
RAKENTAMISOHJEISTUS ASUNTOMESSUPIHOILLA



Ammattikorkeakoulun opinnäytetyö

Maisemasuunnittelun koulutusohjelma

Lepaa, 11.3.2012

Elina Uusnäkki



LEPAA

Maisemasuunnittelun koulutusohjelma

Tekijä

Elina Uusnäkki

Vuosi 2012**Työn nimi**

Rakentamisohjeistus asuntomessupihoilla

TIIVISTELMÄ

Työn toimeksiantajana on Kokkolan kaupunki, joka tilasi vuoden 2011 asuntomessualueen julkisille viheralueille hoitosuunnitelman. Laaditun hoitosuunnitelman tavoitteena on ylläpitää virkistävä ja viihtyisä ympäristö alueen käyttäjille. Työssä tutustutaan Suomen eri kaavatasoihin ja muihin keinoihin, joilla kunta voi ohjata piharakentamista. Vertailtavana ovat Kokkolan ja Tampereen Vuoreksen vuoden 2012 asuntomessujen rakentamisohjeet. Lisäksi selvitetään kaavoitusprosessin eteneminen käyttäen esimerkkinä Kokkolan asuntomessualueen asemakaavoittamista.

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, mitä ohjeita Kokkolan ja Vuoreksen asuntomessualueille on annettu piharakentamiseen ja miksi ne on annettu. Rakennusaikaisella seurannalla tarkasteltiin annettujen rakentamisohjeiden noudattamista Kokkolassa. Seurannan ja jo laaditun puistosuunnitelman perusteella julkisille viheralueille laadittiin hoitoluokitus ja -suunnitelma. Työssä pohditaan, miten rakentamisohjeistusta voisi kehittää koskemaan yhä enemmän piharakentamista ja voisiko samaa ohjeistusta käyttää myös julkisilla viheralueilla. Annettujen rakentamisohjeiden vaikutus alueiden myöhempään ylläpitoon on pyritty huomioimaan esimerkkikuvin. Työn tarkoituksena on antaa tuleville kaavoittajille ja pihasuunnittelijoille neuvoja viihtyisien, vihreiden mutta kuitenkin helppohoitoisten asuinalueiden suunnitteluun.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että asuntomessualueilla rakentamisohjeistuksen on oltava väljää ja hyvin perusteltua, jotta saadaan alueelle laaja kirjo erilaista rakentamista. Rakentamisohjeistusta voisi tietyin ehdoin soveltaa myös julkisten viheralueiden rakentamisessa. Kaavatasolla annetut määräykset eivät kuitenkaan ole tarkoituksenmukaisia, koska ne ovat hankalasti muutettavissa. Rakentamisohjeiden sitovuutta voidaan lisätä sisällyttämällä ne tontinluovutusehtoihin. Jo rakentamisohjeita laadittaessa on huomioitava rakennusvalvonnan resurssit.

Avainsanat kaavoitus, maankäyttö, hoitosuunnitelma, asuntomessut, rakentamisohjeet**Sivut** 34 s. + liitteet 26 s.

Lepaa
Degree Programme in Landscape Design

Author	Elina Uusnäkki	Year 2012
Subject of Bachelor's thesis	Guidelines for the Construction of House Fair Yards	

ABSTRACT

The town of Kokkola has placed an order for a maintenance plan of the public green areas for the house fair area 2011. The idea of the maintenance plan done is to maintain refreshing and comfortable environment. This thesis also finds out about planning in Finland and other ways how the municipality can guide construction of yards. There is comparison of guidelines for the construction between house fair areas of Kokkola 2011 and Vuores in Tampere 2012. In addition the thesis also tells how the process of town planning progresses using an example of planning the house fair area in Kokkola.

The goal of this thesis was to find out what guidelines were given to the house fair areas of Kokkola and Vuores in construction of the yards and why. Some follow-up was done during the construction time of the area in Kokkola and an effort was made to find out how the guidelines have been followed. The maintenance categorization and the maintenance plan of the public green areas have been compiled based on the follow-up and the park plan which was already done. It is considered how to develop the guidelines to apply more on construction of yards and is it possible to be used also on public green areas. Some example pictures try to take into account the effect of given guidelines to the later maintenance of house fair areas. The idea is to give some advice to the planners and landscape designers of the future on how to plan comfortable, green but also easy-care residential areas.

The conclusion is that the guidelines for the construction of house fair areas have to be broad and very well justified that the spectrum of construction will stay wide-ranging. The guidelines could also be used in public green areas on some conditions. However the instructions given in the plans are not functional because of the difficult plan changing process. Following the guidelines can be observed by binding them into site lienation conditions. The resources of supervision of construction should be noticed already while compiling the guidelines in the way of construction.

Keywords planning, land use, maintenance plan, house fair, guidelines for the construction

Pages 34 p. + appendices 26 p.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	1
2	MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU JA OHJAUS	3
2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
2.2	Maakuntakaava.....	4
2.3	Yleiskaava	5
2.4	Asemakaava	7
2.5	Kaavoituksen eteneminen	9
3	KAAVOITUSTA TÄYDENTÄVÄT OHJEISTUKSET.....	11
3.1	Suomen rakentamismääräyskokoelma	11
3.2	Kunnan rakennusjärjestys	12
3.3	Rakentamistapaohjeet.....	13
3.4	Kokkolan ja Vuoreksen asuntomessualueiden rakentamisohjeiden vertailu	13
3.5	Ohjeiden toteutuminen Kokkolan asuntomessuilla.....	15
3.5.1	Aitaaminen	16
3.5.2	Autopiha ja oleskelualueet	17
3.5.3	Hulevedet.....	18
3.5.4	Kasvillisuus	20
3.5.5	Korkeuserojen sekä tontin ja sokkelin rajan käsittely	23
3.5.6	Tuulisuuden vähentäminen.....	23
3.5.7	Valaistus	26
3.5.8	Pihan suunnittelu ja viherrakentaminen	27
4	HOITOSUUNNITELMA.....	28
4.1	Kokkolan asuntomessualue	28
4.2	Hoitoluokituksen ja -suunnitelman laatiminen	29
4.3	Vaikutukset ylläpitoon	30
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	30
	LÄHTEET	32

Liite 1 Hoitosuunnitelma (1-26)

1 JOHDANTO

Lähtökohtana kaikelle kaavoitukselle ja rakentamisen ohjaukselle on yhdiskunnan kehittäminen ja tarve ratkaista siinä havaittuja ongelmia noudattaen vuonna 2000 voimaan astunutta maankäyttö- ja rakennuslakia. Maankäytön suunnittelulla myös varaudutaan tulevaisuuden muutoksiin ja luodaan edellytykset halutulle kehitykselle. (Yleiskaavan sisältö ja esitystavat 2006, 12.) Tulevaisuuden suunnittelun ja ympäristössä tapahtuvien muutosten ohjaamisen lisäksi kaavoituksella säilytetään arvokkaita ympäristöjä. Maankäytön suunnittelua tarvitaan, jotta saataisiin sovitettua yhteen eri käyttäjäryhmien ja toimialojen maankäyttötarpeita lyhyellä ja pitkällä aikavälillä sekä ohjaamaan eri hankkeiden toteutumista (Virtanen 1995, 105). Kaavoituksella ja rakentamisohjeistuksella voidaan säädellä kaupunkikuvaa määräämällä rakennettavaksi vain tietynnäköisiä rakennuksia tiettyyn kaupunginosaan. Kun kaikille annetaan samanlaiset määräykset, saadaan maanomistajat toistensa kanssa tasavertaisiksi. (Hietanen 2002, 20.)

Suomessa eri kaavatasoja ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Asemakaavaa voidaan täydentää Suomen rakentamismääräyskokoelmalla, kunnan rakennusjärjestyksellä tai erilaisilla rakentamistapaohjeilla. Kunnilla on kaavoitusmonopoli, ne laativat itse omat yleis- ja asemakaavansa ja hyväksyttävät ne kunnanvaltuustolla erilaisten lain vaatimien vaiheiden jälkeen. Kunnat laativat myös yleis- ja asemakaavoihin liittyvät rakennusjärjestyksen ja rakentamistapaohjeet (Ympäristöministeriö 2011a). Kuntien rakennusvalvonta myös valvoo tehtyjen suunnitelmien toteutumista.

Opinnäytetyössä tutustutaan Suomen eri kaavatasoihin ja niitä täydentäviin rakentamisohjeistuksiin sekä kaavoituksen etenemiseen käyttäen esimerkkinä Kokkolan vuoden 2011 asuntomessualueen asemakaavoittamista. Tarkastelukohteina ovat Kokkolan ja Tampereen Vuoreksen vuoden 2012 asuntomessualueiden rakentamistapaohjeet. Niiden sisältämiä piharakentamista koskevia sitovia määräyksiä ja suosituksia verrataan toisiinsa. Tutkimuksella pyritään selvittämään mitä ohjeita kyseisille alueille on annettu pihan rakentamiseen, miksi ne on annettu ja miten niitä on noudatettu Kokkolassa. Samalla pohditaan myös miten nykyistä ohjeistusta tulisi kehittää koskemaan paremmin piharakentamista ja olisiko rakentamistapaohjeiden vaikutusta ulotettava nykyisen yksityisrakentamisen lisäksi myös julkisille viheralueille. Tutkimuksessa on eräänä tärkeänä seikkana pyritty huomioimaan myös annettujen ohjeiden vaikutusta alueiden myöhempään ylläpitoon peilaamalla tehtyjä rakentamisratkaisuja ylläpidon helppouteen. Tarkoituksena on saada tuleville kaavoittajille ja pihasuunnittelijoille apukeinoja uusien asuntomessualueiden, ja muidenkin asuinalueiden suunnitteluun.

Kokkolan asuntomessualueella on tehty rakentamisaikaista havainnointia valokuvaamalla kesän 2011 aikana yksityispihoja ja kaupungin julkisia viheralueita. Havainnointiin ja alueelle laadittuun puistosuunnitelmaan perustuen julkisille viheralueille laadittiin opinnäytetyönä hoitoluokitus ja

Viheralueiden hoidon työselitykseen (VHT'05) perustuva hoitosuunnitelma.

2 MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU JA OHJAUS

Maankäytön ohjausta ovat kaikki toimenpiteet, joilla viranomaiset vaikuttavat maan käyttämiseen. Tätä ohjaamista kutsutaan maankäytön suunnittelujärjestelmäksi. Laadittujen suunnitelmien toteutumista valvoo kunnan rakennusvalvonta. Maankäytön suunnittelun perustana on maankäyttö- ja rakennuslaki, joka astui voimaan vuonna 2000. Lain tavoitteena on alueiden käytön suunnittelu ja rakentaminen siten, että saadaan luotua edellytykset hyvälle elinympäristölle edistään samalla ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurisesti kestävästä kehitystä. Lailla halutaan myös turvata jokaisen osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuus, laadukas suunnittelutyö, asiantuntijuus ja avoimuus tiedottamisessa. (Rakentaminen ja maankäyttö 2008, 2.) Alueiden käyttöä ja rakentamista ohjaavaan maankäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat ympäristöministeriön asettamat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakunnan liiton laatima ja hyväksymä maakuntakaava ja kuntien laatimat yleis- sekä asemakaavat. Kaavoituksen kehittämisestä ja ohjauksesta vastaa ympäristöministeriö. Maankäytön ohjauksella tuetaan lainsäädännössä annettuja tavoitteita ja vaatimuksia. (Ympäristöministeriö 2011a.) Vaikka kaavoitusjärjestelmä mielletään hierarkkiseksi, todellisuudessa se toimii kaksisuuntaisesti, jolloin ylemmät kaavatasot antavat ohjeita, määräyksiä ja suosituksia maan käytöstä alemmille tasoille, mutta samalla alempien kaavatasojen avulla voidaan tehdä aloitteita ja toivomuksia ylemmille tasoille (Virtanen 1995, 108). Tärkein kaavoituksesta vastaava taso ovat kunnat, joilla on kaavoitusmonopoli liittyen omaan maankäyttöön. Oman osansa kaavoitukseen ja muuhun maankäytön suunnitteluun sekä ohjaukseen kantavat myös ympäristöministeriö, paikalliset ELY -keskukset sekä maakunnan liitot. (Hollo 2004, 58–59.)

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuuluvat ylemmän asteen kaavoihin ja niiden valmistelusta vastaa ympäristöministeriö yhdessä eri ministeriöiden, maakuntaliiton sekä muiden viranomaisten kanssa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eivät ole muodollinen kaavoitusmenettely vaan ennen kaikkea ne toimivat ohjauksenomaisena poliittisena päätöksentekona (Hollo 2004, 62).

Alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain asettamia yleistavoitteita ja eri kaavojen sisällön vaatimuksia. Kullakin kaavatasolla on omat sisältövaatimuksensa, jotka ovat vähimmäisvaatimuksia. Kaavan sisältövaatimukset ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida kaavoituksessa samanaikaisesti ja rinnakkain. (Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa 2003, 8, 19). Alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on ottaa huomioon valtakunnallisesti tärkeät seikat kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa, saavuttaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tavoitteet, toimia ohjaajana, edistää kansainvälistymistä ja luoda edellytykset koko Suomea koskevien hankkeiden onnistumiselle. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan luetellut tavoitteet on otettava huomioon kaikessa kaavoittamisessa. (Ympäristöministeriö 2011b.) Valtakunnalliset tavoitteet konkretisoidaan

joka kerta kaavaa laadittaessa tapauskohtaisesti huomioiden alueen olosuhteet ja muut asetetut tavoitteet. Maakunnan liitolla tai kunnalla on päättävävalta siitä, miten alueidenkäyttötavoitteet toteutetaan niillä keinoilla mitä on käytettävissä. (Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa 2003, 8.)

Ympäristöministeriö yhdessä muiden viranomaistahojen kanssa huomioi valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa maankäyttö- ja rakennuslaisia määritettyjä asioita, joilla on laajempi kuin maakunnallinen merkitys aluerakenteeseen ja liikenne- sekä energiaverkkoon, merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- ja luonnonperintöön tai valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyYTEEN, alueen taloudellisuuteen ja ympäristöhaittojen ehkäisemiseen. Kaikki nämä luetellut seikat vaikuttavat kaikkeen muuhun kaavoitukseen. (Rakentaminen ja maankäyttö 2008, 6.) Kun alueidenkäyttötavoitteet on määritelty, lähetetään ne valtioneuvoston hyväksyttäväksi. Hyväksymisensä jälkeen alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on ohjata alueellista ja kunnallista maankäytön suunnittelua ja kaavoitusta, ohjauksessa ensisijaisena toteuttamisvälineenä toimii maakuntakaava. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitut tavoitteet tulevat sitoviksi vasta, kun kaavoittaja on neuvotellut paikallisen ympäristökeskuksen kanssa tavoitteista ja ne on ilmaistu kaavassa. (Hollo 2004, 63.)

Rakennusluvan myöntämiseen ei valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla ole välittömiä juridisia vaikutuksia sillä yksittäiseen rakennushankkeeseen ne vaikuttavat vain kaavoituksen ja viranomaisvaikutuksen kautta. Välittömiä juridisia vaikutuksia niillä ei ole myöskään kunnan rakennusjärjestykseen, suunnittelutarvealueen määrittämiseen tai rakennusluvan erityisedellytysten harkintaan suunnittelutarvealueella. (Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa 2003, 12).

2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on ensimmäinen taso maankäytönsuunnittelujärjestelmästä, jolle laaditaan varsinainen kaava. Entinen seutukaava, nykyinen maakuntakaava on jonkin maakunnan tai sen osa-alueen suunnitelma maankäytöstä. Kaava on hyvin yleispiirteinen ja siinä esitellään kyseessä olevan maakunnan maankäytön periaatteet sekä kehitettävät alueet. Sen tarkoituksena on ohjata maakuntaan kuuluvien kuntien alueiden kaavoittamista. (Ympäristöministeriö 2011c.) Maakuntakaavassa sovitetaan yhteen valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita maakunnallisten ja paikallisten maankäytön tavoitteiden kanssa. Sillä ei pystytä kuitenkaan suoraan vaikuttamaan kunnan sisäisiin kysymyksiin mutta yhdessä nämä kaikki maakuntakaavassa huomioitavat tavoitteet toimivat lähtökohtana kuntien yksityiskohtaisemmalle yleiskaavoitukselle. (Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa 2003, 11.)

Maakunnan liitto laatii maakuntakaavan. Sillä on myös velvollisuus pitää laadittu maakuntakaava ajan tasalla ja kehittää sen suunnittelua. (Hollo 2004, 67.) Maakuntakaavaa laadittaessa on huomioitava valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakunnan erityistarpeet sekä mahdolliset

luonnonsuojelualueet. Lisäksi kaavan laatimisvaiheessa on kiinnitettävä huomiota alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, alueiden ekologiseen kestävyYTEEN, liikenteeseen ja tekniseen huoltoon, maakunnan elinkeinoelämään, kulttuuriperinnön ja maiseman vaalimiseen, virkistysalueiden riittävyYTEEN mutta myös vesi- ja maa-ainesvarojen kestäväään käyttöön. Kun maakuntakaava on laadittu huomioiden kaikki edellä mainitut asiat, laadittu kaava menee maakunnan liiton liittovaltuuston käsittelyyn, joka hyväksyy sen. Tämän jälkeen maakuntakaava menee vielä ympäristöministeriön vahvistettavaksi, jotta siitä tulee oikeusvaikutteinen. (Ympäristöministeriö 2011c.) Ennen kuin ympäristöministeriö voi hyväksyä uuden maakuntakaavan, sen on pyydettävä lausunnot kaikilta niiltä ministeriöiltä jotka ovat asianomaisia. Jos eri ministeriöt esittävät kaavasta eriäviä mielipiteitä, tulee ympäristöministeriön siirtää kaava-asia ratkaistavaksi valtioneuvoston yleisistuntoon. Maakuntakaava on vahvistettava vuoden kuluessa sen hyväksymisestä tai kaavan hyväksymispäätös raukeaa. Maakuntaa voidaan suunnitella oikeusvaikutteisen maakuntakaavan lisäksi myös maakuntasuunnitelmalla, joka on oikeusvaikutukseton ja yleispiirteinen kehittämissuunnitelma maakunnalle. Se on ikään kuin luonnos maakuntakaavasta, jossa on asetettu maakunnan tavoitteellinen kehitys. (Hollo 2004, 67–69.)

Maakuntakaavassa voidaan antaa määräyksiä maankäytöstä mikäli kaavan tarkoitus ja sen sisältövaatimukset huomioiden niitä tarvitaan maakuntakaavaa koskevan alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Määräyksillä osoitetaan erityyppisten alueiden, kuten teiden rakentamisen ja pohjavesialueiden hyödyntämisen, sallitut käyttöedellytykset. Lisäksi maakuntakaavassa voidaan antaa erillisiä suojelumääräyksiä koskien alueella mahdollisesti olevia maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai muulla tavoin arvokkaita kohteita. (Hollo 2004, 68–70.) Ympäristöministeriössä vuonna 2003 vahvistetun Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaihekaavan tarkoituksena on lisätä vetovoimaisuutta Kokkolan Vanhansatamanlahden alueella, jossa sijaitsee myös vuoden 2011 asuntomessualue. Vaihekaavassa asuntomessualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Lisäksi siellä sijaitsee kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaita kohteita, joita pitää yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa suojella. Maakuntakaavatasolla voidaan määrittää myös viheryhteyksiä ja liikuntareittejä. Kokkolan asuntomessualueen viereen on merkitty maakuntakaavaan viheryhteystarve meren rannalla sijaitsevalle lintuvesisuojaohjelman mukaiselle luonnonsuojelualueelle. (Keski-Pohjanmaan liitto 2003.)

2.3 Yleiskaava

Yleiskaava on kunnan maankäytöstään laatima hyvin yleispiirteinen suunnitelma, jonka tarkoituksena on sijoittaa kunnan eri toimintoja, kuten asutusta ja palveluja alueelle sekä järjestää toimintojen välisiä liikenneyhteyksiä. Yleiskaava myös ohjaa asemakaavojen laatimista. Yleiskaava voi koskea joko koko kuntaa tai vain kunnan yhtä osa-alueita, jolloin laadittu kaavaa kutsutaan osayleiskaavaksi. Laadittu yleiskaava hyväksytetään kaupungin- tai kunnanvaltuustolla. Eri kunnat voivat laatia tarvittaessa myös yhteisen yleiskaavan, jolloin sen hyväksyy kuntien yhteinen toimielin. Yhteinen yleiskaava menee vielä ympäristöministeriön vahvistettavak-

si. (Ympäristöministeriö 2011d.) Yhteinen yleiskaava voi tulla kysymykseen esimerkiksi liikenneyhteyksiä tai kuntien raja-alueita suunniteltaessa. Yhteinen yleiskaava voi poiketa sisällöltään maakuntakaavasta perustelusta syystä. Tällöin on kuitenkin sovellettava maakuntakaavan sisältövaatimuksia yleiskaavassa ja tehtävien selvityksien tulee olla maakuntakaavatasolle vaadittavan laajuisia. (Yleiskaavan sisältö ja esitystavat 2006, 17.)

