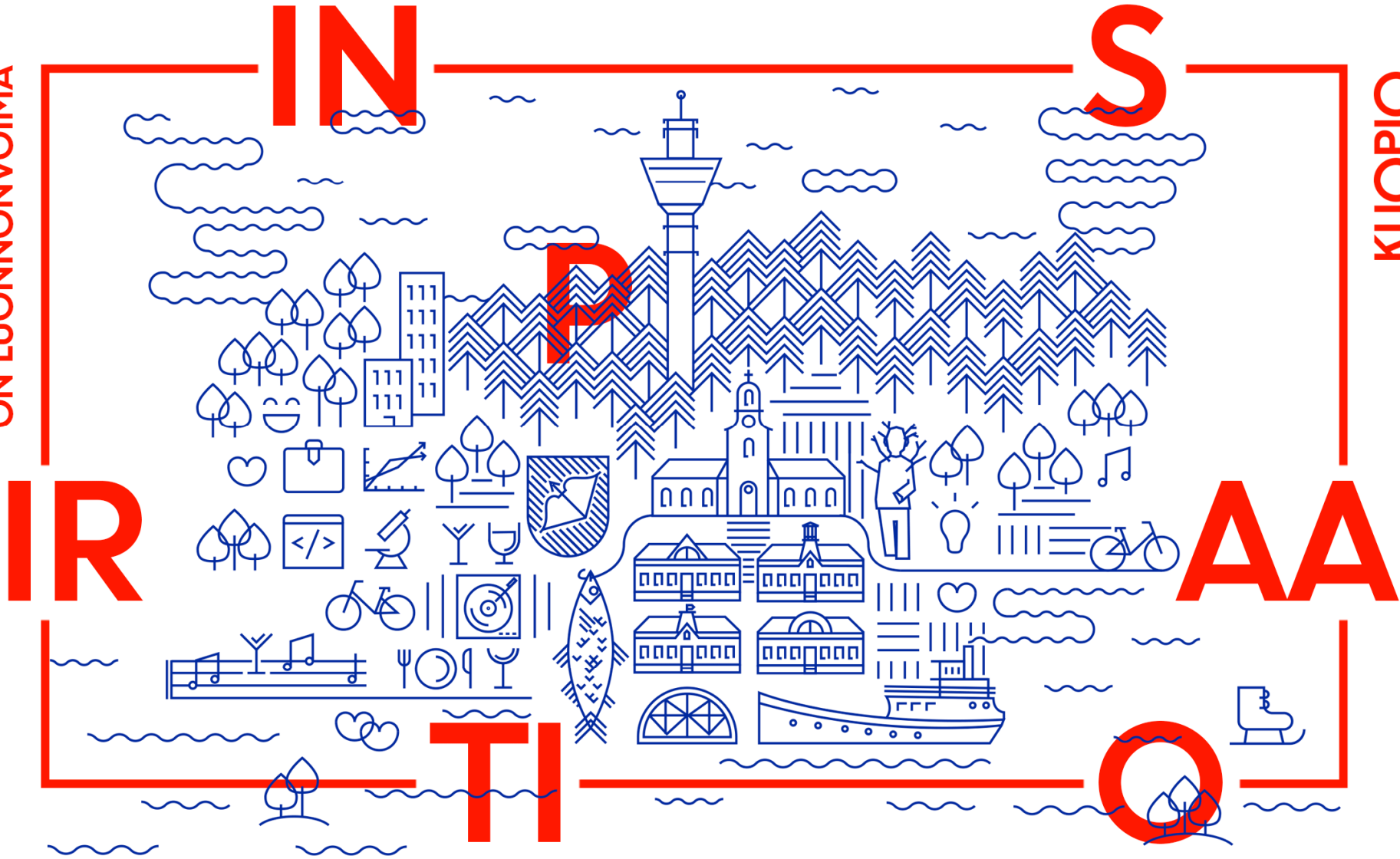


TÄÄLLÄ INSPIRAATIO
ON LUONNONVOIMA



KUOPIO

Kuopion siirtolapuutarhat Rakennustapaohjeiden päivitysliitteet

Keskustelutilaisuus
30.8.2022

Ohjelma

Tervetuloa
Kaavatilanne
Rakentamistapaohjeet
Ohjeiden päivittäminen
Poikkeuksia ja ongelmakohtia
Oikaisuvaatimuksissa nousseet kysymykset

