

KUOPIO

LIITE 3

27.4.2023

SOKEAINKOULU (289), ASEMAKAAVAN MUUTOS

11. KAUPUNGINOSAN KORTTELI 52

SITOVA RAKENTAMISTAPAOHJE (rto-2)





Kuva 1 Ilmakuva OOPEAA:n laatimasta, 28.3.2023 päivätystä luonnoksesta.

Tämän rakentamistapaohjeen ohjaa sokeainkoulun alueen rakentamista niin, että alueesta muodostuu ehjä ja viihtyisä kokonaisuus.

Ohje täydentää asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä.

Tämä rakentamistapaohje on sitova ja sitä on ehdottomasti noudatettava.

YLEISET KAUPUNKIKUVALLISET TAVOITTEET

Sokeainkoulun alue sijaitsee historiallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella Linnanpellolla. Sokeainkoulun alue ja sen pohjoispuolella sijaitseva Linnanpellon pientaloalue ovat valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Sokeainkoulun alueesta pyritään luomaan identiteetiltään tunnistettava, luonnonläheinen ja vehreä asuinalue, jolla vanhat suojellut rakennukset ja uusi rakentaminen muodostavat yhtenäisen ja harmonisen kokonaisuuden. Sokeainkoulun suojeltu rakennuskanta ja ympäristö sekä niiden säilyttäminen tulee olla kaiken suunnittelun lähtökohtana. Alueen toteuttamisessa pyritään korkealaatuiseen arkkitehtuuriin ja rakentamiseen. Uudisrakentaminen toteutetaan puurakentamisena.

Alueen autopaikoitus toteutetaan sokeainkoulun alueella maantasopaikoituksena uuden asuinkorttelin keskellä sekä Killisenkadun ja Vuorelankadun läheisyydessä. Sokeainkoulun suojeltavien rakennusten väliset alueet suunnitellaan oleskelualueiksi, joilla olemassa oleva puutarhamaisuus pyritään säilyttämään vanhan sokeainkoulun hengessä ja alkuperäisiä kasvi- ja puulajeja hyödyntäen.



Kuva 2 Kuva OOPEAA:n laatimasta, 28.3.2023 päivätystä luonnoksesta.

RAKENTAMINEN

Puurakentaminen

Kaikkien alueen rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja maanpäällisiltä rakenteiltaan pääosin puuta. Lisäksi koko alueella piharakennusten ja – rakennelmien tulee olla julkisivuiltaan ja maanpäällisiltä rakenteiltaan pääosin puuta. Mahdollisia näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Mahdolliset rakennusmateriaalin vaatimat liikuntasamat tai muut rakenteet tulee sovittaa rakennuksen julkisivuun arkkitehtuurin keinoin.

Julkisivuissa hirsipintaa ei sallita.

Rakennusten arkkitehtuuri

Uudisrakentamisen arkkitehtuurisuunnittelussa keskeisin tavoite on sopeuttaa se historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaseen sokeainkoulun alueeseen sekä muuhun Linnanpellon alueen rakennuskantaan. Vanhat sokeainkoulun rakennukset ja uudisrakentaminen tulee sovittaa yhteen ja suunnitella kaupunkikuvallisesti eheäksi kokonaisuudeksi.

Uudisrakentamisen arkkitehtuurissa tulee tavoitella tämän päivän tulkintaa. Rakennusten tulee olla muodoiltaan ja materiaaleiltaan selkeitä.

Uudisrakentamisen kaikissa rakennusosissa tulee käyttää lähtökohtaisesti aitoja materiaaleja eli rakennusosien on oltava sellaisia kuin miltä ne näyttävät (esim. puukuvioituja rakennuslevyjä ei sallita).

Uudisrakentamisen kadunvastaisilla julkisivuilla mahdollisten parvekkeiden on oltava julkisivusta sisäänvedettyjä ja osa rakennusmassaa sekä sen julkisivuaukosta. Koko julkisivun mittaisia parvekkeittä ei sallita.