Kunnissa yleiskaava toimii lähtökohtana maankäytönsuunnittelulle (Hietanen 2002, 11–12). Se on tärkeä työväline kasvaville kunnille mutta myös muuttotappioalueiden ja ympäristön kehittämiseen. Yleiskaavalla ohjataan sellaisten alueiden käyttöä, joille ei laadita lainkaan asemakaavaa, kuten ranta- ja haja-asutusalueilla. (Yleiskaavan sisältö ja esitystavat 2006, 20.) Yleiskaavaa on pidettävä ajan tasalla, jotta helpotetaan asemakaavojen laatimista. (Hietanen 2002, 11–12.) Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksessa (2008, 15) on liitteenä ote Kokkolan Vanhansatamanlahden yleiskaavasta. Siinä on kaavoitettu asuntomessualueelle lähivirkistysalueita ja puisto. Viheralueiden lopulliset paikat ovat kuitenkin muuttuneet asemakaavaa laadittaessa ja lähivirkistysalueet ovat muuttuneet suurimmaksi osaksi puistoiksi. Lisäksi on kaavoitettu myös suojaviheralueita (Kokkolan kaupunki 2008).

Yleiskaavan laatimisprosessissa on huomioitava turvallinen elinympäristö, palveluiden saatavuus ja elinkeinoelämän toimivuus, liikenneyhteydet, ympäristöhaittojen vähentäminen, virkistysalueiden riittävyys, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen, taloudellisuus, toimivuus ja ekologinen kestävyys. (Ympäristöministeriö 2011d.) Kunnissa yleiskaava on keskeisin edistävä tekijä toteuttamaan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. (Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa 2003, 11–12). Yleiskaavoitusta tehtäessä sopeutetaan yhteen erilaisia yhteiskunnallisia ja ympäristöllisiä arvoja sekä tavoitteita. Yleiskaava pohjautuu kestäväan kehitykseen, sillä sen laatimisessa korostuu vuorovaikutus ja tehtyjen ratkaisujen vaikutusten arviointi. Kestävän kehityksen ajatus yhdistää yleiskaavoituksessa sosiaaliset, taloudelliset, kulttuuriset ja ekologiset näkökulmat. Yleiskaavoituksessa tärkeintä on yleiskaavan tavoitteen määrittely niin, että se myös vastaa niihin tavoitteisiin, jonka takia kaavoitus on alun perin aloitettu. Yleiskaavoitusprosessin aikana saattaa vielä ilmetä uusia tarpeita ja tähänkin on varauduttava jo ennen kaavoituksen alkua. (Yleiskaavan sisältö ja esitystavat 2006, 12.) Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla yleiskaavaa ei saa kuitenkaan laatia niin, että siitä koituisi alueen omistajalle tai haltijalle kohtuutonta haittaa, esimerkkinä suojelualueiden määrääminen pelkästään yleispiirteisen kaavan avulla (Hollo 2004, 73).

Yleiskaava voi olla joko oikeusvaikutteinen tai oikeusvaikutukseton. Oikeusvaikutteinen ohjaa yksityiskohtaisemmin kunnan suunnittelua tukien sen kehittämistä ja muutoksien hallintaa. Lisäksi oikeusvaikutukset ohjaavat kunnan ulkopuolisten viranomaisten toimintaa. Kun yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena, maakuntakaava on voimassa kyseisen yleiskaavan alueella vain kaavamuutoksen vaikutuksen osalta. Oikeusvaikutteisia yleiskaavoja koskevat useat maankäyttö- ja rakennuslain pykälät kuten yleinen viranomaisvaikutus ja ehdollinen rakentamisrajoitus. Tarvittaessa

yleiskaavassa voidaan antaa myös ehdoton rakentamisrajoitus ja toimenpiderajoitus tai määrätä alue suunnittelutarvealueeksi. Oikeusvaikutukseton yleiskaava on osa kunnan strategista suunnittelua, se edellyttää laitoilta suunnittelemiensa periaatteiden sisäistämistä, ja sitoutumista niihin. Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa ei voida esittää lainkaan oikeudellisesti velvoittavia sanamuotoja, toisin kuin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Kun laaditaan oikeusvaikutukseton yleiskaava, kaavoitetulle alueelle myöhemmin laadittavia yksityiskohtaisia kaavoja ohjaa juridisesti maakuntakaava. Kun yleiskaava puuttuu, on asemakaavassa huomioitava myös yleiskaavan vaatimukset. (Yleiskaavan sisältö ja esitystavat 2006, 12–13, 15, 25.)

Rakentamisrajoituksen osalta yleiskaava rinnastetaan maakuntakaavaan, rakennuslupaa ei myönnetä mikäli rakentamistoimenpiteet vaikeuttavat jollakin tavalla alueen käyttöä tarkoitukseen johon se on alun perin varattu (Hollo 2004, 74). Kun jollekin alueelle syntyy rakennuspaine tai muu maankäytön tarve, laaditaan yleensä oikeusvaikutteinen yleiskaava. Kaavan laatimisessa kuitenkin kestää ja kaavoituksen ulkopuolisten alueiden rakentaminen viivästyy tai estyy kokonaan, tällöin alue voidaan määrittää suunnittelutarvealueeksi. Sen tehtävänä on ohjata maankäyttöä rakennuspaineen alaisena olevalla alueella, jolta puuttuu asemakaava. Ranta-alueilla on olemassa oma rantasuunnittelutarvealue. Alueen määrittelemisen yleisperusteiseksi suunnittelutarvealueeksi voi johtaa kolme perustetta, joita ovat kunnallistekniikan rakentamisen tarve, hankkeen synnyttämät ympäristövaikutukset ovat merkittävät ja vaativat tavallista lupamenettelyä laajempaa harkintaa tai kunta nimeää alueen suunnittelutarvealueeksi. Tällöin kunta osoittaa suunnittelutarvealueen oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä. Kunnan määräämänä suunnittelutarvealue on voimassa 10 vuotta kerrallaan. Kun halutaan rakentaa suunnittelutarvealueelle, rakennuslupan myöntämiseen tulee lisäedellytyksiä. (Hollo 2004, 84–85.)

2.4 Asemakaava

Asemakaava on muita kaavatasoja yksityiskohtaisempi kaava, jolla korvataan aiemmin käytössä olleet rakennuskaavan ja rantakaavan (Hollo 2004, 74). Asemakaavan tarkoituksena on määrittää kaavoitettavan alueen käyttötarkoitus kertomalla mm. mitä alueella olemassa olevaa säilytetään, mitä ja mihin alueella saa rakentaa sekä sen onko alue yksityistä vai julkista. Ranta-alueilla on olemassa erikseen ranta-asemakaava, jonka laatimisesta vastaa maanomistaja itse (Ympäristöministeriö 2009). Asemakaavassa voi olla hyvinkin yksityiskohtaisesti määrätty esimerkiksi rakennusten sijainti ja koko. Jos asemakaava laaditaan nopeasti toteutettavaa hanketta varten, voi se olla yksityiskohtaisempi kuin pitkän ajan päästä toteuttava hanke. Yksityiskohtaista kaavoitusta tarvitaan etenkin tiiviisti rakennetulla kaupunkialueella, jotta ympäristön luonne saadaan määriteltyä tarkasti. (Jalkanen, Kajaste, Kauppinen & Pakkala 1990, 44.)

Kaavan laatimisesta vastaa kyseinen kunta, jossa kaavoitettava alue sijaitsee ja se voi olla laadittu koskemaan koko aluetta tai jopa vain yhtä tonttia. (Ympäristöministeriö 2009.) Asemakaavan laatimista varten tehdään alu-

etta koskevia selvityksiä, joiden avulla kaavamääräyksiä mietitään (Pihan yleinen rakentamistapaohje 2011, liite 1). Kaavoitettavan alueen yhtenäisyyttä ajatellen tärkeitä mietittäviä asioita ovat eri toimintojen sijoittaminen, kaupunkitilan mitat, rakentamisen mittakaava ja rakentamisen ominaispiirteet. Mikäli alueesta, jolle asemakaavaa ollaan tekemässä, ei ole laadittu yleiskaavaa, voidaan laatia epävirallinen osayleiskaavallinen tarkastelu alueesta lähiympäristöineen. Osayleiskaavallisen tarkastelun tarkoituksena on turvata alueen laaja-alainen analysointi ja asianmukainen käsittely niille alueeseen liittyville seikoille, jotka olisivat ratkenneet yleiskaavasta. (Jalkanen ym. 1990, 44).

Kunnalla on velvollisuus pitää asemakaavaa ajan tasalla ja muuttaa sitä tarpeen mukaan. Ympäristöministeriö voi puuttua asemakaavan ajantasaisuutteen jos kunta ei ole sitä oma-aloitteisesti tehnyt. Tällöin ympäristöministeriö neuvottelee kunnan kanssa ja määrää ajan jolloin asemakaavan tulee olla ajan tasalla. Jos asemakaava on ollut voimassa 13 vuotta eikä alueella ole toteutunut asemakaavassa määritelty rakentamisaste, tulee alueelle voimaan rakennuskielto. Rakennuskiellon ollessa voimassa alueelle ei saa myöntää rakennuslupaa ennen kuin kunta on saanut arvioitua asemakaavan ajantasaisuuden. (Hollo 2004, 75.)

Asemakaavassa on aina huomioitava ylemmät kaavatasot, maakuntakaava ja yleiskaava. Ylempien kaavatasojen tulee olla perusteena uuden asemakaavan laatimiselle eikä niissä tehdyistä ratkaisuista saa poiketa kuin hyvin perusteluin. (Hietanen 2002, 12–14.) Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää laatimaan asemakaavan niin, että luodaan turvallinen elinympäristö, palvelut ja liikenneyhteydet ovat kaikkien saavutettavissa, virkistysalueita on riittävästi ja ympäristöä suojellaan (Ympäristöministeriö 2009). Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, mutta ne eivät ole pakollisia. Kuten muissakin kaavatasoissa määräykset voivat koskea yleisiä kaavassa esiin tulevia asioita, kuten vähittäiskauppojen kokoa, tai suojeltavia kohteita. Yleiskaavan, kuten muidenkin kaavojen, määräyksiä tulee olla kohtuullisia maanomistajaa kohtaan ja estää maanomistajien eriarvoisuutta. (Hollo 2004, 76–77.)

Rakennuskorttelit ovat asemakaavassa käytössä oleva aluevarausmuoto, jotka rajoittuvat katuihin, puistoihin tai muihin yleisiin alueisiin. Rakennuskortteleiden sisälle sijoittuvat rakennettavat tontit. Asemakaavassa ilmoitetaan rakennettavien rakennusten sallittu kerrosmäärä ja rakennusoikeus. Lisäksi siinä tulee osoittaa riittävästi autopaikkoja ja vapaa-alueita, joiden määrä riippuu rakennusten käyttötarkoituksesta. Tonttijako on eräänlainen asemakaavan jatke, jossa osoitetaan rakennuskorttelin sisäinen tonttien sijoittuminen. Asemakaavaan voidaan liittää katusuunnitelma, josta selviää kunnan omistukseen tulevan katualueen käyttötarkoitus, korkeustasot ja kunnallistekniset ratkaisut. Katualueet tulevat kunnan omistukseen kun katua ryhdytään rakentamaan, kunta on maksanut korvauksen katumaasta alueen omistajalle tai yleisen alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on vireillä. (Hollo 2004, 78–79.)

Hollon (2004, 79) mukaan asemakaavan laatiminen johtaa aina ehdottomaan rakennusrajoitukseen, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa

asemakaava-alueelle vastoin sen määräyksiä. Toisin kuin yleiskaavan ehdollinen rakentamisrajoitus, asemakaavan määräykset sitovat kunnan rakennuslupaviranomaisia pienimpiä yksityiskohtia myöten jollei poikkeusta myönnetä. Määräaikaisella rakentamisrajoituksella voidaan kieltää uuden rakennuksen rakentaminen asemakaava-alueella enintään kolmen vuoden ajaksi jos kiello on tarpeen maankäyttötilanteen selvittämiseksi. Myös tonttijako on ehdoton, rakennusta ei saa rakentaa sitovan tonttijaon vastaisesti.

2.5 Kaavoituksen eteneminen

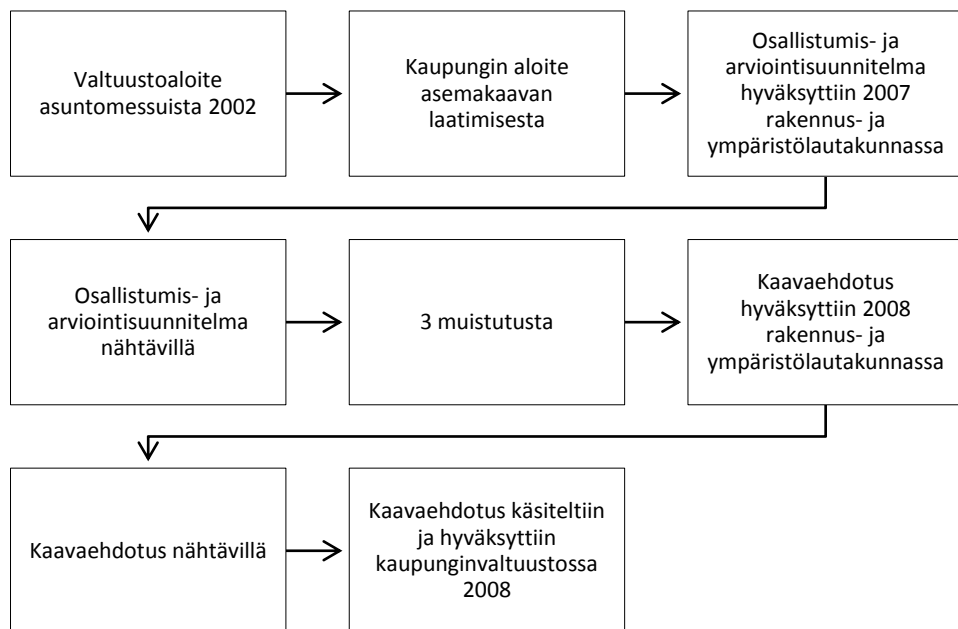
Kaavoitusta suunniteltaessa on tehtävä ensin selvitys suunnittelualueesta, jossa huomioidaan alueen yleiskuva, luonnonympäristö, rakennettu ympäristö ja maanomistus. Suunnittelutilanteessa etsitään kaikki aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja alueesta tehdyt selvitykset kuten maakunta-kaava, yleiskaava sekä asemakaava. Pohjakarttana käytetään ajan tasalla olevaa karttaa, joka täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset. (Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus 2008, 5-6.)

Kunnan on vähintään kerran vuodessa suoritettava kaavoituskatsaus, jossa käydään läpi kaikki kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevat tai lähi-aikoina vireille tulevat merkittävät kaava-asiat. Kaavoituskatsauksessa kerrotaan lyhyesti eri kaavojen käsittelyvaiheet ja päätökset sekä muut toimet, joilla on välitön vaikutus kaavoituksen etenemiseen. Katsaukseen voidaan liittää arvio asuintonttien riittävydestä. Tehdyistä kaavoituskatsauksesta tiedotetaan siten, että tieto on kaikkien kuntalaisten saatavilla. Kerran vuodessa käydään myös kunnan ja paikallisen ELY -keskuksen välillä kehittämiskeskustelu kunnan vireillä olevasta kaavoituksesta, alueiden kehittämisestä ja kunnan sekä ELY -keskuksen yhteistyöhön liittyvistä seikoista. (Rakentaminen ja maankäyttö 2008, 2–3.)

Kokkolan asuntomessualueetta kaavoitettaessa lähtökohtana oli luoda jotain erilaista ja siksi vuonna 2003 päädyttiin ympyränmuotoon (Broberg 2011, 56). Alueen pyöreä muoto ei kuitenkaan ollut itsetarkoitus vaan se johtuu alueen mittasuhteista, sijainnista ja ilmastosta. Koska asuntomessualue sijaitsee meren pohjoisrannalla, on tarpeen yrittää vähentää pohjoisesta puhaltaavan kylmän tuulen vaikutuksia. Pyöreällä asemakaavalla on pyritty luomaan alueelle suotuisa mikroilmasto ja lisäämään tuulensuojaa. Asuntomessualueen kadutkin on kaavoitettu pyöreiksi, jotta ne eivät muodostaisi tuulitunneleita. Lisäksi kaavoituksella on pyritty siihen, että jokaisella alueen tontilla olisi aurinkoa ja näkymä merelle. (Vilpula 2011, 29.) Kaavoituksen pyrkimyksenä on myös korostaa tiivistä kaupunkirakentamista, esimerkiksi on otettu Kokkolan vanhasta kaupungista, Neristanista (Rantanen 2011, 15). Neristan, käsityöläisten ja merimiesten kaupunginosa, on kaavoitettu nykyiseen muotoonsa vuonna 1665 renessanssin ihanteiden mukaisesti noudattamaan kultaista leikkausta. Uutta aikaisempaan Neristanin kaavaan on se, että päärakennukset on rakennettu kadun varrelle rakennuksen pitkä sivu kadun myötäisesti kun taas kaikki sivurakennukset on sijoitettu tontin perälle. Koko tontti on lisäksi aidattu. (Kokkolan kaupunki n.d.) Asuntomessualueella Neristanin vaikutuksen huomaa juuri ra-

kennusten sijoittelussa. Ne on sijoitettu tontin reunoille, jolloin tontille jää suuri aidattu oleskelupiha, aivan kuten Neristanissa.

Asuntomessualueen asemakaava on hyvin vapaa, jotta alueelle olisi mahdollista rakentaa hyvin erilaista rakennuskantaa messuja varten. Asemakaavaa täydentämään on laadittu heti kaavan vahvistumisen jälkeen asemakaavassa määrätyt korttelisuunnitelmat, jotka antavat korttelikohtaisia rakentamishojeita ohjaamaan yhtenäistä rakentamista (Kokkolan kaupunki 2008). Rakentamishojeilla on ohjaava vaikutus ja kaavoittaja sekä rakentaja voivat käydä annettujen ohjeiden noudattamisesta neuvottelua (Vilpula 2011, 29). Ohjeistuksen noudattamista valvotaan messuja varten perustetun laaturyhmän avulla, joka käy läpi kaikkien rakentajien suunnitelmat ja arvioivat niiden sopivuutta messualueelle. Lisäksi tontinluovutusehdossa on sovittu korttelisuunnitelman ja rakentamishojeiden noudattamisesta. (Hyppä, sähköpostiviesti 20.5.2011.)



Kuva 1. Kokkolan asuntomessualueen asemakaavanlaatisprosessi (Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus 2008).

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksessa (2008, 3-11) on kuvattu Kokkolan asuntomessualueen kaavoitusprosessin edistymistä (kuva 1). Kokkolan kaupungin aloitteesta alettiin laatia alueen asemakaavaa kun vuonna 2002 ehdotettiin kaupunginvaltuustolle asuntomessujen hakemista vuodelle 2011. Valtuusto hyväksyi ehdotuksen ja päätti samalla, että vuosittain annetaan valtuustolle selonteko kyseisen projektin edistymisestä. Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 2007, jonka jälkeen se oli lehdissä ja kaupungin verkkosivuilla kuntalaisten nähtävillä. Suunnitelmaan jätettiin kolme muistutusta, jotka koskivat muun muassa asuntomessualueen rannan säilyttämistä julkisena alueena. Muistutukset käsiteltiin ja rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen vuonna 2008 ja asetti sen kuntalaisten

nähtäville kuukauden ajaksi. Tämän jälkeen kaupunginhallitus käsitteli ja hyväksyi kaavaehdotuksen.

Kokkolan asuntomessualueen asemakaavan laatimisen tueksi on tehty useita selvityksiä suunnittelualueen oloista. Selvityksissä on kuvailtu yleisesti aluetta, luonnonympäristöä, rakennettua ympäristöä ja selvitetty maanomistussuhteet. Koska alue oli rakentamatonta, tehtiin vielä erillinen rakennettavuusselvitys. Lisäksi kaavoitusvaiheessa on huomioitu maakunta-kaava, yleis- ja asemakaava sekä pohjakarttana käytettävälle kartalle asetettujen kaavoitusmittausasetuksen vaatimusten täyttyminen. (Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus 2008, 5–6.)

3 KAAVOITUSTA TÄYDENTÄVÄT OHJEISTUKSET

Eri kaavatasojen ohella alueiden käyttöä ja rakentamista voidaan täydentää muilla ohjeistuksilla, jotka voivat olla ohjeellisia tai määräviä. Näitä täydentäviä ohjeistuksia ovat ympäristöministeriön laatima rakentamismääräyskokoelma ja kuntien rakennusjärjestys sekä rakentamistapaohjeet. Suomen rakentamismääräyskokoelmalla pyritään yhtenäistämään uudisrakentamista ja täyttämään Euroopan unionin vaatimukset (Hollo 2006, 165) kun puolestaan rakentamisjärjestyksen tarkoitus on soveltua kunnan paikallisiin oloihin. Korttelisuunnitelmat ovat eräs tapa antaa rakentamisohjeita. Ne ovat tietyn korttelin sisäisiä ohjeita, joilla määritellään rakentamisen laatutaso. Jo Kokkolan asuntomessualueen asemakaavassa on määrätty, että alueelle tulee laatia korttelisuunnitelmat rakentamisohjeineen. Kaavoitusta täydentävät ohjeistukset tulee laatia siten, etteivät ne ole ristiriidassa kaavatasolla annettujen määräyksien ja ohjeiden kanssa. Mikäli ne jostain syystä kuitenkin ovat, noudatetaan kaavassa olevia määräyksiä. (Kuntatiedon keskus 2011.)