Tilaisuus päättyy klo 17

Kuopion siirtolapuutarhat

- Päiväranta 1941
- Majaniemi 1952
- Virranniemi 1962
- Kolmisoppi 1979

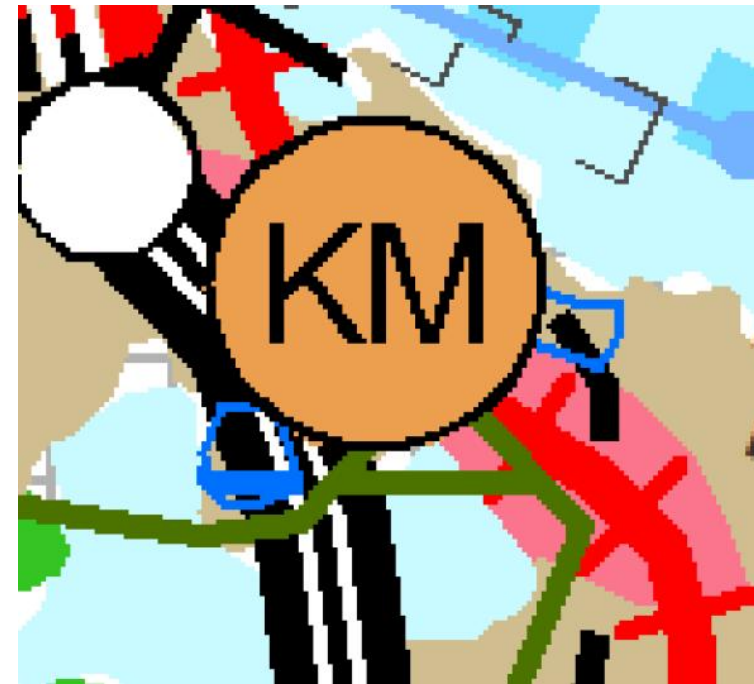
Maankäytönohjaus

- Kaavat ohjaavat maankäyttöä. Suomessa kolme kaavatasoa: maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava
- Kolmisoppi, Päiväranta ja Virranniemi on asemakaavoitettu
- Majaniemi asemakaavoittamaton
- Lisäksi asemakaavaa voi täydentää rakentamistapaohjeet



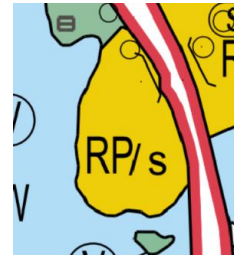
Maakuntakaava

- Kuopion seudun maakuntakaavassa Majaniemen ja Päivärannan siirtolapuutarhat ovat määritetty kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeiksi alueiksi.
- Kolmisopen ja Virranniemen siirtolapuupuutarhat ovat arvioitu maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti tärkeiksi alueiksi Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040, 2. vaiheen kaavaluonnoksessa.

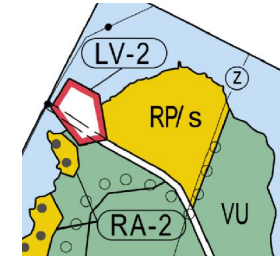


Ote maakuntakaava yhdistelmästä

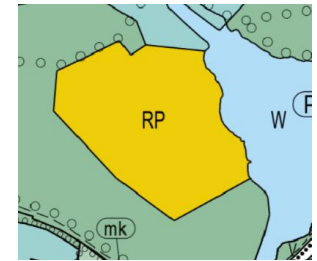
Yleiskaava



Majaniemi



Virranniemi



Kolmisoppi

- Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava, kaupunginvaltuusto hyväksynyt 11.12.2000
- Majaniemi, Virranniemi ja Kolmisoppi osoitettu ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalueiksi



Y0604000

RYHMÄPUUTARHA- JA PALSTAVILJELYALUE

Alueelle voi sijoittaa alueen käyttöä palvelevia sosiaali-, huolto- ja kalustetiloja. (Yleiskaavamääräys 261)

- Majaniemi ja Virranniemi osoitettu alueiksi, jolla ympäristö säilytetään

/s

Y1228000

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

Alue tulee suunnitella siten, että ympäristön tai miljöön arvokkaat piirteet säilytetään. Uudisrakentamisen ja oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan tai miljööseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. (Yleiskaavamääräys 146)

Yleiskaava

- Kallansillat-osayleiskaava, kaupunginvaltuusto hyväksynyt 10.10.2016
- Päiväranta osoitettu ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalueeksi



