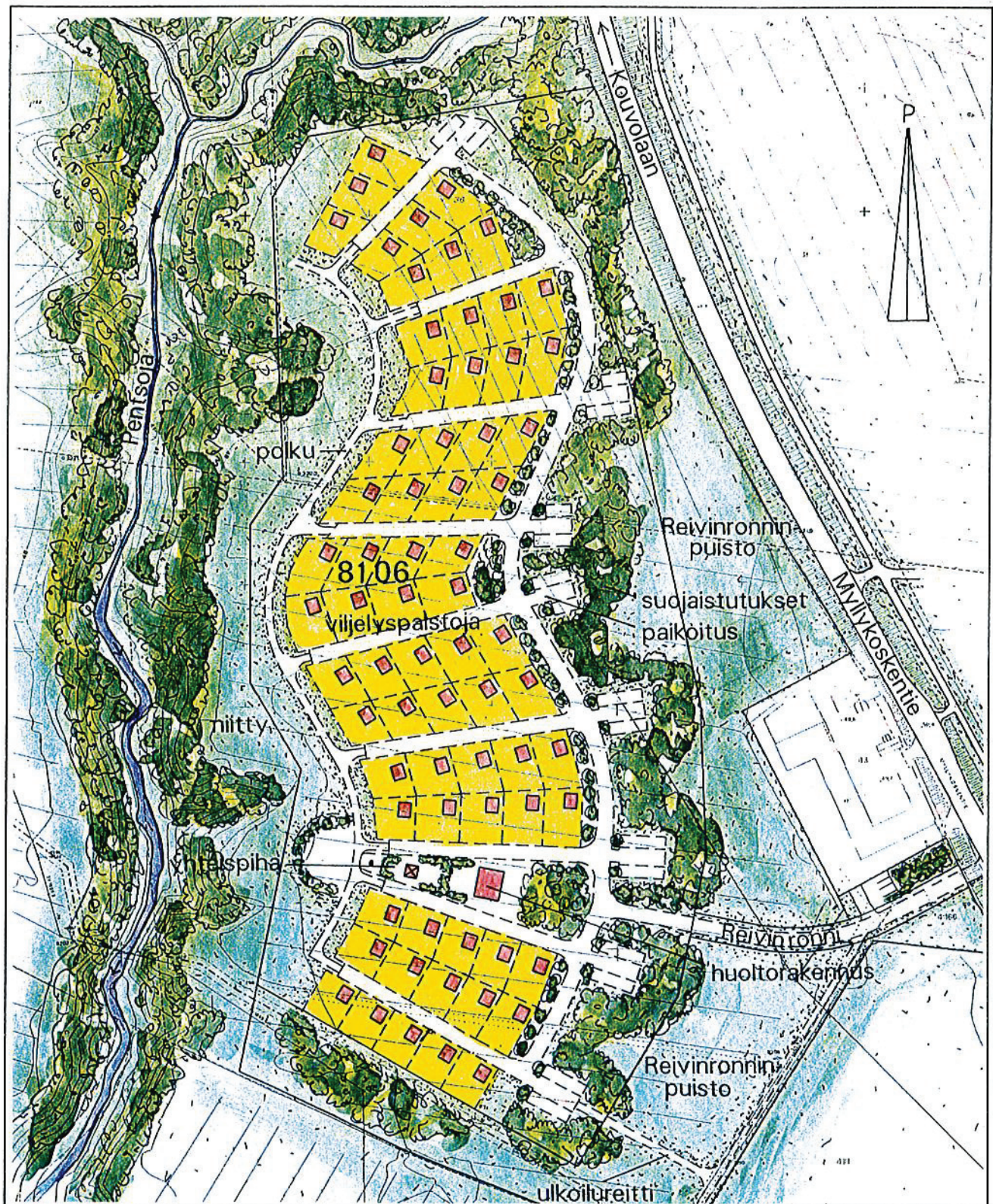


PENTSOJAN RYHMÄPUUTARHAN RAKENTAMISTAPA-OHJEET



Kaupunkisuunnittelu

Erkki Korhonen
Erkki Korhonen
kaupunginarkkitehti

Asemakaava nro 232:8

~~OHJE nro 5:8~~

Nro 0080005

1997

PENTSOJAN RYHMÄPUUTARHAN SYNTYVAIHEISTA

ALUE

Ryhmäpuutarhan alue sijaitsee Kankaron kaupunginosassa Kouvolan eteläosassa. Pääosa alueesta on niittyä ja viljelykäytöstä poistettua peltoa. Aluetta rajaavat lännessä ja pohjoisessa Pentsojan uoman lehto sekä idässä Myllykosken tie. Etelässä ja Pentsojan länsipuolella sijaitsevat peltoaukeat, jotka kuuluvat Kymijoen rantojen maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen.

TAUSTA

Aloite siirtolapuutarhatoiminnan aloittamisesta Kouvolassa jätettiin maaliskuussa 1993. Tämän jälkeen hanketta valmisteltiin sekä kaupungin toimesta (etsittiin sopivaa sijoituspaikkaa), että hankkeesta kiinnostuneiden henkilöiden toimesta, jotka perustivat siirtolapuutarhayhdistyksen. Perustamiskokouksessaan yhdistys päätti esittää Kouvolan kaupungille pyynnön tarvittavista toimenpiteistä:

Kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin sijoituspaikkana mainittujen tilojen kaavoittamiseksi tai muuten varaamiseksi ryhmäpuutarhatoimintaa varten, ja huolehtii kustannuksellaan alueen asemakaavoituksesta taikka palstoitussuunnitelmasta. Alueelle mahtunee noin 100 palstaa.

Kaupunki selvittää yhdistyksen kanssa tarvittavan kunnallistekniikan kustannukset niin, että alueen tehokas markkinointi on mahdollista aloittaa maaliskuussa 1996.

Kaupunki huolehtii tarpeellisten tyyppipiirustusten ja rakennuslupien hankinnasta koko alueelle.

Kaupungin ja yhdistyksen välillä solmittavien vuokra- tai muiden sopimusten sisällöstä voitaneen välittömästi käynnistää neuvottelut kaupungin edustajien ja kaupungin välillä.

Kaupunginhallitus käsitteli 13.11.1995 alueen varaamista ryhmäpuutarhatoimintaa varten ja muuta kaupungin tukea hankkeelle tehden päätöksen § 661. Sen mukaisesti kh päätti:

Varata tarkoitukseen tilat 5:72 ja 5:78 kunnes alueesta laadittu suunnitelma on hyväksytty ja vuokrasopimus laadittu tai enintään vuoden 1996 loppuun.

Antaa kuntatekniikan keskuksen tehtäväksi laatia kaava alueen kokonaisjärjestelyistä, suunnitelma sen toteutusjärjestyksestä, kunnallisteknisten kustannusten perimistavasta sekä vuokrasopimusluonnos.

Antaa kuntatekniikan keskuksen tehtäväksi suunnitella alueella käyttöön otettavat rakennusten tyyppipiirustukset.

Tämän jälkeen kaupunkisuunnitteluosastolla alettiin samanaikaisesti laatia yleissuunnitelmaa alueesta, jolla varattu alue sijaitsee, sekä asemakaavatasolla tutkia ryhmäpuutarhan palstojen sijoittumista varausalueelle.

Kaupunginhallituksen varaama alue sijaitsi molemmin puolin Pentsojan uomaa ja lehtoa. Alkututkimusten jälkeen todettiin sekä maisemallisten että liikenteellisten syiden puoltavan sijoitusalueen muuttamista siten, että luovuttiin Pentsojan länsipuolella sijaitsevasta osasta. Ryhmäpuutarha sijoitettiin kokonaan uoman itäpuolelle jatkamalla täällä sijoitusaluetta pohjoiseen Pentsojan purovarsilehtoon saakka. Jatkoalue on myös kaupungin omistuksessa.

SUUNNITTELUTYÖRYHMÄ

Syksyllä 1995 Kouvolan kaupungin kuntatekniikan keskuksessa nimettiin eri osastojen edustajista työryhmä, jonka tuli neuvotella asemakaavan ja palstoitussuunnitelman laatimisen yhteydessä tehtävistä ratkaisuista. Siirtolapuutarhatoiminnasta kiinnostuneiden henkilöiden perustama yhdistys otti nimekseen Pentsojan ryhmäpuutarha ry. Yhdistyksen jäseniä osallistui työryhmätyöskentelyyn asemakaavan ja rakentamistapaohjeiden laatimisen yhteydessä. Työryhmän ensimmäinen kokous oli marraskuussa 1995 ja vuoden 1996 puolella työryhmä kokoontui muutaman kerran kunnes yleissuunnitelman ja asemakaavan ehdotukset olivat valmiit. Vuoden 1997 puolella työryhmä kokoontui edelleen käsitellen majan tyyppipiirustuksia, alueen rakentamistapaohjeita, alueen vuokrasopimusta ja viheraluesuunnitelmaa. Työryhmän puheenjohtajana toimi Gunnar Lindgvist, joka kuuluu myös ryhmäpuutarhayhdistykseen.

Kuntatekniikan edustajina työryhmässä olivat alla luetellut henkilöt:

palopäällikkö Gunnar Lindgvist	pelastuslaitos
kaupungingeodeetti Markku Lähde	tonttilaitos
suunnittelurakennusmestari Hannu Lehtiö	katu- ja puistolaitos
rakennusarkkitehti Jukka Mellanen,	toimitilalaitos
toimistoinsinööri Tarja Roinisto	kaupunkisuunnittelu
kaupunginpuutarhuri Sakari Värri	katu- ja puistolaitos
toimistoarkkitehti Riitta Laatikainen	kaupunkisuunnittelu

YLEISSUUNNITELMA ALAKYLÄ-MÄKIKYLÄ

Yleissuunnitelman eräinä tavoitteina olivat alueelle suunnitellun ryhmäpuutarhan ja ulkoilu-, virkistys-, suojelu- sekä alueella harjoitettavan maanviljelyn tarpeiden

yhteen sovittaminen siten, että alueen arvokas maisemallinen kokonaisuus ja siellä harjoituttava elinkeinotoiminta voidaan säilyttää. Suunnitelmalla luotiin myös edellytykset pienempialaisen asemakaavan laatimiselle ryhmäpuutarhan perustamista varten.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleissuunnitelman 26.8.1996.

ASEMAKAAVA JA PALSTOITUSSUUNNITELMA

Ryhmäpuutarha sijoitettiin nauhana Pentsojan uoman varteen siten, että palstakortteleiden välisten kujien suunta on kohti länttä ja puronvarsilehtoa. Kujien suunta vaihtelee joitakin asteita eläen puronvarsilehdon muotojen mukaan. Palstakortteleiden ja puronvarsilehdon väliin jää kapea niittyalue erottamaan ryhmäpuutarhan lehdosta.

Kujilla sallitaan ainoastaan huoltoajo. Kunkin kujan kohdalla on paikoitusalue, jolle on mahdollista varata yksi autopaikka palstaa kohden. Kujan varrella on rivissä enintään viisi palstaa ja majaa. Kujat yhdistää ryhmäkorttelin sisäinen tie, jolta on yhteys Myllykoskentielle uuden kadun Reivinronnin kautta. Reivinronni suuntautuu alueella suoraan kohti yhteiseen käyttöön tarkoitettua piha-alueita, jolle voidaan sijoittaa huoltorakennus, kahvinkeittoon ja grillaukseen tarkoitettu katos yms. Puronvarsilehdon viereisellä niittyalueella palstakortteleiden välissä sijaitseva yhteinen piha-alue jatkuu kenttäalueena, joka on kukkakedoksi muutettavalla niityllä ainoa leikattavan nurmikon alue.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 15.10.1996 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 25.3.1997.