3.1 Suomen rakentamismääräyskokoelma

Rakentamismääräyskokoelma, joka koostuu ympäristöministeriön antamista lisäohjeistuksista maankäyttö- ja rakennuslakiin, on nähtävissä Ympäristöministeriön verkkosivuilla. Kokoelmassa on sekä rakentamista koskevia velvoittavia määräyksiä että ohjeita, jotka eivät ole velvoittavia. Rakentamismääräyskokoelman ohjeiden sijaan voidaan käyttää muitakin rakentamiselle asetettujen vaatimusten täytettäviä ratkaisuja. (Rakentaminen ja maankäyttö 2008, 4.) Enimmäkseen rakentamismääräyskokoelmassa annetut määräykset ja ohjeet koskevat talonrakentamista mutta ne sisältävät myös hieman ympäristöä ja pihaa koskevia neuvoja esimerkiksi kaavamerkinnöistä ja rakennusten esteettömyydestä. (Ympäristöministeriö 2011e.) Kokoelman tavoitteena on yhtenäistää Suomen rakentamista koskevaa päätöksentekoa mutta myös täyttää Euroopan unionin ja muiden kansainvälisten standardien vaatimukset (Hollo 2006, 165).

Rakentamismääräyskokoelmassa annetut velvoittavat määräykset koskevat uuden rakennuksen rakentamista. Vanhan rakennuksen korjaus- ja muutostöihin määräyksiä sovelletaan vain tehtävien muutostöiden edellyttä-

mällä tavalla, mikäli toisin ei ole määrätty. (Rakentaminen ja maankäyttö 2008, 4.)

3.2 Kunnan rakennusjärjestys

Kaikissa kunnissa on oltava laadittuna rakennusjärjestys, jossa annetaan paikallisiin oloihin sopivia määräyksiä rakentamiseen ja viihtyisän elinympäristön luomiseen ottaen huomioon luonto- ja kulttuuriarvot. Määräyksillä voidaan ohjata rakennuspaikan valintaa, rakennuksen kokoa tai rakennustapaa mutta ne eivät saa olla maanomistajalle kohtuuttomia eikä niistä saa aiheutua korvauksia. (Hietanen 2002, 19.) Rakennusjärjestyksen sisällöstä voi kukin kunta itse päättää, kuitenkin on pysyttävä lain asettamissa rajoissa (Hollo 2004, 63). Axelssonin raportin, Rakennusjärjestyksen paikallisuuden kehittäminen (2005, 6–7), mukaan kunnan ominaispiirteiden kirjaaminen rakennusjärjestykseen on tärkeää, sillä siten niiden arvostaminen tuodaan ihmisten tietoisuuteen ja luodaan yhteinen näkemys. Samalla kunnan rooli rakentamisen valvojana selkiytyy. Avoin ja laaja tiedottaminen luo pohjan ympäristön kehittämiseksi ja ylläpidolle. Näin osataan rakentaa uutta sopusoinnussa vanhan kanssa.

Rakennusjärjestyksellä ei voida korvata kaavoitusta, sillä sen avulla ei voida tehdä aluevarauksia kuten kaavoituksella. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat myös yleispiirteisempiä kuin kaavoissa osoitetut ja ne voivat vaihdella suuresti myös saman kunnan eri osissa. Mikäli kaavassa annetut määräykset ja ohjeet ovat ristiriidassa kunnan rakennusjärjestyksen kanssa, noudatetaan kaavassa annettuja määräyksiä. Rakennusjärjestyksellä pystytään vaan täydentämään kaavan määräyksiä ja ohjeita. Rakennusjärjestyksessä ei voida poiketa Suomen rakentamismääräyskokoelman määrittämisestä asioista. (Kuntatiedon keskus 2011.)

Valmisteltaessa kunnan rakennusjärjestystä noudatetaan aivan samoja menettelytapoja kuin varsinaisessa kaavoituksessakin (Hollo 2004, 63). Rakennusjärjestystä laadittaessa työhön osallistuu kunnan viranomaisia rakennusvalvonnasta, kaavoitusosastolta, kunnallistekniikasta, ympäristönsuojelusta ja kulttuuriympäristöstä. Lisäksi kuullaan kunnan asukkaita, joita uusi rakennusjärjestys oleellisesti koskettaa, esimerkiksi maanomistajia. (Kuntatiedon keskus 2011). Tehty ehdotus tulee olla kansalaisten nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin kunnan jäsenillä on oikeus tehdä siitä muistutuksia. (Hietanen 2002, 19.) Lisäksi ehdotuksesta on pyydettävä lausunto alueen ELY -keskukselta, maakunnan liitolta ja kyseiseltä kunnalta, jota rakennusjärjestys koskee. Kunnanvaltuusto päättää rakennusjärjestyksen hyväksymisestä ja se astuu voimaan kun siitä tiedotetaan julkisesti. Rakennusjärjestyksen on sen jälkeen oltava kuntalaisen saatavilla kohtuulliseen hintaan. (Kuntatiedon keskus 2011). Kokkolassa on tullut voimaan uusin rakennusjärjestys 1.12.2002. Siinä on annettu määräyksiä pihan rakentamiseen liittyen aitaamisesta, istutuksista ja puustosta, pihan valaistuksesta. (Kokkolan kaupunki 2002, 6–8.)

Kunnan rakennusjärjestys koostuu kolmesta osasta: tausta- ja tavoiteosasta, rakennusjärjestysosasta ja rakentamistapaohjeosasta. Tausta- ja tavoiteosa sisältää taustatietoa alueen historiasta ja ominaispiirteistä. Siinä suosi-

tellaan käyttämään runsaasti kuva- ja karttamateriaalia. Rakennusjärjestysosassa annetaan paikallisiin oloihin soveltuvat määräykset. Määräykset voivat olla hyvin tiukkoja tai väljempää, jolloin rakentajalla on enemmän päätäntävaltaa. Myös rakennusjärjestysosassa suositellaan käytettävän apuna runsaasti havainnollistavaa kuva- ja karttamateriaalia. Rakentamistapaohje-osaan on kirjattu alueen ominaispiirteiden yksityiskohtia kuvin ja sanoin. Erilliset rakentamistapaohjeet ovat tärkeä tiedottamisen muoto ja siksi niiden tulisi olla helposti ihmisten saatavilla. (Axelsson 2005, 7.)

3.3 Rakentamistapaohjeet

Rakentamistapaohjeet, joita joissakin kunnissa kutsutaan myös rakentamisohjeiksi, ovat kunnan itse laatimia rakentamista ohjaavia ja määräyksiä selventäviä ohjeita siitä, mikä on suositeltavin rakennustapa jollakin tietyllä kunnan alueella. Annetuista rakentamistapaohjeista voidaan kuitenkin tehdä poikkeuksia, mikäli vaihtoehdot ratkaisut ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. (Pihan yleinen rakentamistapaohje 2011, 8.) Laissa ei ole määrätty säännöksiä koskien rakentamistapaohjeiden laadintaa tai käsittelyä, ne eivät ole juridisesti sitovia vaan niiden tarkoitus on ainoastaan luoda käsitys siitä, millainen jostakin alueesta halutaan tai millaisena sen toivotaan säilyvän. Rakentamistapaohjeisiin saadaan sitovuutta, mikäli ne liitetään tontinluovutusehtoihin, kaava-asiakirjoihin tai rakennusjärjestykseen. (Kuntatiedon keskus 2011.) Asema- ja rakennuskaavamerkinnot ja -määräykset -opas (1992, 13) kertoo että, rakentamistapaohjeilla voidaan havainnollistaa helposti kaavan tai sen laatijan ajatuksia alueen ulkoisesta olemuksesta jos se jostain syystä ei onnistu itse kaavassa.

Eräs rakentamistapaohjeisiin kuuluva ohjauskeino ovat korttelisuunnitelmat. Ne ovat kunnan hyväksymiä suunnitelmia, joilla täydennetään asemakaavaa ja ohjataan tonttien yksityiskohtaista suunnittelua. Ne koskevat nimensä mukaisesti korttelialueiden sisäisiä rakentamisohjeita. Kokkolan asuntomessualueelle annetut rakentamisohjeet on esitetty asemakaavan määräämässä korttelisuunnitelmassa ja niiden noudattamisesta on sovittu tontinluovutusehdoissa (Hyypä, sähköpostiviesti 20.5.2011). Korttelisuunnitelmien tarkoituksena on määrittää piharakentamisen laatu, jota havainnollistetaan kuvilla ja piirroksilla. Lisäksi niissä voidaan antaa esimerkkiratkaisuja. (Pihan yleinen rakentamistapaohje 2011, 127–129, 132.)

3.4 Kokkolan ja Vuoreksen asuntomessualueiden rakentamisohjeiden vertailu

Taulukkoon 1 on koottu vertailtaviksi Kokkolan vuoden 2011 ja Tampereen vuoden 2012 asuntomessualueiden rakentamisohjeet, jotka koskevat pihojen rakentamista. Kokkolan rakentamisohjeet sisältävät enimmäkseen sitovia määräyksiä ja vain muutamia suosituksia, kun puolestaan Vuoreksen ohjeet ovat enimmäkseen suosituksia. Tarkimmat määräykset on Kokkolassa annettu koskien Merilokinkaaren ulkokaaren ns. rantahuviloiden pihoja. (Kokkola- asuntomessut 2011 korttelisuunnitelma/ rakentamisohjeet 2009; Asuntomessut 2012 - pientalotonttien rakentamisohje.)

Taulukko 1. Kokkolan ja Tampereen Vuoreksen asuntomessualueiden rakentamisohjeiden vertailu (Kokkola- asuntomessut 2011 korttelisuunnitelma/ rakentamisohjeet 2009; Asuntomessut 2012 - pientalotonttien rakentamisohje).

	Kokkola	Vuores
Aitaaminen	Merilokinkaarella kadun puoleiselle tontin rajalle 1,5 m korkea umpinainen aita, lisäksi merilokinkaaren sisäkaarella naapuritontin rajalle 1,2–1,5 m korkea aita. Meriharakan tiellä tontti aidataan kadusta 5 m leveällä istutuskaisalla, matala istutusten suoja-aita on mahdollinen. Tonttien välinen aitaaminen tehdään naapurien sopimuksesta.	Leikattavat pensasaidat kadun reunaan Frans Emilin kadulla, tontin väliset rajat aidataan 1,2 m korkealla umpinaisella kivimuurilla tai puuaidalla. Suosituksena muualla alueella on aitaaminen ensisijaisesti istutuksilla. Lisäksi suositellaan yhtenäistä, noin 0,9 m korkeaa puuaitaa. Istutusten suoja-aitoina voi käyttää matalia puu- tai metalliaitoja.
Autopiha	Merilokinkaaren ulkokaarella auto pitää mahtua kääntämään omalla pihalla, sisäkaarella kääntymisen voi tapahtua kadulle peruuttaen. Merilokinkaarella autopiha päällystetään betoni- tai luonnonkivellä.	Suosituksena kadun reunakiveen saakka ulottuva luonnonkivi- tai betonikiveys.
Hulevedet	Kattovedet johdetaan omalla tontilla suoraan sadevesiviemäriin tai tontin rajalle tulevan rakennuksen kattovedet naapurin sadevesiviemäriin naapurin luvalla.	Asemakaava määrää viivytämään hulevesiä painantein, viivytysalaiden tai säiliöiden avulla tontteittain.
Kasvillisuus	Vähintään yksi iso lehtipuu/ tontti Merilokinkaaren ulkokaarella, sisäkaarella suosituksena muutama iso lehtipuu tontin etelärajalle.	Suosituksena kosteutta kestävä, mm. pajut, ja messuaikana kukkiva kasvillisuus, mm. kurjenpolvet, sekä kukkivat pikku puut sisääntulopihojen yhteyteen.
Korkeuserot	Rajalle ei tukimuureja Merilokinkaaren ulkokaarella.	Suosituksena ettei rajoille tehdä tukimuureja tai jyrkkiä luiskia.
Oleskelualueet	Rakennusten etelälänsisivuilla tulisi olla aurinkoinen oleskelualue, suosituksena lasikuistit.	Rakennukseen liittyvillä oleskelupaikoilla voidaan käyttää aitoja, pergoloita, rajaavia seiniä tai muita vastaavia rakenteita nä-

		kösuojina mutta niiden on sovelluttava rakennuksen arkkitehtuuriin.
Sokkelin ja tontin raja	Päällystetään luonnon- tai betonikivellä Merilokin-kaaren sisäkaarella.	
Tuulisuuden vähentäminen	Piharakennukset sijoitetaan tontin reunoille. Rakennetaan lasikuisteja ja etelä-länsisuuntaisia oleskelutiloja. Merilokin-kaaren sisäkaarella on suosituksena tuulensuojaseinäkkeet ja – säleiköt sisäänkäynnillä, ulkokaarella pakollisena korkeintaan 2,5 m korkea tuulensuojaseinämerenpuolella.	
Valaistus	Merilokin-kaaren ulkokaarella saa rannassa olla vain korkeintaan 1,5 m korkeat pollarit tai seinään kiinnitettävät valaisimet.	
Viherrakentaminen		Työnjohtajana hortonomi, puutarhateknikko tai puutarhuri (määräys)
Pihan suunnittelu		Suunnitteluhortonomi, miljöosuunnittelija tai maisema-arkkitehti (määräys)

3.5 Ohjeiden toteutuminen Kokkolan asuntomessuilla

Rakentamisohjeistuksen noudattamista seurattiin Kokkolan asuntomessualueen pihoilla kesällä 2011, toukokuusta heinäkuun puoleenväliin asti, jolloin asuntomessut alkoivat. Seuranta tehtiin valokuvaamalla pihojen rakentamisen edistymistä eri työvaiheiden aikana ja tekemällä omia havaintoja lähes päivittäin. Tarkemmiksi seurantakohteiksi valittiin satunnaisesti kaksi yksityistä asuntomessukohdetta ja kaupungin yleiset viheralueet. Tarkastelun kohteina olivat mm. rakennekerrosten paksuudet, keinot tuulisuuden vähentämiseen ja pihoilla suositeltujen isojen lehtipuiden käyttö. Vaikka rakentamisohjeet eivät koskekaan yleisiä viheralueita,

myös niiden rakentamiseen käytettyjä ratkaisuja peilattiin yksityispihoille annettuihin rakentamisohjeisiin ja ylläpidon helppouteen. Seurannassa saatujen tulosten avulla laadittiin yleisille viheralueille hoitoluokitus ja sen pohjalta hoitosuunnitelma.

3.5.1 Aitaaminen

Kokkolan rakennusjärjestyksessä annetaan määräys tontin aitaamisesta ympäristöönsä sopivalla aidalla. Rakennusjärjestyksessä todetaan myös, että tonttien välisestä aidasta huolehtii kumpikin tontinomistaja yhdessä. Elleivät tontinomistajat pääse aidan ylläpitämisestä sopimukseen, rakennusvalvontaviranomainen tekee sen ylläpidosta päätöksen. Käytettäessä aitaamiseen sitten pensasaitoja tai puuaitoja, liittymien kohdalla näkemäkorkeus saa olla enintään 80 cm. (Kokkolan kaupunki 2002, 6–7.) Aitaaminen on huomioitu myös asuntomessualueen rakentamisohjeissa (kuva 2) määräämällä käytettäväksi kaikilla katuun rajautuvilla tontin osilla yhtenäistä valkoista puuaitaa (Kokkola- asuntomessut 2011 korttelisuunnitelma/ rakentamisohjeet 2009). Hillityn aitamallin on tarkoitus yhtenäistää kirjavaa messualueutta. Annettua aitamallia on kuitenkin mahdollisuus itse hieman muunnella. Tonteilla, joille on rakennettu tiilitalo, aitamalliin on yhdistetty taloon sopiva tiilimuuri. Aitaamalla katuun rajautuvat tontinosat korkeilla aidoilla, on asuntomessualueeseen saatu myös kaivattua Kokkolan vanhan kaupungin, Neristanin, tunnelmaa ja yksityisyyttä.



Kuva 2. Tontti aidataan kadusta yhtenäisellä, umpinaisella aidalla Kokkolan asuntomessualueella.

Yhtenäinen aitamalli, tai muutama erilainen esimerkkiaita joista pitäisi valita, olisi hyvä vaihtoehto monella muullakin asuinalueella yhtenäistämään aluetta. Asukkaalla olisi kuitenkin oltava valtaa muokata aita haluamansa korkuiseksi tai maalaamalla se taloon sointuvaksi. Rakennusten ulkonäön suhteen voi asukkailla olla toisistaan todella paljon eriäviä mielipiteitä, mutta aita olisi melko pieni asia, jolla kuitenkin voi vaikuttaa paljon alueen tulevaan ilmeeseen. Usein näkee samalla alueella käytettävän hyvin erilaisia aitamalleja, jotka tekevät siististä asuinalueesta sekavan tuntuisen. Julkisilla viheralueilla voisi tarvittaessa käyttää myös yhtenäistä aitamal-

lia, esimerkiksi tietyssä kaupunginosassa kaikki yleisillä viheralueilla käytettäisiin samaa aitamallia. Yhtenäistämisen lisäksi aidan ylläpitäminen helpottuisi, kun voitaisiin pitää varastossa vain muutaman aitamallin variaatioita.

Taulukosta 1 ilmenee että, suurin ero Kokkolan ja Tampereen Vuoreksen kohteiden rakentamisohjeiden välillä on juuri aitaaminen. Kokkolassa on sitovana määräyksenä käyttää Merilokinkaarella kadun puolella umpinaista 1,5 m korkeaa aitaa. Vuoreksessa Frans Emilin katua lukuun ottamatta aitaamiseen suositellaan ensisijaisesti kasvillisuutta, jonka lisäksi voi käyttää matalaa puuaitaa. Kokkolassa pihojen aitaamisella pyritään pihojen yksityisyyteen mutta myös tuulensuojan lisäämiseen. Siellä asukkaat saavat itse päättää miten aitaavat tonttien väliset alueet toisistaan toisin kuin Vuoreksessa, jossa tonttien rajaaminen on tehtävä ensisijaisesti kasvillisuudella. Poikkeuksena Frans Emilin katu, jolle on annettu hyvin tarkka määräys rajata tontit toisistaan joko 1,2 m korkealla umpinaisella kivimuurilla tai puuaidalla. (Kokkola- asuntomessut 2011 korttelisuunnitelma/ rakentamisohjeet 2009; Asuntomessut 2012 - pientalotonttien rakentamisohje.)

Jotta aita myös pysyisi yhtenäisenä koko alueella jatkossa, on tärkeää määritellä aidan ylläpito. Rakentamisohjeissa voitaisiin mainita minkä sävyistä ja – tapaista maalia aidan ylläpitomaalaukseen käytetään, jos yhtenäinen aita todella on olennainen osa alueen ilmettä ja se halutaan säilyttää. Rakentamisohjeissa voisi olla myös esimerkkiratkaisuja miten käsitellään aidanaluset. Aidanaluset ovat hankalasti ylläpidettäviä alueita, jotka yleensä jäävät pihaa suunniteltaessa huomioimatta mutta jotka kuitenkin ovat oleellinen osa pihan ulkonäköä niiden rumentuessa koko pihaa rikkakasvien tai nurmikon päästessä valloilleen.

3.5.2 Autopiha ja oleskelualueet

Kokkolan asuntomessualueen asemakaavassa määrätään, että korttelisuunnitelmassa kutakin omakotitaloa varten on varattava kaksi autopaikeaa ja muissa asuintaloissa vähintään yksi (Kokkolan kaupunki 2008). Rakennusohjeet puolestaan määräävät rakentamaan Merilokinkaaren ulko-kaarella, ns. rantahuviloiden pihhoilla (kuva 3), niin suuren autopihan, että auton mahtuu kääntämään omalla pihalla. Sisäkaaren puoleisilla tonteilla kääntyminen voi tapahtua kadulle peruuttamalla. Autopihat on päällystettävä joko luonnon- tai betonikivillä (Kokkola- asuntomessut 2011 korttelisuunnitelma/ rakentamisohjeet 2009). Rantahuviloiden pihhoilla annettu määräys auton kääntämisestä omalla pihalla toteutuu hyvin, sillä päällystetyt autopihat ovat melko suuria. Sisäkaaren tonteilla rakennukset on sijoitettu aivan katuun kiinni niin, että auton kääntäminen muuten kuin peruuttamalla suoraan kadulle, on täysin mahdotonta. Alueen kadut on suunniteltu hyvin ahtaiksi, joten turvallisuutta ajatellen on hyvä, että autojen peruuttamiseen on otettu kantaa rakentamisohjeissa.

Autopihat on päällystetty Merilokinkaaren rantahuviloiden tonteilla rakentamisohjeen mukaisesti betonikivillä. Muualla alueella pihhoilla päällysteenä on käytetty päällysteenä myös asfalttia, sillä niille ei ole annettu muita

ohjeita. Vuoreksessa autopihojen päällystämiseen suositellaan käytettävän kadun reunakiveen saakka betoni- tai luonnonkiviä. Siellä tavoitellaan luonnonmukaista hulevesien käsittelyä tontikohtaisesti ja kuitenkin autopihalla suositetaan kovia pinnoitteita vettä läpäisevien sitomattomien pinnoitteiden sijaan. Koviin pinnoitteiden käyttäminen etenkin asuntomessu-aikana on kuitenkin perusteltua niiden ollessa helpompia puhdistaa roskista kuin sitomattomia. Huonosti perustettuina kovat pinnoitteet kuitenkin vaurioituvat helposti ja niiden uusiminen voi olla kallista ja työlästä.



Kuva 3. Merilokinkaarella autopiha päällystetään betonikivillä.