Kaikki rakentaminen tulee hienovaraisesti sovittaa alueen olemassa oleviin maastonmuotoihin ja korkoihin. Tarvittaessa rakennusmassat tulee porrastaa maaston korkoja myötäileviksi.

Kattomuodot, kattokulmat ja katon periaatteet

Päärakennuksissa ensisijainen kattomuoto tulee olla harjakatto. Piharakennusten kattomuoto voi olla harjakatto tai loiva pulpettikatto. Kattokulmat tulee huolellisesti sovittaa sokeainkoulun ja Linnanpellon alueen naapurikortteleiden kattokulmiin.

Kaikki rakennuksen tilat, ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle. Kattomuodon hyödyntämistä korkeina asuutiloina tai parvutiloina suositellaan. Mahdolliset kattoikkunat ja muut vesikattoon sijoittuvat rakenteet on suunniteltava huolellisesti ja rakennuksen selkeä yleisilme huomioiden.

Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Vesikaton IV-laitteet tulee koota rakennuksen hahmoa korostaviksi kattopiipuiksi. Räystäsrakenteen tulee olla kapea ja alta avoin. Lumien putoaminen katualueille ja kulkuväylille tulee estää lumiesteillä.

Päärakennuksissa katemateriaalin tulee olla sileä pystysaumattu peltikate. Kunkin rakennuksen julkisivujen, peltikattojen, sokkeleiden ja muiden yksityiskohtien tulee toistaa kauttaaltaan samaa värimaailmaa.



Kuva 3 Kuva OPEAA:n laatimasta, 28.3.2023 päivätystä luonnoksesta

Julkisivut

Kaupunkikuvallisesti yhtenäisen asuinalueen muodostamiseksi rakennusten tulee olla muodoiltaan ja julkisivuiltaan selkeitä sekä materiaaleiltaan yhtenäisiä.

Julkisivupintojen tulee olla hillittyjä ja rauhallisia. Rakennuksen yksityiskohtien tulee olla ilmeeltään siroja. Julkisivuja on mahdollista elävöittää huolellisesti suunnitelluilla hillityillä yksityiskohdilla (parvekkeet, ikkunat, kaiteet, pellitykset, räystäät jne.).

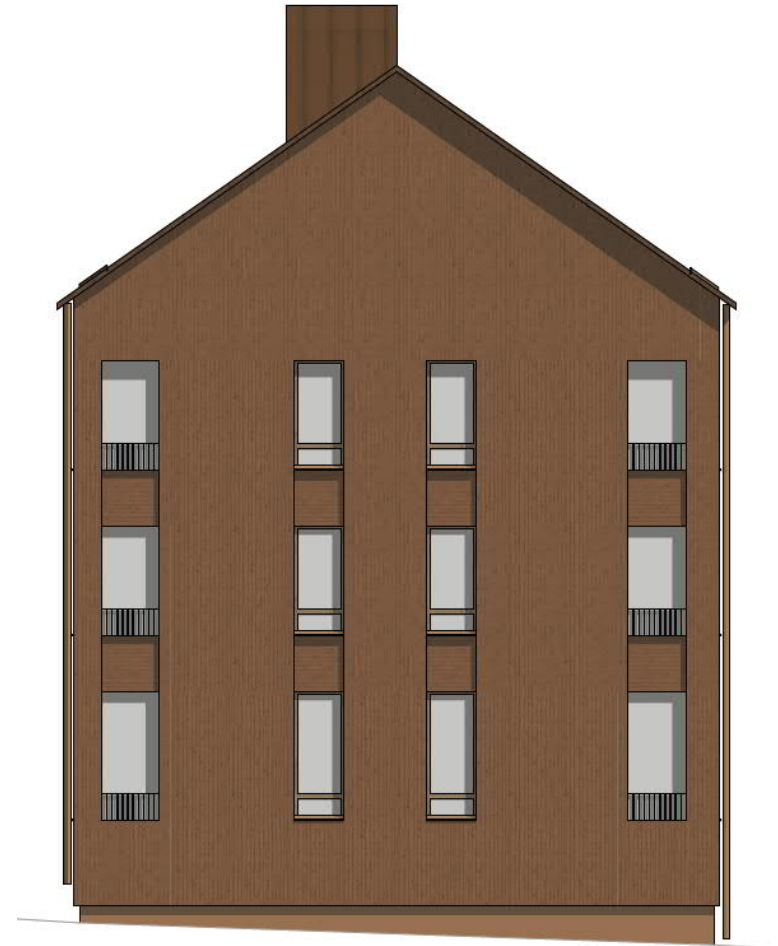
Julkisivuissa tulee olla pystysuuntainen puuverhous, jota elävöitetään aukotuksiin asemoidulla vaakasuuntaisella puuverhouksella. Julkisivujen puuverhouksissa noudatettavat periaatteet on kuvattu kuvissa 4 ja 5.

