

Kuopion ryhmäpuutarhojen rakentamistapaohjeiden päivittäminen**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus**

Asia	Päivärannan siirtolapuutarhayhdistys ja Virranniemen ryhmäpuutarhayhdistys ry ovat jättäneet 22.6.2022 ja 27.6.2022 päivätyt oikaisuvaatimukset kaupunkirakennelautakunnan 8.6.2022 § 73 hyväksymistä Kuopion ryhmäpuutarhojen rakentamistapaohjeiden päivityksestä.
Valitusoikeus	Kuntalain 137 §:n mukaan ao. yhdistyksillä on valitusoikeus lautakunnan tekemästä päätöksestä. Oikaisuvaatimukset on tehty kuntalain 138 §:n mukaisen 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.
Vaatimukset	Yhdistysten vaatimuksena on rakennustapaohjeiden muuttaminen oikaisuvaatimuksissa esitettyjen kohtien osalta.
Oikaisuvaatimuksen jättäjien perustelut	

Päivärannan siirtolapuutarhayhdistys

Huomauttaisimme ja pyytäisimme seuraaviin kohtiin tarkennuksia / muutoksia:

- Sivu 2, kpl 2: Miten määritellään ”lämmin mökki”? Kielletäänkö majan eristäminen? Otetaanko näihin asioihin kantaa rakennusluvan hakemisen yhteydessä ja rakennustarkastuksissa? Miten määriteltäisiin ”puolilämmin mökki”, joka siis soveltuu parhaiten siirtolapuutarhamajassa kevät-kesä-syys-ajan oleiluun?
- Sivu 2, kpl 2: kaupungin ja siirtolapuutarhayhdistyksen välisessä maanvuokrasopimuksessa (liite5) 8§:ssä mainitaan oleskeluaika 15.4. – 30.10. Yhdistyksen ja tonttivuokralaisen välisessä sopimuksessa (liite 3) sekä yhdistyksen järjestyssääntöjen (liite 4) 13§:ssä vastaava oleskeluaika on 15.4. – 31.10 (eli lokakuun viimeinen päivä). Onko maanvuokrasopimukseen ja rakentamistapaohjeen lisäykseen virheellisesti tai tietoisesti merkitty kuun toiseksi viimeinen päivä, eikä viimeinen päivä?
- Sivu 4, kpl 2: ”Suositeltavaa on noudattaa tyyppipiirrustusten mukaisista detaljiikkaa”. Mitä tämä käytännössä tarkoittaa? Onko ns. detaljiikka riittävällä tasolla. Mielestämme ei, joka johtaa siihen, että rakentamisvaiheessa kukin soveltaa haluamallaan tavalla.
- Sivu 4, kpl 5: ”Kasvillisuuspeitteistä tai vettä läpäisevää pinta-alaa on oltava palstasta vähintään 2/3.” Miten tai mistä tämä laskenta tehdään? Tontin kokonaispinta-alasta vai tontin kokonaispinta-alasta ensin vähentäen tontilla olevien rakennusten määräalat (maja 29m², varasto 6m², leikkimökki 4m², kasvihuone 5m², pergolakatos 8m² -> yht. 52m²)?

