

KUOPIO



MAJANIEMEN SIIRTOLAPUUTARHA
Lisäykset rakentamistapaohjeeseen 2023

Kuopion kaupunki

Kaupunkiympäristön palvelualue
Strateginen maankäyttö
Majaniemen siirtolapuutarha

31.8.2023

Sisällys

Rakentamistapaohjeen tarkoitus.....	2
Taustaa.....	2
Yleistä.....	2
Palstalla rakentaminen.....	4
Maja.....	4
Vaja.....	5
Terassit, katokset ja kuistit.....	5
Kasvihuone.....	5
Päävärit ja tehostevärit.....	6
Vesikatto.....	6
Talotekniikka.....	7
Tulisija.....	7
Hulevedet.....	7

Kuopion kaupunki

Kaupunkiympäristön palvelualue
Strateginen maankäyttö
Majaniemen siirtolapuutarha

31.8.2023

Rakentamistapaohjeen tarkoitus

Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on ohjata rakentamista sekä muutostöitä Majaniemen siirtolapuutarha-alueella. Ohjeiden noudattamisen myötä alueesta muodostuu yhtenäinen ja alueen kulttuurihistoriallista arvoa kunnioittava kokonaisuus. Tämä dokumentti täydentää Majaniemen siirtolapuutarha-alueen olemassa olevia rakentamis- ja suunnitteluohjeita.

Taustaa

Majaniemen siirtolapuutarha on Kuopion toiseksi vanhin siirtolapuutarha. Se on perustettu vuonna 1952 Iso-Valkeisen rannalle.

Siirtolapuutarha-alueiden kulttuuriympäristöarvot liittyvät alkuperäiseen ja tyyppi-piirrosten mukaiseen rakennuskantaan. Alueella on yleiskaavassa ympäristön säilyttämismääräys kulttuuriympäristöarvojen vuoksi. Tämä tarkoittaa sitä, että ympäristön ja miljöön arvokkaat piirteet on säilytettävä ja uudisrakentamisen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten miljööseen sopeutumiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kuopion seudun maakuntakaavassa alue on määritetty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