Julkisivuihin sijoittuvat tekniset laitteet tulee suunnitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi. Julkisivun pinnasta ulkonevia teknisiä laitteita ei sallita.

Katualueeseen rajoittuvaan asuinrakennuksen päätyyn tulee sijoittaa ikkunoita.



Kuva 4 Julkisivulaudoituksen periaatteita. Kuva OOPEAA:n laatimasta, 28.3.2023 päivätystä luonnoksesta.



Kuva 5 Julkisivulaudoituksen periaatteita. Kuva OOPEAA:n laatimasta, 28.3.2023 päivätystä luonnoksesta.

Rakennusten väryitys

Rakennusten värytykseen tulee poimia vaikutteita sokeainkoulun sekä Linnanpellon alueen lähikortteleiden rakennusten värytyksestä. Värytyksessä tulee käyttää murrettuja sävyjä. Mustaa, valkoista ja harmaata väriä ei sallita.

Uudisrakentamisessa värytyksen tulee olla rakennusmassoittain vaihteleva. Kunkin rakennuksen julkisivujen, peltikattojen, sokkeleiden ja muiden yksityiskohtien tulee toistaa kauttaaltaan samaa värimaailmaa. Uudisrakentamisen värytyksessä noudatettavat periaatteet on kuvattu kuvassa 6.

Viereisten rakennusten tulee olla keskenään erisävyisiä. Rakennuksilla tulee olla yksi pääväri.

Julkisivujen pintakäsittelyn tulee olla peittävä. Julkisivujen väripintoihin tulee käyttää muovittomia keitto- ja pellavaöljymaaleja.



Kuva 6 Uudisrakentamisen värytyksen periaatteet. Kuva OOPEAA:n laatimasta, 28.3.2023 päivätystä luonnoksesta.

Piharakennukset

Piharakennusten arkkitehtuuria koskevat samat tavoitteet kuin päärakennuksia. Piharakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja värytykseltään sopeutua sokeainkoulun suojeltuihin rakennuksiin sekä uudisrakentamiseen.

Piharakennusten kattomuoto voi olla harjakatto tai loiva pulpettikatto.

Piharakennusten värytyksen periaatteiden tulee olla samanlaiset kuin päärakennuksissa. Piharakennusten värytyksen tulee olla rakennusmassoittain vaihteleva. Kunkin rakennuksen julkisivujen, peltikattojen, sokkeleiden ja muiden yksityiskohtien tulee toistaa samaa värimaailmaa. Piharakennusten värytyksessä noudatettavat periaatteet on kuvattu kuvassa 7.

Asuntoyhtiöissä tulee rakentaa kutakin asuntoa kohti riittävät irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastot



Kuva 7 Uudisrakentamisen värytyksen periaatteet. Kuva OOPEAA:n laatimasta, 28.3.2023 päivätystä luonnoksesta.