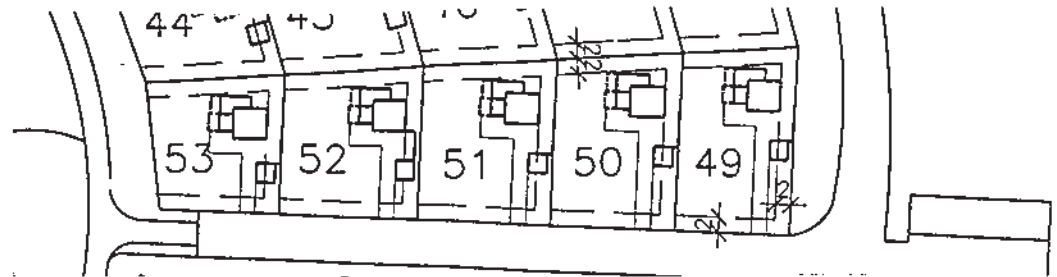
RAKENTAMISTAPAOHJEET

Rakentamistapaohjeissa määrätään majojen sijoitus ja asento palstoilla. Yhtenä tavoitteena on, että puutarha sijaitsee majan aurinkoisella puolella, sen vuoksi määrätään sijoitus. Asento koordinaatistossa määrätään sen vuoksi, että halutaan varmistaa koko ryhmäpuutarha-alueen maisemallisen sijoituksen lähtökohdan toteutuminen. Lähtökohtana oli, että kujat ja niiden varsilla yhdensuuntaisten majojen rivit muodostavat maisemassa näkyviä linjoja, joiden suuntien muuttuminen elää Pentsojan uoman ja lehdon muutosten mukana.

VIHERALUESUUNNITELMA

Ryhmäpuutarhan ja sen lähiympäristön viheraluesuunnitelman on laatinut Ympäristösuunnittelu Soini Ky. Lähtökohtana on ollut kaikissa aikaisemmissa vaiheissa sovitut periaatteet ja ideat ryhmäpuutarhan sovittamisesta maisemaan.

RYHMÄPUUTARHAN RAKENTAMISTAPAOHJEET KUJEN POHJOISPUOLISET PALSTAT



MAJATYYPPI

Majan tulee olla **tyyppiirustuksen vaihtoehdon A** mukainen, joka laajentuu palstan leveyssuunnassa.

SIJOITUS

Tavoitteena on, että puutarha sijaitsee majan aurinkoisella puolella. Sen vuoksi maja määrätään sijoitettavaksi näillä palstoilla lähelle sekä takarajaa että koillisen-idän-kaakon puoleista sivurajaa. Kaikilla samassa rivissä sijaitsevilla palstoilla nämä sivurajat ovat samansuuntaiset. Majan asennon palstalla tulee olla näiden sivurajojen antaman suorakulmaisen koordinaatiston mukainen. Yhdensuuntaisten majojen rivit muodostavat maisemassa näkyviä linjoja, joiden suunnan muuttuminen, kuten myös kujien suunnan muuttuminen, elää Pentsojan uoman ja lehdon mukana. Tämä oli yhtenä lähtökohtana ryhmäpuutarhan sijoittamisessa maisemaan.

ETÄISYYDET

Majan julkisivun tai ainakin yhden nurkan tulee sijaita 2 m etäisyydellä palstan takarajasta. Majan etäisyyden koillisen-idän-kaakon puoleisesta sivurajasta tulee myös olla 2 m. Majan oleskelupihaan liittyvän erillisen vajan etäisyyden mainitusta sivurajasta tulee olla vähintään 1 m ja kujan puoleisesta rajasta vähintään 2 m. Vajan suunnan tulee olla sama kuin majalla tai (poikkeustapauksessa) kujan puoleisen rajan suuntainen.

RAKENNUSOIKEUS

Kutakin palstaa kohden sallitaan enintään 35 k-m². Oleskelupihaan näkösuoja-aitaan liittyvä erillinen vaja ei enää mahdu rakennusoikeuteen silloin, kun maja on rakennettu täysimittaisena ja kuisti lasitettuna.

Vajaa ei lasketa kerrosalaneliömetreihin, jos käyttötapa ja rakenteet estävät sen. Vajan tarpeellisuus on muutenkin rakentajan päätettävissä.

PALOLUOKKA

Puusta rakennettujen majojen paloluokka on paloahdistava. Koska palstojen leveys ja syvyysmitat ovat tavallisia omakotitontteja pienemmät, ei ole järkevää edellyttää täällä käytettävän omakotitalojen etäisyyksiä. Yhdessä kahden kujan välisessä palstakorttelissa on enintään 10 majaa, eli enintään 350 k-m². On luontevaa pitää tällaista majaryhmää paloteknisenä ryhmänä, jolloin etäisyydet eri palstoilla sijaitsevien majojen välillä voivat olla 4-8 m. Majan ja naapurin palstalla sijaitsevan vajan vähimmäisetäisyys on täten 4 m.

TIE PALSTALLE

Kujalta palstalle lähtevän tien paikka on käytännöllistä sijoittaa suunnilleen samaan kuin palstalle tulevien vesi- ja viemäriinjojen kaivanto, koska tällä ei voi kasvattaa edes isompia pensaita. Tämän kaivannon keskilinja sijaitsee noin 5 m päässä palstan sivurajasta, joka on koillisen-idän-kaakon puolella. Koska majan laajentamisen suunta on länteen, palstan leveyssuuntaan, ei tarvitse rakentaa vesi- ja viemäriinjan päälle tai siirtää sitä.

AUTOPAICOITUS

Kujilla sallitaan ainoastaan huoltoajo. Autojen paikoitusta varten on kujia yhdistävän tien ulkopuolella paikoitusalueet. Paikoitusalueen mitoituksen tulee olla sellainen, että kunkin kujan varrella sijaitsevan palstan 1 autopaikka mahtuu kujan kohdalla sijaitsevalle paikoitusalueelle.

AIDAT

Palstojen rajoille saa haluttaessa istuttaa lehtipensasaidan. Kujien viereisten rajojen pensasvalintaa ohjataan alueen vihersuunnitelmasa siten, että saadaan yhtenäinen laji kujan varrelle. Kujien nimet saatetaan muodostaa pensaslajien nimistä. Porttien käyttäminen on suotavaa, myös katosporttien. Rakennettuja aitoja saa tehdä puusta kohtiin, joissa oleskelupihan näkösuojaus sitä edellyttää. Suositellaan, että näkösuojat ovat köynnöskasvien taustana toimivia säleikköjä. Tällaisen rakennetun näkösuojan voi sijoittaa palstan sivu- tai takarajalle, jos naapurit sopivat asiasta, mutta rakennettu aita ei saa olla koko rajan pituinen.

VÄRITYS

Pentsojan ryhmäpuutarhayhdistyksen jäsenet sopivat keskenään majojen ja puuaitojen värityksen väriskaalan, eli valitsevat muutamia toisiinsa sopivia värejä, joista majan rakentaja valitsee haluamansa. Samassa rivissä sijaitsevat majat saavat olla erivärisiä. Lautaverhoillut ulkoseinät tulee peittomaalata. Suositellaan, että listoille ja puuaidoille sovitaan myös yhtenäinen väritys. Majan huopakatteen värisävyn tulee olla tumma.

