

## KOTKAN KAUPUNGIN SIIRTOLAPUUTARHAOHJE

( Vahvistettu ympäristölautakunnassa 12.06.2014 )



## HISTORIA

Siirtolapuutarha-aate levisi Suomeen Saksasta Tanskan ja Ruotsin kautta 1900-luvun alussa. Siirtolapuutarhoilla on siten Suomessa jo 100 -vuotinen historia, Kotkassakin yli 80-vuotinen. Alun perin puutarha-alueet perustettiin työläisille paikoiksi, joissa he voivat harjoittaa terveellistä ulkoilua ja sosiaalista elämää. Hyötykasvien viljely oli alkuvaiheessa keskeistä. Kauneusarvoja kuitenkin myös korostettiin ja koristekasvit olivat mukana mallipihasuunnitelmissa.

Lama- ja sotavuosien myötä alueiden merkitys ruokahuoltoon täydentävinä viljelypalstoina korostui. Aikojen myötä hyötykasvien viljely on vähentynyt koristekasvi-istutusten tieltä. Puutarhanhoito on kuitenkin ollut koko historian ajan oleellinen osa alueiden luonnetta. Tonttien väliset vadelma-aidat, hedelmäpuut, marjapensaat ja värikkäät perennapenkit ovat tähän päivään asti luonnehtineet pieniä tontteja. Rakentaminen on ollut pienimittakaa-vaista, pienille tonteille sopeutettua niin, että puutarhalle on jäänyt tilaa.

Siirtolapuutarhat toimivat yhdistyspohjalta ja talkoovoimin. Yhteisöllisyys ja naapuruus ovat siten elimellinen osa alueiden toimintaa. Pihat ovat perinteisesti olleet avoimia. Tätä avoimuutta on ohjattu mm. pensasaitojen korkeutta säätelemällä. Siirtolapuutarhat ovat myös osa kaupungin viheralueverkostoa ja avoimia yleisölle. Sulkeutuneisuus ei ole kuulunut siirtolapuutarhoihin.

## YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISYYS

Hyvin hoidettu siirtolapuutarhayhteisö kuormittaa luontoa vähän. Mökkialueet sijaitsevat polkupyörämatkan päässä keskusta-alueista, hyvien joukkoliikennedyteyksien varrella. Viemäröintiä alueilla ei ole vaan vesien käsittely tapahtuu omilla palstoilla. Palstojen pieni koko, alueiden tiivis rakenne ja huonosti läpäisevä maaperä asettavat rajoitteita vedenkulutukselle. Käymäläjäte on perinteisesti kompostoitu, tiski- ja pesuvedet viety kompostiin ja käytetty kasvien kasteluun. Vettä kuluttavat kodinkoneet eivät kuulu siirtolapuutarhaan. Keskeisen sijaintinsa vuoksi kesäasumisessa on helppo tukeutua kaupunkiasumiseen ja sen tarjoamiin helpotuksiin.

## MUUTOSPAINEEET

Puutarha-alueet ovat eläneet ja muuttuneet ajan myötä, mutta viime vuosina muutokset ovat alkaneet murtaa alueiden yhtenäisyyttä ja omaleimaisuutta, palstojen käyttö etäännyttä alkuperäisistä lähtökohdistaan. Vaatimusten kasvaessa mökkejä halutaan laajentaa ja korvata vanhoja uusilla, aiempaa suuremmilla ja nykyaikaisemmilla. Vihannes-, hedelmä- ja kukkatarhojen sijaan nurmikentät, huvimajat ja terassit ovat yhä useamman pienen mökkipihan elementtejä. Puutarhamaisuus on muuttumassa huvilakulttuuriksi, sosiaalisuus yksityisyyttä korostavaksi. Se mikä sopii omakotialueelle, ei välttämättä ole oikea ratkaisu siirtolapuutarhatontilla. Vaarana on alueiden kulttuuri-, puutarha- ja rakennushistoriallisten ominaispiirteiden peruuttamaton muuttuminen. Rakentamis- ja toimintaohjeiden laatiminen siirtolapuutarhoille on katsottu tarpeelliseksi, jotta alueiden kehitys tukee alkuperäisten niiden arvojen säilymistä.