Kaavassa suojellut rakennukset

Entisen päärakennuksen säilyminen turvataan osoittamalla se kaavassa suojelumerkinnällä sr-46 (Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Päärakennuksen pääsisäänkäynti ja pääporrashuone tulee säilyttää. Vesikaton yläpuolelle ei saa osoittaa teknisiä laitteita. Historiallisiin ominaispiirteisiin sopivat muutokset ovat mahdollisia. Säilyneet alkuperäiset huonejaot ja rakennusosat tulee säilyttää siten, että ominaispiirteiden palauttavat muutokset ovat myöhemmin mahdollisia. Suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.).

Entisten johtajan asunnon, sauna- ja pesularakennuksen, asuntolan ja ruokalarakennuksen säilyminen turvataan osoittamalla ne kaavassa suojelumerkinnällä sr-47 (Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Vesikaton yläpuolelle ei saa osoittaa teknisiä laitteita. Historiallisiin ominaispiirteisiin sopivat muutokset ovat mahdollisia. Säilyneet alkuperäiset huonejaot ja rakennusosat tulee säilyttää siten, että ominaispiirteiden palauttavat muutokset ovat myöhemmin mahdollisia. Suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.).

Museoviraston korjaustaito-sivusto on rakennusperinnön, säilyttävän korjaamisen ja restauroinnin sivusto, josta löytyy kattavasti ohjeita.

<https://www.korjaustaito.fi/>



Kuva 8 Sokeainkoulun entinen majoitus- ja ruokalarakennus.

TONTTIEN RAKENTAMINEN

Tonttien rakentaminen ja pihajärjestelyt

Sokeainkoulun suojeltujen rakennusten piha-alueet ja pihajärjestelyt (ALY)

Sokeainkoulun suojeltujen rakennusten piha-alueiden ja pihajärjestelyjen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida piha-alueiden historia, olemassa oleva puusto ja kasvillisuus. Kuopion kaupunki teettää sokeainkoulun alueen puiden kuntotutkimuksen kesällä 2023.

Suojeltujen rakennusten puutarha- ja piha-alueiden suunnittelu ja rakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa erityisellä huolellisuudella. Suunnittelussa tulee käyttää historiallisten piha-alueiden suunnittelun erikoistunutta maisemasuunnittelijaa. Suojeltujen rakennusten puutarha- ja piha-alueiden kunnostusta ei tule toteuttaa uudisrakentamisen tapaisena peruskorjauksena, vaan hienovaraisesti, puutarha- ja piha-alueiden ominaispiirteitä ja alkuperäisiä elementtejä kunnioittaen ja säilyttäen. Kuvassa 10 on esitetty pihasuunnittelussa noudatettavat periaatteet.



Kuva 9 Päärakennuksen edustan piha-alueita vuonna 1909. Alkuperäinen kuva Victor Barsokevitsch, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo.

Tavoitteena on säilyttää Vuorelankadun varren vaahterat. Mikäli jollain osuudella vaahteroiden säilyttäminen ei ole mahdollista, Vuorelankadun varteen on istutettava uusia vaahteroita.

Tavoitteena on säilyttää olemassa oleva kasvillisuus ja piharakenteet. Mikäli kasvillisuutta tai piharakenteita joudutaan uusimaan tai täydentämään, muutokset tulee suunnitella ja toteuttaa hienovaraisesti huomioiden aluetta koskeva kaavamerkintä (/s-21).

Sokeainkoulun suojeltujen rakennusten piha-alueita ja pihajärjestelyjä varten on laadittava tontinkäyttösuunnitelma, joka sisältää tavanomaisen suunnittelun lisäksi kaavassa suojellun puuston hoitosuunnitelman sekä historiallisen kivimuurin korjaussuunnitelman.



Kuva 10 Pihasuunnittelun noudatettavat periaatteet.