Oleskelualueiden sijoituksesta Kokkolan rakentamisohjeet määräävät, että niiden tulee olla rakennusten etelä- tai länsisivulla, siten että pihalle muodostuisi tuulelta suojattu, aurinkoinen oleskelupaikka. Suosituksena on erilaisten lasikuistien käyttäminen. (Kokkola- asuntomessut 2011 korttelisuunnitelma/ rakentamisohjeet 2009). Kokkolassa onkin käytetty hyvin paljon rakennuksen yhteydessä olevia lasikuisteja, jotka sijoittuvat etelä-länsisivuille. Lisäksi rantahuviloilla on rannassa erillisiä grillikatoksia ja saunarakennuksia. Vuoreksessa oleskelupaikkojen sijoittaminen on vapaampaa kuin Kokkolassa sillä vastaavia sijoittamismääräyksiä ei ole annettu. Kuitenkin sielläkin suositellaan käytettävän oleskelupaikkojen yhteydessä erilaisia näkösuojarakenteita, jotka sopivat ilmeeltään rakennukseen. (Asuntomessut 2012 - pientalotonttien rakentamisohje). Oleskelupaikkoja suunniteltaessa pyritään aina etsimään tontilta suotuisimmat olosuhteet oleskelulle, kuumimpaan aikaan päivästä tahdotaan varjostusta mutta toisaalta halutaan kuitenkin aurinkoa. Yleensä juuri etelä-länsisuuntaiset oleskelualueet ovat niitä mitä pihasuunnittelulla haetaan, samoin kuin näkösuojan luominen naapuriin, siksi annetut ohjeet oleskelupaikkojen sijoittelusta tuntuvat hieman itsestään selviltä.

3.5.3 Hulevedet

Hulevesien käsittely on tällä hetkellä kaupungeissa tärkeässä asemassa kaupunkikuvan tiivistymisen ja sään ääri-ilmiöiden lisääntymisen vuoksi. Kaupunkien vanhojen viemärijärjestelmien mitoitus on nykyisiin sade-

määriin nähden riittämätöntä ja siksi useat kaupungit ovat jo laatineet, tai vasta laatimassa, omaa hulevesistrategiaansa, jolla pyritään vähentämään sadevesiviemärijärjestelmän kuormittumista. Nykyään hulevesien käsittelyä ohjataan jonkin verran jo rakentamisohjeissakin, mutta ohjeet tulevat varmasti vielä tarkentumaan tulevaisuudessa.

Jo uuden asuinalueen kaavoitusta mietittäessä olisi syytä huomioida hulevesien käsittelyyn käytettävien ratkaisujen vaatima tilantarve. Mikäli käytetään ns. luonnonmukaisia hallintakeinoja, kuten painanteita ja imeytysaltaita, tarvitaan enemmän tilaa kuin käytettäessä teknisiä keinoja. Myös luontaisten maastomuotojen säilyttäminen on tärkeää hulevesien valumien vuoksi. Eräs vaihtoehto hulevesien käsittelyyn, joka ei kuitenkaan aina ole mahdollista, on kovien pinnoitteiden vaihtaminen hyvin vettä läpäiseviin.

Kokkolan asuntomessualueen asemakaavassa on tehty aluevaraukset alueille, joilla saa rakentaa maisemointiin liittyviä vesiaiheita (Kokkolan kaupunki 2008). Näitä alueita onkin käytetty hyödyksi alueen hulevesien käsittelyssä. Merilokinkaaren hulevedet johdetaan viemäriputkia pitkin Meripuistoon rakennettuun kivipuroon, josta ne hiljalleen valuvat mereen. Tulliojanpuistossa olevaan lampeen johdetaan messualueen eteläpuolisen osan hulevedet. Lammen rannoille on istutettu kosteikkokasvillisuutta, jonka tarkoituksena on puhdistaa hulevettä ennen kuin ne päätyvät lopulta mereen. (Eitsi 2011, 34.) Sekä luonnonmukainen että tekninen hulevesienkäsittelyvaihtoehto aiheuttaa painetta vesien jatkokäsittelyn suunnitteluun, mutta hieman eri tavoin. Tontilla käsiteltäessä hulevedet täytyy saada hoidettua mahdollisimman pienellä alalla tehokkaasti, jotta tontille mahtuisi muutkin tarvittavat toiminnot. Kuljettamalla hulevedet putkia pitkin yleiselle viheralueelle, tilaa niiden käsittelyyn on enemmän ja voidaan luoda erilaisia virkistäviä vesielementtejä. Samalla kuitenkin nousee kysymys niiden ylläpidosta ja turvallisuudesta.

Toisin kuin Kokkolassa, jossa hulevedet johdetaan tonteilta sadevesiviemäriä pitkin yleisten alueiden hulevesialtaisiin, Vuoreksessa on asemakaavassa määrätty hulevesiä viivyttävien ratkaisujen, kuten altaiden, painanteiden ja säiliöiden käyttäminen tonteilla (Asuntomessut 2012 - pientalotonttien rakentamisohje). Luonnonmukainen hulevesien käsittely, kuten Vuoreksessa on tavoitteena, vaatii paljon enemmän tilaa kuin perinteinen viemäriin johtaminen. Kokkolan asuntomessualueella ei ahtaan rakenteensa vuoksi ole tilaa luonnonmukaisiin ratkaisuihin kuin yleisillä viheralueilla, joissa erillisiin hulevesialtaisiin johdetaan tonttien sadevesiviemäreistä tulevat hulevedet. Tilantarpeen lisäksi luonnonmukaista hulevesien käsittelyä suunniteltaessa on otettava huomioon myös kyseisten luonnonmukaisten menetelmien sopivuus alueelle. Luonnonmukaisen menetelmän käytön esteeksi voi muodostua pohjamaan vedenläpäisevyys, pohjaveden korkeus tai muut ongelmat veden imeytymiselle maastoon. (Eskola & Tahvonen, 2010, 17.) Kokkolan asuntomessualueen ollessa hyvin tiivistettyä täyttömaata, hulevesien luonnonmukaisen käsittelyn esteenä voi olla juuri pohjamaan huono läpäisevyys. Imeyttäminen hulevesien syntypaikalla, kuten Vuoreksessa on tarkoituksena, auttaa pitämään pohjaveden pinnan normaalilla tasolla.

3.5.4 Kasvillisuus

Kokkolan asuntomessualueen asemakaavassa määrätään, että korttelisuunnitelman rakentamisohjeissa tulee esittää kasvillisuuden istutusperiaatteet niin, että alueelle syntyy tuulensuojainen mikroilmasto (Kokkolan kaupunki 2008). Kasvillisuudesta on annettu rakennusohjeissa myös muitakin ohjeita, esimerkiksi puiden koosta. Merilokinkaaren ulkokaaren tonteilla eli ns. rantahuviloilla on rakentamisohjeissa määräyksenä istuttaa vähintään yksi iso lehtipuu tontille. Rakentamisohjeissa ei kuitenkaan ole tarkennettu ison puun käsitettä (Kokkola- asuntomessut 2011 korttelisuunnitelma/ rakentamisohjeet 2009). Ohjeen tulkinta jää jokaisen pihasuunnittelijan tehtäväksi ja tällöin ohjeistuksen merkitys voi heiketä. Isojen puiden tarkoituksena on vähentää pihojen tuulisuutta ja toisaalla taas varjostaa auringonpaahteelta (kuva 5), joten rakennusohjeissa voisi selvemmin luetella ominaisuuksia, joita tällaiselta puulajilta vaaditaan. Vaihtoehtona on antaa suoraan lista käytettäväksi soveltuvista puista. Vuoreksen rakentamisohjeissa suositellaan istuttamaan tontille kukkiva pikkupuun ja ohjeissa on annettu myös esimerkkilistaus siitä, mikä lasketaan pikkupuuksi. Pikkupuuta ovat mm. pilvikirsikka, tuohituomi, suomenpihlaja ja ruotsinpihlaja. (Asuntomessut 2012 - pientalotonttien rakentamisohje). Kuvan 4 kohteessa isot lehtipuut näyttävät hyvin kapeakasvuisilta, joten niiden vaikutusta tuulta suojaavana elementtinä voi hieman epäillä. Puut on lisäksi istutettu suoraan nurmikolle, mikä voi vaikeuttaa nurmikon leikkaamista ja lisätä puiden runkovaurioiden riskiä. Puiden pidemmän elinkaaren kannalta rakentamisohjeissa voitaisiin ohjeistaa miten käsitellään puiden tyviosat nurmikkoalueilla, esimerkiksi onko tyvellä käytettävä katetta ja miten laajalla alueella.



Kuva 4. Etupihalle istutetaan isoja lehtipuita Merilokinkaaren rantatontilla.

Vuoreksen rakentamisohjeissa on suosituksena käyttää pihoilla messujen aikaan kukkivaa kasvillisuutta. Ohjeissa on lueteltu muutamia esimerkkilajeja, kuten erilaiset kurjenpolvet, karpaattienkello, salvia ja suikeroalpi. (Asuntomessut 2012 - pientalotonttien rakentamisohje). Esimerkkikasvillistat helpottavat hieman pihasuunnittelijaa kasvilajivalinnoissa, mutta kui-

tenkin valinnanvaraa jää runsaasti, sillä asuntomessut sijoittuvat keski-kesään jolloin monet kasvilajit kukkivat. Yleensä pihasuunnittelijoilla on tavoitteena käyttää kasvillisuutta, joka kukkisi mahdollisimman eri aikoihin niin, että aina jokin olisi kukassa. Ajatus siitä, että pihalle istutettaisiin vain keskikesällä kukkivia kasveja ainoastaan asuntomessuja varten, tuntuu hieman erikoiselta.



Kuva 5. Merilokinkaaren sisäkaaren tontin eteläpuolelle istutetut isot lehtipuut varjostavat kesällä

Kokkolassa Meriharakantien määrätään erottamaan tontti kadusta 5 metrin istutuskaisaleella (Kokkola- asuntomessut 2011 korttelisuunnitelma/ rakentamisohjeet 2009). Todellisuudessa kuitenkin myös kaikki Meriharakantien tontit on rajattu kadun puolelta samalla valkoisella puuaidalla, jota on käytetty muuallakin alueella. Monella pihalla on nurmikonleikkaamista helpottamaan laitettu betonikivireunus erottamaan istutusalueen nurmikosta (kuva 6).

Istutusalueen katteena on käytetty pieniä luonnonkiviä tuomaan alueelle ilmettä ja estämään rikkakasvien kasvua. Kuten jo aiemmin mainittiin, rakentamisohjeissa voitaisiin ottaa kantaa myös aidanaluksen käsittelyyn sillä kuvan 6 tapauksessa käytetyt kivet eivät ulotu aidan alle, vaan sieltä kasvaa läpi aidan toisella puolella kasvava nurmikko. Aidan viereinen nurmikaistale on vain noin puolen metrin levyinen kaistale mutta ulottuu kuitenkin koko kadun pituudelle. Kapeiden nurmialueiden suunnittelua tulee välttää, sillä niiden ylläpito on hyvin työlästä, koska yleensä ne joudutaan leikkaamaan työnnettävällä ruohonleikkurilla. Nurmikon tilalla aidan vieressä olisi voinut käyttää jotakin maanpeittokasvia, joka ei peittäisi kuitenkaan näkyvyyttä tonttiliittymistä kadulle. Aidanalustan ylläpitoa on yritetty helpottaa levittämällä katetta aidantolppien kohdille (kuva 7). Katteesta ei ole kuitenkaan mitään hyötyä, sillä sitä ei ole levitetty koko aidan pituudelta. Jos kate olisi levitetty aidan alle koko matkalta, jäisi hankala työvaihe, nurmikon leikkaaminen aidan alta, kokonaan pois.



Kuva 6. Meriharakantiellä käytetään tontin rajaamiseen kadusta istutuskaiskaa ja puis-
ta aitaa.



Kuva 7. Katetta on levitetty vain aidantolppien kohdalle vaikka se voisi olla aidan alla
koko matkalta ja helpottaisi ylläpitoa.

Kokkolan rakennusjärjestyksessä määrätään jo olemassa olevan kasvillisuuden suojelemisesta. Kaikkea olemassa olevaa kasvillisuutta on suojeltava ja pyrittävä säilyttämään tontilla. Rakentamattomille tontin osille on myös istutettava kasvillisuutta tai hoidettava niitä luonnonmukaisina alueina. (Kokkolan kaupunki 2002, 6–7). Tällä määräyksellä ei ole merkitystä asuntomessualueella sillä alueen ollessa täyttömaata, alkuperäistä kasvillisuutta ei ole lainkaan lukuun ottamatta muutamaa koivua viheralueen reunalla.

3.5.5 Korkeuserojen sekä tontin ja sokkelin rajan käsittely

Sokkelin ja tontin rajalle määrätään rakennusohjeissa käytettäväksi Kokkolan Merilokinkaaren sisäkaarella luonnon- tai betonikiviä (Kokkola-asuntomessut 2011 korttelisuunnitelma/ rakentamisohjeet 2009). Kivillä saadaan helposti hieno ja yhtenäinen yleisilme ahtaisiin ja kapeisiin paikkoihin, jotka muuten ovat hankalasti toteutettavissa ja ylläpidettävissä. Kuitenkin huonosti toteutettuina niiden ylläpitäminen voi olla hankalaa. Määräystä on toteutettu Merilokinkaaren sisäkaaren tontilla käyttämällä aidan viereen jäävällä kaistaleella seulanpääkiviä. Käytettyjen luonnonkivien alle (kuva 8), on käytetty suodatinkangasta estämään rikkakasvien kasvaminen kivien välistä ja helpottamaan siten sokkelin ja aidan vierustan ylläpitoa. Vuoreksessa ei vastaavia rakentamisohjeita kapeiden ja hankalien paikkojen käsittelemiseen ole lainkaan. Kuten aidanaluset, myös muut kapeat osat tontilla jäävät usein suunnitteluvaiheessa huomiotta. Ne huomataan vasta kun ne kasvavat rikkakasveja, jolloin ylläpito on jo vaikeaa.



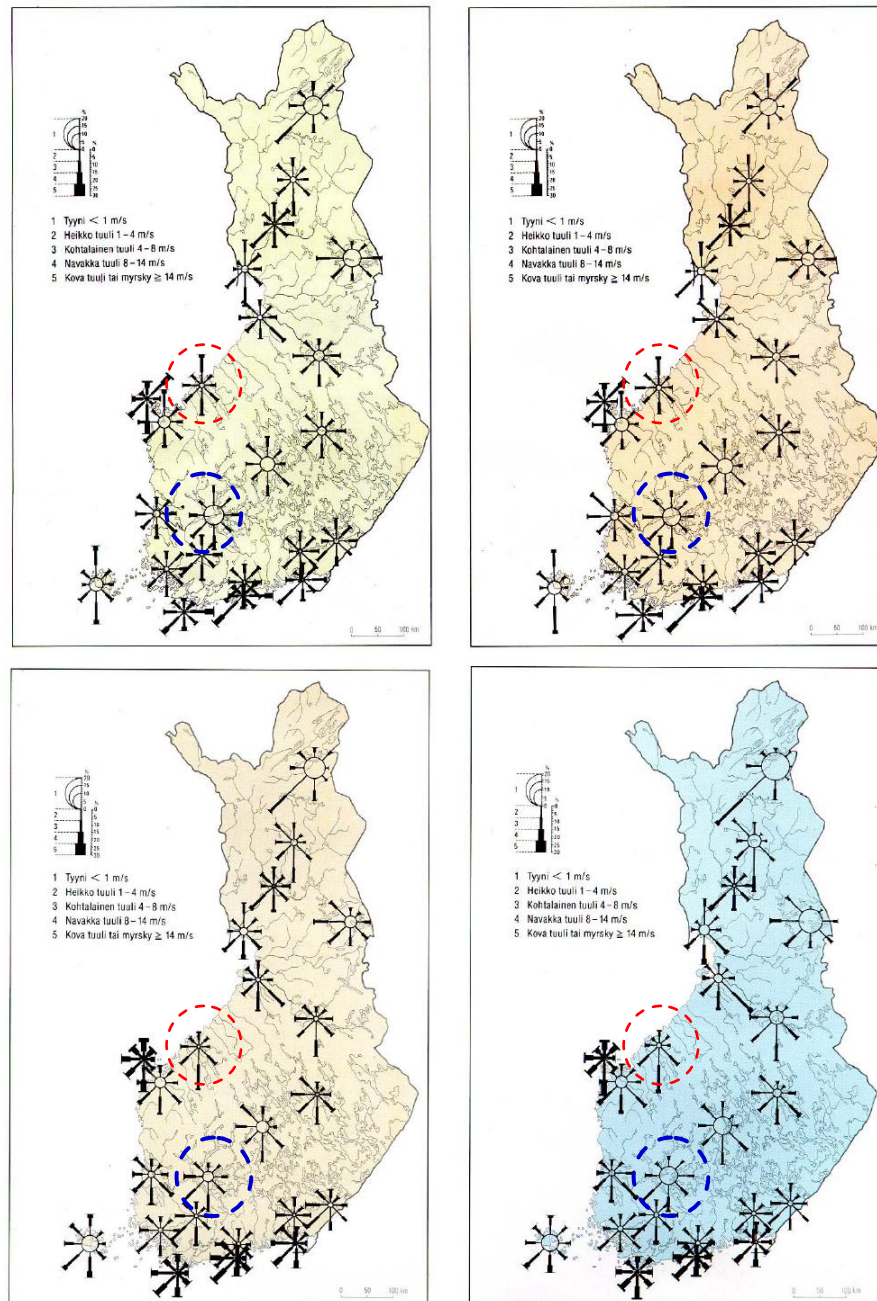
Kuva 8. Sokkelin ja tontin rajalla käytetään luonnonkiveä Merilokinkaaren sisäkaarella.

Korkeuserojen käsittelyyn molemmissa asuntomessukohteissa annetaan selkeät ohjeet rakentamisohjeissa. Rajoilla ei saa käyttää tukimuureja, Vuoreksessa ei myöskään saa tehdä jyrkkiä luiskia. Kokkolassa nämä ovat jälleen määräyksiä mutta Vuoreksessa vain suosituksia. (Kokkola-asuntomessut 2011 korttelisuunnitelma/ rakentamisohjeet 2009; Asuntomessut 2012 - pientalotonttien rakentamisohje.) Kokkolan asuntomessualue on pinnanmuodoiltaan silmämääräisesti todella tasainen alue eikä siellä korkeuserojen käsittelyn vuoksi tukimuureja tarvitse rakentaakaan.

3.5.6 Tuulisuuden vähentäminen

Tuulisuus on yksi suuri tekijä asuinviihtyvyydessä, joten se tulisi selvittää hyvin uutta asuinalueetta perustettaessa. Kokkolan messualueen sijainnin vuoksi tuulisuutta on pyritty vähentämään kaikin keinoin asuinviihtyvyy-

den lisäämiseksi. Tuulensuojaa on alettu miettimään jo heti alueen kaavoituksessa. Alueen asemakaavassa määrätään rakennusten ja pihojen sijoittelusta tuuli- ja valo-olosuhteiden mukaan sekä erilaisten tuulensuojien, kuten säleikköjen ja pergoloiden rakentamisesta. Rakennusten sijoittelulla ja muodolla ei kuitenkaan saa muuttaa naapuritontin tuuliolosuhteita tai aiheuttaa varjostusta. (Kokkolan kaupunki 2008.) Pyöreiden katujen on tarkoituksena vähentää tuulitunneleita. Muita tuulelta suojautumiskeinoja ovat rakennusten sijoittaminen, aitaaminen sekä kasvillisuuden käyttäminen monikerroksisesti.



Kuva 9. Tuuliruusu eri vuodenaikoina (yllä vasemmalla kevät, yllä oikealla kesä, alla vasemmalla syksy ja alla oikealla talvi.) Keskiympyrä kertoo tyyvien tilanteiden osuuden kaikista havaintoaseman havainnoista. Ympyrästä lähtevät jannot kertovat tuulien voimakkuuksista siten, että paksummalla merkityt ovat voimakkaimpia tuulia. (Rakennustieto 1989, 2–3.) Kokkolan tuuliruusuja kuvataan punaisella ja Tampereen Vuoreksen sinisellä ympyrällä.

Rakennustiedon RT-kortista (1989, ilmasto, tuulet) ilmenevät vertailuissa olevien asuntomessualueiden tuuliruusut eli tuulijakaumat eri vuodenaikoina (kuva 9). Kokkolassa vallitseva tuulensuunta keväällä ja kesällä on pohjoisesta. Tuuliruusun keskiympyrä kertoo, että silloin tyyniä tilanteita on hyvin harvoin. Syksyllä ja talvella vallitseva tuulensuunta on etelästä. Lisäksi alueella vaikuttaa ns. merituuli-ilmiö, joka tarkoittaa sitä että, tuulen suunta vaihtuu puolenpäivän aikaan (Vilpula 2011, 29). Alueen rakennusvaiheessa, keväällä 2011, oli hyvin kylmää vielä toukokuussa. Pyöreillä kaduilla talojen ympäröimänä oli tuulensuojaista mutta kerrostalojen välistä kulkevalle suoralle käytävälle muodostui todella kylmä tuulitunneli. Ilman lämmitessä helteiseksi, mietityt tuulensuojakeinot kääntyivät itseään vastaan, sillä silloin alueelle olisi kaivattu pientä tuulenvirettä. Paahteisinkin paikka tuntui olevan kerrostalojen keskellä sijaitsevalla aukiolla. Aukiolle on istutettu pylväshaapoja ja koristeomenapuita mutta ne eivät ole isoja, varjostavia puita, joita olisi tarvittu.