- Sivu 4, Maja-kpl: Tähän toivotaan lisättävän maininnan, että mökki-naapurina on kuultava ennen rakentamista, rakennusluvan käsittelyn yhteydessä. Tähän maja- ja vajakappaleeseen toivotaan myös mainintaa, että alueen vesijohtoverkostosta ei saa tehdä liittymiä rakennusten sisälle (tai mikäli niin on tehty, niin liittymät tai niihin liittyvät vesivahingot ovat palstalaisen vastuulla).
- Sivu 5, kpl 1 (Vaja otsikon alla): "Rakentamistapaohjeesta poiketen puuaidan korkeus saa olla enintään 1m ja pensasaidan 1,4m." Onko nämä määreet kaupungin omakotitaloalueita koskevia yleisiä ohjeita, joita nyt halutaan sovellettavan myös siirtolapuutarhayhdistysten alueille? Päivärannan siirtolapuutarhayhdistyksen järjestyssäännöissä 12§ on vastaava kirjattu: "Palstan saa aidata enintään 1,2m korkealla lauta-aidalla tai 1,8m korkealla pensasaidalla. Puuaidan tulee olla ruskea, valkoinen tai vihreä." Joutuuko yhdistys siis muuttamaan rakentamistapaohjelmajärjestyksen vuoksi omia järjestyssääntöjään (vaatii yhdistyksen kokouksen käsittelyn)? Liitteenä yhdistyksen järjestyssäännöt.
- Sivu 5, kpl 2: "Vajassa tulee olla pulpettikatto, joka on oviaukon puolelta korkeampi ja madaltuu palstan reunaa kohti." Tämä ohje poikkeaa nykyisistä tyyppipiirrustuksista (kaltevuus päinvastoin), mutta käytännössä vajoja on jo rakennettu uuden ohjeen mukaisesti. Tämä tarkoittanee, että yhdistyksen täytyy uusita/uusittaa tyyppipiirrustukset vajan osalta?
- Sivu 5, Terassit, katokset ja kuistit: Toivotaan myös näiden rakentamisen osalta, että ohjeessa mainitaan, mökkinaapureiden kuuleminen rakentamisen aikana. "Valokatetta ei tule käyttää katemateriaalina. Lasikate on sallittu." Huomauttaisimme, että rouaeristeet eivät ole puutarhamajoissa sitä tasoa, että ne estäisivät rakennusten "liikkeen" routimisen johdosta. Tällöin lasikatteet voivat rikkoutua, mutta valokatteet ovat routaliikkeen suhteen joustavampia. Kappaleessa ei myöskään mainittu, mitä nykyisten katteiden rakentamiskäytännön osalta tulisi menetellä (vrt. esim. vajan yhteydessä s.4 mainittu, että "tulee korvata ohjeen mukaisella sijoituksella niiden elinkaaren päättyessä" tai vastaava lauseke. Vastaava maininta puuttuu myös pergolakatoksen rakentamisohjeesta eli miten menetellään nykyisten rakentamiskäytännön osalta (kirjava käytäntö). Pergolan väriyhteydestä ei mainita mitään pergolakappaleessa. Sovellettaanko pergolaan siis lauseketta (sivu 4, kpl 1) "Kaikkien rakennusten täytyy noudattaa keskenään samaa tyyliä ja värimaailmaa"?
- Sivu 4, kpl1: "Palstalla voi olla enintään neljä erilliskäytöstä." Eikö erillistä pergolakatosta lasketa niiden joukkoon (sivu 5) majan, vajan, leikkimökin ja kasvihuoneen lisäksi?
- Sivu 5, Leikkimökki: Päivärannan siirtolapuutarha-alueella on yleinen leikkikenttä ja leikkimökki käytettävissä. Emme esikyselyssä nostaneet esille leikkimökkien tarvetta tonteille. Mikäli leikkimökkejä sallitaan rakentaa, voi niiden käyttötarkoitus tulla aitaksi tai vajaksi alkuperäisestä tarkoituksesta poiketen. Millaiset olisivat sitten piirustukset leikkimökille (koko max 4m²)? Koska tyyppipiirustukset puuttuvat, voi epämääräinen ohje johtaa hyvin erityyppisten leikkimökkien rakentamiseen. Mieluummin olisimme toivoneet keitto-/tiski-/grillikatoksen sallimista ja tyyppipiirrustuksia tätä rakennelmaa varten, tämä voisi olla vastaavasti 4m² kooltaan. Puutarhamajat ovat jo itsessään pieniä, ikään kuin leikkimökkejä ja ympäröivä luontokin tarjoaa leikkipaikkoja,

täten katsomme leikkimökin tarpeettomaksi ohjeesta ja enemmän tarpeen mainitsemamme keitto-/tiski-/grillikatoksen sallimisen.

- Sivu 5, Kasvihuone: "Kasvihuone ei saa peittää majaa näkymästä yleisille kulkuväylille." Onko tämä ohje miten ehdoton, sillä kasvihuone sijoitetaan yleisesti auringon valon ja tilan mukaan tontille?
- Sivu 6, Tehostevärit: "Tehosteväriä voi käyttää esimerkiksi ovissa ja muissa yksityiskohdissa." Miksi tehostevärit ovat kaikki sinisävyisiä? Ne eivät sovellu lainkaan yhteen ns. pääväriyhmien kanssa! Haluamme värikartasta poistettavan kokonaan nuo siniset tehostevärit. Ohjeessa riittää maininta, että "tehostevärinä voi käyttää jonkun muun väriyhmän päävärejä."
- Sivu 6, Vesikatto: "Vesikattomateriaali on huopa." Miksi näin, nykyisin peltiä on 98% majojen kattoina. Voisiko vaihtoehtoisena huovalle olla kuitenkin pelti, joka on pitkäikäisempi ja huoltovapaampi?
- Sivu 7, Tulisija: "Palstan vuokraajan tulee huolehtia tarvittavista luvista..." Mikä lupa tulisijan asentamiseen tarvitaan?

Virranniemen ryhmäpuutarhayhdistys ry

Leikkimökki (muut lisärakennukset)

Palstalle tulisi saada sijoittaa majan tyyliin sopiva yksi noin 7m2 rakennus (leikkimökki, aitta tai vaja), joka on selkeästi kooltaan majaa pienempi ja ei aiheuta haittaa naapureille.