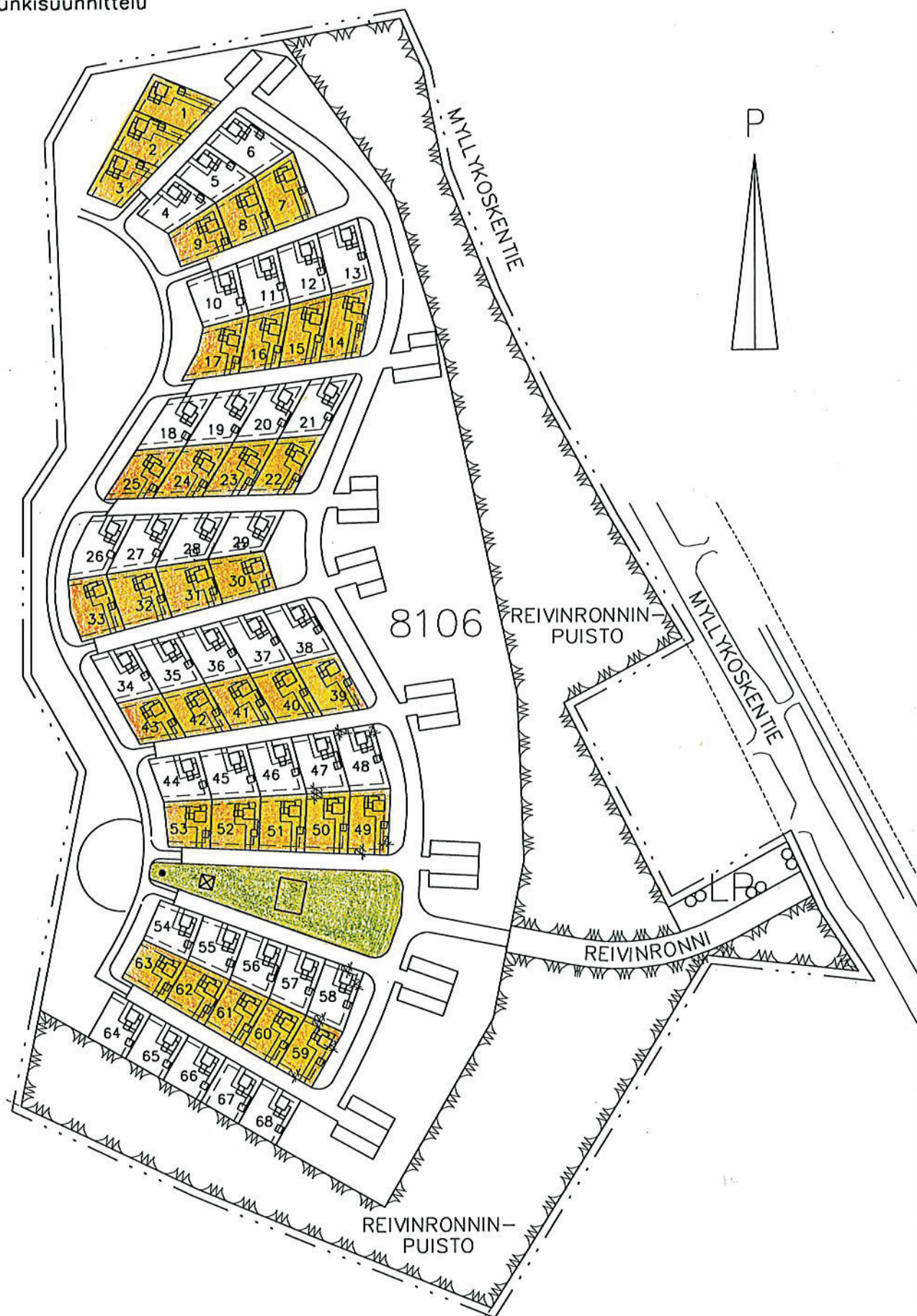
PENTSOJAN RYHMÄPUUTARHA

6

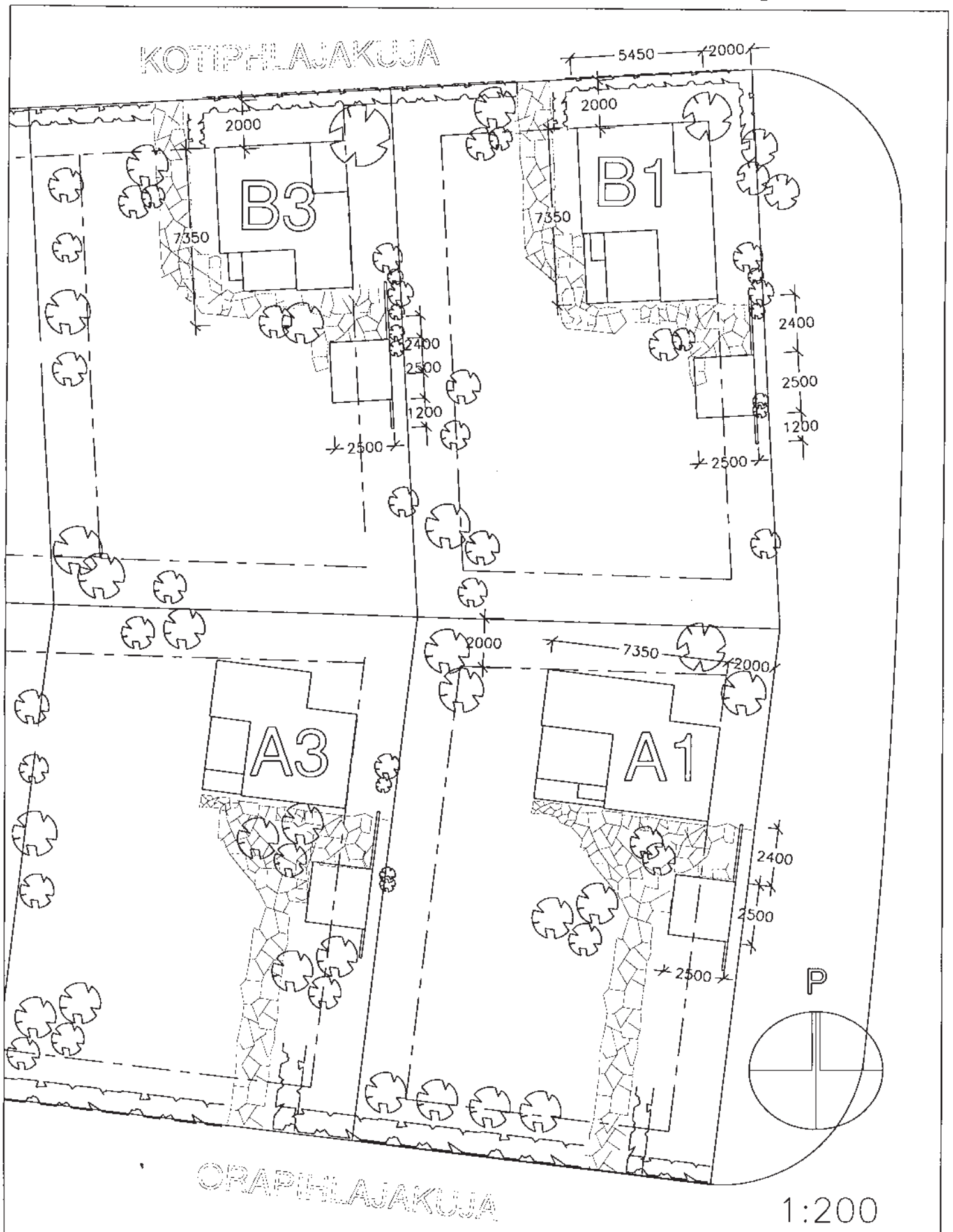
RAKENTAMISTAPA OHJE KUJIEN POHJOISPUOLISET PALSTAT

2.12.1997

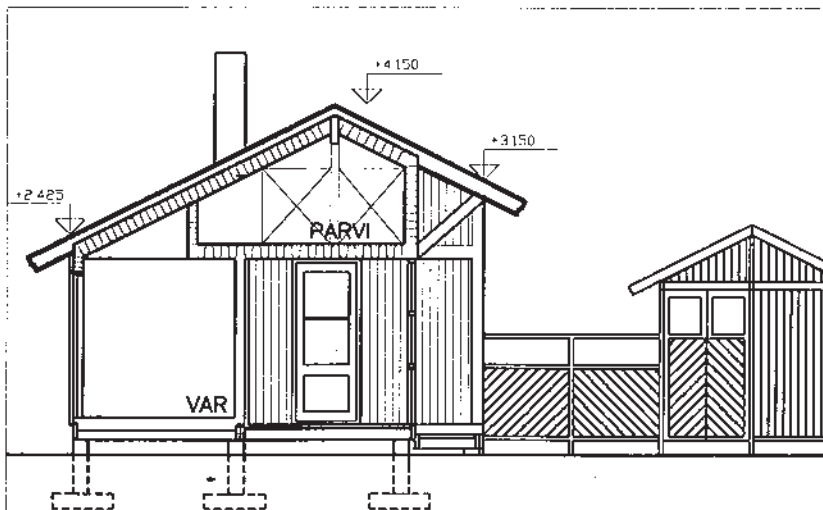
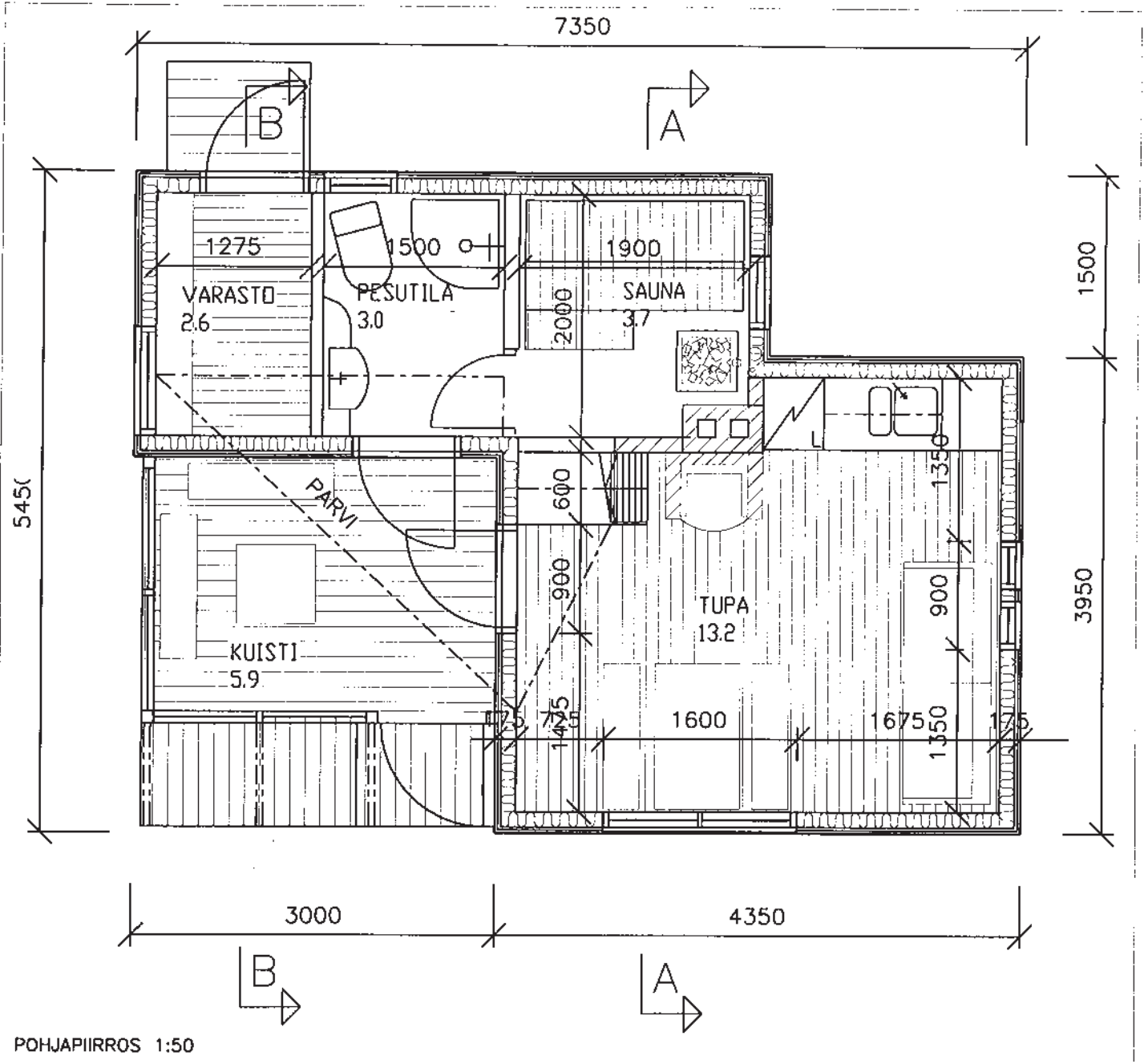
Kaupunkisuunnittelu