Yleistä

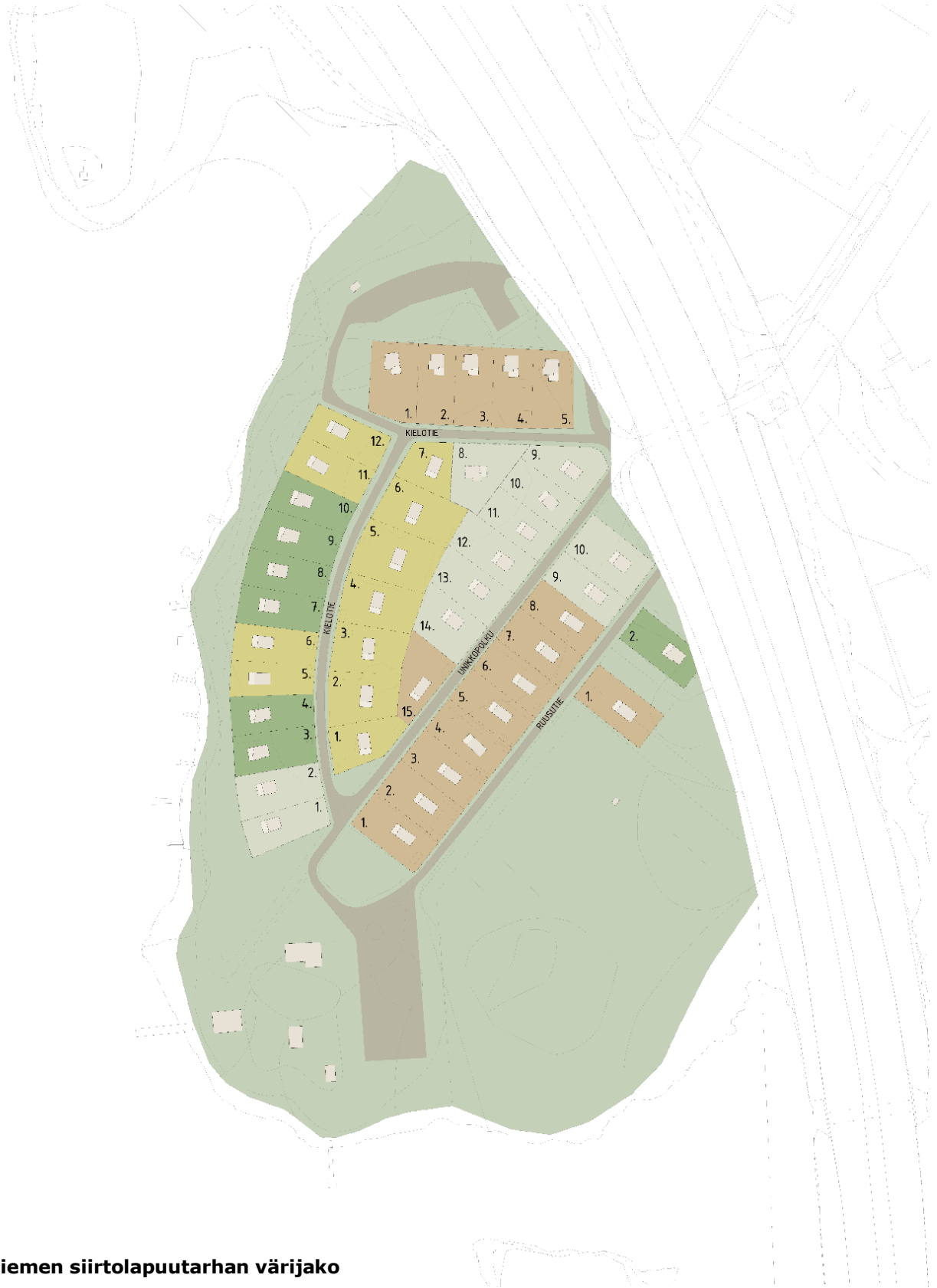
Tämä liite täydentää alueen olemassa olevia suunnittelu- ja rakentamistapaohjeita. Kaikessa rakentamisessa tulee noudattaa Kuopion kaupungin rakennusjärjestystä sekä rakentamistapaohjeita. Alueella tulee ryhtyä palauttaviin toimenpiteisiin muutostöiden yhteydessä.

Alueen käyttötarkoitus on siirtolapuutarha ja tavoitteena on, että puutarhaviljely pysyy jatkossakin alueen pääasiallisena tarkoituksena. On muistettava, että ympärivuotista asumista ei sallita. Tämän myötä talviasuttavien mökkien rakentaminen ei ole tarpeellista eikä suositeltavaa. Lämpöeristäessä huomioon on otettava majan mittasuhteiden säilyminen.

Kuopion kaupunki

Kaupunkiympäristön palvelualue
Strateginen maankäyttö
Majaniemen siirtolapuutarha

31.8.2023



Majaniemen siirtolapuutarhan värijako

Kuopion kaupunki

Kaupunkiympäristön palvelualue
Strateginen maankäyttö
Majaniemen siirtolapuutarha

31.8.2023

LISÄYKSET VOIMASSA OLEVIIN RAKENTAMIS- JA SUUNNITTELUOHJEISIIN**Palstalla rakentaminen**

Palstalla saa olla enintään kolme erill israkennusta: maja ja työkaluvaja sekä näiden lisäksi kasvihuone. Kaikkien palstan rakennusten ja rakennelmien täytyy noudattaa keskenään samaa tyyliä ja värimaailmaa. Ristinurkkaisia hirsirakennelmia ei sallita.

Rakennusten ja rakennelmien etäisyydet toisistaan sekä palstojen rajoilta tulee olla olemassa olevien rakentamis- ja suunnitteluohjeiden mukaiset.

Rakennusten ja rakennelmien detaljit tulee suhteuttaa rakennusten ja rakennelmien kokoon. Omakotitaloissa käytettävät ovi- ja ikkunamallit, peitelistat ja muut detaljit eivät sovellu mittakaavaltaan ja tyyliältään siirtolapuutarha-alueelle. Rakentamisessa tulee noudattaa tyyppipiirustusten mukaista detaljiikkaa.