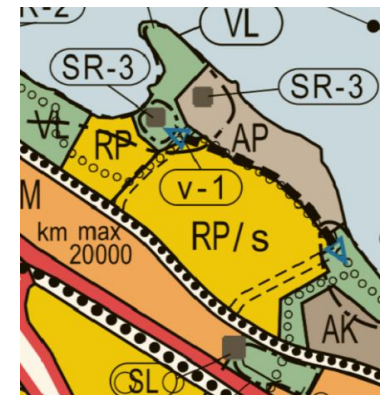
RYHMÄPUUTARHA- JA PALSTAVILJELYALUE

- Päiväranta vanhimmalta osaltaan osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään

/s

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

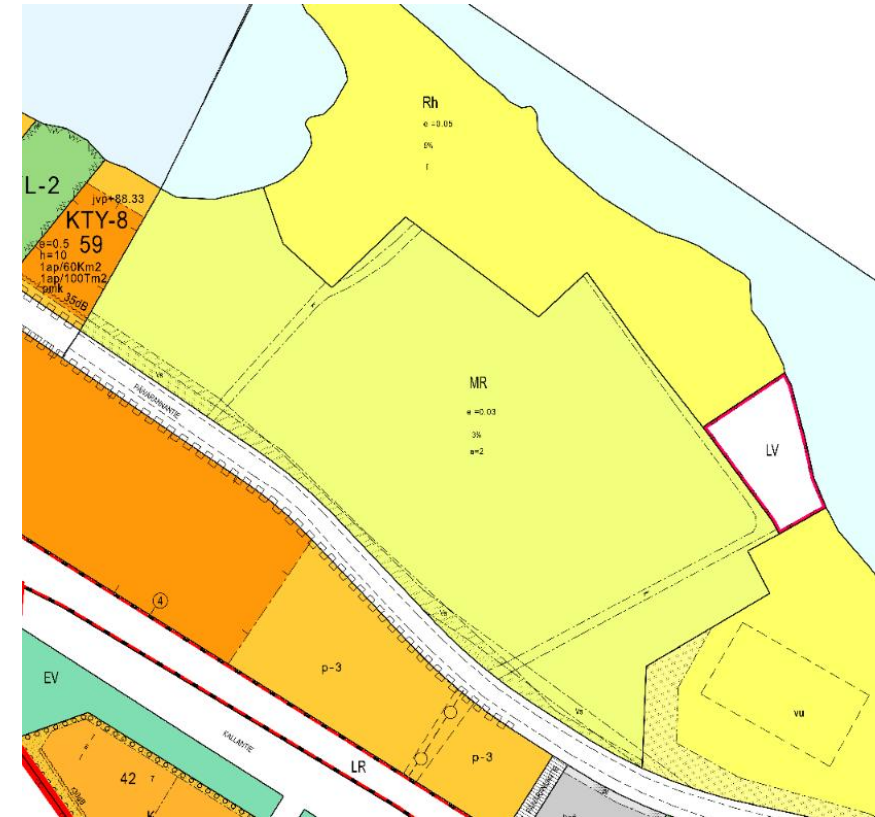
Alue tulee suunnitella siten, että ympäristön tai miljöön arvokkaat piirteet säilytetään. Uudisrakentamiseen ja oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan tai miljööseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.



Päiväranta

Asemakaava, Päiväranta

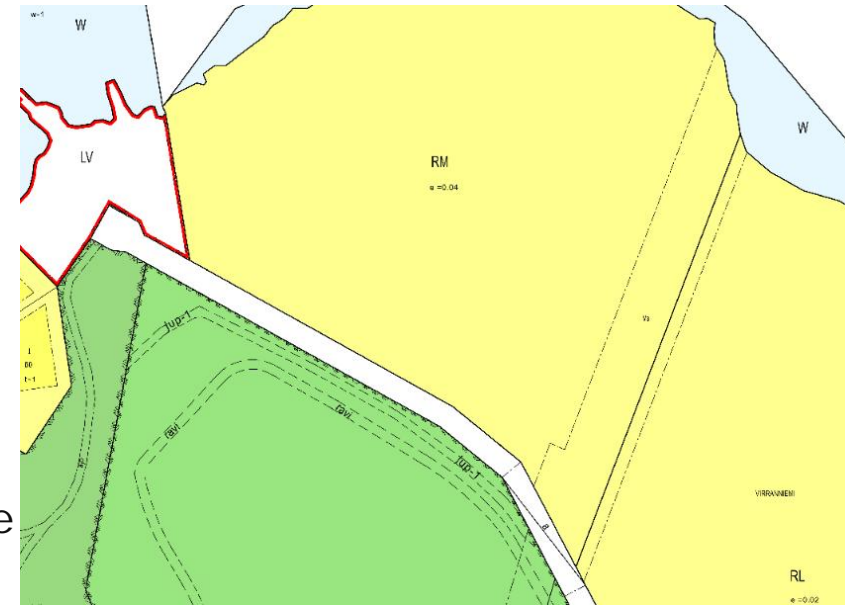
- Majaniemen aluetta ei ole asemakaavoitettu.
- Päiväranta, kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan 10.6.1963
- Päivärannan alue osoitettu ryhmäpuutarha-alueeksi (MR)
 - Rakennusoikeus $e=0.03$
 - Alueen pinta-alasta saa rakentaa enintään 3 %