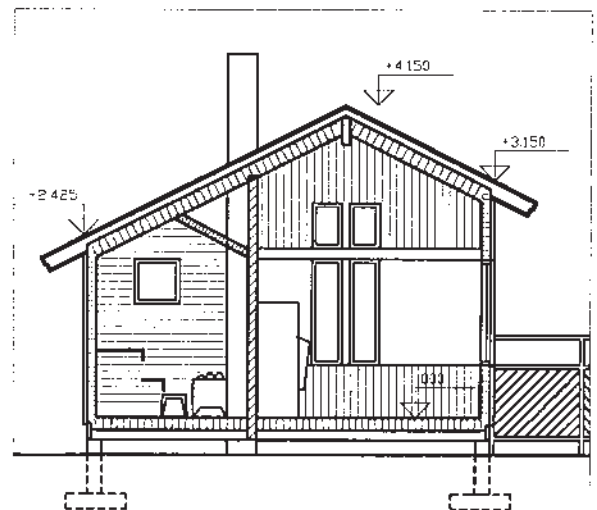
Asemapiirros



Tyyppi A1

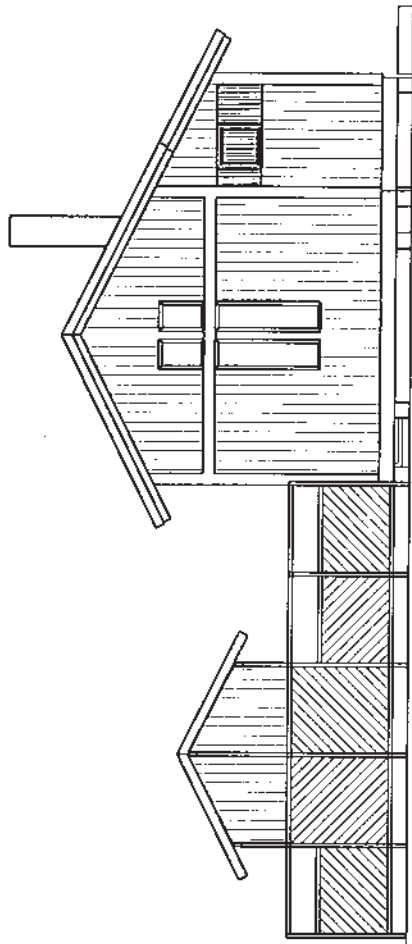


A-A, 1:100

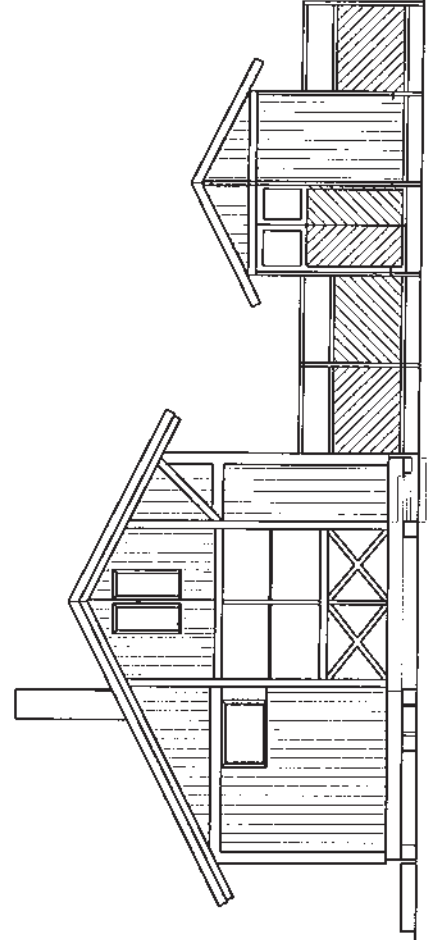


B-B, 1:100

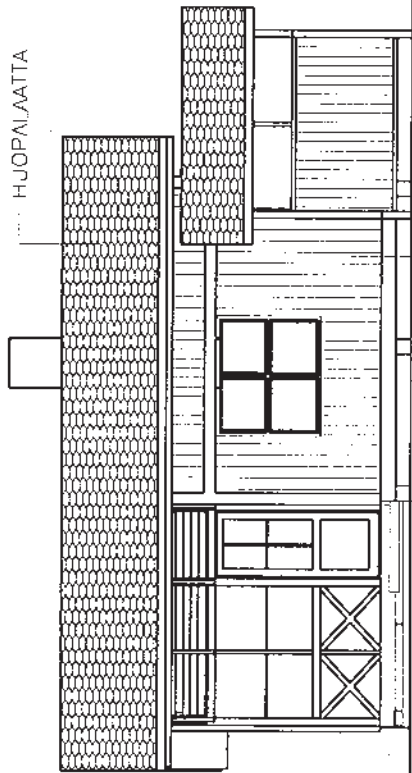
Tyyppi A1



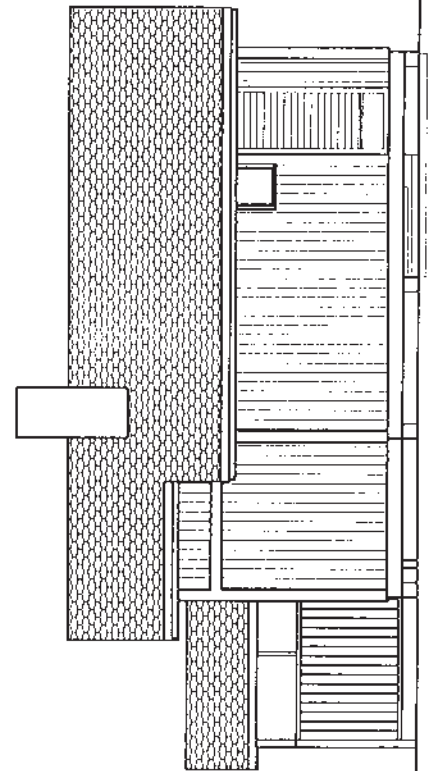
JULKISIVU ITÄÄN



JULKISIVU LÄNTEEN

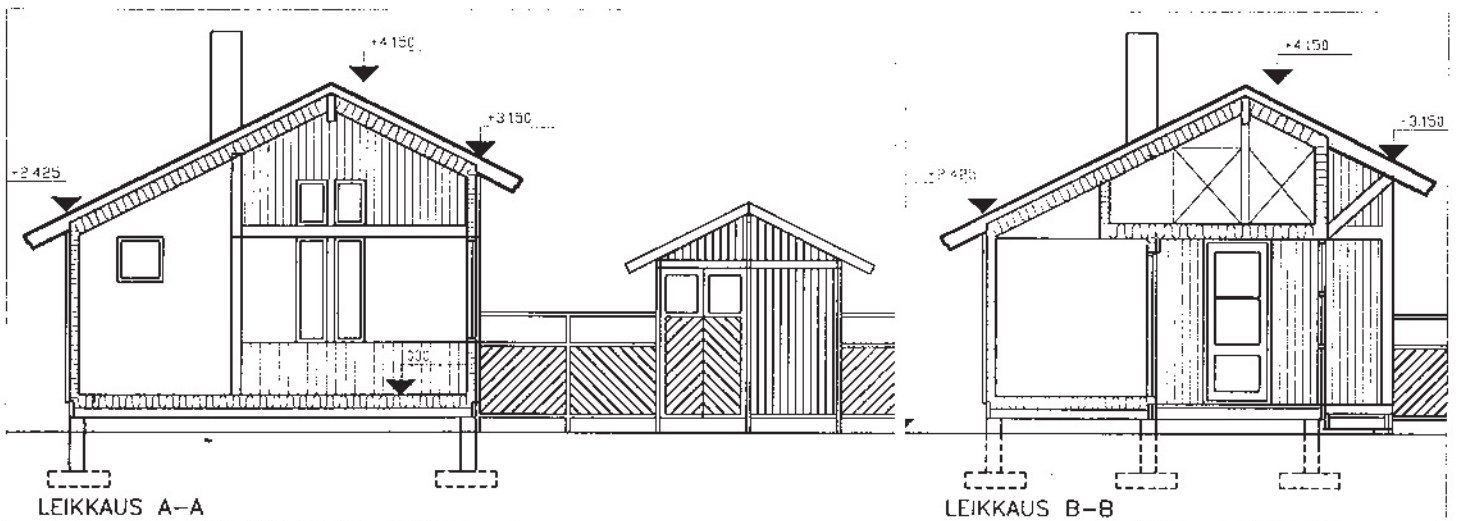
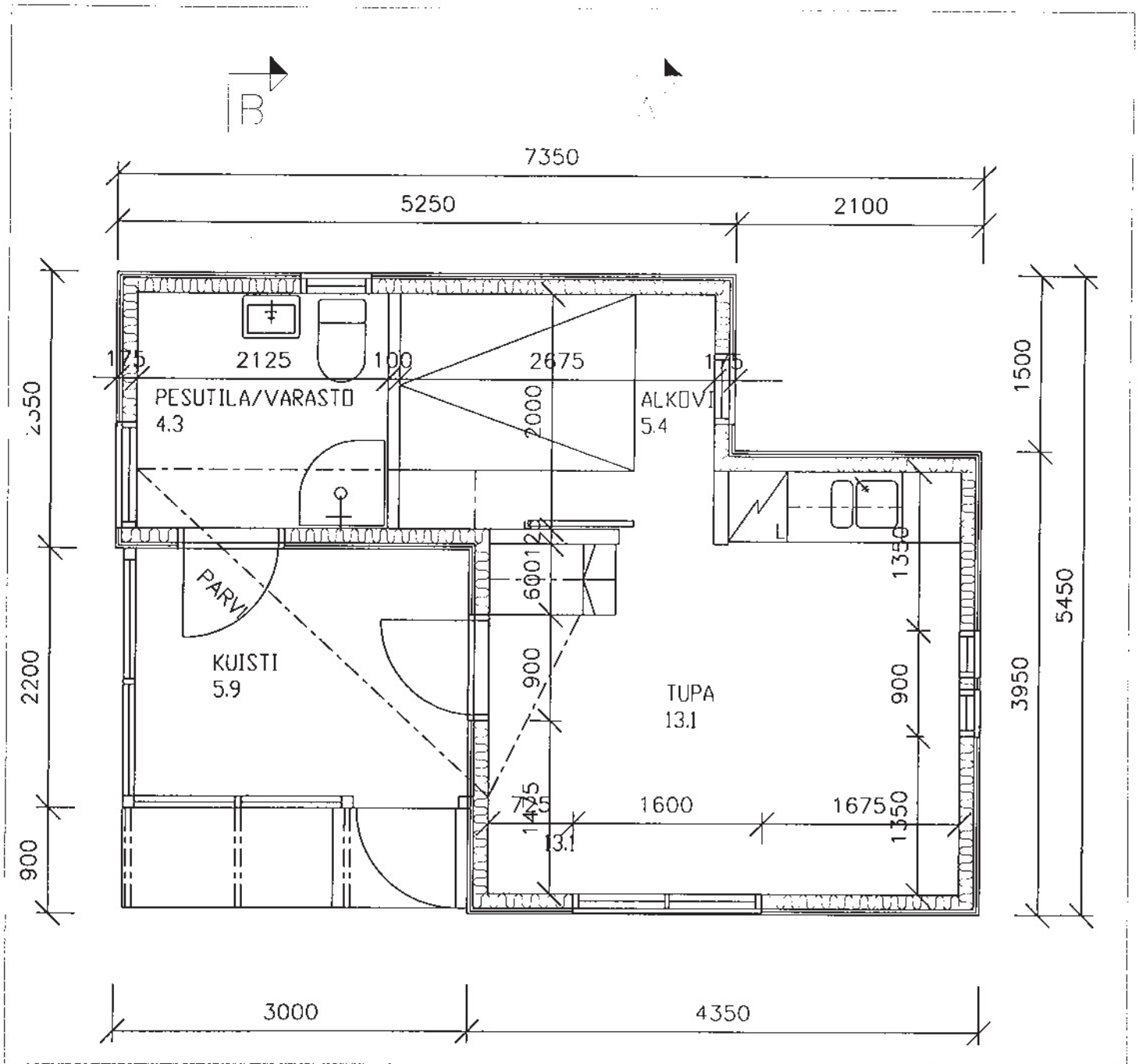