Sisämaan Vuoreksessa tuulisuus ei aiheuta samanlaista pohdintaa kuin merenrannalla. Metsäisestä Vuoreksesta on jouduttu kaatamaan paljon puustoa rakentamisen tieltä, mikä osaltaan on voinut kuitenkin vaikuttaa tuuliolosuhteiden muutoksiin. Kuvan 9 tuuliruusu kuvaa Tampereen kohdalla olevan melko paljon tyyniä tilanteita ja vallitseva tuulensuuntakin pysyy koko vuoden lähes samana, etelä-länsi-suuntaisena.

Tuulensuojakeinoina on Kokkolassa käytetty myös rakennusten sijoittelua tonttien reunoille siten, että jokaiselle tontille muodostuisi etelä-länsisuuntainen aurinkoinen oleskelupaikka (Kokkola- asuntomessut 2011 korttelisuunnitelma/ rakentamisohjeet 2009). Rantahuviloilla on oleskelualueita myös tontin pohjoispuolella meren rannassa. Tällöin on kuitenkin rakennettu tuulensuojaksi erilaisia lasikuisteja, kuten rakentamisohjeissa suositellaan muutenkin tekemään. Myös tonttien aitaamisella pyritään vähentämään tuulisuutta (kuva 10).



Kuva 10. Rakennusten sijoittelulla pyritään vähentämään pihan tuulisuutta.

Kasvillisuutta käyttämällä monikerroksisesti voidaan tuulen vaikutusta vähentää, kuten Kokkolan asuntomessualueella onkin tehty (Sykkö 2011, 65). Oikeat kasvivalinnat ovat tärkeitä ylläpidon ja ulkonäön vuoksi, sillä kaikki kasvilajit eivät kestä tuulta ja vaarana on, että väärä kasvi väärässä paikassa lisää ylläpitoa kohtuuttomasti. Yleiselle viheralueelle, tuuliselle merenrannalle, oli alkuperäiseen suunnitelmaan suunniteltu omenapuita, jotka normaalisti vaativat hieman suojaisemman kasvupaikan. On melko selvää, etteivät nämä puut kauan selviäsi kasvupaikoillaan. Rakentamisohjeistukset tuulisuuden vähentämisestä kasvillisuudella ja suurilla puilla koskevat vain yksityispihoja, mutta niitä voisi joltakin osin soveltaa myös julkisten alueiden suunnittelussa. Tällöin on kuitenkin muistettava valita kasvilajeja, jotka menestyvät varmasti ja ovat helppohoitoisia. Ei ole järkeä määrätä käytettäväksi suuria perennamääriä mikäli niiden ylläpitoon ei ole resursseja. Tuulisuuden vähentämisessä suunnittelun keinoin on muistettava huomioida, etteivät tuulensuojat saa olla aivan umpinaisia, muuten tuloksena on vieläkin kylmempiä paikkoja joihin tuuli muodostaa pyörteitä. Talvella lunta kasaantuu enemmän pyörteisiin paikkoihin, jolloin ylläpito vaikeutuu taas aurauskertojen määrän lisääntyessä.

3.5.7 Valaistus

Kokkolan kaupungin vuonna 2002 voimaan astuneessa rakennusjärjestyksessä (2002, 8) määrätään tontin valaisemisesta, että se on hoidettava tonteilla kaupunkikuvaan soveltuen ja niin, ettei häiritse naapureita tai muita alueella liikkuvia kirkkaudellaan. Rakentamisohje puolestaan määrää, että rantahuviloiden rantojen valaistukseen saa käyttää ainoastaan pollarivalaisimia, jotka ovat korkeintaan 1,5 m korkeita tai rakennuksen seinään kiinnitettäviä valaisimia (kuva 11) (Kokkola- asuntomessut 2011 korttelisuunnitelma/ rakentamisohjeet 2009). Valaisimien tyylin määrittämisellä saadaan vähennettyä ns. valosaastetta ja pitkiä näkymiä merelle ja toisaalta myös mereltä mantereelle päin. Pollarivalaisimia on käytetty monilla muillakin kuin vain rantahuviloiden pihoilla, vaikka niiden käytöstä ei ole annettu määräyksiä.

Kuten aitaamisesta, myös valaisemisesta voisi ohjeistaa yleiselläkin viheralueella. Kunnan viranomaiset päättäisivät etukäteen millaisia valaisimia voidaan käyttää ja tämän mukaan viheralueen suunnittelija etsisi oikeanlaiset valaisimet. Suunnittelijan työ helpottuisi, kun saisi kunnan viranomaisilta kirjalliset toiveet suunniteltavan viheralueen ulkonäöstä.



Kuva 11. Pollarivalaisimia rannassa.

3.5.8 Pihan suunnittelu ja viherrakentaminen

Vuoreksen rakentamisohjeiden harvoja määräyksiä on, että pihasuunnitelman tekijän tulee olla koulutukseltaan suunnitteluhortonomi, miljöosuunnittelija tai maisema-arkkitehti. Pihan rakentamisesta vastaavan työjohtajan on oltava koulutukseltaan hortonomi, puutarhateknikko tai puutarhuri (Asuntomessut 2012 - pientalonttien rakentamisohje). Kokkolan ohjeistuksessa ei vastaavia vaatimuksia ole, mutta käytännössä lähes kaikki talojen rakentajat teettivät pihasuunnitelmat ja viherrakentamisen ammattilaisella (Hyyppä, sähköpostiviesti 20.5.2011). Määräys on hyvä lisäys aiempiin vuosiin, sillä sen avulla pystytään takaamaan piharakentamisen hyvä ja ammattimainen lopputulos. Viheraluerakentajat ry, Viherympäristöliitto ry ja Viheraluesuunnittelijat ry ovat yhdessä koostaneet Puutarhaunelma-verkkosivuilleen Pihasuunnittelun ja rakentamisen oppaan, jota jaetaan asuntomessurakentajille. Oppaassa kerrotaan rakentajille miten ammattilaisen tekemä pihasuunnittelu ja –rakentaminen etenevät ja miksi ammattilaista kannattaa käyttää. Käyttämällä pihan viherrakentamiseen ammattilaisia, osataan käyttää oikeanlaisia materiaaleja oikeissa paikoissa ja minimoidaan virheiden määrää. Laadukkaalla pihasuunnittelulla ja –rakentamisella nostetaan kiinteistön arvoa. Hyvin hoidetulla pihalla myös nopeutetaan kiinteistön uudelleenmyyntiä (Hentinen, Bos & Närhi n.d.). Siksi ammattimaisen hoitosuunnitelman laatiminen yksityisellekin pihalle voisi olla perusteltua.

Piharakentamisen suosio on kasvanut viime vuosina ja yhä useampi messuvieras tulee hakemaan asuntomessuilta ideoita myös oman pihansa rakentamiseen. Kesän 2011 asuntomessuilla Kokkolassa oli hyvin esillä eri pihojen toteuttajien yhteystietoja, mikä varmasti auttoi heitä saamaan töitä itselleen myös tulevaisuudessa. Se myös helpotti palvelujen tarvitsijoita. Suomessa viherala on melko pieni ala, jolla on paljon kilpailua etenkin Etelä-Suomessa, joten näkyvyyden saaminen itselleen on tärkeää.

4 HOITOSUUNNITELMA

Hoitosuunnitelmia laaditaan perinteisesti vain julkisille viheralueille, mutta samalla periaatteella hoidon suunnittelua voisi mieltiä myös millä tahansa yksityispihalla. Hoidon suunnittelu on tärkeää, jotta saadaan säilytettyä rakennetut viheralueet yhtä laadukkaina kuin millaiseksi ne on suunniteltu ja rakennettu. Ilman kunnollista hoitosuunnitelmaa ja hoitoa, viheralueiden saneeraus tulee ajankohtaiseksi paljon aiottua aiemmin. Uusille julkisille viheralueille laaditaan aina hoitoluokitus, jonka avulla saadaan eri viheralueet keskenään vertailukelpoisiksi niiden yleisilmeen, laadun ja kustannusten suhteen. Kaavatasoilla ja muissa niitä täydentävissä ohjeistuksissa ei oteta lainkaan kantaa viheralueiden hoitoluokitukseen sillä viheralueen elinkaaren aikana hoitoluokkaa voidaan jostain syystä joutua muuttamaan. Jos hoitoluokitus olisi jostakin kaavasta riippuvainen, jouduttaisiin työlääseen ja aikaa vievään kaavamuuhtosprosessiin. Kokkolan uudelle Vanhansatamalahden asuinalueelle, joka osittain toimi myös kesän 2011 asuntomessualueena, laadittiin opinnäytetyönä hoitoluokitus ja -suunnitelma. Hoitoluokitus ja -suunnitelma perustuvat kesällä 2011 tehtyyn rakentamisohjeiden seurantaan ja alueelle laaditun puistosuunnitelman työselostuksen ehdottamaan hoitoluokitukseen, joka on tehty kaupungin oman organisaation käyttöön. Tässä työssä koko Vanhansatamalahden asuinalueutta kutsutaan selvyyden vuoksi vain yleisesti asuntomessualueeksi. Laaditussa hoitosuunnitelmassa noudatetaan Viheralueiden hoidon työselityksen VHT'05:n laatuvaatimuksia. Hoitoluokan ja hoitosuunnitelmassa ehdotettujen hoitotoimien tavoitteena on luoda ja ylläpitää viihtyisiä sekä virkistystä tarjoava viheralueiden ketju Kokkolan uudella asuinalueella niin alueen asukkaille kuin ulkopuolisille käyttäjillekin.

4.1 Kokkolan asuntomessualue

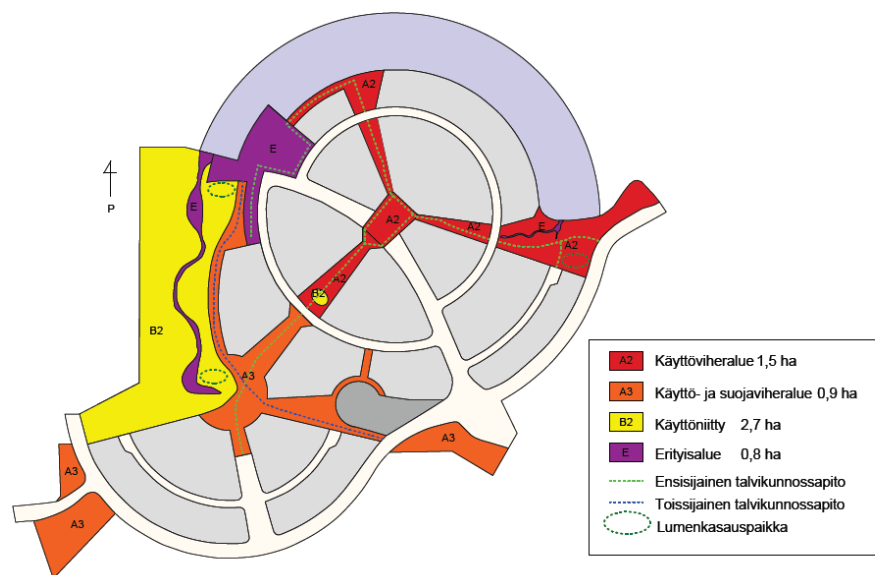
Vuosikymmeniä sitten Kokkolan Vanhansatamalahdella, nykyisellä asuntomessualueella, oli uimapaikkoja, mutta maannousemisen seurauksena vesi mataloitui ja alueesta tuli vesijättömaata. Aluetta ei voinut enää käyttää muuhun kuin talvisin lumenkaatopaikkana ja kesäisin ylimääräisten kaivumassojen kasaustaikkana. 2000-luvun alussa aluetta alettiin kehittää ja sitä täytettiin lahden ruoppaustöistä saatavilla maamassoilla. (Salmi 2011, 27.) Aluksi alue oli tarkoitus kaavoittaa yleiseksi puistoksi, mutta Euroopan Unionin rahoituksen avulla aluetta pystyttiin kaavoittamaan myös toisenlaiseen käyttöön (Broberg 2011, 56). Kehittämistyötä alettiin tehdä osissa, ensimmäisenä rakennettiin asuntomessualueen viereinen virkistysalue uimarantoinen. Seuraavaksi alettiin rakentaa asuntomessualueutta. (Salmi 2011, 27). Asuntomessujen jälkeen asuinalueen rakentamista jatketaan osissa.

Asuntomessualue on suurelta osalta pelkkää täyttömaata. Merenpuoleinen puoliympyrä on kokonaan merestä vallattua maata, joka on täytetty laivaväylän ruoppauksesta saadulla täyttömaalla ja tiivistetty. Alueen mantereen puoleinen osa on vanhaa vesijättömaata, joka on hiljalleen täytetty paikalle ajetuilla täyttömailla. (Hyypä, sähköpostiviesti 20.5.2011.) Koska alue on täyttömaata, ei siellä ole lainkaan alkuperäiskasvillisuutta lukuun ottamatta muutamia koivuja alueen reunalla (Sykkö 2011, 65).

4.2 Hoitoluokituksen ja -suunnitelman laatiminen

Alueelle on suunniteltu yhteensä seitsemän puistoaluetta: Meripuisto, Lainepuisto, Laivapuisto, Meriharakanpuisto, Aurinkopuisto, Tulliojanpuisto ja Aukio, joista asuntomessuihin mennessä on rakennettu vain osa. Lisäksi hoitosuunnitelmassa käsitellään satama-alue ja pieni, asemakaavassa suojaviheralueeksi kaavoitettu alue. Alueen hoitoluokitusta (kuva 12) mietittiin puistosuunnitelman työselityksessä ehdotettujen hoitoluokkien mukaan, jossa ehdotettiin useimpien puistojen hoitoluokaksi A2. (Eitsi 2009, 13.) Hoitosuunnitelmassa hoitotaso on enimmäkseen säilytetty työselityksen mukaisesti käyttöviheralueena, A2, mutta jonkin verran on myös käyttö- ja suojaviheralueita A3. A2-alueen sisällä sijaitsevat hulevesialtaat ja satama ovat hoitoluokituksestaan erityisalueita, joille esitetään oma hoitosuunnitelmansa. Erityisalueiden hoitosuunnitelmassa otetaan kantaa hulevesialtaiden yleisimpiin hoitotöihin, kuten kiintoaineksen poistoon vedestä ja niitä ympäröivän kasvillisuuden hoitoon.

Käyttöviheralueiksi luokiteltuja puistoja ovat Meripuisto, Lainepuisto, Laivapuisto, Meriharakanpuisto ja Aukio. Käyttö- ja suojaviheralueita ovat Aurinkopuisto ja pienet alueet kadun varrella. Käyttöniityksi luokitellaan Tulliojanpuisto sekä pieni kumpare Meriharakanpuistossa. Satama ja huleveden keräämistä varten rakennetut vesiaiheet ovat erityisalueita.



Kuva 12. Kokkolan asuntomessualueen hoitoluokitus. Kuva suurempana liitteissä.

Laaditussa hoitosuunnitelmassa (liite 1) mietitään myös hieman talvikunnossapidon tarvetta sekä mahdollisia väliaikaisia lumenkasauspaikkoja, sillä alue on hyvin ahdas eikä lumitilaa katujen varsilla ole. Ratkaisuksi ehdotetaan väliaikaisia lumenkasauspaikkoja puistoalueilla. Ennen lumenkasojen sulamista keväällä, on kasat kuljetettava alueelta pois. Väliaikaiset kasauspaikat sijaitsevat paikoilla, joista sulamisvedet voivat kulkeutua suoraan mereen eikä se ole sallittua. Ensisijaisesti talvikunnossapidettäviksi reiteiksi ehdotetaan vain niitä reittejä, joiden oletetaan olevan ns. pääreittejä, jotka sijaitsevat esimerkiksi jäte-astioiden vierellä. Toissijai-

sesti talvikunnossapidettäviä reittejä pidetään avoimina vain tarpeen mukaan.

4.3 Vaikutukset ylläpitoon

Ylläpitoon vaikuttaa osaltaan hyvin moni asia. Kokkolan asuntomessualue on monin tavoin hyvin omalaatuinen asuinalue, sillä se on rakennettu täyttömaalla osin mereen eikä vanhaa säilynyttä kasvillisuutta ole. Täyttömaa voi aiheuttaa kasvillisuudelle ongelmia etenkin pitkinä kuivina ajanjaksoina sillä täyttömaan kapillaarinen veden nousu on hyvin heikkoa. Alue sijaitsee meren pohjoisrannalla, joka tuulisudellaan tuo omat hankaluutensa mm. kasvivalintoihin ja ylläpitoon. Lisäksi se on hyvin tiiviisti rakennettua. Tiiviiseen rakenteeseen on siinäkin osasyynä tuulisuus mutta alue on myös kooltaan hyvin pieni. Kuitenkin kasvavan kaupungin on saatava sinne mahdollisimman paljon rakennuskantaa.

Kapeat kadut tuottivat ongelmia jo rakennusaikana kun autoja oli pysäköitynä katujen varsille. Työmaaliikenne oli vilkasta, alueella liikkui paljon suuria kuorma-autoja, jotka tukkivat jo ennestään ahtaita katuja. Katujen puhdistaminen oli hankalaa kun harjakone ei mahtunut liikkumaan. Harjaamisen ajoitus oli pyrittävä ajoittamaan aikaan jolloin autoja olisi mahdollisimman vähän, aikaiseen aamuun tai myöhäiseen iltaan. Myöhemmin autojen pysäköinti kadulla ei varmaan tuota ylläpidolle paljon ongelmia kesällä, mutta talvikunnossapidossa ongelmia voi syntyä. Katujen varsilla ei ole ylimääräistä tilaa mihin voisi kasata suuret lumimäärät, joten ne pitää kuljettaa yleisien viheralueiden puolelle tai kokonaan pois alueelta. Merilokinkaarella on katupuuistutuksia, jotka vaikuttavat ylläpitoon valittavan koneiston kokoon. Jo kaavoitusvaiheessa olisi hyvä huomioida kaavoitettavan alueen hoitokaluston koko, jotta saataisiin laadukasta ympäristöä, joka olisi myös helposti hoidettavissa.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Annetuilla kaavamääräyksillä ja niitä täydentävillä ohjeistuksilla pyritään luomaan viihtyisiä ja turvallinen ympäristö kaikille asukkaille sekä vähentämään sääilmiöiden vaikutusta. Nykyisellään rakentamisohjeet koskevat enimmäkseen yksityistonttien talonrakentamista. Suunta on kuitenkin yhä enemmän se, että ohjeita annetaan myös pihoille ja ohjeissa saatetaan antaa myös esimerkkejä. Rakentamisohjeissa on nähtävissä myös helppohoitaisuuden trendi sillä pihoille suositellaan paljon kiveyksiä ja suuria kasvipintoja.

Yleisiä viheralueita tulisi huomioida enemmän kirjallisissa rakentamisohjeissa, jotta viheralueiden suunnittelijat saisivat selkeän käsityksen siitä, miltä kunnan viranomaiset toivoisivat uuden viheralueen näyttävän. Julkisille viheralueille suunnattuja ohjeita ei kuitenkaan voida määrätä kaavatasolla mahdollisten muutostoiveiden vuoksi, sillä silloin joudutaan työläseen kaavamuuosprosessiin. Julkisten alueiden ohjeet tulisikin ennemmin sisällyttää muihin kaavoitusta täydentäviin ohjeistuksiin kuten rakenta-

misohjeisiin. Kaikki Kokkolan asuntomessualueen rakentamisohjeissa huomioidut asiat ovat asioita, joista pystyttäisiin antamaan ohjeita myös julkisten viheralueiden suunnitteluun.

Asuntomessualueilla määräyksien ja ohjeistuksien on oltava melko väljiä, jotta alueelle saataisiin laaja kirjo erilaista rakentamista josta kukin messuvieras löytäisi itselleen sopivia ratkaisuja. Kuitenkin jonkinlaista ohjeistusta ja valvontaa tarvitaan pitämään alue hillittynä kokonaisuutena. Ohjeisiin tarvitaan tarkennuksia ja perustelut annetuille ratkaisuille sillä rakentamisohjeita lukevat suunnittelijoiden lisäksi myös talojen tulevat rakentajat, tavalliset ihmiset, joilla ei välttämättä ole tietoa ja ymmärtämystä annetuista ohjeista. Ilman ohjeiden kunnollista perustelua, ne voivat aiheuttaa vastustusta rakentajissa. Rakentamisohjeet eivät saa olla liian tiukkoja myöskään siksi, ettei niillä sidota suunnittelijoiden ja rakentajien käsiä. Niiden pitää olla yleispäteviä, jotta ne soveltuvat käytettäväksi erilaisten ihmisten erilaisiin tarpeisiin ja makuun. Jokaisella rakentajalla on toiveensa täydellisestä talosta mutta myös pihalla tulee näkyä asukkaan persoonallisuus. Korttelisuunnitelmat ovat kätevä keino koota kaikki alueelle annetut ohjeet yhteen helpottamaan yhtenäisten kortteleiden luomista tietyillä väreillä, kalusteilla tai valaisimilla. Kunnan laatiessa ohjeita, on tehtävä yhteistyötä rakennusvalvonnan kanssa, jotta tiedetään millä tarkkuudella ohjeita voidaan laatia niin, että rakennusvalvonnan resurssit riittävät niiden toteutumisen valvomiseen. Kokkolan asuntomessualueella annettuja rakentamisohjeita on noudatettu hyvin, sillä niiden noudattamisesta on sovittu tontinluovutusehdoissa ja alueella on rakentamisvaiheessa kiertänyt aluevalvoja. Kokkolaan annettujen ohjeiden todellisen vaikutuksen ylläpitoon näkee vasta vuosien kuluessa kasvillisuuden kasvaessa ja alueen muokkautuessa lisärakentamisen myötä.