MR – ALUEELLE SAA RAKENTAA VAIN ALUETTA VARTEN HYVÄKSYTTYJEN TYYPIPIIRUSTUSTEN MUKAISIA RYHMÄPUUTARHAMAJOJA, JOIDEN ETÄISYYDEN TOISISTAAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 6 m. ALUEELLE SAA MYÖS RAKENTAA RAKENNUKSIA YHTEISTÄ KÄYTTÖÄ VARTEN, SEKÄ ENINTÄÄN KAKSI ASUNTOA LAITOKSEN HOITOHENKILÖKUNTAA VARTEN.

Asemakaava, Virranniemi

- Virranniemi, kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan 23.3.1970
- Virranniemi osoitettu Ryhmäpuutarha-alueeksi (RM), jonka jokaiselle vähintään 300 m² suuruiselle vuokrapalstalle saa rakentaa yhden enintään 28 m² suuruisen ja 3 m korkean ryhmäpuutarhamajan. Alueelle saa myös rakentaa rakennuksia yhteistä käyttöä varten, sekä enintään kaksi asuinhuoneisto sisältävän rakennuksen alueen hoito- ja valvontahenkilökunnalle. Ryhmäpuutarha majat on sijoitettava vähintään 2,0 m etäisyydelle vuokrapalstan rajasta ja vähintään 6,0 m etäisyydelle toisistaan. Ryhmäpuutarha-alueen vuokrapalstat on aidattava yhtenäisesti 1,0 m korkealla pensasaidalla.
 - Rakennusoikeus $e=0.04$



Asemakaava, Kolmisoppi

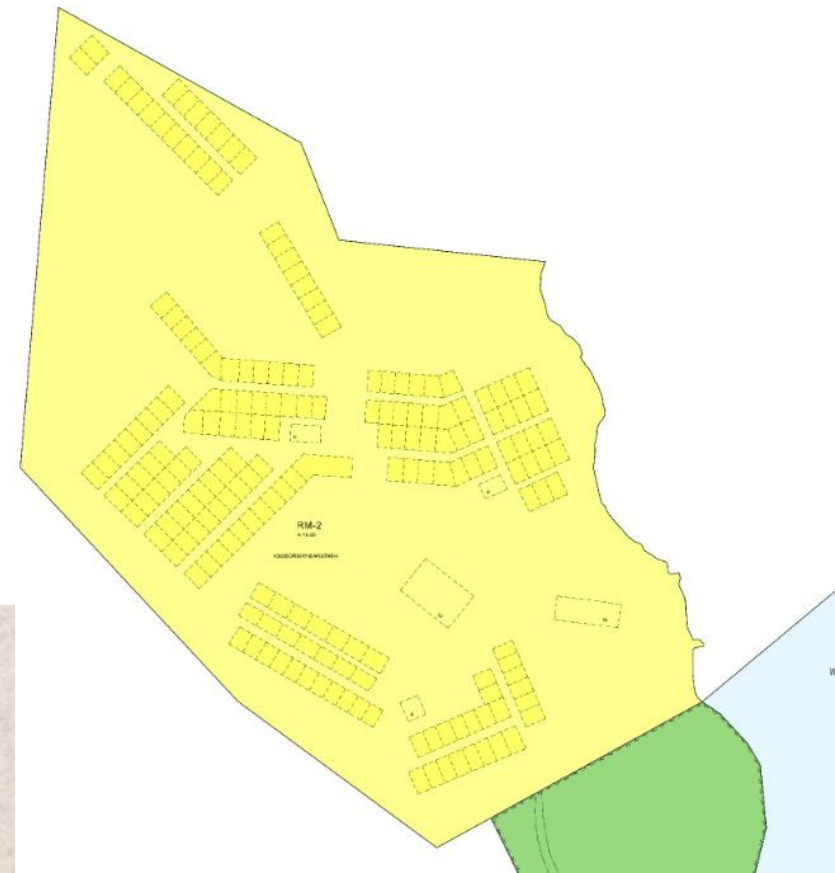
- Kolmisoppi, kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan 9.1.1978
- Kolmisoppi osoitettu Ryhmäpuutarha-alueeksi (RM).
 - Rakennusoikeus $e=0.05$

Puutarhapalstojen pinta-alan tulee olla vähintään 300 m^2 ja enintään 450 m^2 .