JULKISIVU ETELÄÄN

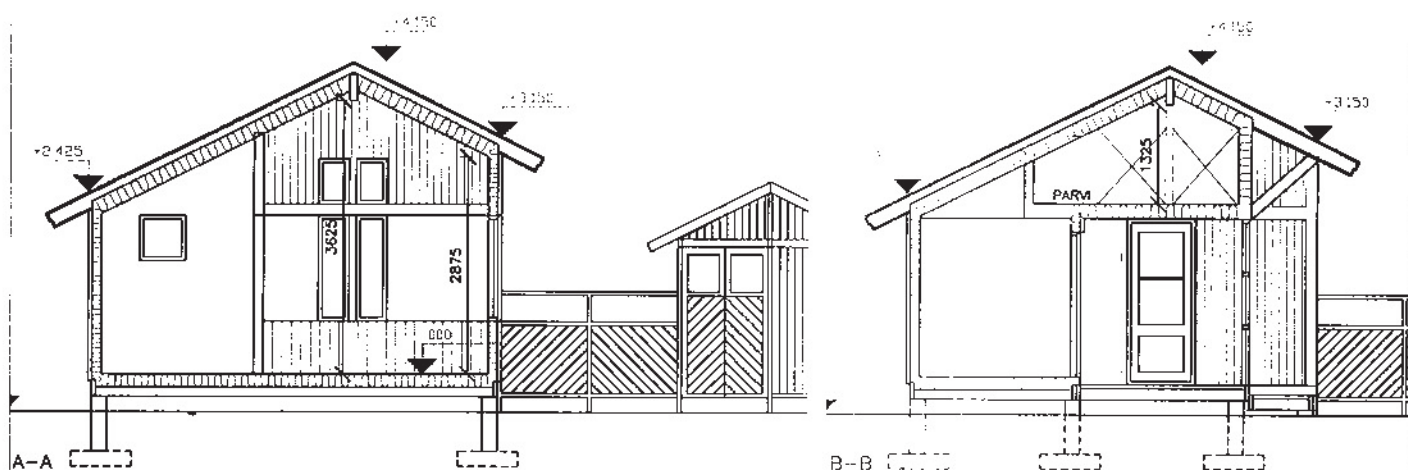
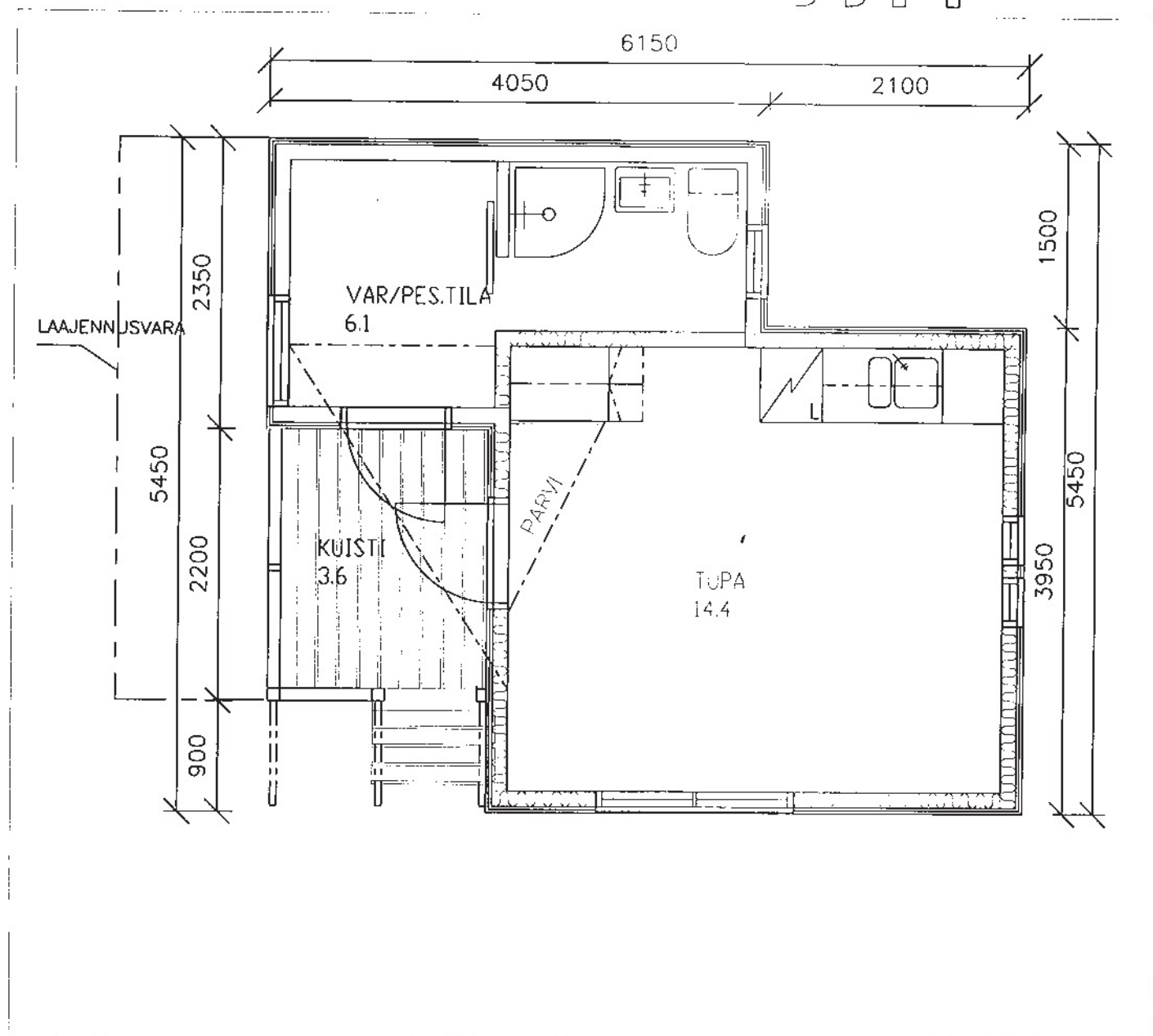


JULKISIVU POHJOISEEN

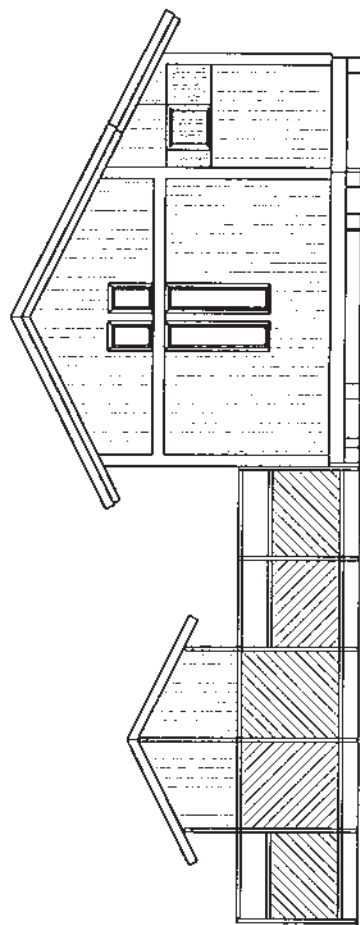
Tyyppi A2



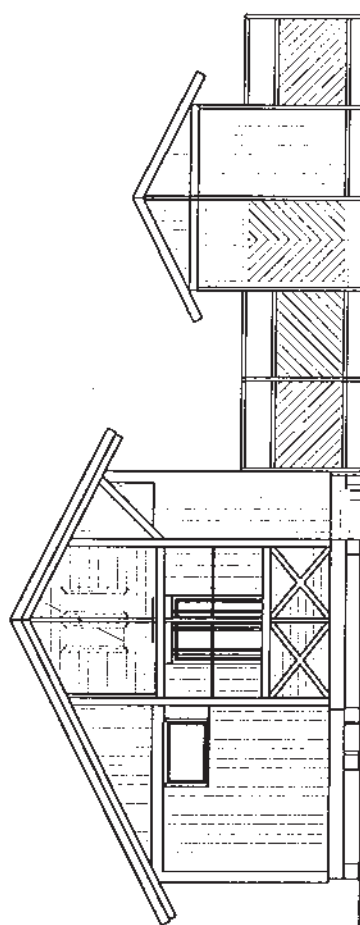
Tyyppi A3



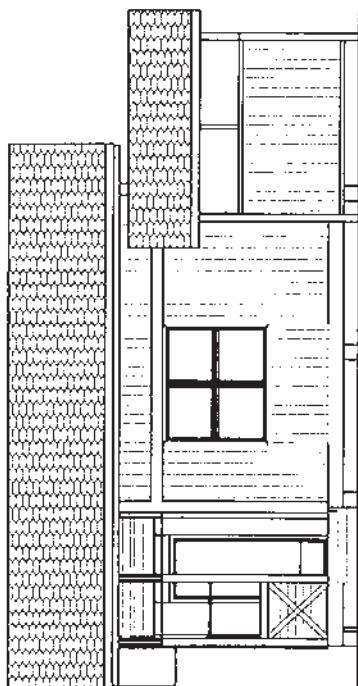
Tyyppi A3



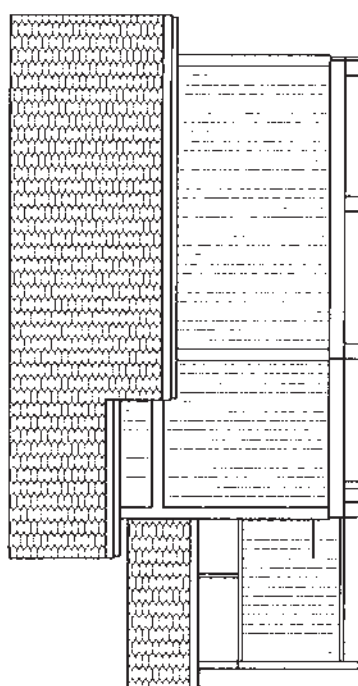
JULKISIVU ITÄÄN



JULKISIVU LÄNTEEN



JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU POHJOISEEN

RYHMÄPUUTARHAN RAKENTAMISTAPA-OHJEET KUJIEEN ETELÄPUOLISET PALSTAT



MAJATYYPI

Majan tulee olla **tyyppi-irustuksen vaihtoehdon B** mukainen, jossa maja laajenee puutarhaan päin palstan syvyyssuuntaan.

SIJOITUS

Tavoitteena on, että puutarha sijaitsee majan aurinkoisella puolella. Sen vuoksi maja määrätään sijoitettavaksi näillä palstoilla lähelle sekä kujan puoleista rajaa että lähelle koillisen-idän-kaakon puoleista sivurajaa. Kaikilla samassa rivissä olevilla palstoilla nämä sivurajat ovat yhdensuuntaiset. Majan asennon palstalla tulee olla näiden sivurajojen antaman suorakulmaisen koordinaatiston mukainen. Yhdensuuntaisten majojen rivit muodostavat maisemassa näkyviä linjoja, joiden suunnan muuttuminen, kuten myös kujan suunnan muuttuminen, elää Pentsojan uoman ja lehdon mukana. Tämä oli yhtenä lähtökohtana ryhmäpuutarhan sijoittamisessa maisemaan.

ETÄISYYDET

Majan julkisivun tai ainakin yhden nurkan tulee sijaita 2 m etäisyydellä kujan puoleisesta rajasta. Majan etäisyyden koillisen-idän-kaakon puoleisesta sivurajasta tulee myös olla 2 m. Majan oleskelupihaan liittyvän erillisen vajan, leikkimökin, työkaluvajan tms. etäisyyden mainitusta rajasta tulee olla vähintään 1 m ja palstan takarajasta vähintään 2 m. Tämän suunnan tulee olla majan mukainen, mutta palstoilla joiden syvyys on vähäinen ja tämä erillinen vaja joudutaan sijoittamaan 2 metrin etäisyydelle takarajasta, voidaan suuntana vaihtoehtoisesti käyttää takarajan suuntaa.

RAKENNUSOIKEUS

Kutakin palstaa kohden sallitaan enintään 35 k-m². Oleskelupihaan näkösuoja-aitaan liittyvä erillinen vaja ei enää mahdu rakennusoikeu-

teen silloin, kun maja on rakennettu täysimittaisena (kuisti lasitettuna). Vajaa ei kuitenkaan lasketa kerrosalaneliömetreihin, jos käyttötapa ja rakenteet estävät sen. Vajan tarpeellisuus on muutenkin rakentajan päätettävissä.

PALOLUOKKA

Puusta rakennettujen majojen paloluokka on paloahidastava. Koska palstojen leveys ja syvyysmitat ovat tavallista omakotitonttia pienemmät, ei ole järkevää edellyttää täällä käytettävän omakotitalojen etäisyyksiä. Yhdessä kahden kujan välisessä palstakorttelissa on enintään 10 majaa eli enintään 350 k-m². On luontevaa pitää tällaista majaryhmää paloteknisenä ryhmänä, jolloin etäisyydet eri palstoilla sijaitsevien majojen välillä voivat olla 4-8 metriä. Majan ja naapurin palstalla sijaitsevan vajan tms. vähimmäisetäisyys on täten 4 metriä.

TIE PALSTALLE

Kujalta palstalle lähtevän tien paikka on käytännöllistä sijoittaa suunnilleen samaan kuin palstalle tulevien vesi- ja viemäriinjojen kaivanto, koska tällä ei voi kasvattaa edes isompia pensaita. Tämän kaivannon keskilinja sijaitsee n.9 metrin päässä palstan sivurajasta, joka on koillisen-idän-kaakon puolella. Koska majan laajentamisen suunta on puutarhaan päin, ei tarvitse rakentaa vesi- ja viemäriinjoja päälle tai siirtää sitä.