Kaikki ohjeiden vastaiset rakennelmat ja rakennukset on korvattava ohjeiden mukaisilla niiden elinkaaren päättyessä tai suurten muutostöiden yhteydessä.

Grillien suhteen noudatettava Kuopion kaupungin rakennusjärjestystä.

Maaston merkittävää muokkaamista, pengertämistä ja täyttöä ei sallita. Muutettu maasto tulee liittää koskemattomaan maastoon luontevasti ilman jyrkkää luiskamista tai porrastuksia. Piha-alueiden pinnat muotoillaan siten, että pintavedet ohjataan rakennuksesta pois päin palstojen välisiin painanteisiin.

Piha-aluetta ei tule myöskään laatoittaa tai peittää muulla vettä läpäisemättömällä materiaalilla kokonaan, vaan tilaa täytyy jättää myös nurmikolle ja istutuksille. Kasvillisuuspeitteistä tai vettä läpäisevää pinta-alaa on oltava palstasta vähintään 2/3. Asfalttia ja valettuja pinnoitteita ei tule käyttää.

Palstalle ei tule sijoittaa kiinteää suihkua eikä saunaa, vaan palstalaisten käytettävissä ovat yhteiset pesu- ja saunatilat. Kylpytynnyreiden, saunojen ja uima-altaiden rakentamista ei sallita.

Kuivakäymälän voi sijoittaa majaan tai vajaan, mutta erillistä käymälärakennusta ei sallita. Palstan vuokraajan tulee huolehtia, että käymälä on määräysten mukainen.

Majan ja vajan katolle saa sijoittaa aurinkopaneeleja.

Rakentaminen ja tavaroiden varastointi palstojen ulkopuolelle on kielletty.

Maja

Majan tulee olla lautarakenteinen. Olevaan majaan ei saa rakentaa uusia varastolaajennuksia. Olemassa olevat laajennukset saa säilyttää, mutta niitä ei saa korvata uusilla laajennusosilla.

Kuopion kaupunki

Kaupunkiympäristön palvelualue
Strateginen maankäyttö
Majaniemen siirtolapuutarha

31.8.2023

Vaja

Palstalle saa sijoittaa yhden vajan. Vajan tulee olla lautarakenteinen. Vajojen julkisivumateriaalina tulee olla vaakalaudoitus rakentamis- ja suunnitteluohjeista poiketen. Vajat tulee sijoittaa olemassa olevien rakentamis- ja suunnitteluohjeiden mukaisesti. Ohjeen vastaisesti rakennetut vajat tulee korvata ohjeen mukaisella vajalla ja sijoituksella niiden elinkaaren päättyessä. Poikkeus sijainnissa sallitaan Ruusuntien ja Unikkopolun välisillä palstoilla, joilla vaja tulee sijoittaa moottoritien puoleiselle sivulle.

Vajan maksimileveys saa olla 2 m poiketen rakentamis- ja suunnitteluohjeista, joissa leveys on 1,6 m.

Vajan kattokaltevuus tulee olla 1:7. Vajassa tulee olla pulpettikatto, joka on oviaukon puolella korkeampi ja madaltuu palstan reunaa kohti. Aiemmin rakennettujen vajojen katon kaltevuussuuntaa ei tarvitse muuttaa kesken elinkaaren.

Aidat ja näkösuojat

Aidat tulee suunnitella ja sijoittaa olemassa olevien rakentamis- ja suunnitteluohjeiden mukaisesti. Muilta osin rajaaviksi elementeiksi suositellaan ensisijaisesti kasvillisuutta tai kasvillisuussäleikköjä. Ohjeen vastaisesti rakennetut aidat tulee korvata ohjeen mukaisella sijoituksella niiden elinkaaren päättyessä.

Aidan lisäksi palstalle saa rakentaa istutussäleikön tai näkösuojan, siten, että se ei varjosta naapuria. Säleikön materiaalin tulee olla puu. Säleikön korkeus saa olla enintään 1,6 m ja pituus 2 m. Säleikön tehtävä on toimia rajaavana elementtinä kasvillisuuden tueksi. Säleikköön ei saa yhdistää muita rakennelmia.