Puutarhapalstalle saa rakentaa puutarhamajan, jonka kerrosala on korkeintaan 40 m^2 .

Alueelle saa rakentaa alueen käyttöä palvelevia kokoontumis-, harraste-, huolto- ja kalustotiloja sekä korkeintaan kolme asuntoa.

Alueen metsiä on hoidettava puistomaisesti.



Rakentamistapaohjeet 1/2

- Rakentamistapaohje on asemakaavoituksen, yleiskaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteisesti laatima dokumentti ja se ohjaa rakentamista alueella.
- Kaikilla muilla siirtolapuutarha-alueilla, paitsi Kolmisopella, oli käytössä vuonna 1989 Arkkitehtitoimisto Risto Vuori Oy:n laatimat rakentamis- ja suunnitteluohjeet.
- Kolmisopella on käytössä oli 1990-luvun alussa täydennetty rakentamis- ja suunnitteluohje sekä vuonna 2013 annettu rakennusvalvonnan laatima yleisohjeistus rakentamiseen liittyen.

Rakentamistapaohjeet 2/2

- Siirtolapuutarhojen vanhat ohjeet olivat osin vanhentuneet, eivätkä ne vastanneet palstalaisten nykyaikaisia tarpeita esimerkiksi talotekniikkaratkaisujen osalta.
- Ongelmana on myös ohjeiden vastainen rakentaminen, joka on uhka alueiden kulttuuriympäristöarvoille.
- Ohjeiden noudattamisen myötä siirtolapuutarha-alueesta muodostuu yhtenäinen ja alueen kulttuurihistoriallista arvoa kunnioittava kokonaisuus.

Ohjeiden päivittäminen 1/3

- Ohjeiden päivittäminen aloitettiin kaupungin toimesta Majaniemen siirtolapuutarhan osalta keväällä 2021 ja siinä on käsiteltiin esimerkiksi kasvihuoneita, laajennuksia ja katoksia.
- Työtä jatkoi opinnäytetyön muodossa keväällä 2022 rakennusarkkitehti-opiskelija Darya Borisova.
- Ohjausryhmä:
yleiskaavapäällikkö Heli Laurinen, strategisesta maankäyttö
kaavoitusinsinööri Roope Ruhanen, asemakaavoitus
rakennuslupainsinööri Mikko Luukkonen, alueellinen rakennusvalvonta
suunnittelija Aada Mustonen, strateginen maankäyttö

Ohjeiden päivittäminen 2/3

- Tuloksena olemassa olevien ohjeiden päivittäminen uusilla ohjeistuksilla liitteiden muodossa.
- Lisäksi yksi kokonainen ohje Päivärannan siirtolapuutarhalle. Tätä erillistä ohjetta voi kaupunki halutessaan käyttää mallina ohjeiden kokonaisvaltaiseen päivittämiseen myöhemmin, luovuttaa yhdistyksen käyttöön tai jättää huomiotta.
- Uusien ohjeiden tavoitteena on olla selkeät, käyttäjäystävälliset ja nykyaikaisia rakennus- ja puutarhatarpeita vastaavat, kulttuuriympäristöarvot huomioiden.
- Opinnäytetyön osana tutkittu alueiden historiaa ja ominaispiirteitä, luokiteltu rakennustyyppejä alueittain, tutkittu olemassa olevia rakentamistapaohjeita ja poikkeamia niistä alueittain sekä kartoitettu alueiden kehittämistavoitteita.

