

Rakentamistapaohje

KARISTONMÄKI 1

Ohje koskee asemakaavan **A-2842**
Kolavan (18.) kaupunginosan kortteleita

18035

18036

18037

18038

18039

18040

LUONNOS

Lahdessa 4.3.2024



SISÄLTÖ

1	Rakentamistapaohjeen tarkoitus	4
2	Alueen yleiskuvaus	6
3	Karistonmäki 1 yleiset suunnitteluohjeet	6
3.1	Pohjatutkimukset.....	6
3.2	Radon	6
3.3	Rakennusten sijoittuminen tonteilla	6
3.4	Pihajärjestelyt ja hulevedet.....	7
3.5	Jätehuolto.....	7
3.6	Julkisivut.....	7
3.7	Katot.....	8
3.8	Aidat	8
4	Yhteystietoja	9
4.1	Rakennusvalvonta	9
4.2	Asemakaavoitus	9





KARISTONMÄKI I



Karistonmäki 1:n länsipuoleista jo rakennettua asuinalueita. Kuvan keskellä Korenonvirta, oikealla koulu ja päiväkoti. Karistonmäki 1 osoitettu kuvassa kehyksellä.

1 RAKENTAMISTAPOHJEEN TARKOITUS

Rakentamistapaohje tarkentaa ja havainnollistaa asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

Rakentamistapaohje hyväksytään yhdessä asemakaavan kanssa. Rakentamistapaohje sidotaan tontin luovutusehtoihin.

Rakentamistapaohjeen viittaukset kaavamääräyksiin on korostettu taustavärillä.

Rakentamistapaohjeen tarkoitus on ohjata Karistonmäki 1:n alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu taajamakuullisesti korkeatasoinen, sopusuhtainen, viihtyisä ja Kariston tiivis ja matala -periaatteen mukainen osakokonaisuus. Rakentamistapaohje ohjaa esimerkein ja havainnekuvin tonttien suunnittelua, rakennusten sijoittelua, pihajärjestelyjä ja rakennusten arkkitehtuuria. Alueesta halutaan luoda yhtenäisellä yleisilmeellä omaleimainen asuin ympäristö.

Ammattitaitoisen ja pätevän suunnittelijan käyttäminen mahdollisimman varhaisessa vaiheessa varmistaa lopputuloksen, jossa tulevat huomioiduksi niin asumisen yksilölliset tarpeet kuin tontin parhaat ominaisuudet. Talotehtaiden tyyppitalomallit eivät sovi kaikille tonteille.

Rakennusten luonnokset tulee esittää kerran ennen kuin lupahakemus jätetään rakennusvalvontaan. Ennen esittelyä tulee laatia myös luonnos rakennusten sijoittamisesta tontille, pihajärjestelyt kuivatuksineen, liittyminen ympäristöön, pysäköinti (asemapiirros). Ennakkoesittelyn yhteydessä ratkaistaan rakennuksen soveltuminen paikkaan ja viereisiin rakennuksiin sekä varmistetaan alustavasti asemakaavan ja tämän rakentamistapaohjeen mukaisuus.

Luonnokset esitetään ensisijaisesti rakennusvalvontaan. Myös alueen kaavoittaja neuvoo hankkeeseen liittyvissä asioissa. Rakentamistapaohjeen lopussa löytyy tarvittavat yhteystiedot.



Havainnekuva etelästä Karistonmäki 1:n alueesta.



Aluekuva/tyylitelty asemakaavaote. Aluekuvassa tonttien eri vihreän väriset pinnat havainnollistavat tonttijakoa.

2 ALUEEN YLEISKUVAUS

Kariston aluetta on suunniteltu ja rakennettu 'tiivis ja matala' -periaatteella moderniksi puukaupungiksi 2000-luvun ensimmäisestä vuosikymmenestä lähtien. Alueen toteuttamisessa käytetään kestäväen kehityksen mukaisia ratkaisuja. Pientalot rakennetaan energiatehokkaiksi.

Karistonmäelle saavutaan Kariston rantatietä sekä Karistonväylää ja edelleen Karistonkatua pitkin. Karistonkadulta käännetään alueelle Karistonlenkille. Alueen maastomuodoiltaan vaihteleva metsäluonto on alueen lähimaisemassa hallitseva osa. Rinteeseen sijoittuvilla tonteilla on mahdollista hyödyntää luonnonmukaisia korkeuseroja piharakentamisessa.