Opinnäytetyöhön liittyviä lisätutkimuksenaiheita voisivat olla rakentamisohjeissa annettujen suositusten noudattaminen ja annettujen kasvilajien käyttäminen Vuoreksessa. Kokkolan kohteessa lisätutkimuksen aiheena voisi olla valittujen kasvien menestyminen tuulisella meren rannalla. Tutkimuksessa saatuja tuloksia verrattaisiin jonkin muun kaupungin merenranta-kaasvillisuuteen ja tehdä johtopäätöksiä täyttömaan vaikutuksesta kasvien menestymiseen.

LÄHTEET

- Asema- ja rakennuskaavamerkinntät ja - määräykset. 1992. Ympäristöministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto. Helsinki.
- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus. 2008. Kokkolan kaupungin kaavoituspalvelut. Kokkolan kaupunki. Viitattu 19.11.2011. Pdf-tiedosto. <http://www.asuntomessut.fi/kokkola-2011/asuntomessualue>
- Asuntomessut 2012 – pientalotonttien rakentamisohte. Maisemaarkkitehdit Byman & Ruokonen Oy. Viitattu 18.11.2011. Pdf-tiedosto. <http://www.asuntomessut.fi/tampere-2012/messualueen-rakentaminen>
- Axelsson, M. 2005. Rakennusjärjestyksen paikallisuuden kehittäminen. Helsinki: Suomen kuntaliitto. Viitattu 6.1.2012. Pdf-tiedosto. <http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/tyt/rakennusvalvonta/kuntien-toiminta/rakennusjarjestys/Sivut/default.aspx>
- Broberg, L. 2011. Jättömaasta kehkeytyi ihastuttava asuinalue. Kotona–Kokkolan asuntomessujen erikoislehti 15.7–14.8 [Pietarsaaren Sanomien asuntomessujulkaisu], 56.
- Eitsi, E. 2009. Työselitys. Kokkolan asuntomessualueen puistot. Viitattu 3.1.2012. Pdf-tiedosto.
- Eitsi, E. 2011. Kokkolan asuntomessualueelle komiat aukiot ja puistot. Viherympäristö 5/2011, 34–36.
- Eskola, R. & Tahvonen, O. 2010. Hulevedet rakennetussa viherympäristössä. Hämeenlinna: HAMK.
- Hentinen, H., Bos, H. & Närhi, S. n.d. Pihasuunnittelun ja rakentamisen opas. Viitattu 25.1.2012. Pdf-tiedosto. <http://www.puutarhaunelma.fi/index.php?section=3>
- Hietanen, H. 2002. Kaavoituksen uudet aakkoset 2002. Helsinki: Rakennustekniikan opisto.
- Hollo, E.J. 2004. Ympäristöoikeuden perusteet. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisut. Helsinki: Forum Iuris. Helsingin yliopisto.
- Hollo, E.J. 2006. Maankäyttö- ja vesioikeus. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Hyyppä, M. 20.5.2011. Vastauksia. Vastaanottaja Elina Uusnäkki. [Sähköpostiviesti]. Viitattu 18.11.2011.
- Jalkanen, R., Kajaste, T., Kauppinen, T. & Pakkala, P. 1990. Asuinalue-suunnittelu. Helsinki: Rakentajain Kustannus Oy.

Keski-Pohjanmaan liitto. 2003. Keski-Pohjanmaan maakuntakaava. 1.vaihekaava. Viitattu 7.2.2012. Pdf-tiedosto. http://www.keski-pohjanmaa.fi/page.php?page_id=28

Kokkolan kaupunki. n.d. Neristan, Asemakaavoitus ja rakennettu ympäristö. Viitattu 7.2.2012. https://www.kokkola.fi/neristan/neristan/fi_FI/aseமாகাওবিত/

Kokkolan kaupunki. 2002. Kokkolan kaupungin rakennusjärjestys. Viitattu 23.1.2012. Pdf-tiedosto. https://www.kokkola.fi/rakentajat/lait_ja_maaraykset/fi_FI/jarjestyssaanto/

Kokkolan kaupunki. 2008. Asemakaava. Viitattu 24.1.2012. Pdf-tiedosto. <http://www.asuntomessut.fi/kokkola-2011/asuntomessualue>

Kokkola- asuntomessut 2011 korttelisuunnitelma/rakentamisohteet. 2009. Kokkolan kaupungin kaavoituspalvelut. Kokkolan kaupunki. Viitattu 18.11.2011. Pdf-tiedosto.

Kuntatiedon keskus. 2011. Kuntaliiton rakennusjärjestysmalli 1999. Viitattu 3.1.2012. Pdf-tiedosto. <http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/tyt/rakennusvalvonta/kuntien-toiminta/rakennusjarjestys/Sivut/default.aspx>

Pihan yleinen rakentamistapaohje 2011. 2011. Toimittanut Aino-Kaisa Nuotio. Helsinki: Viherympäristöliitto ry.

Rakennustieto. 1989. Ilmasto, tuulet. RT-kortti 05–10390. Viitattu 20.11.2011. Pdf-tiedosto. https://www.rakennustieto.fi.proxy.hamk.fi/kortistot/tuotteet/RT_529.html.stx

Rakentaminen ja maankäyttö 2008. 2008. Toimittanut Niko Jacobsson. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Rantanen, J. 2011. Kokkolan asuntomessualueen kaavassa elää vahva Neristanin henki. Kokkola.fi – Kokkolan kaupungin tiedotuslehti, 14–16.

Salmi, A. 2011. Vesijättömaan tuhkimotarina. Keskipohjanmaa-lehden virallinen messulehti [Asuntomessulehti], 27.

Sykkö, R-M. 2011. Kasvillisuus kaitsee merituulia. Keskipohjanmaa-lehden virallinen messulehti [Asuntomessulehti], 65.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa. 2003. Ympäristöministeriö. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Vilpula, M. 2011. Pyöreä muoto suojaa tuulelta. Keskipohjanmaa-lehden virallinen messulehti [Asuntomessulehti], 29.

Virtanen, P.V. 1995. Maankäytön perusteista. Espoo: Otatieto Oy.

Yleiskaavan sisältö ja esitystavat. 2006. Ympäristöministeriö. Helsinki: Edita Prima Oy.

Ympäristöministeriö. 2009. Asemakaavoitus. Viitattu 20.11.2011.

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1117&lan=fi>

Ympäristöministeriö. 2011a. Maankäytön suunnittelu. Viitattu 20.11.2011.

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=230&lan=fi>

Ympäristöministeriö. 2011b. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Viitattu 20.11.2011.

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1112&lan=fi>

Ympäristöministeriö. 2011c. Maakuntakaavoitus. Viitattu 20.11.2011.

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1114&lan=fi>

Ympäristöministeriö. 2011d. Yleiskaavoitus. Viitattu 20.11.2011.

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1116&lan=fi>

Ympäristöministeriö. 2011e. Suomen rakentamismääräyskokoelma. Viitattu 3.1.2012.

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=394585&lan=FI>

HOITOSUUNNITELMA

Kokkolan kaupunki, Tekninen palvelukeskus, Puistot ja liikuntapaikat

Asuntomessualueen viheralueiden hoitosuunnitelma

Elina Uusnäkki
Hämeen ammattikorkeakoulu, Lepaa 2012



Johdanto

Hoitosuunnitelma on laadittu osana Hämeen ammattikorkeakoulun maisemasuunnittelun koulutusohjelman opinnäytetyötä Rakentamisohjeistus asuntomessupihoilla.

Suunnitelmassa käsitellään vuoden 2011 asuntomessualueen viheralueiden ja puistojen ylläpitoa. Asuntomessualueena käsitetään koko Vanhansatamanlahden uuden asuntoalueen viheralueet, ei ainoastaan varsinainen asuntomessualue.

Asuntomessualueen hoitosuunnitelmalle oli tarvetta, sillä sellaista ei vielä aiemmin ollut laadittu. Tarkoituksena oli laatia helppolukuinen hoitosuunnitelma jokaisen työntekijän käyttöön.

Hoidon suunnittelu

Hoitoluokitus laadittiin asuntomessualueen suunnitelman työselostuksessa ehdotettujen hoitoluokkien perusteella. Hoitotaso on enimmäkseen käyttöviheraluetta A2, mutta jonkin verran on myös käyttö- ja suojaviheralueita A3. A2-alueen sisällä sijaitsevat hulevesialtaat ja satama ovat hoitoluokitukseltaan erityisalueita, joille on oma hoitosuunnitelmansa. Hoitosuunnitelmassa mietitään myös hieman talvikunnossapidon tarvetta sekä mahdollisia lumenkasauspaikkoja.

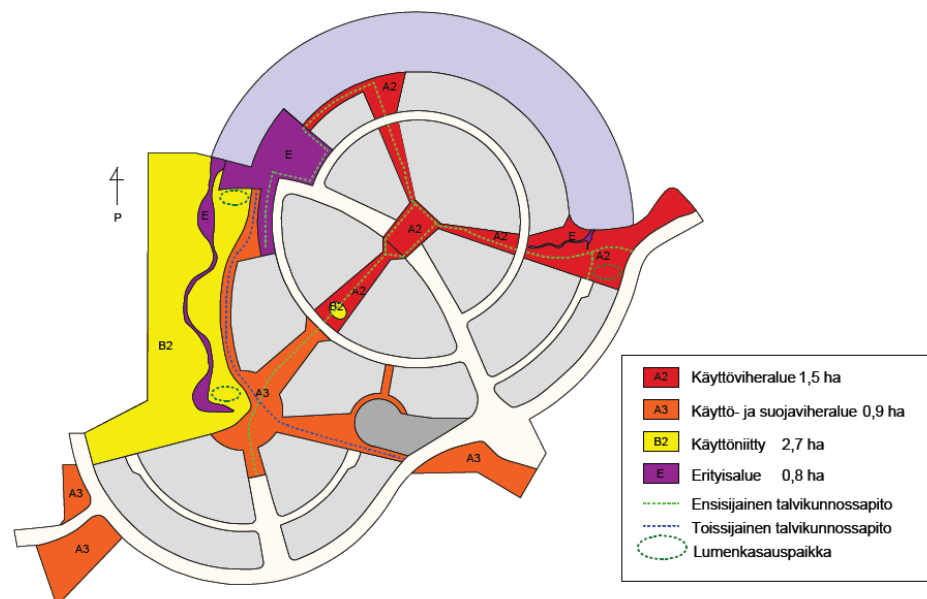
Hoidon tavoitteet ja laatuvaatimukset

Hoidon tavoitteena on luoda ja ylläpitää viihtyisiä ja virkistystä tarjoava viheralueiden ketju Kokkolan uudella asuinalueella niin alueen asukkaille kuin ulkopuolisille käyttäjillekin.

Hoitosuunnitelmassa noudatetaan Viheralueiden hoidon työselityksen (VHT'05) laatuvaatimuksia.

Hoitoluokitus

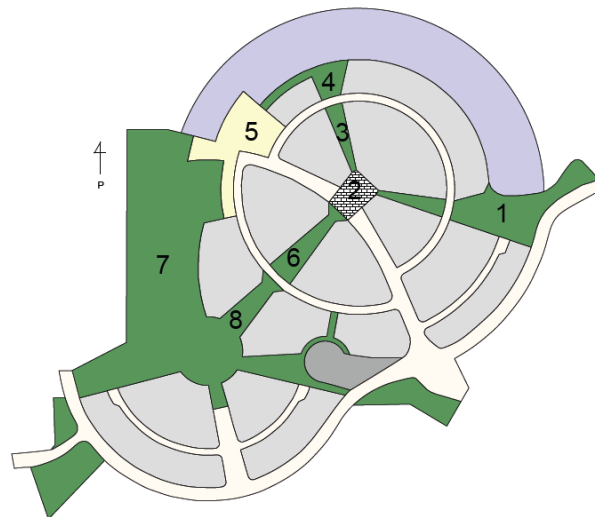
(Kuva suurempana työn lopussa)



Talvikunnossapito

Talvikunnossapidettävät käytävät näkyvät kuvassa ensisijaisesti ja toissijaisesti kunnossapidettävänä käytävinä. Ensisijaisesti talvikunnossapidettävät ovat käytäviä, joita ihmisten oletetaan käyttävän eniten päivittäisessä liikkumisessaan tai niiden lähistöllä on jätehuoltoa ym. Toissijaisesti aurattavat kohteet sijaitsevat alueella, jota ihmiset voivat käyttää ulkoilutarcoitukseen.

Asuntoalue on hyvin ahdas ja talvikunnossapidon kannalta ongelmallinen lumien sijoituksen takia. Hoitosuunnitelmassa on mietitty muutamia mahdollisia lumenkasauspaiikkoja. Kasauspaikat sijaitsevat talvikunnossapidettävien käytävien vierellä, joten ne ovat helposti saavutettavissa. Lumenkasauspaikat ovat kuitenkin vain väliaikaiseen varastointiin ennen lumenkaatopaikalle kuljettamista sillä on mahdollista, että sulamisvedet kulkeutuvat suoraan mereen eikä se ole sallittua.



Puistoalueet

1 Meripuisto	5 Satama
2 Aukio	6 Meriharakanpuisto
3 Lainepuisto	7 Tulliojanpuisto
4 Laivapuisto	8 Aurinkopuisto

Puistot

Asuntomessualueella on puisto- ja lähivirkistysaluetta yhteensä 5,9 ha. Puistoja on yhteensä 7: Aukio, Aurinkopuisto, Lainepuisto, Laivapuisto, Meriharakanpuisto, Meripuisto ja Tulliojanpuisto.

Aukio

Hoitoluokka A2

Vuosittain tehtävät hoitotyöt:**Betonipäällysteet**

Puhdistetaan keväällä hiekoitushiekasta, lehdistä ja muusta talven aikana kerääntyneestä roskasta ilman haittaavaa pölyämistä. Myöhemmin kasvukaudella päällyste puhdistetaan kuukausittain. Päällysteessä olevat vauriot korjataan mahdollisimman pian, jotta niistä aiheutuisi mahdollisimman vähän vaaraa käyttäjille. Rikkakasvien torjuntaa suoritetaan kaksi kertaa kasvukauden aikana. Betonimuurien kunto tarkastetaan silmämääräisesti. Rikkoutuneet kivet, joista voi olla terveydellistä vaaraa, vaihdetaan uusiin.

Puut

Leikataan kasvilajikohtaiset poikkeukset huomioiden keskikesällä tai kevättalvella, pylväsmallisista poistetaan tai sidotaan runkoon oksat, jotka pyrkivät ulos pylväsmuodosta. Koristeomenapuut eivät tarvitse paljon leikkausta, niistä poistetaan vain toisiaan hankaavat, katkenneet ja kuolleet oksat. Samalla poistetaan mahdolliset juuri- ja runkovesat. Puiden tyveltä kitketään rikkakasvit säännöllisesti, ensimmäiset kaksi vuotta kerran kuukaudessa ja sen jälkeen kolme kertaa kasvukaudessa. Ensimmäiset kaksi vuotta puita kastellaan juurtumisen edistämiseksi siten, että kasvualusta pysyy koko ajan syvältä kosteana. Puiden tuennat tarkistetaan muutaman kerran kasvukaudessa, jotta runkoihin ei tulisi hankautumia. Tukiseipäät ja sidonnat voidaan poistaa 3–5 vuoden kuluttua istutuksesta kun puu on kunnolla juurtunut. Runkosuojuksien kunto tarkistetaan silmämääräisesti samalla kun puiden sidonnatkin, rikkoutuneet runkosuojat vaihdetaan uusiin. Kuolleet tai kituvat puut uusitaan kahden vuoden sisällä istuttamisesta. Puita lannoitetaan tarvittaessa maa-analyysin tulosten tai puiden yleisen kunnan perusteella.

Pensasalueet

Pensasalueelta poistetaan kevät-kunnostuksen yhteydessä sinne kuulumattomat ainekset, esimerkiksi hiekoitushiekka. Tarvittaessa tehdään paikkausistutuksia talvella kuolleiden tilalle siten, että kahden vuoden sisällä istutuksesta ei istutuksissa esiinny lainkaan aukkoja. Pensas-

alue lannoitetaan keväällä ja syksyllä tarvittaessa maa-analyysin mukaisesti. Kasvualusta kalkitaan joka kolmas vuosi otettavan maa-analyysin perusteella. Rikkakasvit kitketään säännöllisesti kerran kuukaudessa ensimmäiset kaksi vuotta, jonka jälkeen säännöllisesti kolme kertaa kasvukaudessa. Seurataan pensaiden yleisilmettä ja kasvukuntoa, mikäli kasvitauoja tai tuholaisia esiintyy, käytetään kemiallista torjuntaa. Hoitoleikkaukset tehdään kasvilajikohtaisesti huomioiden kunkin pensaslajin kukkimisajankohta. Pensaista leikataan pois edellisvuotiset kukinnot, katkenneet versot, toisiaan hankaavat, maahan painuvat tai muuten pensaan normaaliin kasvutapaan sopimattomat oksat. Leikkauksilla huolehditaan myös, että näkemäalueet ja kulkuväylät ovat esteettömiä. Kesällä tehtyjä istutuksia kastellaan istutuskasvukausi ja vähintään seuraava täysi kasvukausi, jotta pensaat juurtuvat kunnolla.

Kalusteet

Irrotettavissa olevat kalusteet, kuten keinut ja penkit, viedään talveksi säilöön. Keväällä ennen paikalleen tuontia niiden kunto tarkistetaan ja tehdään mahdolliset korjaukset. Myös muiden kalusteiden, kuten roska-astioiden ja valaisimien, kunto tarkastetaan ja turvallisuutta vaarantavat vauriot merkitään heti kun vika huomataan ja ne korjataan mahdollisimman pian.

Kuntoiluvälineet

Kuntoiluvälineet rinnastetaan leikkivälineisiin ja niiden kunnossapidossa on noudatettava valmistajan ohjeita tai Suomen standardisointiliiton vahvistamia standardeja, niin ettei välineiden käytöstä aiheudu käyttäjälle vaaraa. Kunnossapitoa varten laaditaan päiväkirja, kuten leikkivälineiden tarkastuksissa, johon merkitään tehdyt toimenpiteet ja huomautetut puutteet. Kuntoiluvälineille tehdään välineen valmistajan vähimmäistarkastusvälejä noudattaen säännöllisesti tarkastuksia, joissa testataan välineiden kunto silmämääräisesti. Toiminnallinen tarkastus, jossa testataan laitteen toimivuus, tehdään 1–3 kuukauden välein tai valmistajan ohjeen mukaan. Turva-alustoilta poistetaan irtoroskat ja -kalusteet.

Määrävuosin tehtävät hoitotyöt:

Pensasalueet Joka kolmas vuosi otetaan pensasalueelta maa-analyysi, jonka mukaan annetaan kalkitus ja lannoitus. Pensaiden nuorennusleikkaukset tehdään joko harventaen tai alasleikkaamalla riippuen kasvilajista. Harvennusleikkauksella poistetaan kuolleita tai pahasti toisiaan hankkaavat oksat. Alasleikkaus tehdään tarvittaessa kun koko kasvusto on erittäin ränsistynyt siten, että koko pensasalue on leikattu yhtä korkeiksi ja leikkauspinnat ovat siistit.

Kuntoiluvälineet Kuntoiluvälineille tehdään vuosittain perusteellisempi tarkastus.

Erikseen sovittavat hoitotyöt:

Betonipäällysteet Talvikunnossapidettävillä alueilla auraus aloitetaan kun lumen tai sohjon kerrospaksuus on 5 cm. Liukkaudentorjuntaa tehdään niin, että alue on aina turvallinen käyttää. Alueita pidetään talvella kunnossa myös viikonloppuisin.

Puut Puita kastellaan kaksi vuotta istuttamisesta siten, että kastelu aloitetaan pitkien poutajaksojen aikana kun puut näyttävät hieman nuutu-neilta.

Pensasalueet Rikkakasvitonta katetta lisätään kun edellinen on maatonut.

Kalusteet Valaisimien toimivuus tarkastetaan syksyllä.

Aurinkopuisto

Hoitoluokka A3

Vuosittain tehtävät hoitotyöt:

Kivituhkakäytävät Puhdistetaan keväällä syksyn lehdistä ja muusta talven aikana kerääntyneestä roskasta. Epätasaisuudet poistetaan lanaamalla käytävä keväällä sen ollessa kostea, jolloin pölyäminen vähentyy huomattavasti. Mikäli joudutaan tekemään paikkauksia, tehdään ne alkuperäisellä materiaalilla. Käytävän reunat kantataan joka toinen vuosi ja siitä tullut kasvijäte poistetaan pinnalta. Rikkakasvintorjunta tehdään kemiallisesti kerran kasvukaudessa ja siitä jäävä kasvijäte poistetaan pinnalta. Syksyllä käytävältä

poistetaan orgaaninen jäte, kuten lehdet, kerran ennen lumen tuloa.

Nurmikko

Nurmikolta poistetaan keväällä kaikki sen kasvua haittaava jäte, kuten lehdet ja hiekoitus hiekka. Nurmikkoa leikataan niin usein, että sen pituus on 4–25 cm. Leikkuujätteet kerätään pois. Alueen viimeistely tehdään 1–3 kertaa kasvukaudessa siimaleikkurilla.