AUTOPAICOITUS

Kujilla sallitaan ainoastaan huoltoajo. Autojen paikoitusta varten on kujia yhdistävän tien varrella kunkin kujan kohdalla paikoitusalue, jolle on mahdollista varata 1 autopaikka jokaista palstaa kohden.

AIDAT

Palstojen rajoille saa haluttaessa istuttaa lehtipensasaidan. Kujien viereisten rajojen pensaslajin valintaa ohjataan alueen vihersuunnitelmassa siten, että saadaan yhtenäinen laji kujan varrelle. Kujien nimet saatetaan muodostaa pensaslajien nimistä. Porttien käyttäminen on suotavaa, myös katosporttien. Rakennettuja aitoja saa tehdä puusta kohtiin, jossa oleskelupihaan näkösuojaus sitä edellyttää. Suositellaan, että näkösuojat ovat köynnöskasvien taustana toimivia säleikköjä. Tällaisen rakennetun näkösuojan voi sijoittaa palstan sivu- tai takarajalle, jos naapurit sopivat asiasta, mutta rakennettu aita ei saa olla koko rajan pituinen.

VÄRITYS

Pentsojan ryhmäpuutarhayhdistyksen jäsenet sopivat keskenään majojen ja rakennettujen puuaitojen värityksen väriskaalan, eli valitsevat muutamia toisiinsa sopivia värejä, joista majan rakentaja valitsee haluamansa. Samassa rivissä sijaitsevat majat saavat olla erivärisiä. Lautaverhoillut ulkoseinät tulee peittomaalata. Suositellaan, että listoille ja puuaidoille sovitaan myös yhtenäinen väritys. Majan huopakatteeseen tulee olla tumma.

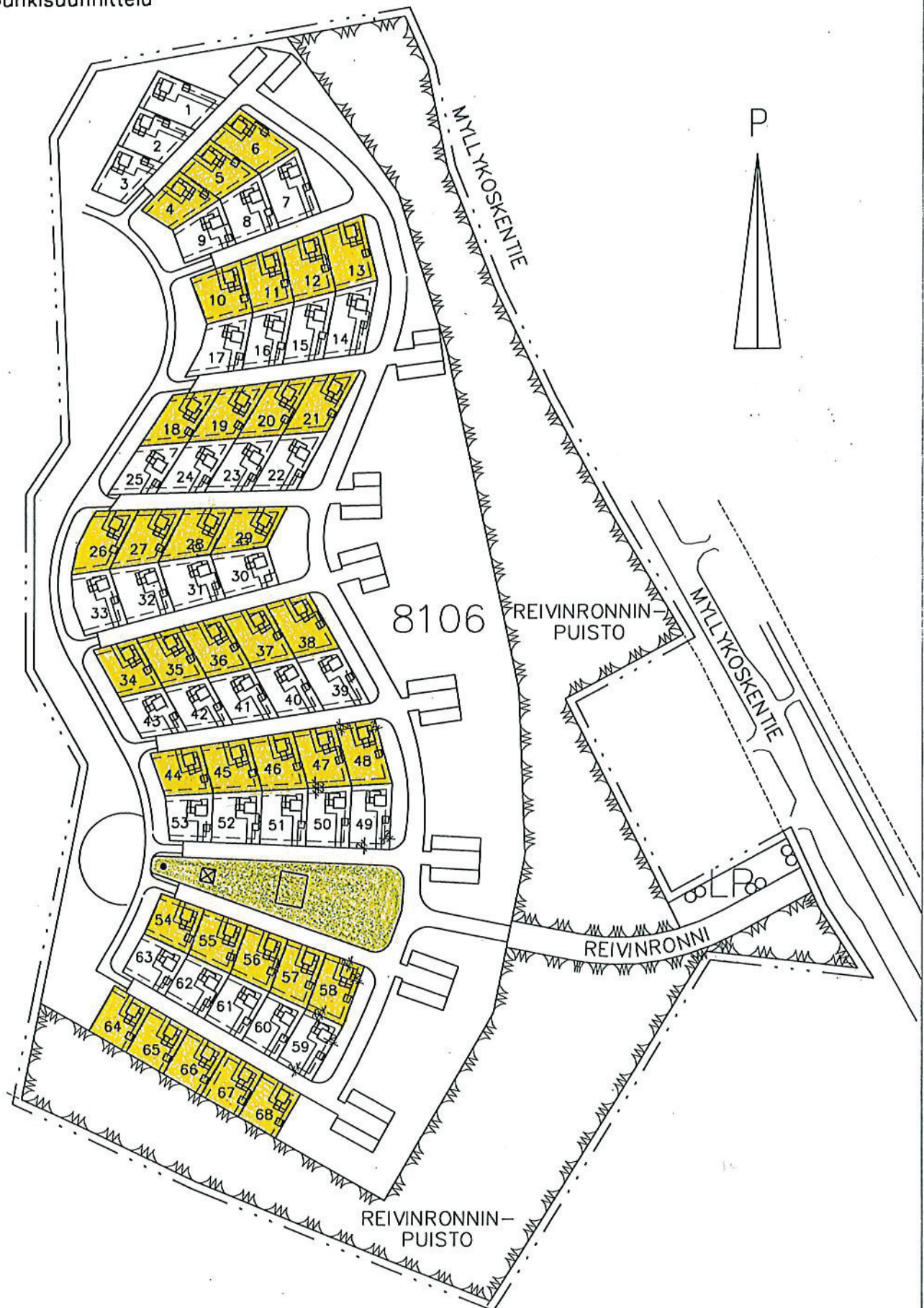
PENTSOJAN RYHMÄPUUTARHA

15

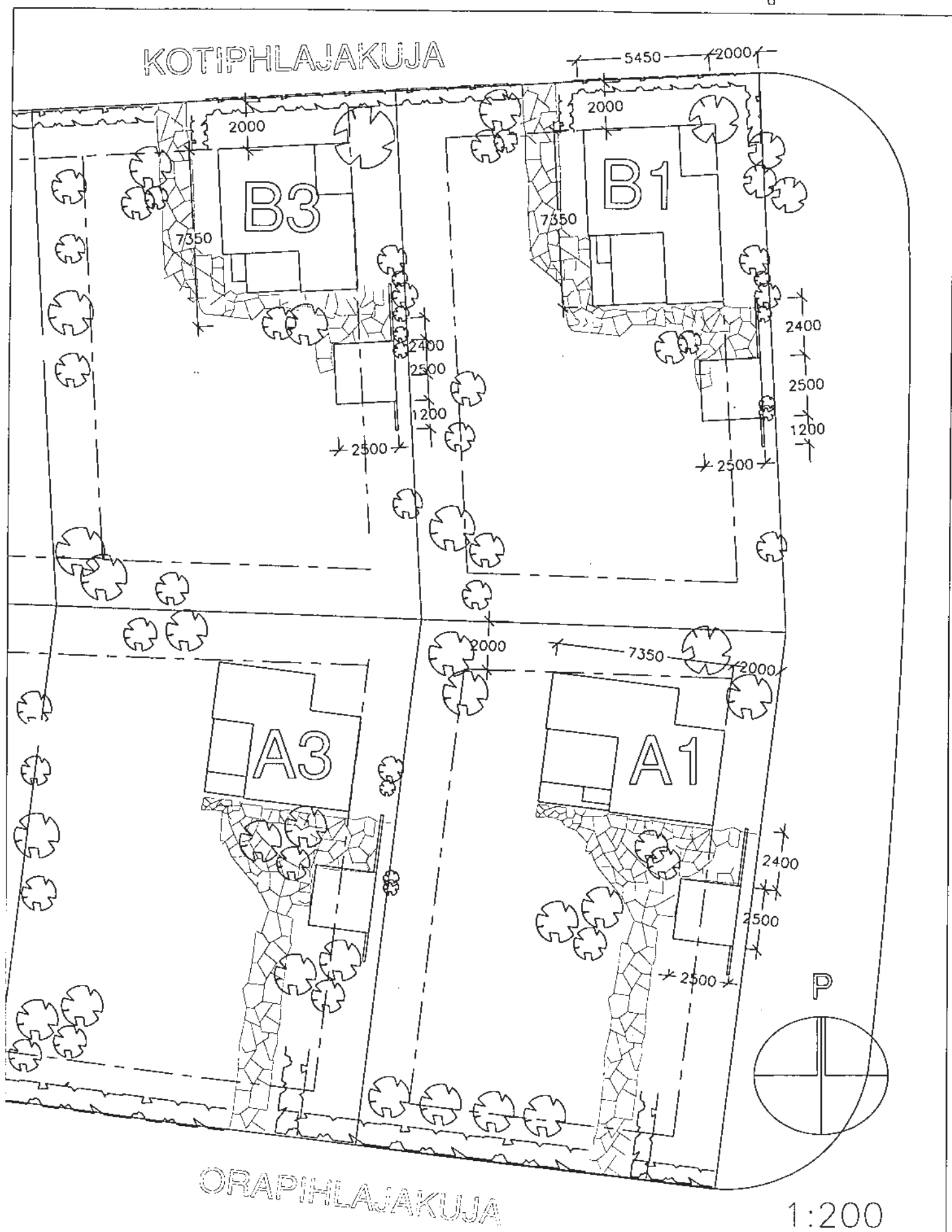
RAKENTAMISTAPA-OHJE KUJEN ETELÄPUOLISET PALSTAT