Karistonmäellä on varattu alueita luontoarvojen edistämiseksi ja säilymiseksi, pintavalumavesien käsittelemiseksi sekä virkistysalueiksi. Karistonmäki viettää Kymijärven rantaviivaan länsi-, pohjois- ja itäsuuntiin. Alueen korkein kohta on länsiosassa +125 mpy ja matalin kohta pohjoisosassa +103 mpy.

Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Kauppakeskus Karismassa ja sen ympäristössä. Karistossa on toimivat Kariston koulu (luokka-asteet 1-6), päiväkotipalvelut sekä seurakunnan tila.

3 KARISTONMÄKI 1 YLEISET SUUNNITTELUOHJEET

3.1 Pohjatutkimukset

Tonteilla on suoritettava maaperän pohjatutkimus ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamistavan selvittäminen on rakentajan vastuulla. Maankäyttö- ja rakennuslain 131 § mukaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä.

Asemakaavan mukaan alueelle voi rakentaa 1-, 2- ja osittain kaksikerroksisia omakotitaloja. Asemakaavassa I/140; II/140 -merkityille tonteille saa rakentaa myös yksikerroksisen asuinrakennuksen, jolloin sen kerrosala voi olla enintään 140 m². Lisäksi tonteille saa rakentaa 40 k -m²:n suuruisen talousrakennuksen.

3.2 Radon

Lahden seudulla uudisrakennusta rakennettaessa tulee noudattaa radonturvallista rakennustapaa. Radonteknisten ratkaisujen tulee näkyä rakentamislupa-asiakirjoissa (ks. tarkemmin rakennusjärjestys).

3.3 Rakennusten sijoittuminen tonteilla

Rakentamistapaohjeen aluehavainnekuva on ohjeena rakennusten sijoittamiselle tontilla, mutta ei pakota havainnekuvan ratkaisuun. Rakennusten sijoittamisessa tulee huomioida naapuritontin rakennusten sijoittelu ja pihojen korkotasot.

Rakennukset on sovitettava maastoon eikä olevaa maanpinnan korkeutta saa oleellisesti muuttaa. Tonteilla, joilla on suurehkoja korkeuseroja, rakennukset voidaan sovittaa maastoon porrastamalla tai rinneratkaisulla. Rinneratkaisuissa osa rakennuksen alimmasta kerroksesta on maanalaista tilaa. (Ks. kaavio 1)

Tontille tulee rakentaa riittävästi varastotilaa erilliseen rakennukseen tai asuinrakennuksen yhteyteen.

3.4 Pihajärjestelyt ja hulevedet

Välttämättömät täytöt tulee muotoilla niin, että niitä on helppo hoitaa ja ne liittyvät luontevasti katuun, ympäristöön ja naapuritontteihin. Maanpinnan tulee kallistua selvästi rakennuksesta pois päin.

Kullekin tontille saa osoittaa yhden ajoneuvoliittymän. Tonttiliittymän leveys saa olla enintään 6,0 m. Jos autosuoja sijoitetaan lähemmäksi katua kuin ajoneuvon pituus, tulee suojasta järjestää riittävä näkemä kadulle. Autotallin lattian korkeus kadun tasosta tulee olla sellainen, että sille johtavan luiskan enimmäiskaltevuus on 1:8.

Tonteille tulee istuttaa kotimaisia puita ja pensaita. Tonteilla olevaa puustoa tulee pyrkiä säilyttämään.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla tai johtaa ne hulevesiä varten suunniteltuihin painanteisiin tai ojiin. Hulevesijärjestelyt tulee esittää asemapiirroksessa rakentamislupaa haettaessa.

Kattovesien keräämistä ja hyödyntämistä varten voidaan käyttää kattovesisäiliöitä (maanpäällisiä tai maanalaisia) pihan kastelukäyttöön.

Polttopuille on osoitettava erillinen säilytystila.

3.5 Jätehuolto

Karistonmäki 1:n alueella toteutetaan yhteisjäteratkaisu. Yhteisjätepiste sijaitsee alueen eteläosassa Karistonlenkin varrella.

3.6 Julkisivut

Julkisivujen tulee olla puuta. Rakennuksen päävärinä tulee käyttää yhtä väriä. Julkisivun värin tulee noudattaa julkisivuväriohjetta (kaavio 2). Julkisivun vähimmäiskorkeusvaatimuksena on 4,5 m (keskiarvo, kuva 1). Asuinrakennuksen katujulkisivussa tulee olla ikkunoita. Asuinhuoneiden lattiakoron tulee olla 0,7 m rakennuksen edessä kulkevaa katua korkeammalla.

Suosittelaaan pelkistettyä, yksinkertaista muotokieltä. Hirsirakennuksen nurkkien tulee olla ns. nollanurkkia.