## **RAKENNUSTEN JA ALUEIDEN YLEISILME**

Alueiden vetovoima ja viehätys perustuu hyvin hoidettujen istutusten ja kasvillisuuden lisäksi yksinkertaiseen ja konstailemattomaan, kooltaan ja hahmoltaan yhtenäiseen rakennuskantaan, joka on suurelta osin toteutettu kullekin alueelle laadittuja mallipiirustuksia noudattaen. Majoja ei kuitenkaan ole alun perin toteutettu vuonna 1980 vahvistetun asemakaavan sallimassa laajuudessa, vaan ne jäävät selvästi pienemmiksi. Pienimittakaavaisuus ja yksinkertaisuus korostavat sitä, että alueiden pääosassa ovat hyvin hoidetut puutarhat ja niiden kasvit.

Eräs alueen vetovoimatekijöistä on, että se omalla yksinkertaisella tavallaan tarjoaa vastapainon tavalliselle kaupunkiasumiselle. Kaupunkiasumisen mukavuudet kuuluvat kaupunkiin, siirtopuutarhassa elämä on yksinkertaista myös varustukseltaan.

Tämän ohjeen tarkoituksena on tuoda esiin piirteitä, jotka vahvistavat alueiden viehätysvoiman säilymistä.

## **MUUT OHJEET**

Tämän yleisohjeen lisäksi tulee noudattaa Kotkan kaupungin rakennusjärjestyksestä sekä vuokrasopimuksen ehtoja.

Yksittäisiin siirtola- ja ryhmäpuutarha-alueisiin voi liittyä lisäksi aluekohtaisia, tarkempia ohjeita, joita tulee noudattaa. Tällaisia ohjeita voivat olla esim. paikallisten siirtolapuutarhayhdistysten omat säännöt.

Ohjeen noudattamista yksittäisillä palstoilla valvoo ja ohjaa siirtolapuutarhayhdistyksen hallitus.

## **YLEISET OHJEET ( 11.08.1981 Tekninen lautakunta, 07.09.1981 Kaupunginhallitus )**

*Rakennettaessa majoja ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalueelle tulee noudattaa kunkin alueen havainnekuvissa esitettyjä rakennusten sijoitusohjeita.*

*Siirtolapuutarha-alueille rakennettaessa tulee majan rakentamisessa noudattaa kullekin alueella jo ennestään olevaan majatyyppiin soveltuvaa tyyliä.*

*Saunan saa rakentaa yleensä ainoastaan majan yhteyteen. Kuitenkin palstoilla, joilla saunan rakentaminen majan yhteyteen tuottaa vaikeuksia, maaston muodon tai majan sijainnin vuoksi voi rakennus - ja ympäristölautakunnan harkinnan mukaan rakentaa n. 8m<sup>2</sup> suuruisen erillisen saunarakennuksen vähintään kuitenkin yhden ( 1 ) metrin etäisyydelle naapurin rajasta.*

*Palstan kokonaisrakennusoikeus on 45m<sup>2</sup>.*

**Alueille annettujen yleisten ohjeiden lisäksi tulee rakentamisessa huomioida seuraavaa:**

Vanhoja siirtolapuutarhamökkejä tulee ensisijaisesti kunnostaa ja korjata.

Majoissa käytettävien julkisivumateriaalien tulee noudattaa alueella käytettyjä perinteisiä materiaaleja. Puutarhamökkien pääasiallisena julkisivumate-

riaalina on käytettävä peittomaalattua laudoitusta noudattaen alueella käytettyä perinteistä laudoitustapaa. Katemateriaalina tulee käyttää ensisijaisesti huopaa rullatavarasta tai konesaumattua peltiä. Voimakkaasti profiloitunut katemateriaalit vastaavasti eivät sovellu mökkeihin. Rakennuksen mittasuhteet ja kattokulma tulee valita alueen vallitsevan rakennustyyppin mukaan.

Alkuperäiseltä ilmeeltään majat ovat olleet varsin keveitä. Rakennusosien detaljointi tulee suhteuttaa majan kokoon. Omakotitalossa käytetty laudan leveys, ulko-ovi tai vesikouru ei vastaa alueen mittakaavaa ja tyyliä.

Terassit tulee pääsääntöisesti toteuttaa majan yhteyteen. Erillinen terassi tulee toteuttaa keveänä rakennelmana niin, että se on alustaltaan mahdollisimman matala eikä muodosta rakennettua tilaa. Hyvä terassin pohja on esimerkiksi liuskekiveys, joka luontevasti liittyy nurmialueeseen. Kotamaiset tai raskaat grillikatokset eivät kuulu alueen ilmeeseen.