Ohjeiden päivittäminen 3/3

- Alkuperäinen suunnitelma oli päivittää kaikki neljä ohjetta niin, että vanhat ohjeet kumottaisiin ja niiden tilalle tulisi kokonaan uudet ohjeet.
- Työryhmä kuitenkin totesi, että voimassa olevia ohjeita ei ole tarpeen kumota, vaan järkevämpää olisi käydä ohjeet läpi, kumota tarvittaessa vanhentuneet ohjeistukset ja tehdä tarpeelliset lisäykset erillisen liitteen muodossa.
- Osasyynä tähän on maankäyttö- ja rakennuslain uudistus, joka on tällä hetkellä työn alla ja se astuisi voimaan alkuvuodesta 2024. Jos rakentamistapaohjeita lähtisi nyt päivittämään, on mahdollista, että ne jouduttaisiin päivittämään uudelleen uudistuneen lain myötä.
- Yhdistyksille tehdyssä kyselyssä tulee ilmi yhdistysten toive yhdestä, kaikkia alueita palvelevasta ohjeesta. Tätä ei kuitenkaan ole mahdollista toteuttaa, sillä jokaisella alueella on oma historiansa ja tarpeensa.

Yhdistyksille tehty kysely

- Kaikki yhdistykset vastasivat, että uudet ohjeet ovat tarpeen vastaamaan paremmin nykyajan tarpeita.
- Majaniemi: Rakentamistapaohjeet ovat toimivat, mutta tulkintaongelmat ovat mahdollisia. Vajojen ohjeiden vastainen sijoittaminen on sallittu valo-olosuhteisiin vedoten.
- Päiväranta: Ohjeet monena eri tiedostona eri paikoissa, mikä tekee niiden noudattamisesta hankalaa. He toivovat myös lisää ohjeistusta palstoilla rakentamiseen ja lisärakennusten tyyppipiirustuksia pohja-, julkisivu- ja asemapiirustuksineen. He toteavat ihmisten kokeilevan rakentamissäännösten rajoja puutteellisten ohjeiden myötä.
- Virranniemi: Kaupungilla ei tällä hetkellä ole toimivia ohjeita siirtolapuutarha-alueille rakentamiseen ja päivittämisen tarvetta on. Etenkin talotekniikan ja rakennetun alan osalta on päivittämisen varaa.
- Kolmisoppi: Nykyiset rakentamistapaohjeet ovat epäselvät eivätkä vastaa nykyajan vaatimuksia. Ohjeet eivät myöskään mahdollista alueiden kehitystä.

Poikkeuksia ja ongelmakohtia

- Päivärannassa ja Majaniemessä oli käytössä värikartta vuodelta 1983, joka on rakennusmestari Kalle Mustosen laatima, eli vuoden 1989 rakentamistapaohjeiden värikarttaa ei otettu käyttöön. Kolmisopen värimääritykset ovat puutteelliset.
- Vuonna 2010 tehtiin muutos Päivärannan majojen rakennusoikeuteen johtuen uudisrakentamisen ja laajentamisen tarpeesta, jolloin majojen osalta rakennusoikeus muutettiin 29 k-m² ja varastojen osalta 6 k-m². Majojen on sijattava 6 m etäisyydellä toisistaan. (Kuopion kaupunki, tekninen virasto 2010). Muuten vuoden 1989 rakentamistapaohjeet pysyivät voimassa tähän päivään saakka.
- Majaniemessä vajoja ja aitoja sijoitettu asemapiirroksen ja ohjeen vastaisesti.
- Ohjeesta poikkeavat vesikattomateriaalit.
- Lasikatteet ja ilmalämpöpumput.

Ongelmakohtia

- Rakentamistapaohjeiden tavoitteena Kuopion siirtolapuutarha-alueilla ovat väljyys, avoimuus, yhteisöllisyys, yhtenäinen ulkonäkö ja puutarhamaisuus.
- Poikkeamat ohjeista eivät usein istu ympäristöön, mikä vaikuttaa negatiivisesti siirtolapuutarhojen ilmeeseen.
- Poikkeava rakentaminen siirtolapuutarhoissa on noussut myös otsikoihin, sillä kyseessä on Suomen laajuinen ongelma, joka koskee etenkin vanhimpia siirtolapuutarhoja.
- Siirtolapuutarhoista uhkaa tulla kesämökkien korvikkeita tai rakennukset muistuttavat omakotitaloja
- Poikkeamat alueella liittyvät erityisesti varastorakennuksiin ja muuhun rakentamiseen palstalla, aitoihin, kasvihuoneisiin, talotekniikkaan, kattoihin, terasseihin ja kasvillisuuteen

Vajat

- Vajojen sijainti ja koko on määrätty asemapiirroksessa ja tai rakentamistapaohjeessa, mutta monin paikoin ohjeesta on poikettu.
- Vajan sijainnin muuttaminen palstalla voi aiheuttaa sen, että pidemmän ajan kuluessa alueesta tulee liian umpinainen, kun vajoja sijoitetaan esimerkiksi kapeiden polkujen varteen.
- Virranniemen siirtolapuutarhassa taas erillisiä varastorakennuksia ei sallita lainkaan, mutta kuitenkin monelle palstalle sellainen on rakennettu.