Julkisivuverhouksen tulee olla kokonaan yhdensuuntainen.

Ilmalämpöpumpun tai lämpöpumpun ulkoyksikön sijoittaminen katujulkisivuun on kielletty, ellei ulkoyksikköä integroida osaksi julkisivua.

Talusrakennuksen ulkoasun on oltava tyyliltään ja arkkitehtuuriltaan asuinrakennuksen kanssa yhtenevä. Talusrakennuksen tulee olla alisteinen päärakennukselle.

Talusrakennuksen suurin sallittu räystääskorkeus on 3,5 metriä.

Autotallit ja -katokset eivät saa olla liian hallitsevia. Autotallin enimmäisleveys on 7 m.

3.7 Katot

Asemakaavassa on annettu erillispientalojen (omakotitalojen) päämassan harjan suunta, jolloin asuinrakennuksen pääosan tai hallitsevan perusmuodon harjan suunta tulee olla asemakaavassa esitetyn mukainen.

Asuinrakennuksen katto tulee olla harjakatto ja kattolapteen kaltevuus tulee olla vähintään 1:2.

Räystään on ulotuttava vähintään 0,4 m julkisivupinnan yli. Räystääksi suositellaan avoräystäitä.

Autotallin ja talousrakennusten kattomuoto voi poiketa päärakennuksesta. Kattokaltevuus voi olla loivempi kuin päärakennuksen.

3.8 Aidat

Tontit saa aidata puu- ja pensasaidoin. Karistonmäki 1:n ulkokehällä olevien tonttien yleisten alueiden puoleinen raja tulee aidata ja aitaratkaisu tulee esittää rakentamislupaa haettaessa asemapiirustuksessa. Puuiden enimmäiskorkeus saa olla 1,2 m.

Muutoin aidan rakentamisessa on noudatettava rakennusjärjestyksen kohdan "Aidat ja istutukset"-määräyksiä.



Aidattavat osuudet alueen ulkokehällä osoitettu oranssilla viivalla.

4 YHTEYSTIETOJA

Lisätietoja Leikolanlaakson alueen kaavamääräyksistä, rakennussuunnittelusta ja rakennusluvan hakemisesta tarjoavat Lahden seudun rakennusvalvonta ja alueen asemakaavoittaja.

4.1 Rakennusvalvonta

Rakennuslupa-arkkitehti Heli Alho, puh. 050 398 5365

www.lahti.fi > Asuminen ja ympäristö > Tontit ja rakentaminen > Rakennusvalvonta

4.2 Asemakaavoitus

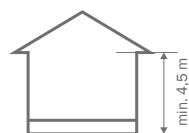
Kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin, puh. 044 482 6337

Kaavoitusarkkitehti Pasi Widgren, puh. 044 483 1717

www.lahti.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaupunkiympäristön suunnittelu > Asemakaavoitus



Kaavio 1. Erilaisia mahdollisia talotyyppiratkaisuja Karistonmäki 1:n alueella.



Kuva 1. Julkisivun vähimmäiskorkeus on 4,5 m.



Kaavio 2. Julkisivuväriohje. Väreinä voi käyttää mäntypuun kaarnan eri sävyjä lukuunottamatta mustaa.



Havainnekuva varjostustilanteesta / kesäkuu klo 9.



Havainnekuva varjostustilanteesta / kesäkuu klo 12.



Havainnekuva varjostustilanteesta / kesäkuu klo 18.



Havainnekuva Karistonmäki 1:n alueelta. Karistonlenkin itäpuolella asuinrakennukset pitkät sivut sijoittuvat kadun suuntaisesti.



Havainnekuva Karistonmäki 1:n alueelta. Karistonlenkin länsipuolella asuinrakennusten päädyt sijoittuvat kadun suuntaisesti.

An aerial photograph of a village in autumn, with a white line-art icon of five houses overlaid in the center. The village is surrounded by a dense forest with trees in various shades of green, yellow, and orange. A body of water is visible in the background, partially obscured by a layer of mist or fog. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow over the scene.

KARISTONMÄKI I

Kuva Pitkäkallionmäeltä. Karistonmäki 1:n sijainti osoitettu kuvassa kehyksellä. Kuvan vasemmassa reunassa ja Karistonmäki 1:n takana Kymijärvi.

KARISTONMÄKI I



Kuva luoteesta Karistonmäki 1:n suuntaan tammikuun talviaamuna.



Kuvassa Kariston alakoulun ympäristöä liikuntapaikkoineen noin 400 metrin etäisyydellä Karistonmäki I:stä lounaaseen. Etualalla hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn kuuluvat kosteikkoalueet.