Terassit, katokset ja kuistit

Majaan liitetyt katetut tai kattamattomat terassit ja kuistit tulee tehdä olemassa olevan rakentamis- ja suunnitteluohjeen mukaisesti. Sijainti on oltava asemapiirustuksen mukainen ja korkeusasema on suhteutettava ympäröivään maastoon.

Palstalle saa sijoittaa myös erillisen pergolan, jonka enimmäispinta-ala on 8 m². Pergolan korkeus saa olla enintään 2,2 m. Pergolaan saa rakentaa lattian. Pergolassa ei saa olla katetta. Istuttamalla pergolan yhteyteen köynnöskasveja, jotka voivat kiinnittyä pergolan kattorakenteeseen, ne muodostavat varjostavan viherverkon. Muunlaiset erilliskatokset eivät ole sallittuja.

Edellä mainittujen lisäksi muiden, ylimääräisten terassien ja kuistien rakentamista ei sallita.

Kasvihuone

Palstalle saa sijoittaa yhden maisemaan sopivan kasvihuoneen. Kasvihuoneen sijainti on oltava sellainen, että siitä ei aiheudu haittaa naapureille. Kasvihuone ei saa peittää majaa näkymästä yleisille kulkuväylille. Kasvihuone on tarkoitettu ainoastaan kasvien viljelyyn, eikä sitä saa käyttää esimerkiksi varastona.

Kuopion kaupunki

Kaupunkiympäristön palvelualue
Strateginen maankäyttö
Majaniemen siirtolapuutarha

31.8.2023

Kasvihuoneen rungon on oltava puuta tai metallia. Katto ja seinät tulee olla kirkasta lasia tai muuta läpinäkyvää materiaalia. Kasvihuone saa olla enintään 5 m² ja korkeudeltaan enintään 2,2 m.

Päävärit ja tehostevärit

Rakennusten julkisivujen väri tulee olla rakentamis- ja suunnitteluohjeiden mukainen. Huomioon on otettava jako värialueisiin. Tehosteväriä voi käyttää ovissa sekä pienissä yksityiskohdissa, ja tehosteväri voi olla myös jonkun muun väriyhmän pääväri. Majassa ja piharakennuksissa tulee olla sama värimaailma. Katemateriaali tulee olla harmaa, harmaaseen taittava musta, punainen tai vihreä. Kaikkien sokkeleiden tulee olla luonnonvärisen betonin sävyisiä.

VÄRIRYHMÄ	SEINÄT (PÄÄVÄRIT)	TEHOSTEVÄRI	LISTOITUKSET JA KARMIT	SOKKELI
"VALKEAT JA SINERTÄVÄT"	Q818	TVT K021	Q818	TVT Q810
	Q612		Q612	TVT D128
	Q854		Q854	
"KELTAISET"	TVT L084	TVT K021	Q818	TVT Q810
	TVT L083		Q612	TVT D128
	TVT L081		Q854	
"VIHREÄT"	NSC S 4020-G10Y	TVT K021	Q818	TVT Q810
	TVT K441		Q612	TVT D128
	NCS S 3020-G30Y		Q854	
"PUNAISET"	TVT L113	TVT K021	Q818	TVT Q810
	TVT L112		Q612	TVT D128
	RAL 360-6		Q854	

Vesikatto

Vesikattomateriaali on huopa. Jo asennettua peltikattoa ei tarvitse vaihtaa huopaan, mutta pellin elinkaaren päättyessä tulee se muuttua huopakatoksi.

Kattokaltevuus ja kattotyyppi on oltava rakentamis- ja suunnitteluohjeiden mukainen.

Kuopion kaupunki

Kaupunkiympäristön palvelualue
Strateginen maankäyttö
Majaniemen siirtolapuutarha

31.8.2023

Talotekniikka

Ilmalämpöpumppujen sijoittamista alueelle ei suositella. Mikäli ilmalämpöpumppu kuitenkin halutaan asentaa, ulkoyksiköt tulee peittää rakennuksen tyyliin ja väriin sopivalla suojakotelolla.