Puut

Leikataan kasvilajikohtaiset poikkeukset huomioiden keskikesällä tai kevättalvella. Runko- ja juurivesat poistetaan vähintään joka toinen vuosi. Puiden tyveltä kitketään rikkakasvit säännöllisesti, ensimmäiset kaksi vuotta kolme kertaa kasvukaudessa. Ensimmäiset kaksi vuotta puita kastellaan juurtumisen edistämiseksi siten, että kasvualusta pysyy koko ajan syvältä kosteana. Puiden tuennat tarkistetaan muutama kerran kasvukaudessa, jottei runkoihin tulisi hankautumia. Tukiseipäät ja sidonnat voidaan poistaa 3–5 vuoden kuluttua istutuksesta kun puu on kunnolla juurtunut. Kuolleet tai kituvat puut uusitaan kahden vuoden sisällä istuttamisesta. Puita lannoitetaan tarvittaessa maanalyyysin tulosten tai puiden yleisen kunnan perusteella.

Pensasalueet

Pensasalueelta poistetaan kevätkunnostuksen yhteydessä sinne kuulumattomat ainekset, esimerkiksi hiekoitushiekka. Tarvittaessa tehdään paikkausistutuksia talvella kuolleiden tilalle siten, että istutuksesta ei istutuksissa esiinny oleellisia aukkoja. Rikkakasvit kitketään säännöllisesti kaksi kertaa kasvukaudessa ensimmäiset kaksi vuotta istuttamisesta, sen jälkeen säännöllisesti kaksi kertaa kasvukaudessa. Hoitoleikkaukset tehdään kasvilajikohtaisesti poistaen kuolleita, katkenneita tai hankaavia oksia.

Perenna-alueet

Poistetaan keväällä kuolleet kasvit ja kasvijätteet. Rikkakasvit kitketään alueelta kaksi vuotta istutuksesta joka toinen viikko, sen jälkeen säännöllisesti kolme kertaa kasvukaudessa. Istutusalueiden kanttauokset tehdään vuosittain.

Kalusteet

Kalusteiden kunto tarkistetaan muiden hoitotöiden yhteydessä ja tehdään mahdolliset korjaukset. Myös muiden kalusteiden, kuten ros-

ka-astioiden ja valaisimien, kunto tarkastetaan ja turvallisuutta vaarantavat vauriot merkitään heti kun vika huomataan ja korjataan mahdollisimman pian.

Määrävuosin tehtävät hoitotyöt:

Pensasalueet

Kanttaukset tehdään joka toinen vuosi ja kaikki kanttauksen yhteydessä irronnut kasvijäte poistetaan alueelta. Pensaita nuorennetaan harvennus- ja alasleikkauksin riippuen kasvilajista. Harvennusleikkauksella poistetaan kuolleita tai pahasti toisiaan hankaavat oksat. Alasleikkaus tehdään tarvittaessa kun koko kasvusto on erittäin ränsistynyt siten, että koko pensasalue on leikattu yhtä korkeiksi ja leikkauspinnat ovat siistit.

Erikseen sovittavat hoitotyöt:

Kivituhkakäytävät

Käytävälle lisätään tarvittaessa tasattuna ja tiivistettynä ohut kerros kivituhkaa, joka on samaa raekokoa ja väriä kuin alkuperäinen. Talvikunnossapidettävillä alueilla auraus aloitetaan kun lumen tai sohjon kerrospaksuus on 5 cm. Liukkaudentorjuntaa tehdään niin, että alue on aina turvallinen käyttää. Alueita pidetään talvella kunnossa myös viikonloppuisin.

Nurmikko

Paikkaukset tehdään kun vauriot haittaavat alueen käyttöä oleellisesti. pienemmät paikkaukset voidaan tehdä käsin, suuremmat koneellisesti. Syksyllä nurmikolta poistetaan kaikki orgaaninen jäte, joka haittaa nurmikon kasvua.

Pensasalueet

Lannoitus tehdään viljavuusanalyysin mukaisesti. Alueille lisätään rikkakasvitonta katetta kun edellinen on maatunut.

Perenna-alueet

Paikkaukset tehdään siten, ettei oleellisia aukkoja ilmaannu. Lannoitus annetaan tasaisesti koko alueelle. Perennat jaetaan kun ryhmä alkaa näyttää ahtaalta, jakaminen on tehtävä hyvissä ajoin ennen talvea.

Kalusteet

Valaisimien toimivuus tarkastetaan syksyllä.

Lainepuisto

Hoitoluokka A2

Vuosittain tehtävät hoitotyöt:

Asfalttipäällyste

Puhdistetaan keväällä hiekoitushiekasta ja muusta talven aikana kerääntyneestä roskasta ilman haittaavaa pölyämistä. Päällysteen pinnalla oleva orgaaninen aines, kuten lehdet, poistetaan kevätkunnostuksen yhteydessä ja myöhemmin kuukausittain. Päällysteessä olevat vauriot korjataan mahdollisimman pian.

Nurmikko

Nurmikolta poistetaan keväällä kaikki sinne kuulumaton aines kuten lehdet ja hiekoitushiekka. Tarvittaessa tehdään paikkauksia ja annetaan lannoitus tasaisesti, jotta nurmikon väri säilyy tasaisen vihreänä lumen tuloon saakka. Nurmikon leikkauspituuden on oltava 4–12 cm. Leikkuu viimeistellään niin, etteivät esteiden ympärykset tai rakenteiden reunat eroa yleisilmeestä.

Puut

Leikataan kasvilajikohtaiset poikkeukset huomioiden keskikesällä tai kevättalvella. Poistetaan runko- ja juurivesat vuosittain. Puiden tyveltä kitketään rikkakasvit säännöllisesti, ensimmäiset kaksi vuotta kerran kuukaudessa ja sen jälkeen kolme kertaa kasvukaudessa. Ensimmäiset kaksi vuotta puita kastellaan juurtumisen edistämiseksi siten, että kasvualusta pysyy koko ajan syvältä kosteana. Puiden tuennat tarkistetaan muutaman kerran kasvukaudessa, jotta runkoihin ei tulisi hankautumia. Tukiseipäät ja sidonnat voidaan poistaa 3-5 vuoden kuluttua istutuksesta kun puu on kunnolla juurtunut. Kuolleet tai kituvat puut uusitaan kahden vuoden sisällä istuttamisesta. Puita lannoitetaan tarvittaessa maa-analyysin tulosten tai puiden yleisen kunnan perusteella.

Pensasalueet

Pensasalueelta poistetaan kevätkunnostuksen yhteydessä sinne kuulumattomat ainekset, esimerkiksi hiekoitushiekka. Tarvittaessa tehdään paikkausistutuksia talvella kuolleiden tilalle siten, että kahden vuoden sisällä istutuksesta ei istutuksissa esiinny lainkaan aukkoja. Pensasalue lannoitetaan keväällä ja syksyllä tarvittaessa maa-analyysin mukaisesti. Kasvualusta

kalkitaan joka kolmas vuosi otettavan maa-analyysin perusteella. Rikkakasvit kitketään säännöllisesti kerran kuukaudessa kahden vuoden sisällä istutuksesta, sen jälkeen säännöllisesti kolme kertaa kasvukaudessa. Seurataan pensaiden yleisilmettä ja kasvukuntoa, mikäli kasvitauteja tai tuholaisia esiintyy, käytetään kemiallista torjuntaa. Hoitoleikkaukset tehdään kasvilajikohtaisesti huomioiden kunkin lajin kukkimisajankohta. Pensaista leikataan pois edellisvuotiset kukinnot, katkenneet versot, toisiaan hankaavat, maahan painuvat tai muuten pensaan normaaliin kasvutapaan sopimattomat oksat. Leikkauksilla huolehditaan, että näkemäalueet ja kulkuväylät ovat esteettömiä. Kesällä tehtyjä istutuksia kastellaan istutuskasvukausi ja vähintään seuraava täysi kasvukausi, jotta pensaat juurtuvat kunnolla.

Kalusteet

Valaisimien kunto tarkastetaan ja turvallisuutta vaarantavat vauriot merkitään heti kun vika huomataan ja korjataan mahdollisimman pian.

Määrävuosin tehtävät hoitotyöt:

Nurmikko

Nurmikosta otetaan joka kolmas vuosi maa-analyysi, jonka mukaan se kalkitaan.

Pensasalueet

Alueilta otetaan joka kolmas vuosi maa-analyysi, jonka mukaan annetaan kalkitus ja lannoitus. Pensaiden nuorennusleikkaukset tehdään joko harventaen tai alasleikkaamalla riippuen kasvilajista. Harvennusleikkauksella poistetaan kuolleita tai pahasti toisiaan hankaavat oksat. Alasleikkaus tehdään tarvittaessa kun koko kasvusto on erittäin ränsistynyt siten, että koko pensasalue on leikattu yhtä korkeiksi ja leikkauspinnat ovat siistit.

Erikseen sovittavat hoitotyöt:

Asvalttipäällysteet

Auraus aloitetaan kun lumen tai sohjon kerrospaksuus on 5 cm. Liukkaudentorjuntaa tehdään niin, että alue on aina turvallinen käyttää. Alueita pidetään talvella kunnossa myös viikonloppuisin.

Puut

Puita kastellaan kaksi vuotta istuttamisesta siten, että kastelu aloitetaan pitkien poutajaksojen aikana kun puut näyttävät hieman nuutu-neilta.

Pensasalueet	Pensasalueille lisätään rikkakasvitonta katetta kun edellinen on maatunut.
Kalusteet	Valaisimien toimivuus tarkastetaan syksyllä.

Laivapuisto

Hoitoluokka A2

Vuosittain tehtävät hoitotyöt:

Betonipäällysteet Puhdistetaan keväällä hiekoitushiekasta muusta talven aikana kerääntyneestä roskasta ilman haittaavaa pölyämistä. Myöhemmin kasvukaudella päällyste puhdistetaan kuukausittain. Päällysteessä olevat vauriot korjataan mahdollisimman pian. Rikkakasvien torjuntaa suoritetaan kaksi kertaa kasvukauden aikana.

Kivituhkakäytävät Puhdistetaan keväällä syksyn lehdistä ja muusta talven aikana kerääntyneestä roskasta. Epätasaisuudet poistetaan lanaamalla käytävä keväällä sen ollessa kostea, jolloin pölyäminen vähentyy huomattavasti. Mikäli joudutaan tekemään paikkauksia, tehdään ne alkuperäisellä materiaalilla. Käyttöä haittaavat epätasaisuudet poistetaan kerran kuukaudessa ja välittömästi rankan sateen jälkeen. Käytävän reunat kantetaan kerran vuodessa ja siitä tullut kasvijäte poistetaan pinnalta. Rikkakasvintorjunta tehdään leikkipaikan läheisyyden vuoksi mekaanisesti kaksi kertaa kasvukaudessa ja siitä jäävä kasvijäte poistetaan pinnalta. Syksyllä käytävältä poistetaan orgaaninen jäte, kuten lehdet, joka toinen viikko.

Nurmikko Nurmikolta poistetaan keväällä kaikki sinne kuulumaton aines kuten lehdet ja hiekoitushiekka. Tarvittaessa tehdään paikkauksia ja annetaan lannoitus tasaisesti, jotta nurmikon väri säilyy tasaisen vihreänä lumen tuloon saakka. Nurmikon leikkauspituuden on oltava 4–12 cm. Leikkuu viimeistellään niin, etteivät esteiden ympärykset tai rakenteiden reunat eroa yleisilmeestä.

Puut Leikataan kasvilajikohtaiset poikkeukset huomioiden keskikesällä tai kevättalvella. Poistetaan runko- ja juurivesat vuosittain. Puiden tyveltä kitketään rikkakasvit säännöllisesti, ensimmäiset kaksi vuotta kerran kuukaudessa ja

sen jälkeen kolme kertaa kasvukaudessa. Ensimmäiset kaksi vuotta puita kastellaan juurtumisen edistämiseksi siten, että kasvualusta pysyy koko ajan syvältä kosteana. Puiden tuennat tarkistetaan muutaman kerran kasvukaudessa, jotta runkoihin ei tulisi hankautumia. Tukiseipäät ja sidonnat voidaan poistaa 3–5 vuoden kuluttua istutuksesta kun puu on kunnolla juurtunut. Kuolleet tai kituvat puut uusitaan kahden vuoden sisällä istuttamisesta. Puita lannoitetaan tarvittaessa maa-analyysin tulosten tai puiden yleisen kunnan perusteella.

Pensasalueet

Pensasalueilta poistetaan kevätkunnostuksen yhteydessä sinne kuulumattomat ainekset, esimerkiksi hiekoitushiekka. Tarvittaessa tehdään paikkausistutuksia talvella kuolleiden tilalle siten, että kahden vuoden sisällä istutuksesta ei istutuksissa esiinny lainkaan aukkoja. Pensasalue lannoitetaan keväällä ja syksyllä tarvittaessa maa-analyysin mukaisesti. Kasvualusta kalkitaan joka kolmas vuosi otettavan maa-analyysin perusteella. Rikkakasvit kitketään säännöllisesti kerran kuukaudessa kahden vuoden sisällä istutuksesta, sen jälkeen säännöllisesti kolme kertaa kasvukaudessa. Seurataan pensaiden yleisilmettä ja kasvukuntoa, mikäli kasvitauteja tai tuholaisia esiintyy, käytetään kemiallista torjuntaa. Hoitoleikkaukset tehdään kasvilajikohtaisesti huomioiden kunkin lajin kukkimisajankohta. Pensaista leikataan pois edellisvuotiset kukinnot, katkenneet versot, toisiaan hankaavat, maahan painuvat tai muuten pensaan normaaliin kasvutapaan sopimattomat oksat. Leikkauksilla huolehditaan, että näkemäalueet ja kulkuväylät ovat esteettömiä. Kesällä tehtyjä istutuksia kastellaan istutuskasvukausi ja vähintään seuraava täysi kasvukausi, jotta pensaat juurtuvat kunnolla.

Perenna-alueet

Alueelta poistetaan keväällä kuolleet kasvinosat ja muu sinne kuulumaton jäte. Kuolleiden tilalle tehdään paikkausistutukset. Rikkakasvien torjuntaa tehdään joka toinen viikko. Perenna-alue rajataan kerran kuukaudessa niin, että rajaus on aina siisti.

Kalusteet

Kalusteiden kunto tarkistetaan keväällä ja tehdään mahdolliset korjaukset. Myös muiden ka-

lusteiden, kuten roska-astioiden ja valaisimien, kunto tarkastetaan ja turvallisuutta vaarantavat vauriot merkitään heti kun vika huomataan ja korjataan mahdollisimman pian.

Määrävuosin tehtävät hoitotyöt:

Nurmikko Nurmikosta otetaan joka kolmas vuosi maa-analyysi, jonka mukaan se kalkitaan.

Pensasalueet Alueelta otetaan joka kolmas vuosi maa-analyysi, jonka mukaan annetaan kalkitus ja lannoitus. Pensaiden nuorennusleikkaukset tehdään joko harventaen tai alasleikkaamalla riippuen kasvilajista. Harvennusleikkauksella poistetaan kuolleita tai pahasti toisiaan hankaavat oksat. Alasleikkaus tehdään tarvittaessa kun koko kasvusto on erittäin ränsistynyt siten, että koko pensasalue on leikattu yhtä korkeiksi ja leikkauspinnat ovat siistit.

Erikseen sovittavat hoitotyöt:

Betonipäälysteet Alueilla auras aloitetaan kun lumen tai sohjon kerrospaksuus on 5 cm. Liukkaudentorjuntaa tehdään niin, että alue on aina turvallinen käyttää. Alueita pidetään talvella kunnossa myös viikonloppuisin.

Kivituhkakäytävät Lisätään tarvittaessa tasattuna ja tiivistettynä ohut kerros kivituhkaa, joka on samaa raekokoa ja väriä kuin alkuperäinen.

Puut Puita kastellaan kaksi vuotta istuttamisesta siten, että kastelu aloitetaan pitkien poutajaksojen aikana kun puut näyttävät hieman nuutu-neilta.

Pensasalueet Pensasalueille lisätään rikkakasvitonta katetta kun edellinen on maatunut.

Kalusteet Valaisimien toimivuus tarkastetaan syksyllä.

Meriharakanpuisto

Hoitoluokka A2, kumpare, jolla niittyä B2

Vuosittain tehtävät hoitotyöt:

Kivituhkakäytävät Puhdistetaan keväällä syksyn lehdistä ja muusta talven aikana kerääntyneestä roskasta. Epätasaisuudet poistetaan lanaamalla käytävä ke-

väällä sen ollessa kostea, jolloin pölyäminen vähentyy huomattavasti. Mikäli joudutaan tekemään paikkauksia, tehdään ne alkuperäisellä materiaalilla. Käyttöä haittaavat epätasaisuudet poistetaan kerran kuukaudessa ja välittömästi rankan sateen jälkeen. Käytävän reunat kantaan kerran vuodessa ja siitä tullut kasvijäte poistetaan pinnalta. Rikkakasvintorjunta tehdään leikkipaikan läheisyyden vuoksi mekaanisesti kaksi kertaa kasvukaudessa ja siitä jäävä kasvijäte poistetaan pinnalta. Syksyllä käytävältä poistetaan orgaaninen jäte, kuten lehdet, joka toinen viikko.

Nurmikko

Nurmikolta poistetaan keväällä kaikki sinne kuulumaton aines kuten lehdet ja hiekoitus-hiekka. Tarvittaessa tehdään paikkauksia ja annetaan lannoitus tasaisesti, jotta nurmikon väri säilyy tasaisen vihreänä lumen tuloon saakka. Nurmikon leikkauspituuden on oltava 4–12 cm. Leikkuu viimeistellään niin, etteivät esteiden ympärykset tai rakenteiden reunat eroa yleisilmeestä.

Niitty

Hoitoluokaltaan B2, maisemaniitty. Keväällä alueelta poistetaan sinne kuulumattomat roskat ja muut esineet. Niitty niitetään kerran kasvukaudessa kun kukinta on ohi ja siemenet ovat pudonneet maahan, välineillä, jotka leikkaavat korren siististi. Niittojätteet kerätään pois.

Puut

Leikataan kasvilajikohtaiset poikkeukset huomioiden keskikesällä tai kevättalvella. Poistetaan runko- ja juurivesat vuosittain. Puiden tyveltä kitketään rikkakasvit säännöllisesti, ensimmäiset kaksi vuotta kerran kuukaudessa ja sen jälkeen kolme kertaa kasvukaudessa. Ensimmäiset kaksi vuotta puita kastellaan juurtumisen edistämiseksi siten, että kasvualusta pysyy koko ajan syvältä kosteana. Puiden tuennat tarkistetaan muutaman kerran kasvukaudessa, jotta runkoihin ei tulisi hankautumia. Tukiseipäät ja sidonnat voidaan poistaa 3–5 vuoden kuluttua istutuksesta kun puu on kunnolla juurtunut. Kuolleet tai kituvat puut uusitaan kahden vuoden sisällä istuttamisesta. Puita lannoitetaan tarvittaessa maa-analyysin tulosten tai puiden yleisen kunnan perusteella.

Pensasalueet

Alueilta poistetaan kevätkunnostuksen yhteydessä sinne kuulumattomat ainekset, esimerkiksi hiekoitushiekka. Tarvittaessa tehdään paikkausistutuksia talvella kuolleiden tilalle siten, että kahden vuoden sisällä istutuksesta ei istutuksissa esiinny lainkaan aukkoja. Pensasalue lannoitetaan keväällä ja syksyllä tarvittaessa maa-analyysin mukaisesti. Kasvualusta kalkitaan joka kolmas vuosi otettavan maa-analyysin perusteella. Rikkakasvit kitketään säännöllisesti kerran kuukaudessa kahden vuoden sisällä istutuksesta, sen jälkeen säännöllisesti kolme kertaa kasvukaudessa. Seurataan pensaiden yleisilmettä ja kasvukuntoa, mikäli kasvitauteja tai tuholaisia esiintyy, käytetään kemiallista torjuntaa. Hoitoleikkaukset tehdään kasvilajikohtaisesti huomioiden kunkin lajin kukkimisajankohta. Pensaista leikataan pois edellisvuotiset kukinnot, katkenneet versot, toisiaan hankaavat, maahan painuvat tai muuten pensaaseen normaaliin kasvutapaan sopimattomat oksat. Leikkauksilla huolehditaan, että näkemäalueet ja kulkuväylät ovat esteettömiä. Kesällä tehtyjä istutuksia kastellaan istutuskasvukausi ja vähintään seuraava täysi kasvukausi, jotta pensaat juurtuvat kunnolla.

Perenna-alueet

Perenna-alueilta poistetaan keväällä kuolleet kasvinosat ja muu sinne kuulumaton jäte. Kuolleiden tilalle tehdään paikkausistutukset. Rikkakasvien torjuntaa tehdään joka toinen viikko. Perenna-alue rajataan kerran kuukaudessa niin, että rajausta on aina siisti.

Kalusteet

Kalusteiden kunto tarkistetaan keväällä ja tehdään mahdolliset korjaukset. Myös muiden kalusteiden, kuten roska-astioiden ja valaisimien, kunto tarkastetaan ja turvallisuutta vaarantavat vauriot merkitään heti kun vika huomataan ja korjataan mahdollisimman pian.

Leikkivälineet

Kunnossapidossa on noudatettava valmistajan ohjeita tai Suomen standardisoimisliiton vahvistamia standardeja, niin ettei välineiden käytöstä aiheudu käyttäjälle vaaraa. Kunnossapitoa varten laaditaan päiväkirja, kuten leikkivälineiden tarkastuksissa, johon merkitään tehdyt toimenpiteet ja huomautukset. Leikkivälineille tehdään välineen valmistajan vähimmäistar-

kastusvälejä noudattaen säännöllisesti tarkastuksia, joissa testataan välineiden kunto silmämääräisesti. Toiminnallinen tarkastus, jossa testataan laitteen toimivuus, tehdään 1-3 kauden välein tai valmistajan ohjeen mukaan. Turva-alustoilta poistetaan irtoroskat ja kalusteet. Leikkihiekkä vaihdetaan kerran vuodessa.