Perusteluna tälle on, että haluamme kaikkia palstalaisia kohdeltavan tasavertaisesti ja huomioida nykyajan tarpeiden erilaisuus.

Terassit, katokset ja kuistit

Kohta "Valokatetta ei tule käyttää katemateriaalina. Lasikate on sallittu." tulisi poistaa kokonaan tekstistä.

Virranniemen alue on hyvin savista ja joka kevät voimakkaasti routivaa maata, mikä aiheuttaa herkästi kalliin lasikatteen rikkoutumisen.

Valokate, joka on osoittautunut käyttökelpoiseksi, tulee sen sijaan sallia.

Vesikatto

Kohdasta kattotyyppi on oltava rakentamis- ja suunnitteluohjeiden mukainen. Tässä kohdassa mainitaan vain huopakate. Ekologisuuden vuoksi myös peltikate on sallittava."

Strategisen maankäytön vastine oikaisuvaatimukseen

Kaavoitustilanne

Päivärannan siirtolapuutarhan alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 10.6.1963 hyväksymä asemakaava, jossa ko. alue on osoitettu ryhmäpuutarha-alueeksi (MR). Alueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla, joka on $e=0.03$. Asemakaavan mukaan alueesta saa rakentaa kolme prosenttia (3 %). Asemakaavan yleistenmääräysten mukaan MR-alueelle saa rakentaa vain aluetta varten hyväksytyjen tyyppipiirustusten 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.

Päivärannan siirtolapuutarha-alue on kaupunginvaltuuston 10.10.2016 hyväksymässä Kallansillat-osayleiskaavassa osoitettu vanhimmalta osaltaan alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). 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.

Virranniemen siirtolapuutarha-alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 23.3.1970 hyväksymä asemakaava, jossa ko. alue on osoitettu ryhmäpuutarha-alueeksi (RM). Ryhmäpuutarha-alue, 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. Alueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla, joka on $e=0.04$.

Virranniemen siirtolapuutarha-alue on kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). 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.

Vastine Päivärannan siirtolapuutarhayhdistyksen oikaisuvaatimukseen

Rakentamistapaohjeissa ei oteta kantaa lupamenettelyihin kuten tulisijoihin tai naapurien kuulemiseen, koska määräykset tulevat laista. Rakentamistapaohjeissa mainittu riittävä detaljiikka on myös rakennuslupan yhteydessä ratkaistava asia, jonka riittävyyden arvioi rakennuslupaviranomainen. Rakentamistapaohjeessa mainittu lämmin mökki viittaa talviasuttavaan rakennukseen, jotka eivät ole tarpeellisia siirtolapuutarha-alueella. Ohjeet eivät kiellä eristämistä vaan kyseessä on suositus. Rakentamistapaohjeet eivät myöskään muuta oleskeluaikaa vaan ohjeen yleisessä kohdassa on viitattu maanvuokrasopimuksen päivämääriin.

Rakentamistapaohjeessa todetaan: "Kasvillisuuspeitteistä tai vettä läpäisevää pinta-alaa on oltava palstasta vähintään 2/3.", eli laskenta tehdään koko palstan alasta. Määräystä tukee myös alueen rakentamiseen käytettävän alan asemakaavamääräys. Rakentamistapaohjeissa ei oteta kantaa vesijohtojen vetämiseen rakennusten sisälle, koska mahdolliset vesijohdot ovat vuokraajan omalla vastuulla joka tapauksessa.

Vajojen tyyppipiirustusten uusiminen suositeltavaa, mutta vanhoja piirustuksia voi myös soveltaa, koska toisen suuntaisella kattokaltevuudella olevia vajoja on jo toteutettu alueelle.

Rakentamistapaohjeiden tavoitteena on osittain ympäristön ennallistaminen ja kulttuuriympäristöarvojen huomioiminen, koska alueet on huomioitu yleiskaavassa ympäristön säilyttämismerkinnällä. Alueen käyttötarkoituksena on ollut ja tulee jatkossakin olemaan palstaviljelytoiminta. Muoviset valokatteet eivät ole kulttuuriympäristöarvojen huomioimisen kannalta

suositeltavia, koska muovisen katteen käyttö johtaa laadultaan vaihteleviin ratkaisuihin ja katteen elinkaari on lyhyt. Lasikatteen on katsottu olevan parempi vaihtoehto sen elinkaaren vuoksi, mikäli katettuja rakenteita palstalle ehdottomasti halutaan. Rakentamistapaohjeet ohjaavat uutta rakentamista eivätkä ne edellytä olemassa olevien rakenteiden purkua. Katto-materiaalin osalta muutosta elinkaaren päättyessä on katsottu olevan tarpeen korostaa. Huopakatto on veloitettu myös yleiskaavan ympäristön säilyttämismääräyksen vuoksi. Huopakatolla on myös meluntorjunnallisia ja heijastuksia vähentäviä vaikutuksia.

