

Tontinkäyttösuunnitelma Lahti

Ohjeistus tontinkäyttösuunnitelman laatimiseen Lahden kaupungin alueella pientalotonteille.

Maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) tavoitteena on alueiden käytön ja rakentamisen järjestäminen niin, että ne luovat edellytykset hyvälle ja turvalliselle elinympäristölle ja viihtyisälle kaupunkiympäristölle. Tämän tavoitteen täyttämiseksi **Lahden kaupungin tontinluovutusmenettelyssä sekä yksityisiltä hankituilta rakentamattomilta pientalotonteilta edellytetään tontinkäyttösuunnitelman laatimista ennen rakennusluvan käsittelyyn ottamista.** Hyväksytty tontinkäyttösuunnitelma liitetään myöhemmin rakennuslupahakemukseen.

Tontinkäyttösuunnitelma on ensimmäinen rakennuspaikkaa koskeva suunnitelma, jolla varmistetaan kokonaisuuden laatu rakennuspaikan ominaispiirteet huomioiden. Tontinkäyttösuunnitelman tavoite on suunnitella tontti ja rakennuksen lähiympäristö toimivaksi ja riittävän laadukkaaksi.

Tämän ohjeen tarkoituksena on opastaa ja auttaa suunnittelijoita tontinkäyttösuunnitelman laatimisessa. Ohje toimii työkaluna myös suunnittelun ohjauksessa. Ohjeessa kerrotaan tontinkäyttösuunnitelmasta ja sen sisällöstä. Ohje sisältää mallikäyttösuunnitelman.

Ohjeistus

- Tontinkäyttösuunnitelman laatijaksi suositellaan ammattitaitoista suunnittelijaa, joka osaa huomioida tontin korot, käytettävyyden ja laadun sekä ylläpidon.
- Hyvällä tontinkäyttösuunnitelmalla tontista muodostuu korkealaatuinen ja toimiva kokonaisuus, jossa on huomioitu viihtyisyys sekä soveltuminen muuhun rakennettuun ympäristöön.

Suunnittelussa tulee huomioida, että rakentamisen, rakenteiden tai pihaluiskien suunnittelu ja ulottaminen tontin rajojen ulkopuolelle ei ole sallittua. Rakenteiden ja pihaluiskien tulee olla kunnossapidettäviä oman tontin puolelta. Lahden kaupunki vastaa katualueen, puistojen ja muiden tonttien ulkopuolisten alueiden suunnittelusta ja rakentamisesta. MRL:n ja Ympäristöministeriön Rakentamismääräyskokoelman lisäksi suunnittelussa tulee huomioida asemakaavamääräykset, asemakaavaa täydentävät rakentamistapaohjeet, Lahden kaupungin rakennusjärjestys ja muut maankäyttöä ja rakentamista koskevat säännökset.

LISÄTIETOA

Tontinkäyttösuunnitelma jätetään sähköiseen lupapalveluun erillisen ohjeen mukaisesti:

Linkki sähköiseen lupapalveluun: <https://e-asiointi.lahti.fi/epermit/>

Linkki ohjeeseen tontinkäyttösuunnitelman jättämisestä:

https://www.lahti.fi/tiedostot/ohje_tontinkayttosuunnitelma_e-permit/

Tontinkäyttösuunnitelma pientalotonteille Lahdessa:

Tontinkäyttösuunnitelma on yleispiirteinen tonttia ja pihaa koskeva suunnitelma, jossa tontille suunnitellut rakennukset, rakenteet ja käyttötoiminnot on esitetty selkeästi ja kaikkia annettuja ohjeistuksia noudattaen. Tontinkäyttösuunnitelma on varsinaisten rakennuslupakuvien asemapiirrosta edeltävä suunnitelma, jossa osoitetaan, että tontille suunniteltu rakentaminen on laadukasta ja ympäristöön sopivaa. Lähtökohtana suunnitelmalle on asemakaavan ja mahdollisten suunnitteluohjeiden (rakentamistapaohjeet, korttelisuunnitelmat tms.) mukaisuus.