2.12.1997

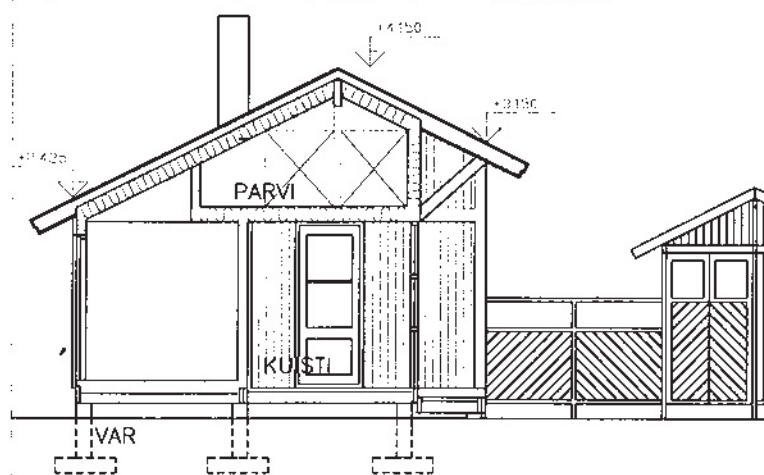
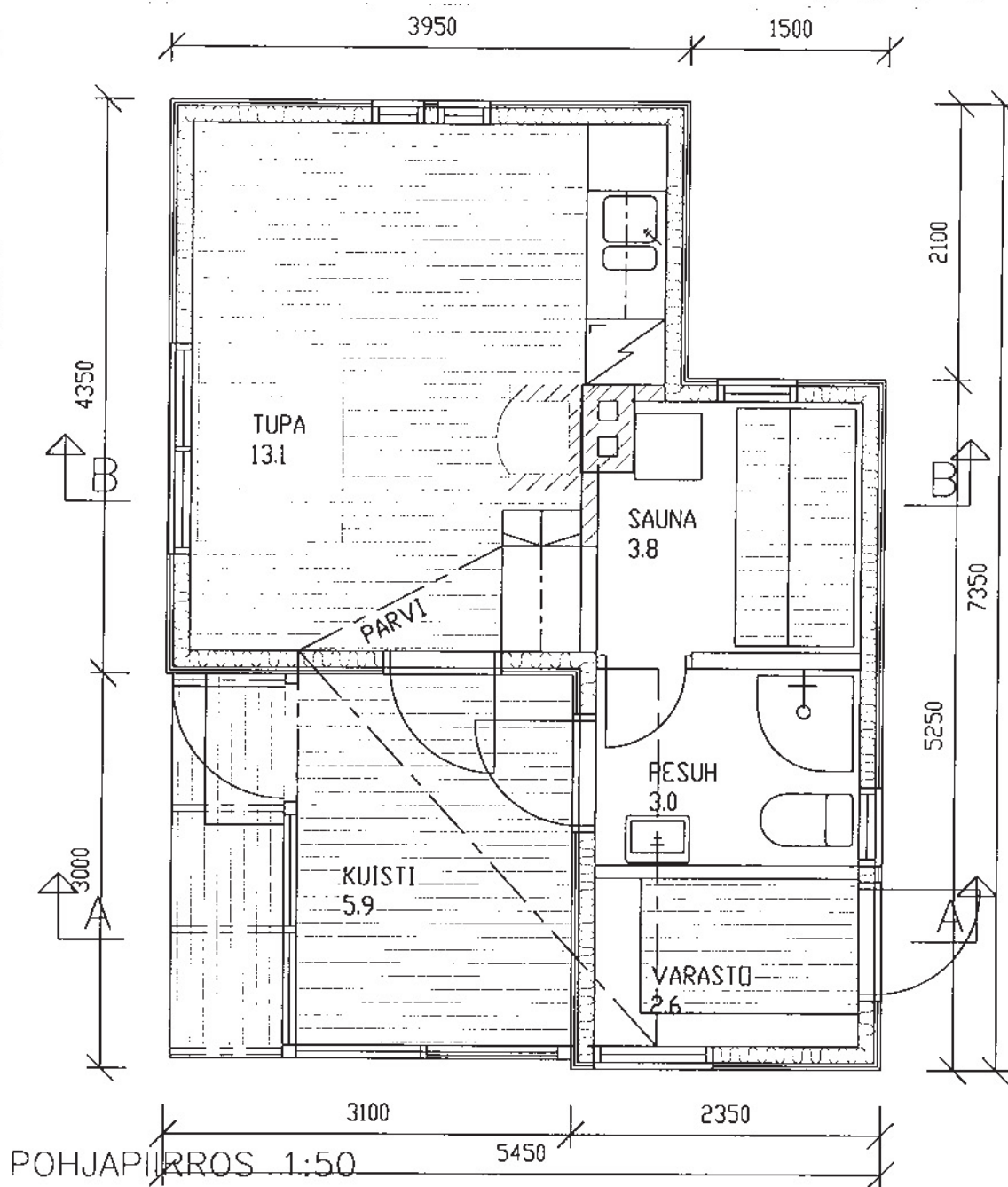
Kaupunkisuunnittelu



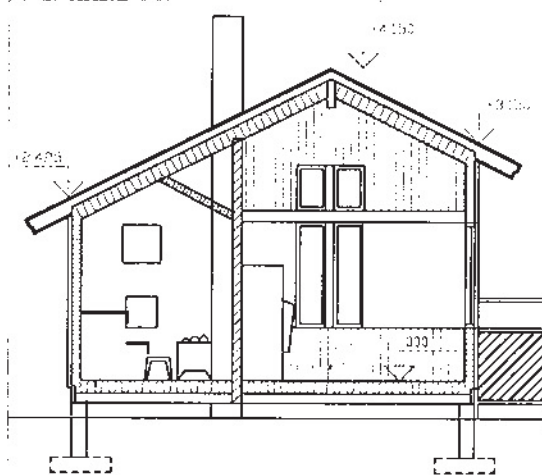
Asemapiirros



Tyyppi B1

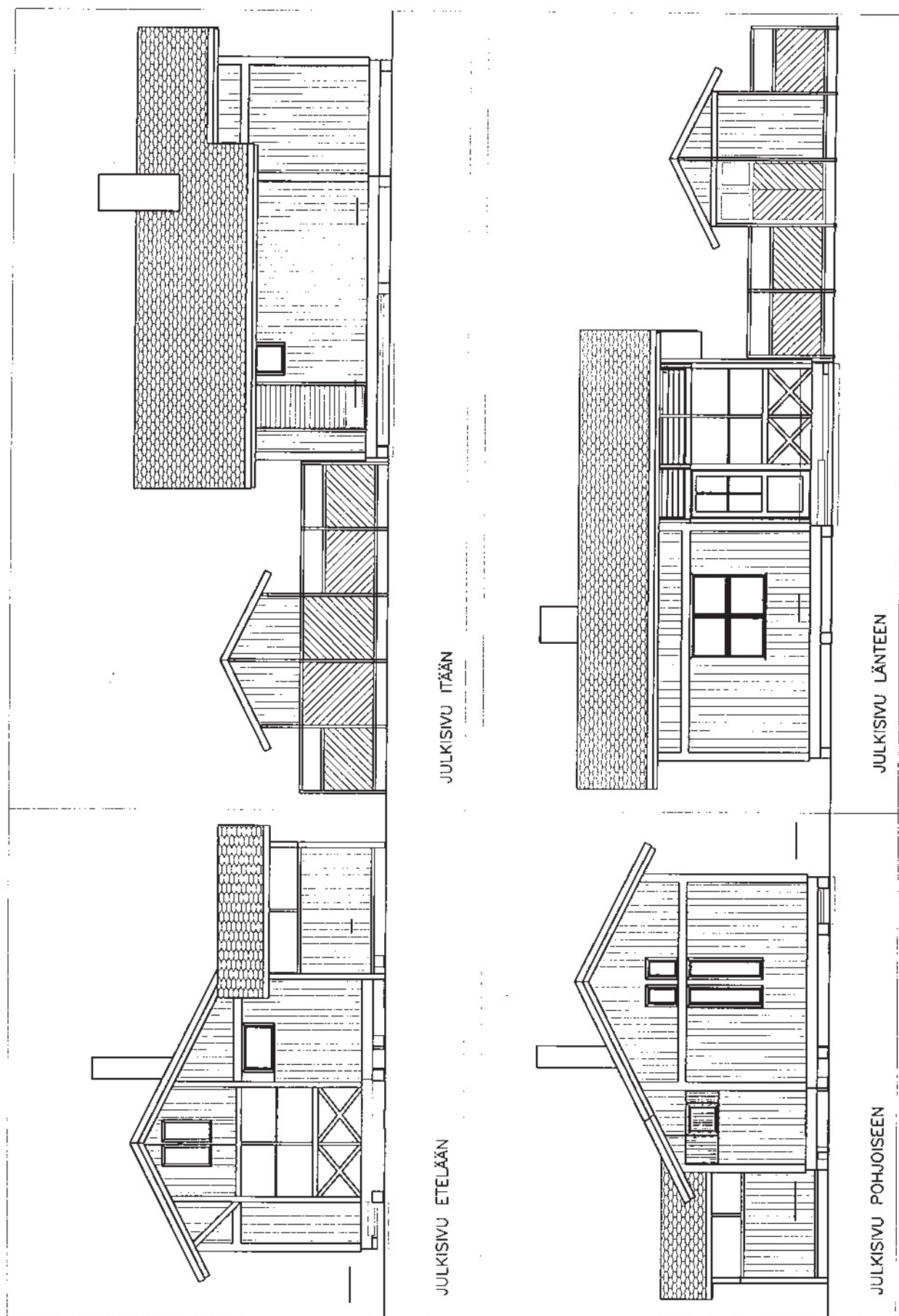


LEIKKAUS A-A

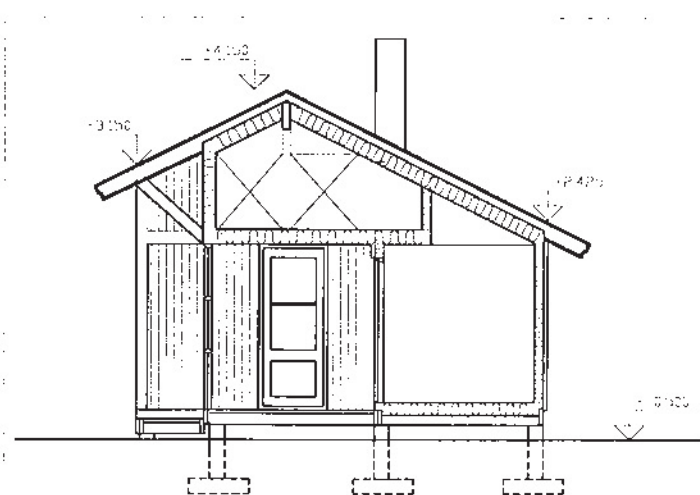
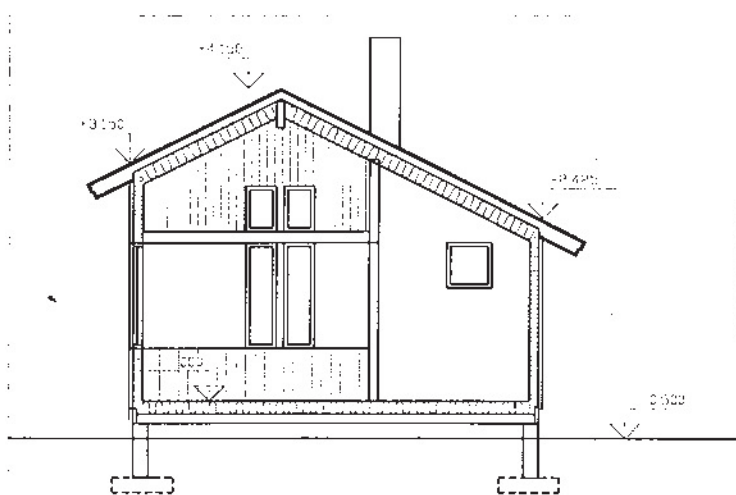
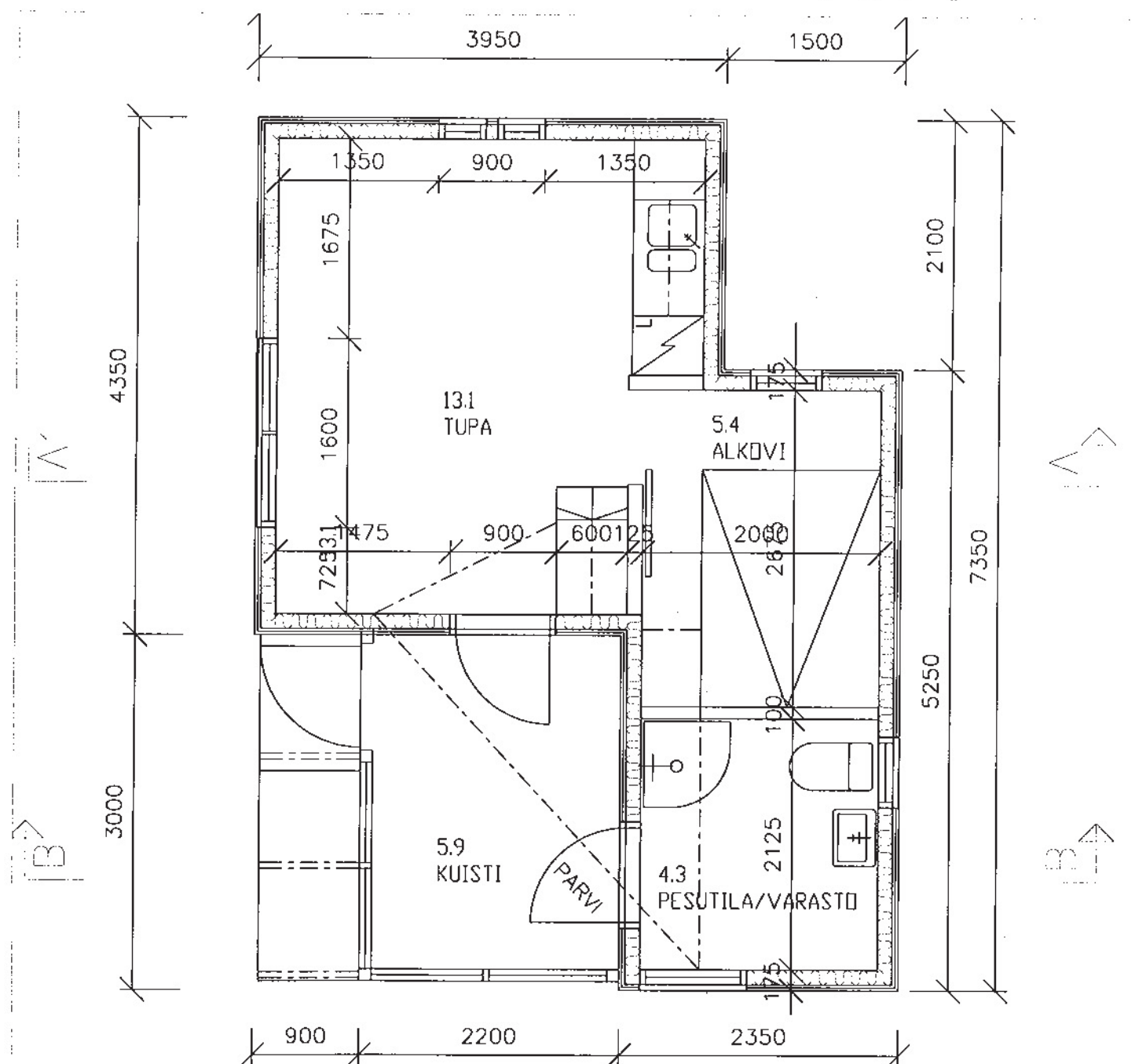