Aidat

- Aidat ovat monin paikoin ohjeistusta korkeampia ja puuaitoja on rakennettu sellaisiin paikkoihin, 35 (47) joissa ne eivät ole sallittuja.
- Pääsääntöisesti sallittuja on vain pensasaidat tai matalat puuaidat.
- Pensasaidoilla pyritään saamaan puutarhamainen ja avoin vaikutelma, kun taas korkeiden puuaitojen myötä alue sulkeutuu.
- Tämä on kriittistä etenkin pienillä alueilla, kuten esimerkiksi Majaniemen siirtolapuutarhan alueella.

Katot ja katemateriaalit

- Kattojen kaltevuuksia majoissa ja useimmissa tapauksissa myös vajoissa on noudatettu. Vajojen osalta on jonkin verran poikkeamia.
- Ohjeissa on määritetty kattojen materiaaliksi huopa ja myös värit on määritetty. Useassa katossa materiaalina on kuitenkin kattopelti ja värit poikkeavat suunnitelmista.
- Lisäksi samalla palstalla on joskus käytössä useamman väristä kattoa ja erilaisia katemateriaaleja, mikä sekoittaa yhtenäisen kokonaisuuden.
- Katoksissa tulee noudattaa samaa värimaailmaa ja kattokaltevuutta kuin majassa, mutta näin ei kaikissa tapauksissa tehdä.
- Valokate ja muut muovimateriaalit ovat runsaassa käytössä sekä katteena, että tilaa rajaavina tekijöinä. Nämä erottuvat räikeästi palstoilla.

Katokset ja terassit

- Katokset ja terassit ovat usein sallittua suuremmat. Pahimmissa tapauksissa miltei koko palsta on katettua terassia.
- Isot katetut terassit tai esimerkiksi laatoitetut pinnat vievät palstoilla tilaa vehreydeltä ja puutarhamaisuus häviää.
- Osa terasseista on melkein umpinaisia, jolloin majan koko näyttää kasvaneen kaksinkertaiseksi.

Muita ongelmakohtia

- Kasvihuoneiden osalta ohjeistusta ei ole, mikä takia kasvihuoneiden rakentaminen palstoille on tuottanut hankaluuksia. Kasvihuoneiden sijainnit esimerkiksi majan edessä ja isot koot ovat ongelmallisia osassa tapauksista.
- Myöskään talotekniikan sijoittamiselle ei ole ohjeistusta ja sen myötä, sitä on paikoin asennettu räikeästi esille niin, että vaikutelma maaseutumaisuudesta ja puutarhamaisuudesta häviää.

Kasvillisuus

- Kasvillisuuteen ei rakentamistapaohjeessa oteta paljoa kantaa, mutta usein siirtolapuutarhayhdistysten säännöt ohjaavat sitä. Vehreys on olennainen osa siirtolapuutarhoja.
- Korkeat, näköalaa peittävät puut eivät sovellu siirtolapuutarhapalstoille.
- Monien palstojen ympäristö on muuntunut omakotitalomaiseksi laatoitettuineen pihoineen ja leikattuineen nurmikoineen. Tällaisilla palstoilla ei usein ole istutuksia.
- Siirtolapuutarhojen viljelykulttuuria on tavoitteena ylläpitää, mutta puutarhapalstat ilman puutarhaa eivät sitä edistä.

Värit: Päiväranta & Majaniemi 1983

VÄIRYHMÄ	SEINÄT	TEHOSTEVÄRI	AIDAT JA PORTIT	SOKKELIRISTIKOT	VAIHOEHDOT OVILLE JA KARMEILLE
"VALKEAT JA SINERTÄVÄT"	TVT X459	TVT Q134	TVT X459	TVT Q134	TVT Q134
		TVT S451		TVT S451	TVT S451
		TVT M411		TVT M411	TVT M411
		RAL 060 30 10		RAL 060 30 10	RAL 060 30 10
"KELTAISET"	TVT Q134	TVT G458	TVT X459	RAL 060 30 10	RAL 060 30 10
					TVT S451
"VIHREÄT"	TVT S451	TVT G458	TVT X459	RAL 060 30 10	TVT M411
					TVT Q134
"PUNAISET"	TVT M411	TVT G458	TVT X459	RAL 060 30 10	RAL 060 30 10
					TVT S451