Erillisten varastojen tai saunojen rakennustavan ja materiaalien tulee noudattaa päärakennuksen rakennustapaa. Rakennelmat tulee sijoittaa palstoille niin, että itse puutarhamökki säilyy päärakennuksena näkymässä ja rakennelmat sijoittuvat palstan reunoille ja alistuvat päärakennukselle. Rakennelmien sijoittelussa palstoille pitää aina ottaa huomioon palstanaapurit naapurisovun säilymiseksi.

Rakennusten suunnitteluun kannattaa panostaa ja etsiä ratkaisuja, jotka ovat kekseliitä tilankäytön minimoinnin suhteen. Kekseliäs niukkuus on yksi alueen rakentamiselle ominainen piirre.

**Suunniteltaessa olemassa olevan siirtolapuutarhamökin korjaamista, laajentamista tai purkamista, uuden siirtolapuutarhamökin, pihavajan tmv. rakentamista, tulee toimenpiteen lupatarve selvittää rakennusvalvontaviranomaiselta.**

## **JÄTEVESIEN JA JÄTTEIDEN KÄSITTELY**

Kotkassa siirtolapuutarhat eivät kuulu viemäriverkon piiriin. Alueiden viemärintiä ei jatkossakaan nähdä tarkoituksenmukaisena, jotta alueiden ominakeinen miljöö säilyisi ennallaan. Palstojen reunaan on yleensä vedetty kesävesijohto, joka on paikoitellen vedetty mökkiin sisälle, jolloin myös jätevesien määrä on kasvanut. Lähes kaikissa mökeissä on sauna. Alueilla on vesikäymälän rakennuskielto, suositeltavin käymäläratkaisu on kompostoiva käymälä.

### **Jätevesien puhdistusvaatimukset**

Siirtolapuutarha-alueilla asutaan usein koko kesä. Näin ollen kesän aikana muodostuvien jätevesien määrä ei ole vähäinen. Jätevesien käsittelyn tason tulee täyttää jätevesiasetuksen vähimmäisvaatimukset haja-asutusalueen talousjätevesien puhdistustasolle. Asetuksen siirtymäaika päättyy vuonna 2016. Mikäli kiinteistön käyttö on kesän aikana satunnaista, eikä

mökkiin tule paineellista vettä, on mahdollista hakea vapautusta jätevesiasetuksen vaatimuksista.

### **Puhdistusmenetelmistä**

Siirtolapuutarhojen koko ja maaperäolosuhteet eivät mahdollista astian- tai pyykinpesukoneesta tai suihkusta muodostuvien jätevesien käsittelyä yksittäisellä palstalla. Jos mökissä kuitenkin tällaisia vesiä muodostuu, vaativat ne tehokkaampaa käsittelyä kuin alla mainitut vaihtoehdot.

Markkinoilla on olemassa useita erilaisia puhdistusmenetelmiä harmaille jätevesille. Mikäli käsittelyyn päätyy runsaasti rasvaisia vesiä, on rasva hyvä erottaa T-liittimellä varustetussa sakokaivossa ennen jatkokäsittelyä. Puhdistuslaitteistoja on käytettävä ja huollettava valmistajan suositusten mukaisesti.

Yksi vaihtoehto on harmaavesisuodatin, joka perustuu veden imeyttämiseen erilaisten suodatinmassojen läpi. Toinen mahdollinen vaihtoehto harmaiden vesien käsittelyyn on asiallisesti järjestetty maahanimeyttämö tai maasuodattamo. Käytännössä toimivan maaperäkäsittelyn järjestäminen Kotkan siirtolapuutarha-alueilla on mahdollista vain poikkeustapauksissa maaperäolosuhteiden vuoksi.

Jätevesijärjestelmien rakentaminen edellyttää toimenpidelupaa. Toimenpideluvan liitteenä on oltava suunnitelma tulevasta jätevesijärjestelmästä.

Puhdistetut jätevedet voidaan imeyttää maaperään, mikäli tontilta löytyy tähän sopiva paikka. Imeytystä varten voidaan tontille rakentaa "kivipesä" tai hankkia vastaava kaupallinen ratkaisu.

### **Selvitys jätevesijärjestelmästä sekä käyttö- ja huolto-ohjeet**

Mökeillä on oltava selvitys jätevesijärjestelmästä. Selvitys on esitettävä ympäristönsuojeluviranomaiselle pyydettäessä. Selvityslomakkeita voi tulostaa Kotkan internet-sivuilta [www.kotka.fi](http://www.kotka.fi) -> Ympäristönsuojelu ja ympäristöterveys -> Ympäristönsuojelu -> Luvat ja ilmoitukset -> Vesihuoltolomakkeita -> Selvitys kiinteistön jätevesijärjestelmästä.