Ulkoyksikön sijainti tulee olla sellainen, että siitä ei aiheudu haittaa naapureille. Ilmalämpöpumpun sijoittamista niin, että sen ulkoyksikkö näkyy yleisille kulkuväylille, ei suositella. Kotelon yläreuna saa olla korkeintaan 1,5 m korkeudella maanpinnasta.

Myös muu mahdollinen tekniikkaa tulee asentaa niin, että siitä ei aiheudu haittaa naapureille ja asennukset on tehtävä mahdollisimman huomaamattomasti ja ympäristöä sekä luontoa kunnioitettavasti.

Tulisija

Majaan saa asentaa tulisijan. Palstan vuokraajan tulee huolehtia tarvittavista luvista sekä siitä, että asennus on valmistajan ohjeiden ja säädösten mukainen. Nuohous on suoritettava säädösten mukaisesti.

Hulevedet

Siirtolapuutarha-alueen luonteeseen sopii luonnonmukainen hulevesien käsittely.

Majan omistaja vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Hulevedet viivytetään, hyödynnetään tai käsitellään ensisijaisesti mökkipalstoilla.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla ja ehkäistä hulevesistä aiheutuvia haittoja ja vahinkoja. Hulevedet on hallittava siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa omalle tai naapurikiinteistöille, kadulle tai yleiselle alueelle tai ympäristölle.

Hulevedet on aina ohjattava rakennuksesta poispäin riittävien kallistusten avulla. Hulevesiä voi myös hyödyntää puutarhan kastelussa tai maisemallisena elementtinä.

Hulevesien muodostumista voidaan vähentää käyttämällä vettä läpäiseviä päällysteitä. Monipuolinen kasvillisuus on tehokas keino hulevesien hallintaan.

Esimerkkisuunnitelmat

Havainnolliset esimerkkisuunnitelmat erillisenä liitteenä (Liite 1). Suunnitelmat eivät ole mittakaavassa.