Uudisrakentamiseen liittyvät piha-alueet ja pihajärjestelyt (A)

Uudisrakentamiseen liittyviä piha-alueita ja pihajärjestelyjä suunniteltaessa ja rakennettaessa lähtökohtana tulee olla kaiken suunnittelun ja rakentamisen sopeuttaminen historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaseen sokeainkoulun alueeseen. Vanhat sokeainkoulun rakennukset ja uudisrakentaminen sekä niitä ympäröivät piha-alueet ja paikoitusalueet tulee yhteensovittaa ja suunnitella kaupunkikuvallisesti eheäksi kokonaisuudeksi.

Piha-alueet tulee suunnitella yhtenäisiksi, viihtyisiksi oleskelu- ja leikkipihoiksi. Paikoitusalueet tulee sijoittaa kaavassa niille varatuille alueille. Paikoitusalueet tulee sijoittaa kaavassa niille varatuille alueille ja niitä on suositeltavaa jäsenellä matalin istutuksin. Piha-alueiden tulee olla valtaosin korttelien yhteiskäyttöisiä, eikä niitä saa aidata osiin.

Kaikki rakentaminen tulee hienovaraisesti sovittaa alueen olemassa oleviin maastonmuotoihin ja -korkoihin. Tarvittaessa rakennusten ja piha-alueiden rakentaminen tulee porrastaa maaston korkoja myötäileviksi. Massiiviset pengerrykset ja louhinnat eivät ole sallittuja.

Tontilla oleva pintamaa sekä kasvipeitteisten alueiden maaperä tulee säilyttää ja hyödyntää alueen rakentamisessa (maaperä sisältää arvokasta siemenpankkia).

Sokeainkoulun olemassa olevat kulkuväylät tulee kunnostaa pääasiassa nykyisille sijainneilleen tai vanhojen suunnitelmien tai valokuvien osoittamille sijainneille. Kulkuväyliä ja paikoitusalueita ei saa asfaltoida, vaan niiden pinnoitteiden on oltava vettä läpäisevää soraa, kivituhkaa tai läpäisevillä saumoilla ladottua kiveä.

Mikäli käytetään luonnonkiveä pintamateriaalina, tulee käyttää kotimaista luonnonkiveä.

Puurakentamisen teemaa suositellaan huomioitavaksi myös piharakenteissa, esim. kalusteissa, oleskelutasoilla ja mahdollisissa pergolarakenteissa.

Valaisintolpat ja muut mahdolliset kadunkalusteet tulee tyyllisesti sovittaa olemassa oleviin sokeainkoulun alueen kadunkalusteisiin.

Valaistus

Pihoilla tulee valaista kulkureitit oleskelualueet tarvittavilta osin. Asuinrakennusten julkisivujen valaisemista ei suositella. Turhaa valosaastetta tulee välttää. Piha-alueilla suositellaan käyttämään lämmintä valkoista valoa, jonka värielämpötila on 3000 K. Valaistuksen suunnittelussa tulee noudattaa *Kuopion kaupungin ulkovalaistuksen suunnitteluohjeesta*.

[Kuopion kaupungin ulkovalaistuksen suunnitteluohje](#)

Ulkotilojen valaistuksessa on suositeltavaa huomioida sokeainkoulun alueen toimiminen lepakoiden läpikulkualueena. Viheralueiksi säästettävät kohteet sekä puut tulee jättää valaisematta. Valaistuksessa on suositeltavaa käyttää LED-valaistusta, jonka on todettu häiritsevän lepakoita vähemmän. Valot on suositeltavaa suunnata alaspäin, jotta lepakoita häiritsevää hajavaloa muodostuisi mahdollisimman vähän.



Kuva 11 Kuva OOPEAA, 30.3.2022.

Tekniset laitteet

Sokeainkoulun aluetta palveleva muuntamo tulee integroida asemakaavan osoittamalle sijainnille Killisenkadun läheisyyteen rakennettavaan piharakennukseen yhteistyössä sähkönjakeluverkonhaltijan kanssa.

Aitaaminen ja kivimuurin korjaaminen

Piha-alueiden aitaaminen, lukuun ottamatta kaavassa osoitetun säilytettävän muurin (sr/mu-2) kohtaa, on kielletty.