Lisäksi mökeillä on oltava jätevesijärjestelmänsä käyttö- ja huolto-ohjeet.

### **Ohje käymäläjätteen kompostoinnille**

Käymäläratkaisussa tulisi suosia nykyaikaisia suljettuja ja tehokkaasti kompostoivia käymälämalleja, jolloin jälkikompostoinnin mahdolliset hajuhaitat vähenevät. Kymenlaakson jätehuoltomääräysten mukaan käymäläjätteen kompostointi on sallittu vain sitä varten erikseen suunnitellussa kompostorissa, josta valumavesien pääsy maaperään on estetty. Käymäläjätteen kompostoria ei saa sijoittaa ilman naapurin suostumusta viittä metriä lähemmäksi tontin rajaa. Käymäläjätteen jälkikompostointi tulee tehdä suljetussa kompostorissa.

Osa kompostoivista käymälöistä on ns. erottelevia käymälöitä, joissa virtsa erottuu erikseen. Virtsa ei saa imeyttää suoraan maahan, mutta sitä voi käyttää kompostin kostukkeena tai vaihtoehtoisesti käyttää lannoitteena

puutarhassa. Ennen lannoitekäyttöä virtsaa tulee hygieniasyistä varastoida 1-6 kk.

### **Bio- ja puutarhajätteen kompostointi**

Asuinkiinteistöllä saa kompostoida siellä syntyvää biojätettä. Komposti on rakennettava, sijoitettava ja hoidettava niin, etteivät haittaeläimet pääse siihen ja ettei siitä aiheudu haittaa terveydelle tai ympäristölle.

Elintarvikejätteen kompostointia koskevat saman määräykset kuin käymäläjätteen kompostointia. Elintarvikejätettä saa kompostoida vain sitä varten erikseen suunnitellussa kompostorissa, josta valumavesien pääsy maaperään on estetty. Elintarvikejätteen kompostoria ei saa sijoittaa ilman naapurin suostumusta viittä metriä lähemmäksi tontin rajaa. Elintarvikejätteen kompostointi kehikossa tai avoaumassa on kielletty.

Puutarhajätettä voidaan kompostoida lämpöeristämättömässä kompostorissa, kehikossa tai avoaumassa. Puutarhajätteen vienti yleisille puisto- ja viheralueille on kielletty. Puutarhajäte, jota ei kompostoida, on vietävä kunnan osoittamaan paikkaan.

### **Risujen ja oksien hävittäminen**

Siirtolapuutarha-alueilla risujen ja oksien hävittäminen avopolttona ei ole sallittua. Kymenlaakson jätehuoltomääräysten mukaan vain harvaan asutulla alueella saa avopolttona polttaa käsittelemätöntä puuta, kuivia risuja ja oksia. Kiinteistön lämmityksen yhteydessä saa tiheään asutullakin alueella muun polttoaineen joukossa polttaa käsittelemätöntä puutavaraa, risuja, oksia sekä vähäisessä määrin paperia ja pahvia. Hyvä tapa on silputa oksat ja risut esimerkiksi oksasilppurilla ja käyttää silppua istutusten kateaineena tai kompostikäymälän kuivikkeena.

Ylimääräiset oksat, risut ja haravointijätteet voi tarvittaessa viedä Heinsuon jäteasemalle (puh. (05) 220 1056, os. Heinsuontie 136), joka perii jätteestä taksansa mukaisen maksun.

**LISÄTIETOJA:**

Kotkan kaupunki, rakennusvalvontavirasto  
Kustaankatu 2 ( kaupungintalo ), puh. ( 05 ) 2341

Kotkan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, kaavoitus  
Kustaankatu 2 ( kaupungintalo ), puh. ( 05 ) 2341

Kotkan kaupunki, ympäristökeskus  
Kotkantie 6 ( ympäristötalo ), puh. ( 05 ) 234 4810

Tämä ohje on laadittu yhteistyössä Kotkan kaupungin rakennusvalvontaviraston, kaupunkisuunnittelun kaavoituksen sekä ympäristökeskuksen kanssa.

**LÄHDEAINEISTOA:**

Asemakaavat

Kotkan kaupungin ryhmäpuutarha-alueiden sijoitussuunnitelmat ja rakennusohjeet

Kotkan kaupungin rakennusjärjestys

Kotkan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset

Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennusasetus

Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla ( 542 / 2003 )

Ympäristönsuojelulaki ( 86 / 2000 )