LEIKKAUS B-B

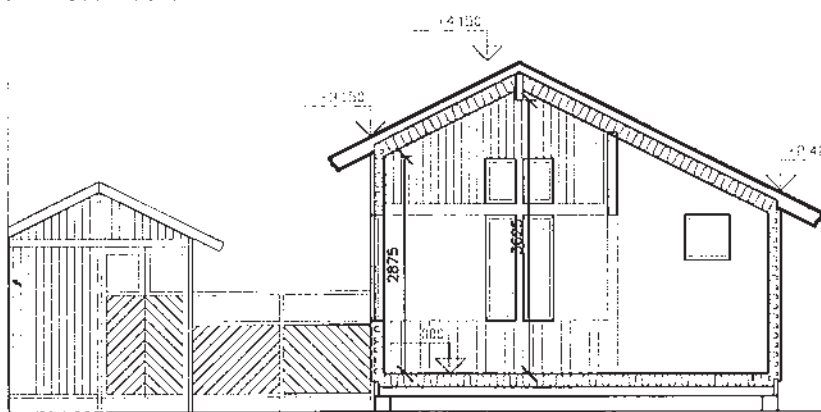
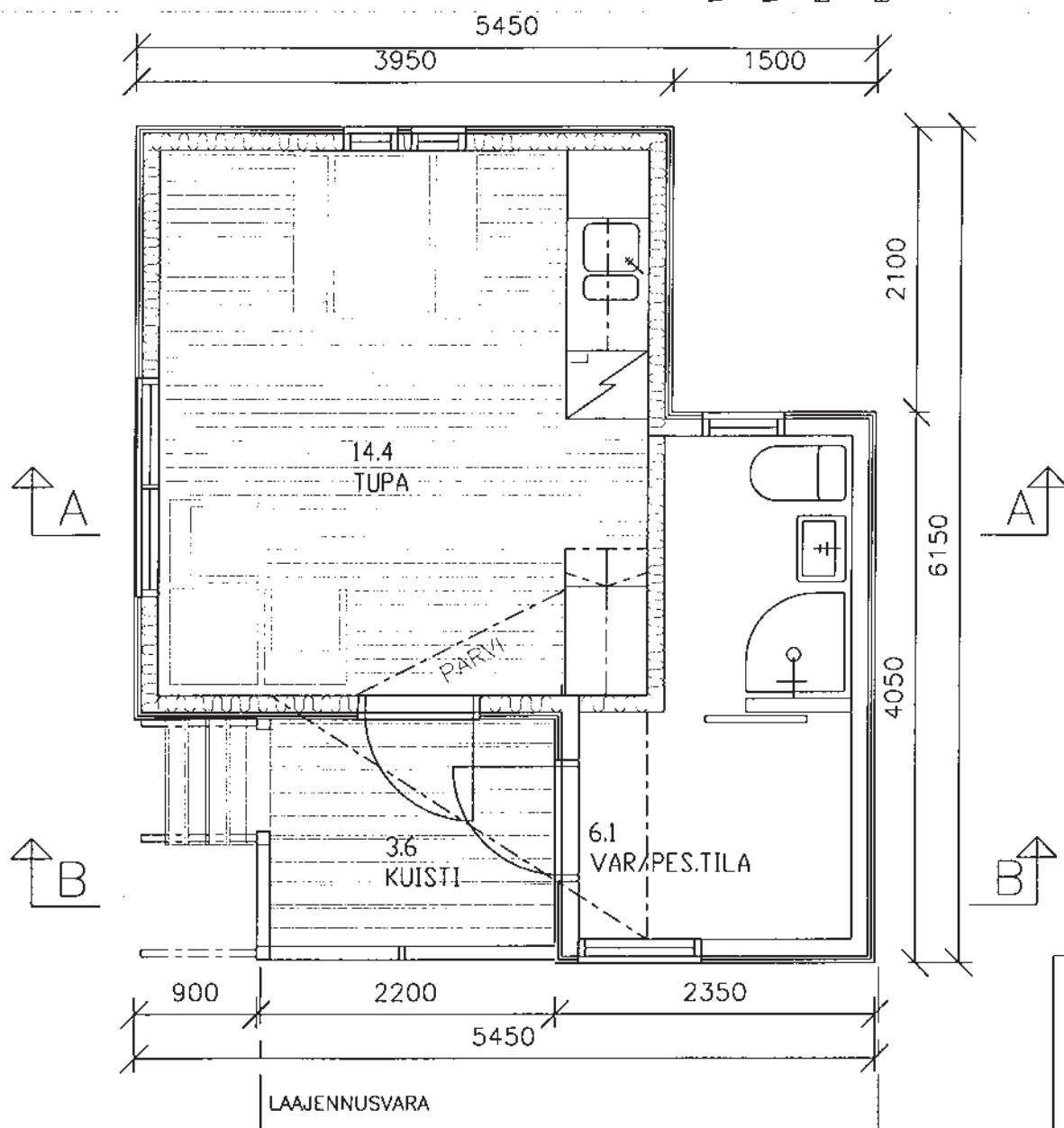
Tyyppi B1



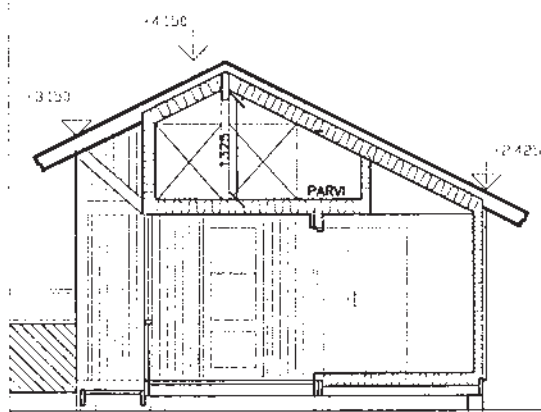
Tyyppi B2



Tyyppi B3



LEIKKAUS A-A

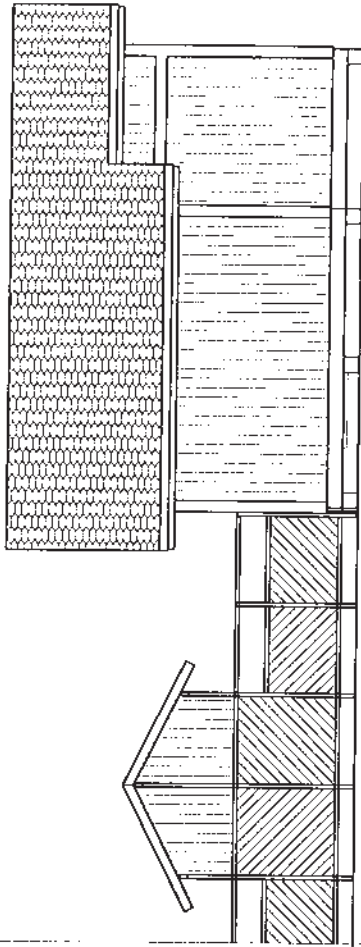


LEI

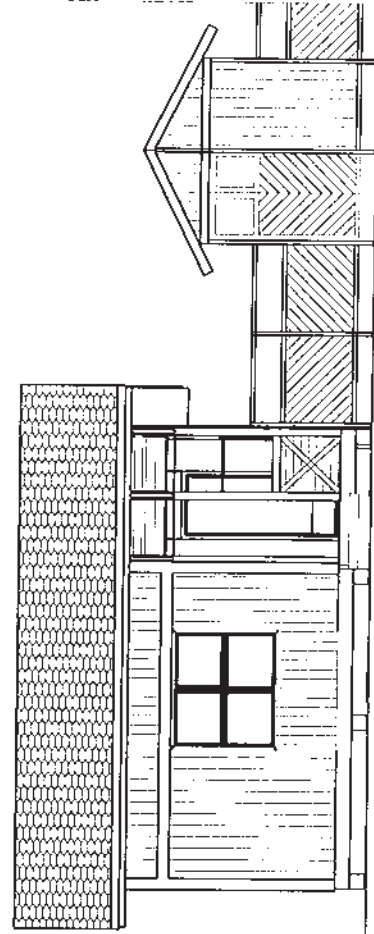
LEIKKAUS B-B

LEI

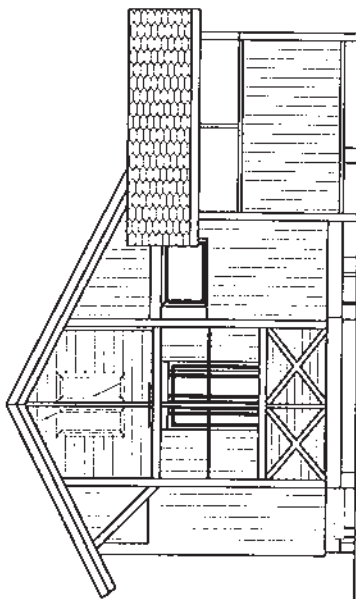
Tyyppi B3



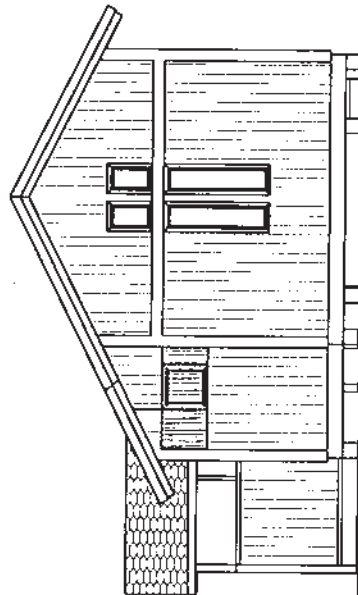
JULKISIVU ITÄÄN



JULKISIVU LÄNTEEN



JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU POHJOISEEN