Pihankäytön turvallisuuden takaamiseksi säilytettävän muurin (sr/mu-2) päälle on rakennettava puurakenteinen aita.

Rakennettavan aidan suunnittelun ja rakentamisen lähtökohtana tulee olla vanhan kivimuurin säilyttäminen maisemallisesti merkittävänä elementtinä. Rakennettavan aidan mallina on käytettävä sokeainkoulua rajannutta alkuperäistä puuaitaa, josta on säilynyt valokuva (kuva 13). Rakennettavan aidan on oltava puurakenteinen ja sirorakenteinen ja sen läpi on oltava mahdollista nähdä. Aita ei saa olla umpipuuta.

Kivimuri (sr/mu-2) tulee kunnostaa sen muuraustekniikkaa noudattavalla tavalla. Muuriin tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettyä museoviranomaisen lausunto.

Sokeainkoulun suojeltujen rakennusten piha-alueita ja pihajärjestelyjä varten on laadittava tontinkäyttösuunnitelma, joka sisältää tavanomaisen suunnittelun lisäksi kaavassa suojellun puuston hoitosuunnitelman sekä historiallisen kivimuurin korjaussuunnitelman.



Kuva 12 Sokeainkoulun alueella oleva vanha kivimuri.



Kuva 13 Sokeainkoulun aluetta rajannut puuaita. Alkuperäinen kuva Victor Barsokevitsch, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo.

Kaavassa suojellut puut ja niiden hoito

Asemakaavalla suojellut puut tulee erityisen huolellisesti suojata vaurioiden muodostumiselta rakentamistöiden ajaksi.

Alueilla, jolla kasvaa asemakaavassa suojeltuja puita, tulee säilyttää olemassa oleva maankorko. On suositeltavaa säästää mahdollisimman laajoja alkuperäistä aluskasvillisuutta kasvavia alueita, sen sijaan, että automaattisesti nurmetettaisiin kaikki piha-alueet.

Puiden suojaaminen koskee koko puuta: latvusta, runkoa ja juuristoa. Erityisen tärkeitä on juuriston suojaus, joka on vähintään yhtä laaja kuin latvuksen halkaisija. Puun juuristoalueella ei saa varastoida painavaa tavaraa eikä käyttää raskaita työkoneita. Näin estetään maan tiivistyminen ja turvataan juuriston hapensaanti myös jatkossa.

Ohjeet yksittäisten puiden sekä puuryhmien suojaamiseen löytyvät Kuopion kaupungin laatimasta oppaasta sivuilta 21-23. Ohjetta tulee noudattaa. Linkki oppaaseen alla:

[Katujen ja muiden yleisten alueiden työlupaohjeet ja -ehdot Kuopiossa](#)

Puulajit ja muu kasvillisuus

Alueen täydennysistutuksissa voi käyttää alla listattuja puu-, pensas ja kasvilajeja. Muut puu- ja pensaslajit eivät ole sallittuja.

Lehtipuut

Pienet puut: omenapuut, kirsikkapuut, päärynäpuut, orapihlaja.

Keskikokoiset puut: pihlajat, tuomet.

Suuret puut (korkeus yli 15 m): vaahtera, tammi, punasaarni, metsä-, isolehti- ja kriminlehmus, jala-lava.

Pensaat

Suuret pensaat: syreenit, jasmikkeet, koiran- ja villaheisi.

Keskikokoiset pensaat: herukat ja karviaiset.

Perennat

Perinneperennat sisäänkäyntien edustalle, oleskelualueiden kaunistukseksi: harmaamalvikki, jalopähkämö, pioni, akileija, palavarakkaus, rusko- ja tiikerin- ja varjolilja, saksankurjenmiekkä, syysasteri, särkynytsydän, lehtosinilatva, väriminttu.



Kuva 14 Vuorelankadun vaahterat. Kuva OPEAA:n laatimasta, 31.10.2022 päivätystä luonnoksesta.