Tontinkäyttösuunnitelmaa tehtäessä on huolehdittava, että pihasta tulee rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, esteetön ja viihtyisä. Rakennukset ja tontin käyttö on suunniteltava ja toteutettava niin, että vältetään jyrkkiä luiskia tontin liittämässä ympäristöön ja naapureihin. Tontin rakenteilla ei saa aiheuttaa haittaa pohjavedelle, vesistöille tai maakerroksille. Hulevesien (katto- ja pintavedet) johtamisen ja käsittelyn periaatteet tulee esittää suunnitelmassa.

Hulevesiohje: <https://www.lahti.fi/tiedostot/hulevesiohjeita-pienrakentajille/>

Olemassa olevaa kasvillisuutta on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Tontilla suositetaan vettäläpäisevää pintaa ja pintamateriaaleja.

Tontinkäyttösuunnitelmaa tehtäessä on huomioitava mahdollinen uusiutuvien energioiden, kuten aurinko- ja geoenergian hyödyntäminen, ja muut rakentamisen vähähiilisyttä edesauttavat tekijät kiinteistössä.

Vähähiilisen rakentamisen opas: <https://www.lahti.fi/tiedostot/kestava-koti/>

Hyväksymismenettely

- Rakennusvalvonnalla on päävastuu tontinkäyttösuunnitelman tarkistamisesta. Rakva pyytää tarvittavat tarkistukset muilta yksiköiltä.
- Tarkistetaan asemakaavan ja rakentamishjeiden mukaisuus (kaupunkisuunnittelu)
- Tarkistetaan tontin ja liittymien korot, kuivatus, liikennöinti, pihajärjestelyt, istutukset (ryva, kaupunkisuunnittelu)

Omakotitalojen tontinkäyttösuunnitelma laaditaan mittakaavassa 1:200. Näin varmistetaan se, että suunnitelma on tulostettunakin luettavissa. Piirustus varustetaan nimiöllä.

Tontinkäyttösuunnitelmassa esitetään:

1. Tontti ja sen lähiympäristö

- kaavamerkinnot ja osoitetiedot
- tontin rajat ja kulmapisteet, kulmapisteiden korot
- tontin ja siihen rajautuvan kadun ja yleisen alueen korkeustiedot lukemina
- lähiympäristö n. 10 m etäisyydeltä ja tarvittaessa liittyminen naapurin rakentamiseen

2. Rakennukset

- sijoittelu tontilla ja muoto
- käyttötarkoitus (asuinrakennukset, talousrakennukset, autosuojat)
- kerrosluku ja -ala
- sisäänkäynnit
- katokset
- kattovesien johtamisen periaate
- tarvittaessa: aurinkopaneelit ja niiden suuntaus
- tarvittaessa: varaukset luiskille ja/tai henkilönostimille

3. Liikenne ja pysäköinti

- tonttiliittymän sijoitus ja leveys
 - pyörä- ja autopysäköinti, periaatteet: autopaikkamäärä asemakaavan mukaan tai 2 ap/asunto
- Suuremmat kuin paritalot:
- jalankulku ja ajoneuvoliikennejärjestelyt
 - mahdolliset raskaan liikenteen ajourat
 - Pelastustiet

4. Tontin käyttö ja pihajärjestelyt

- aidat, tyyppi ja sijoitus
- maaston muotoilu ja korkeustiedot lukemina
- säilytettävä, poistettava ja istutettava kasvillisuus (puut ja pensaat alustavasti)
- pintamateriaalit pääpiirteittäin ja niiden rajaukset
- osoitetaan varaukset pihan leikki- ja oleskelualueille ja huoltoalueille (esim. pyykkihuolto)
- rakenteet, esim. mahdolliset tukimuurit
- jätehuollon ja kompostoinnin sijoitus
- lumitilat

5. Kunnallistekniikka ja hulevedet

- mahdolliset sadevesikaivot ja niiden korot
- hulevesipainanteet ja muut hulevesien käsittelyalueet, hulevesien valumasuunnat
- mahd. maalämpökaivot ja muut geoenergiälähteet: sijoitus ja lukumäärä

6. Merkintöjen selitykset

7. Mittakaavajana, pohjoisnuoli