30.8.2022

KUOPIO

Värit: Päiväranta & Majaniemi 1989 -> 2022

Päiväranta

"Rakennusten julkisivujen väri tulee olla rakentamis- ja suunnitteluohjeiden mukainen. Huomioon on otettava jako värialueisiin. Laajennusosille ei ole tiedossa määriteltyä värialuetta. Tehosteväriä voi käyttää esimerkiksi ovissa ja muissa yksityiskohdissa. Tehosteväriä voi käyttää myös jonkun muun väriyhmän päävärejä. Majassa ja piharakennuksissa tulee olla sama värimaailma. Katemateriaali tulee olla harmaa tai punainen."

Majaniemi

"Rakennusten julkisivujen väri tulee olla rakentamis- ja suunnitteluohjeiden mukainen. Huomioon on otettava jako värialueisiin. Tehosteväriä voi käyttää esimerkiksi ovissa ja muissa yksityiskohdissa. Tehosteväriä voi käyttää myös jonkun muun väriyhmän päävärejä. Majassa ja piharakennuksissa tulee olla sama värimaailma. Katemateriaali tulee olla harmaa tai punainen."

VÄRIRYHMÄ	SEINÄT	TEHOSTEVÄRI	LISTOITUKSET JA KARMIT	SOKKELI
"VALKEAT JA SINERTÄVÄT"	TVT V160	TVT K021	TVT V160	TVT Q810
	TVT Y462		TVT Y462	TVT D128
	TVT G497		TVT G497	
"KELTAISET"	TVT L084	TVT K021	TVT V160	TVT Q810
	TVT L083		TVT Y462	TVT D128
	TVT L081		TVT G497	
"VIHREÄT"	NSC S 4020-G10Y	TVT K021	TVT V160	TVT Q810
	TVT K441		TVT Y462	TVT D128
	NCS S 3020-G30Y		TVT G497	
"PUNAISET"	TVT L113	TVT K021	TVT V160	TVT Q810
	TVT L112		TVT Y462	TVT D128
	RAL 360-6		TVT G497	

Värit: Päiväranta & Majaniemi



Värit: Virranniemi 1989

"Rakennusten väritys voidaan valita vapaasti värikartasta. Kaikkien rakennusten ja rakennelmien palstalla tulee noudattaa samaa värimaailmaa. Katemateriaali tulee olla vihreä tai harmaa."

SEINÄT	RÄYSTÄÄT, LISTAT JA MUUT DETALJIT	OVET JA IKKUNAT	PELLITYKSET	SOKKELIT
TVT Q141	TVT X466	TVT Q141	Panssarimaali 0384	Luonnon-harmaa betoni
TVT M122		TVT M122		
TVT V112		TVT N111	Panssarimaali 514	TVT Q810
TVT N111		TVT L101		
TVT F154		TVT F154		TVT D128
			TVT X466	

Värit: Kolmisoppi

"Huomioon on otettava olemassa oleva jako värialueisiin. Majassa ja piharakennuksissa tulee olla sama värimaailma."

-> Kolmisopella värimääritykset puutteellisia, mutta alueen solujen värijaossa nähtävissä selvä yhdenmukaisuus, jota noudatettava.

Oikaisuvaatimuksissa nousseet kysymykset

- Myös kaavan rakennusoikeus rajoittaa palstalla rakentamista, laskettava palstakohtaisesti
 - Täysin uudet rakennukset voivat myös edellyttää kaavamuutoksia tai muuta laajempaa selvittelyä
- Osa palstoista myös toteuttamatta osassa ryhmäpuutarhoista
- Värikartat uudistettu nykymäärityksin, tarkoituksena ohjata palauttavaan värimaailmaan
 - à Kolmisopen värikartan voi muuttaa/tehdä asemakaavapäällikön päätöksellä, jos asialle nähdään tarve
- Valokatteet/lasikatteet
- Vesikatemateriaalit
- Leikkimökit – katsotaan vähäisiksi rakenteiksi (harja max. 2 m) eikä niitä lasketaan kerrosalaksi. Luonteeltaan yleensä väliaikaisia.

Vapaata keskustelua

- Kommentteja?
- Kysymyksiä?

Kiitos!



etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi
www.kuopio.fi

KUOPIO