Määrävuosin tehtävät hoitotyöt:

Nurmikko Nurmikosta otetaan joka kolmas vuosi maanalyyysi, jonka mukaan se kalkitaan.

Pensasalueet Alueilta otetaan joka kolmas vuosi maanalyyysi, jonka mukaan annetaan kalkitus ja lannoitus. Pensaiden nuorennusleikkaukset tehdään joko harventaen tai alasleikkaamalla riippuen kasvilajista. Harvennusleikkauksella poistetaan kuolleita tai pahasti toisiaan hankaavat oksat. Alasleikkaus tehdään tarvittaessa kun koko kasvusto on erittäin ränsistynyt siten, että koko pensasalue on leikattu yhtä korkeiksi ja leikkauspinnat ovat siistit.

Erikseen sovittavat hoitotyöt:

Kivituhkakäytävät Lisätään tarvittaessa tasattuna ja tiivistettynä ohut kerros kivituhkaa, joka on samaa raekokoa ja väriä kuin alkuperäinen. Talvikunnossapidettävillä alueilla auraus aloitetaan kun lumen tai sohjon kerrospaksuus on 5 cm. Liukkaudentorjuntaa tehdään niin, että alue on aina turvallinen käyttää. Alueita pidetään talvella kunnossa myös viikonloppuisin.

Puut Puita kastellaan kaksi vuotta istuttamisesta siten, että kastelu aloitetaan pitkien poutajaksojen aikana kun puut näyttävät hieman nuutuneilta.

Pensasalueet Alueille lisätään rikkakasvitonta katetta kun edellinen on maatunut.

Kalusteet Valaisimien toimivuus tarkastetaan syksyllä.

Meripuisto

Hoitoluokka A2, kivipuro E

Vuosittain tehtävät hoitotyöt:

Asfalttipäällysteet

Puhdistetaan keväällä hiekoitushiekasta ja muusta talven aikana kerääntyneestä roskasta ilman haittaavaa pölyämistä. Päällysteen pinnalla oleva orgaaninen aines, kuten lehdet, poistetaan kevätkunnostuksen yhteydessä ja myöhemmin kuukausittain. Päällysteessä olevat vauriot korjataan mahdollisimman pian.

Nurmikko

Nurmikolta poistetaan keväällä kaikki sinne kuulumaton aines kuten lehdet ja hiekoitushiekka. Tarvittaessa tehdään paikkauksia ja annetaan lannoitus tasaisesti, jotta nurmikon väri säilyy tasaisen vihreänä lumen tuloon saakka. Nurmikon leikkauspituuden on oltava 4–12 cm. Leikkuu viimeistellään niin, etteivät esteiden ympärykset tai rakenteiden reunat eroa yleisilmeestä.

Puut

Leikataan kasvilajikohtaiset poikkeukset huomioiden keskikesällä tai kevättalvella. Poistetaan runko- ja juurivesat vuosittain. Puiden tyveltä kitketään rikkakasvit säännöllisesti, ensimmäiset kaksi vuotta kerran kuukaudessa ja sen jälkeen kolme kertaa kasvukaudessa. Ensimmäiset kaksi vuotta puita kastellaan juurtumisen edistämiseksi siten, että kasvualusta pysyy koko ajan syvältä kosteana. Puiden tuennat tarkistetaan muutaman kerran kasvukaudessa, jotta runkoihin ei tulisi hankautumia. Tukiseipäät ja sidonnat voidaan poistaa 3–5 vuoden kuluttua istutuksesta kun puu on kunnolla juurtunut. Kuolleet tai kituvat puut uusitaan kahden vuoden sisällä istuttamisesta. Puita lannoitetaan tarvittaessa maa-analyysin tulosten tai puiden yleisen kunnan perusteella. Säilytettävää puus-toa harvennetaan tarvittaessa ja poistetaan huonokuntoisia puita. Raivataan pensaskerrosta kerran vuodessa yleisilmeen siistimiseksi.

Pensasalueet

Alueelta poistetaan kevätkunnostuksen yhteydessä sinne kuulumattomat ainekset, esimerkiksi hiekoitushiekka. Tarvittaessa tehdään paikkausistutuksia talvella kuolleiden tilalle siten, että kahden vuoden sisällä istutuksesta ei istutuksissa esiinny lainkaan aukkoja. Pensasalue lannoitetaan keväällä ja syksyllä tarvitta-

essa maa-analyysin mukaisesti. Kasvualusta kalkitaan joka kolmas vuosi otettavan maa-analyysin perusteella. Rikkakasvit kitketään säännöllisesti kerran kuukaudessa kahden vuoden sisällä istutuksesta, sen jälkeen säännöllisesti kolme kertaa kasvukaudessa. Seurataan pensaiden yleisilmettä ja kasvukuntoa, mikäli kasvitauteja tai tuholaisia esiintyy, käytetään kemiallista torjuntaa. Hoitoleikkaukset tehdään kasvilajikohtaisesti huomioiden kunkin lajin kukkimisajankohta. Pensaista leikataan pois edellisvuotiset kukin-not, katkenneet versot, toisiaan hankaavat, maahan painuvat tai muuten pensaahan normaaliin kasvutapaan sopimattomat oksat. Leikkauksilla huolehditaan, että näkemäalueet ja kulkuväylät ovat esteettömiä. Kesällä tehtyjä istutuksia kastellaan istutuskasvukausi ja vähintään seuraava täysi kasvukausi, jotta pensaat juurtuvat kunnolla.

Perenna-alueet

Alueilta poistetaan keväällä kuolleet kasvinosat ja muu sinne kuulumaton jäte. Kuolleiden tilalle tehdään paikkausistutukset. Rikkakasvien torjuntaa tehdään joka toinen viikko. Perenna-alue rajataan kerran kuukaudessa niin, että rajaus on aina siisti.

Kalusteet

Kalusteiden kunto tarkistetaan keväällä ja tehdään mahdolliset korjaukset. Myös muiden kalusteiden, kuten siltojen, laitureiden roskastioiden, ja valaisimien, kunto tarkastetaan ja turvallisuutta vaarantavat vauriot merkitään heti kun vika huomataan ja korjataan mahdollisimman pian.

Kivipuro

Kivipuro luokitellaan hoitoluokaltaan luokkaan erityisalueet, hoito tapahtuu A2-luokan mukaan. Puron kunto ja toimivuus tarkistetaan viikoittain silmämääräisesti ja turvallisuutta vaarantavat viat korjataan heti kun vika huomataan. Purosta poistetaan roskat ja muu kiinteä aines sekä varmistetaan veden virtaus. Paikoillaan pudonneet kivet nostetaan paikoilleen. Rikkakasvien torjunta tehdään mekaanisesti tarpeen mukaan.

Määrävuosin tehtävät hoitotyöt:**Nurmikko**

Nurmikosta otetaan joka kolmas vuosi maa-analyysi, jonka mukaan se kalkitaan.

Pensasalueet Alueilta otetaan joka kolmas vuosi maa-analyysi, jonka mukaan annetaan kalkitus ja lannoitus. Pensaiden nuorennusleikkaukset tehdään joko harventaen tai alasleikkaamalla riippuen kasvilajista. Harvennusleikkauksella poistetaan kuolleita tai pahasti toisiaan hankkaavat oksat. Alasleikkaus tehdään tarvittaessa kun koko kasvusto on erittäin ränsistynyt siten, että koko pensasalue on leikattu yhtä korkeiksi ja leikkauspinnat ovat siistit.

Erikseen sovittavat hoitotyöt:

Asvalttialueet Auraus aloitetaan kun lumen tai sohjon kerrospaksuus on 5 cm. Liukkaudentorjuntaa tehdään niin, että alue on aina turvallinen käyttää. Alueita pidetään talvella kunnossa myös viikonloppuisin.

Puut Puita kastellaan kaksi vuotta istuttamisesta siten, että kastelu aloitetaan pitkien poutajaksojen aikana kun puut näyttävät hieman nuutu-neilta.

Pensasalueet Alueille lisätään rikkakasvitonta katetta kun edellinen on maaton.

Tulliojanpuisto

Hoitoluokka A3, niitty B2, hulevesialtaat E

Vuosittain tehtävät hoitotyöt:

Kivituhkakäytävät Puhdistetaan keväällä syksyn lehdistä ja muusta talven aikana kerääntyneestä roskasta. Epätasaisuudet poistetaan lanaamalla käytävä keväällä sen ollessa kostea, jolloin pölyäminen vähentyy huomattavasti. Mikäli joudutaan tekemään paikkauksia, tehdään ne alkuperäisellä materiaalilla. Käytävän reunat kantataan joka toinen vuosi ja siitä tullut kasvijäte poistetaan pinnalta. Rikkakasvintorjunta tehdään kemiallisesti kerran kasvukaudessa ja siitä jäävä kasvijäte poistetaan pinnalta. Syksyllä käytävältä poistetaan orgaaninen jäte, kuten lehdet, kerran ennen lumen tuloa.

Nurmikko Nurmikolta poistetaan keväällä kaikki sen kasvua haittaava orgaaninen jäte, kuten lehdet ja hiekoitushiekka. Nurmikkoa leikataan niin usein, että sen pituus on 4–25 cm. Leikkuujät-

teet kerätään pois. Alueen viimeistely tehdään 1–3 kertaa kasvukaudessa siimaleikkurilla.

Puut

Leikataan kasvilajikohtaiset poikkeukset huomioiden keskikesällä tai kevättalvella. Runko- ja juurivesat poistetaan vähintään joka toinen vuosi. Puiden tyveltä kitketään rikkakasvit säännöllisesti, ensimmäiset kaksi vuotta kolme kertaa kasvukaudessa. Ensimmäiset kaksi vuotta puita kastellaan juurtumisen edistämiseksi siten, että kasvualusta pysyy koko ajan syvältä kosteana. Puiden tuennat tarkistetaan muutama kerran kasvukaudessa, jotta runkoihin ei tulisi hankautumia. Tukiseipäät ja sidonnat voidaan poistaa 3–5 vuoden kuluttua istutuksesta kun puu on kunnolla juurtunut. Kuolleet tai kituvat puut uusitaan kahden vuoden sisällä istuttamisesta. Puita lannoitetaan tarvittaessa maa-analyysin tulosten tai puiden yleisen kunnon perusteella.

Niitty

Hoitoluokaltaan B2, maisemaniitty. Keväällä alueelta poistetaan sinne kuulumattomat roskat ja muut esineet. Niitty niitetään kerran kasvukaudessa kun kukinta on ohi ja siemenet ovat pudonneet maahan, välineillä, jotka leikkaavat korren siististi. Niittojätteet kerätään pois.

Kalusteet

Kalusteiden kunto tarkistetaan muiden hoitotöiden yhteydessä ja tehdään mahdolliset korjaukset. Myös muiden kalusteiden, kuten roska-astioiden ja valaisimien, kunto tarkastetaan ja turvallisuutta vaarantavat vauriot merkitään heti kun vika huomataan ja korjataan mahdollisimman pian.

Hulevesialtaat

Hoitoluokaltaan erityisalueita ja niitä hoidetaan A2-luokan mukaisesti. Puron kunto ja toimivuus tarkistetaan viikoittain silmämääräisesti ja turvallisuutta vaarantavat viat korjataan heti kun vika huomataan. Purosta poistetaan roskat ja muu kiintoaines sekä varmistetaan veden virtaus. Altaiden reunustat niitetään kerran vuodessa.

Erikseen sovittavat hoitotyöt:

Kivituhkakäytävät	Lisätään tarvittaessa tasattuna ja tiivistettynä ohut kerros kivituhkaa, joka on samaa raekokoa ja väriä kuin alkuperäinen. Talvikunnossapidettävillä alueilla auraus aloitetaan kun lumen tai sohjon kerrospaksuus on 5 cm. Liukkaudentorjuntaa tehdään niin, että alue on aina turvallinen käyttöä. Alueita pidetään talvella kunnossa myös viikonloppuisin.
Nurmikko	Paikkaukset tehdään kun vauriot haittaavat alueen käyttöä oleellisesti. Syksyllä nurmikolta poistetaan kaikki orgaaninen jäte, joka haittaa nurmikon kasvua.
Kalusteet	Valaisimien toimivuus tarkastetaan syksyllä.

Satama

Hoitoluokka E, hoidetaan kuten A2-alueita

Vuosittain tehtävät hoitotyöt:

Asvalttipäällysteet	Puhdistetaan keväällä hiekoitushiekasta ja muusta talven aikana kerääntyneestä roskasta ilman haittaavaa pölyämistä. Päällysteen pinnalla oleva orgaaninen aines, kuten lehdet, poistetaan kevätkunnostuksen yhteydessä ja myöhemmin kuukausittain. Päällysteessä olevat vauriot korjataan mahdollisimman pian.
Betonipäällysteet	Puhdistetaan keväällä hiekoitushiekasta muusta talven aikana kerääntyneestä roskasta ilman haittaavaa pölyämistä. Myöhemmin kasvukaudella päällyste puhdistetaan kuukausittain. Päällysteessä olevat vauriot korjataan mahdollisimman pian. Rikkakasvien torjuntaa suoritetaan kaksi kertaa kasvukauden aikana.
Rantahiekka	Rantahiekalta poistetaan orgaaninen aines keväällä ja myöhemmin kasvukaudella joka toinen viikko. Rikkakasveja torjutaan mekaanisesti kaksi kertaa kasvukaudessa. Tarkistetaan viikoittain pelastusrenkaan ja muiden mahdollisten turvavarusteiden kunto.
Puut	Leikataan kasvilajikohtaiset poikkeukset huomioiden keskikesällä tai kevättalvella. Poistetaan runko- ja juurivesat vuosittain. Puiden tyveltä kitketään rikkakasvit säännöllisesti, en-

simmäiset kaksi vuotta kerran kuukaudessa ja sen jälkeen kolme kertaa kasvukaudessa. Ensimmäiset kaksi vuotta puita kastellaan juurtumisen edistämiseksi siten, että kasvualusta pysyy koko ajan syvältä kosteana. Puiden tuennat tarkistetaan muutaman kerran kasvukaudessa, jotta runkoihin ei tulisi hankautumia. Tukiseipäät ja sidonnat voidaan poistaa 3–5 vuoden kuluttua istutuksesta kun puu on kunnolla juurtunut. Kuolleet tai kituvat puut uusitaan kahden vuoden sisällä istuttamisesta. Puita lannoitetaan tarvittaessa maa-analyysin tulosten tai puiden yleisen kunnan perusteella.

Pensasalueet

Alueilta poistetaan kevätkunnostuksen yhteydessä sinne kuulumattomat ainekset, esimerkiksi hiekoitushiekka. Tarvittaessa tehdään paikkausistutuksia talvella kuolleiden tilalle siten, että kahden vuoden sisällä istutuksesta ei istutuksissa esiinny lainkaan aukkoja. Pensasalue lannoitetaan keväällä ja syksyllä tarvittaessa maa-analyysin mukaisesti. Kasvualusta kalkitaan joka kolmas vuosi otettavan maa-analyysin perusteella. Rikkakasvit kitketään säännöllisesti kerran kuukaudessa kahden vuoden sisällä istutuksesta, sen jälkeen säännöllisesti kolme kertaa kasvukaudessa. Seurataan pensaiden yleisilmettä ja kasvukuntoa, mikäli kasvitauteja tai tuholaisia esiintyy, käytetään kemiallista torjuntaa. Hoitoleikkaukset tehdään kasvilajikohtaisesti huomioiden kunkin lajin kukkimisajankohta. Pensaista leikataan pois edellisvuotiset kukinnot, katkenneet versot, toisiaan hankaavat, maahan painuvat tai muuten pensaan normaaliin kasvutapaan sopimattomat oksat. Leikkauksilla huolehditaan, että näkemäalueet ja kulkuväylät ovat esteettömiä. Kesällä tehtyjä istutuksia kastellaan istutuskasvukausi ja vähintään seuraava täysi kasvukausi, jotta pensaat juurtuvat kunnolla.

Perenna-alueet

Alueilta poistetaan keväällä kuolleet kasvinosat ja muu sinne kuulumaton jäte. Kuolleiden tilalle tehdään paikkausistutukset. Rikkakasvien torjuntaa tehdään joka toinen viikko. Perenna-alue rajataan kerran kuukaudessa niin, että rajaus on aina siisti.

Kalusteet Kalusteiden kunto tarkistetaan keväällä ja tehdään mahdolliset korjaukset. Myös muiden kalusteiden, kuten siltojen, laitureiden roska-astioiden, ja valaisimien, kunto tarkastetaan ja turvallisuutta vaarantavat vauriot merkitään heti kun vika huomataan ja korjataan mahdollisimman pian.

Määrävuosin tehtävät hoitotyöt:

Nurmikko Nurmikosta otetaan joka kolmas vuosi maanalyyysi, jonka mukaan se kalkitaan.

Pensasalueet Alueilta otetaan joka kolmas vuosi maanalyyysi, jonka mukaan annetaan kalkitus ja lannoitus. Pensaiden nuorennusleikkaukset tehdään joko harventaen tai alasleikkaamalla riippuen kasvilajista. Harvennusleikkauksella poistetaan kuolleita tai pahasti toisiaan hankaavat oksat. Alasleikkaus tehdään tarvittaessa kun koko kasvusto on erittäin ränsistynyt siten, että koko pensasalue on leikattu yhtä korkeiksi ja leikkauspinnat ovat siistit.

Erikseen sovittavat hoitotyöt:

Betoni- ja asfalttipäällysteet Alueilla auras aloitetaan kun lumen tai sohjon kerrospaksuus on 5 cm. Liukkaudentorjuntaa tehdään niin, että alue on aina turvallinen käyttää. Alueita pidetään talvella kunnossa myös viikonloppuisin.

Rantahiekka Rantahiekkaa lisätään tarpeen mukaan.

Puut Puita kastellaan kaksi vuotta istuttamisesta siten, että kastelu aloitetaan pitkien poutajaksojen aikana kun puut näyttävät hieman nuutuneilta.

Pensasalueet Alueille lisätään rikkakasvitonta katetta kun edellinen on maatunut.

Kalusteet Valaisimien toimivuus tarkastetaan syksyllä.

Liikennevihreät

Hoitoluokka A2

Vuosittain tehtävät hoitotyöt:

Asvaltti-, betonikivi- ja golfkivipäällysteet

Puhdistetaan keväällä hiekoitushiekasta ilman haittaavaa pölyämistä. Päällysteen pinnalla oleva orgaaninen aines, kuten lehdet, poistetaan kevätkunnostuksen yhteydessä ja myöhemmin kuukausittain. Päällysteessä olevat vauriot korjataan mahdollisimman pian.

Nurmikko

Poistetaan keväällä kaikki sinne kuulumaton aines kuten lehdet ja hiekoitushiekka. Tarvittaessa tehdään paikkauksia ja annetaan lannoitus tasaisesti, jotta nurmikon väri säilyy tasaisen vihreänä lumen tuloon saakka. Nurmikon leikkauspituuden on oltava 4–12 cm. Leikkuu viimeistellään niin, etteivät esteiden ympärykset tai rakenteiden reunat eroa yleisilmeestä.

Puut

Leikataan kasvilajikohtaiset poikkeukset huomioiden keskikesällä tai kevättalvella. Poistetaan runko- ja juurivesat vuosittain. Puiden tyveltä kitketään rikkakasvit säännöllisesti, ensimmäiset kaksi vuotta kerran kuukaudessa ja sen jälkeen kolme kertaa kasvukaudessa. Puita kastellaan kaksi vuotta istuttamisesta siten, että kasvualusta pysyy syvältä kosteana, jotta puut juurtuisivat kunnolla. Tuennat tarkistetaan ja poistetaan 3–5 vuoden päästä istuttamisesta kun puu on kunnolla juurtunut. Runkosuojuksien kunto tarkistetaan samalla kun puiden sidonnat, rikkoutuneet runkosuojat vaihdetaan uusiin. Kuolleet tai kituvat puut uusitaan kahden vuoden sisällä istuttamisesta. Puita lannoitetaan tarvittaessa maa-analyysin tulosten tai puiden yleisen kunnan perusteella. Runkokorkeuksia nostetaan siten, että ajoradan yläpuolelle jäävä vapaa tila on vähintään 4,8 m ja jalankulku- sekä pyöräteillä vähintään 3 m.

Määrävuosin tehtävät hoitotyöt:

Nurmikko

Nurmikosta otetaan joka kolmas vuosi maa-analyysi, jonka mukaan se kalkitaan.

Erikseen sovittavat hoitotyöt:

Kalusteet

Valaisimien toimivuus tarkastetaan syksyllä.

Lähteet

Eskolainen, M. 2005. Viheralueiden hoito VHT'05. Helsinki: Viherympäristöliitto.

Viheralueiden hoitoluokitus. 2007. Helsinki: Viherympäristöliitto.

Asemakaava. 2008. Kokkolan kaupunki. Pdf-tiedosto.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus. 2008. Kokkolan kaupunki. Pdf-tiedosto.

Yleissuunnitelma. 2009. Kokkolan kaupunki. Pdf-tiedosto alueen yleissuunnitelmasta.

Toteutussuunnitelma. 2009. Kokkolan kaupunki. Pdf-tiedosto puistojen suunnitelmista.

Hoitoluokitus