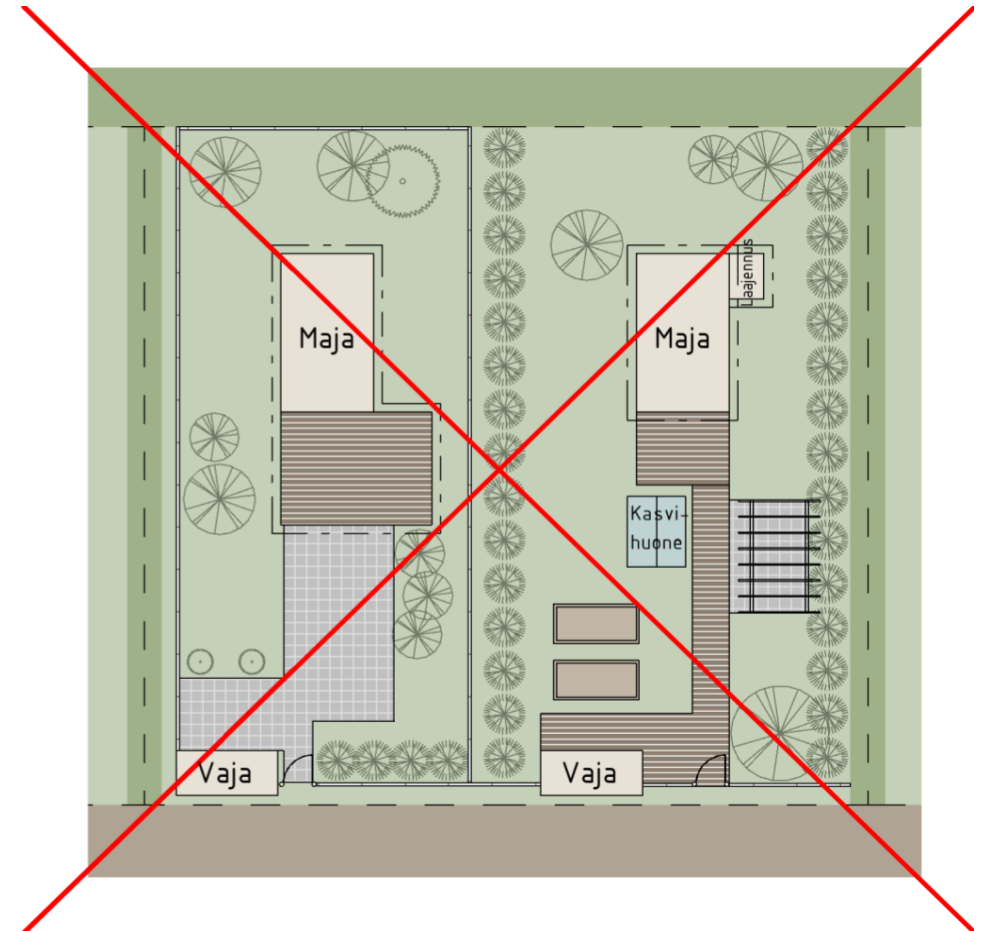
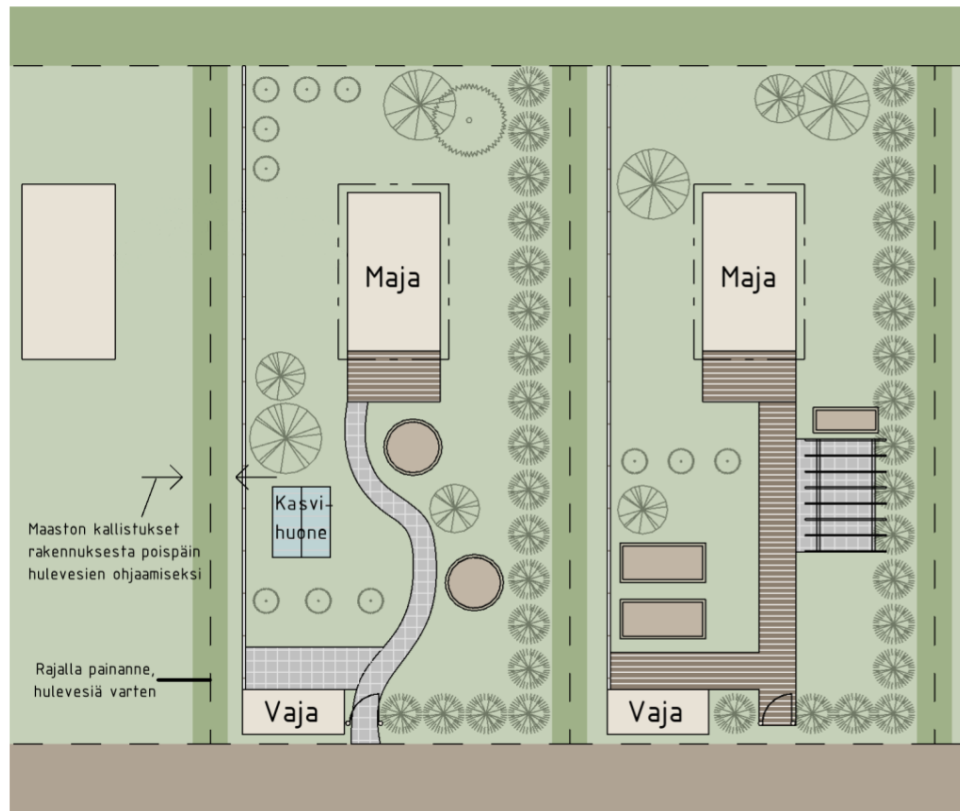
Kuopion kaupunki

Kaupunkiympäristön palvelualue

Strateginen maankäyttö

Majaniemen siirtolapuutarha

31.8.2023



Vasemmalla havainnollinen esimerkkikuva hyvästä ja oikealla huonosta palstatilan käytöstä. Palstan tulee olla pääosin vihreä ja rakennettu ala suhteessa koko palstaan tulee olla maltillinen. Terassi ei saa olla liian suuri suhteessa majaan. Kasvihuonetta ei saa sijoittaa majan eteen siten, että se peittää näkyvyyden yleiselle kulkuväylälle. Rakentamistapaohjeen mukaisesti vain pensasaidat ovat sallittuja kulkuväylien raja-aidoiksi. Puuaitoja voi käyttää palstojen välillä. Majoihin ei saa tehdä uusia laajennuksia ja rakentaminen palstalla tulee pitää maltillisena.