Siirtolapuutarhan tarkoituksena on viljelytoiminta eikä loma-asuntoalue, minkä vuoksi rakentamistapaohjeissa ei ole sallittu grillikatoksia tai vastaavia. Ohjeissa on kuitenkin sallittu pergola, joka tukee puutarhatoimintaa mahdollistamalla erilaiset köynnöskasvit. Pergola mahdollistaa myös esimerkiksi ulkokalusteryhmän sijoittamisen käyttäjien toiveen mukaisesti. Pergolaa ei lueta rakennukseksi vaan muuksi rakenteeksi. Pergola tulee sopeuttaa muihin palstan rakennuksiin Kuopion kaupungin rakennusjärjestyksen 16 §:n mukaisesti. Leikkimökit on sallittu alueelle lapsiperheitä varten. Leikkimökit ovat yleensä valmispaketteja ja luonteeltaan vähäisiä rakennelmia, eikä niille ole katsottu olevan tarpeen laatia erillisiä tyyppipiirustuksia, mutta ympäristöön sovittamismääräykset koskevat kuitenkin myös leikkimökkien rakentamista.

Kasvihuone on sijoitettavissa siten, että se sijoittuu kasvuolosuhteiden kannalta parhaaseen paikkaan. Sijoittelussa on kuitenkin huomioitava, että Päivärannan alueella majat sijoittuvat palstan takaosaan eikä kasvihuoneen sijoittaminen esimerkiksi palstan keskelle ole kaupunkikuvan kannalta hyvä ratkaisu. Kasvihuone on sijoitettavissa hyvin valaistusolosuhteisiin myös palstan reunalla.

Värien osalta on ilmennyt lisäselvityksen tarve ohjeiden hyväksymisen jälkeen. Suositeltavinta olisi palauttaa ohjeet uudelleen valmisteluun, jotta mm. värikarttojen sopivuudesta voidaan varmistua. Samalla olisi mahdollista päivittää mukaan myös puuttuneet Kolmisopen alueen värikartat.

Vastine Virraniemen ryhmäpuutarhayhdistys ry:n oikaisuvaatimukseen

Uusien vajojen salliminen ei ole perusteltua eikä myöskään mahdollista rakentamistapaohjeilla, sillä alueen asemakaava sallii palstalle vain yhden majan. Alueelle on sallittu erheellisesti joitakin vajoja, mutta kuntalaisten tasapuolinen kohtelu ei tarkoita todetun virheen toistamista. Rakentamistapaohjeilla on sallittu 4 m² suuruinen leikkimökki. Pienen leikkimökin salliminen on mahdollista, sillä leikkimökki on mahdollista toteuttaa siten, että se ei muodosta kerrosalaa. Tätä suurempien leikkimökkien salliminen ei ole perusteltua, koska yleiskaavassa alue on osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Lisärakentamisen osoittamisessa on huomioitava myös asemakaavan määräykset.

Lasikatteen ja vesikaton osalta perustelut on esitetty Päivärannan vastineessa.

Yhteenveto

Muistutuksessa on otettu kantaa Päivärannan siirtolapuutarhan majojen yksityiskohdissa käytettävään väriytykseen. Kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen on ilmennyt mahdollisia puutteita myös muiden siirtolapuutarhojen värikartoissa. Värikarttojen tarkastamiseksi on perusteltua palauttaa rakentamistapaohjeet valmisteluun, jotta ohjeet voidaan tarkistaa ja tarvittaessa korjata tarvittavilta osin.

Siirtolapuutarhoilta on tullut lisäksi erillistä palautetta liittyen uusien ohjeiden ennallistamismääräyksiin. Toiveena on ollut, että ohjeissa ilmaistaisiin selkeämmin, missä yhteydessä palauttavat muutokset on tehtävä. Valmisteluun palauttaminen mahdollistaa tarkennusten tekemisen myös rakentamistapaohjeen muiden kohtien osalta.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta ottaa asian uudelleen valmisteltavaksi ohjeen päivittämistä varten.

Liitteet

- 25 1439/2022 Päivärannan siirtolapuutarhayhdistyksen oikaisuvaatimus
26 1439/2022 Virranniemen ryhmäpuutarhayhdistyksen oikaisuvaatimus

Valmistelija

Heli Laurinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5430

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

