

# Lahden tontti-info

## 8.4.2021



# Tontti-infon ohjelma, klo 17–18.15

## **Tervetuloa tontti-infoon!**

kaupungingeodeetti Juha Helminen

## **Näin haet tontteja**

kaupungingeodeetti Juha Helminen

## **Tonttitarjontaa**

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen

## **Kevään tontit Kytölässä ja Karistossa**

kaavoitusarkkitehdit Markus Lehmuskoski ja Päivi Airas

## **Rakennusvalvonnan ohjeita rakentajalle**

rakennuslupapäällikkö Markku Sivonen

## **Kuinka saat sähköt ja lämmön uuteen kotiisi?**

Janne Jokinen ja Pasi Valjakka, Lahti Energia

## **Kysymyksiä ja keskustelua**



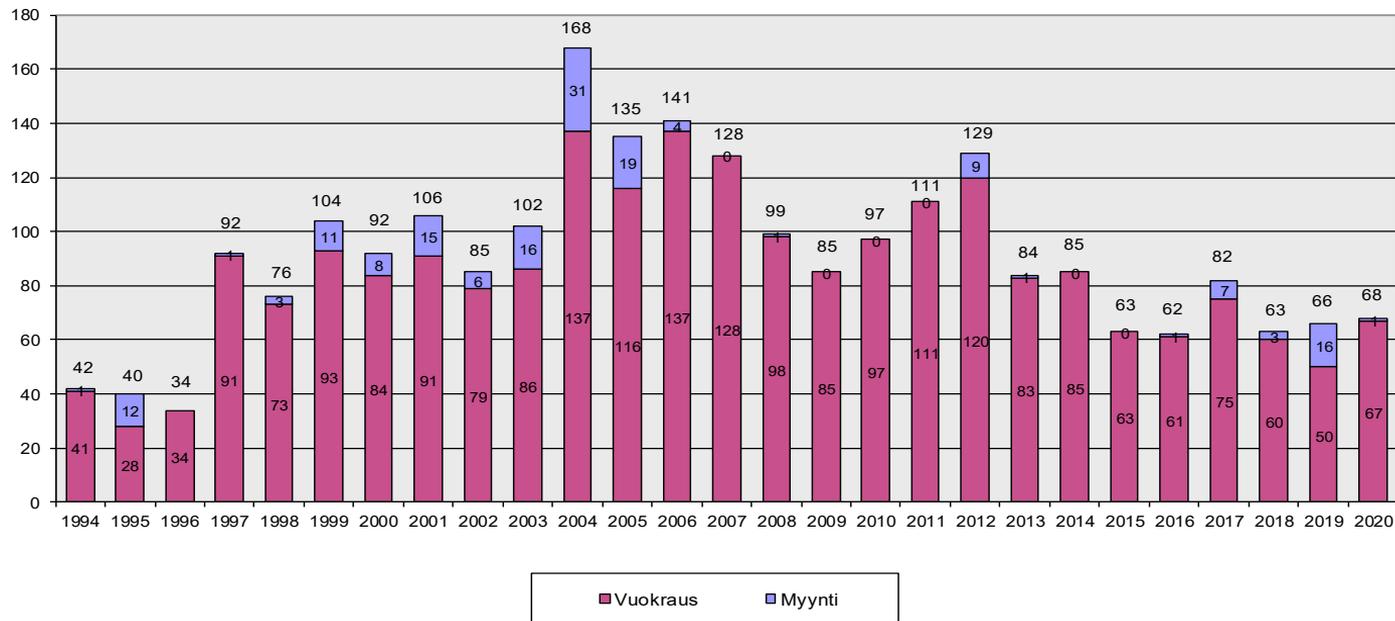
# Omakotitonttien luovutusmenettely

Tavoitteet, luovutus & varaus, kevään tonttihaku



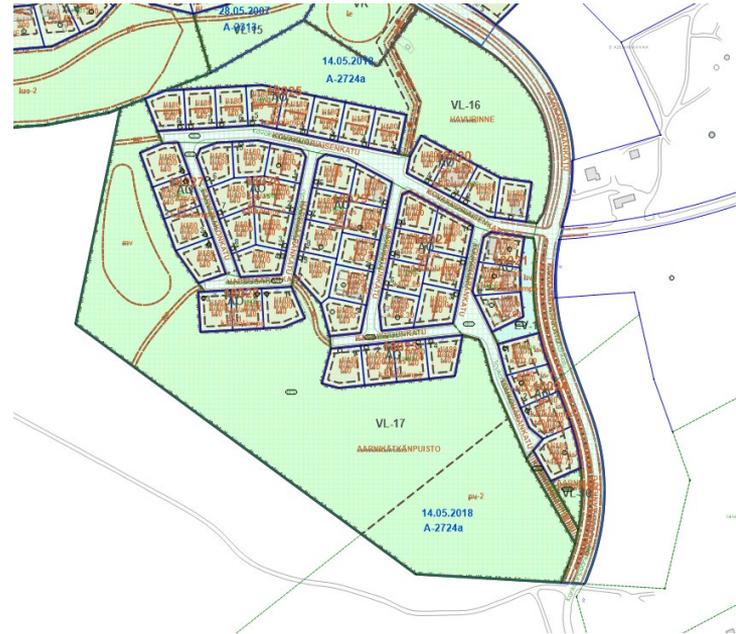
# Tavoitteet ja luovutusmäärät

- kaupungin tavoitteena on laittaa 60 – 80 uutta omakotitonttia hakuun vuosittain
- kaupungin vuosittainen omakotitonttien luovutusmäärä:



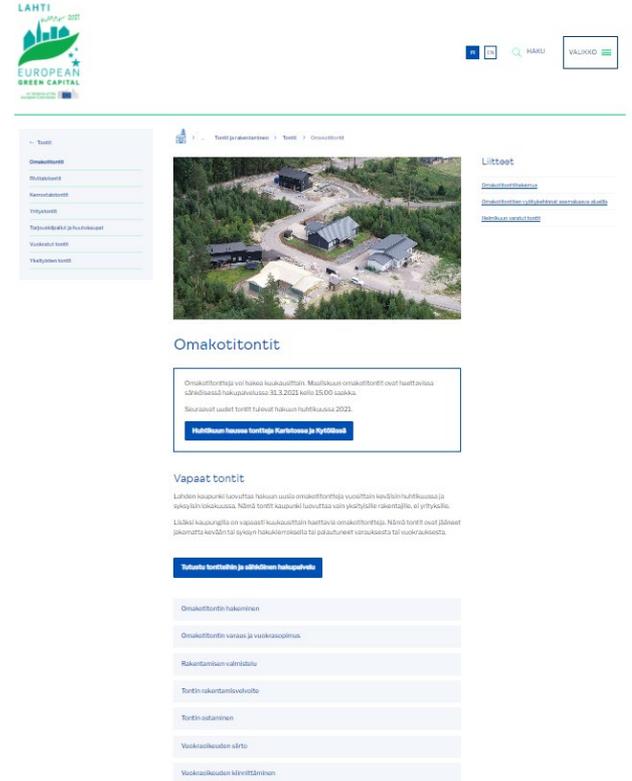
# Omakotitonttien luovutusmenettely

- Kaupunki luovuttaa uusia AO-tontteja teknisen ja ympäristölautakunnan päätöksellä lähtökohtaisesti kaksi kertaa vuodessa (huhtikuu ja lokakuu)
- Tämän lisäksi kaupunki luovuttaa kaupungeingeodeetin päätöksellä kuukausittain vapaaksi jääneitä ja vuokrauksesta ja varauksesta vapautuneita rakentamattomia tontteja



# Omakotitonttien luovutusmenettely

- AO-tontit luovutetaan pääosin harkintamenettelyllä
  - luonnolliset henkilöt ennen yrityksiä
  - onko saanut kaupungilta aiemmin tontin (10 v)
  - asunnon tarve
    - perhekoko hm2/asukas
  - tasatulokset arvotaan.
- Erityisarvoja omaavat tontit luovutetaan tarjouskilpailulla (Huutokaupat.com, suljettu tarjouskilpailu) tai arpomalla
- Tonttia haetaan sähköisessä kaupungin eTontti hakupalvelusta
  - jos ei mahdollista myös paperihaku toimii



The screenshot shows the 'eTontti' website interface. At the top left is the logo for 'LAHTI EUROPEAN GREEN CAPITAL'. The main content area features an aerial photograph of a residential development with several detached houses. Below the photo, the heading 'Omakotitontit' is followed by a text box stating that detached lots are available for application until 23.3.2022 at 15:00. A blue button reads 'Hakemuksen luovutusmenettelyä koskeva kysymys'. Below this, a section titled 'Vapaat tontit' provides information about the application process, including a link to 'Tarkista tonttien ja alueiden hakupöytä'. At the bottom, a vertical list of application steps is shown: 'Omakotitontin hakeminen', 'Omakotitontin voimassa oleva kaavasuojelu', 'Rakentamispöytäkirja', 'Tontin rakentamislupa', 'Tontin ostaminen', 'Vakroituksen sätö', and 'Vakroituksen kirjittäminen'.

# Varausmenettely



- tontin luovutus päätöksen jälkeen kaupunki luovuttaa tontin aluksi varattavaksi
- varausajan pituus on vähintään 6 kk
- kaupunki laskuttaa tonttivarauksesta 450 euron varausmaksun
- jos varausmaksua ei ole maksettu viimeistään eräpäivänä, katsotaan varaajan luopuneen tontista
- kaupunki ei hyvitä varausmaksua tontin vuokraamisen yhteydessä, varauksen peruuntuessa tai rautetessa



# Varausmaksu sisältää

Tonttipaketin, johon kuuluu:

- Tonttikartta
- Kiinteistörekisteriote
- Pohjakartta (dwg)
- Ohjeet rakennusluvan hakemiseksi.

Kaikki em. asiakirjat toimitetaan varaajille sähköisesti varausmaksun maksamisen jälkeen.

Varausmaksu sisältää myös tontin vuokrasopimuksen/kauppakirjan laatimisen.



Friday, April 9, 2021

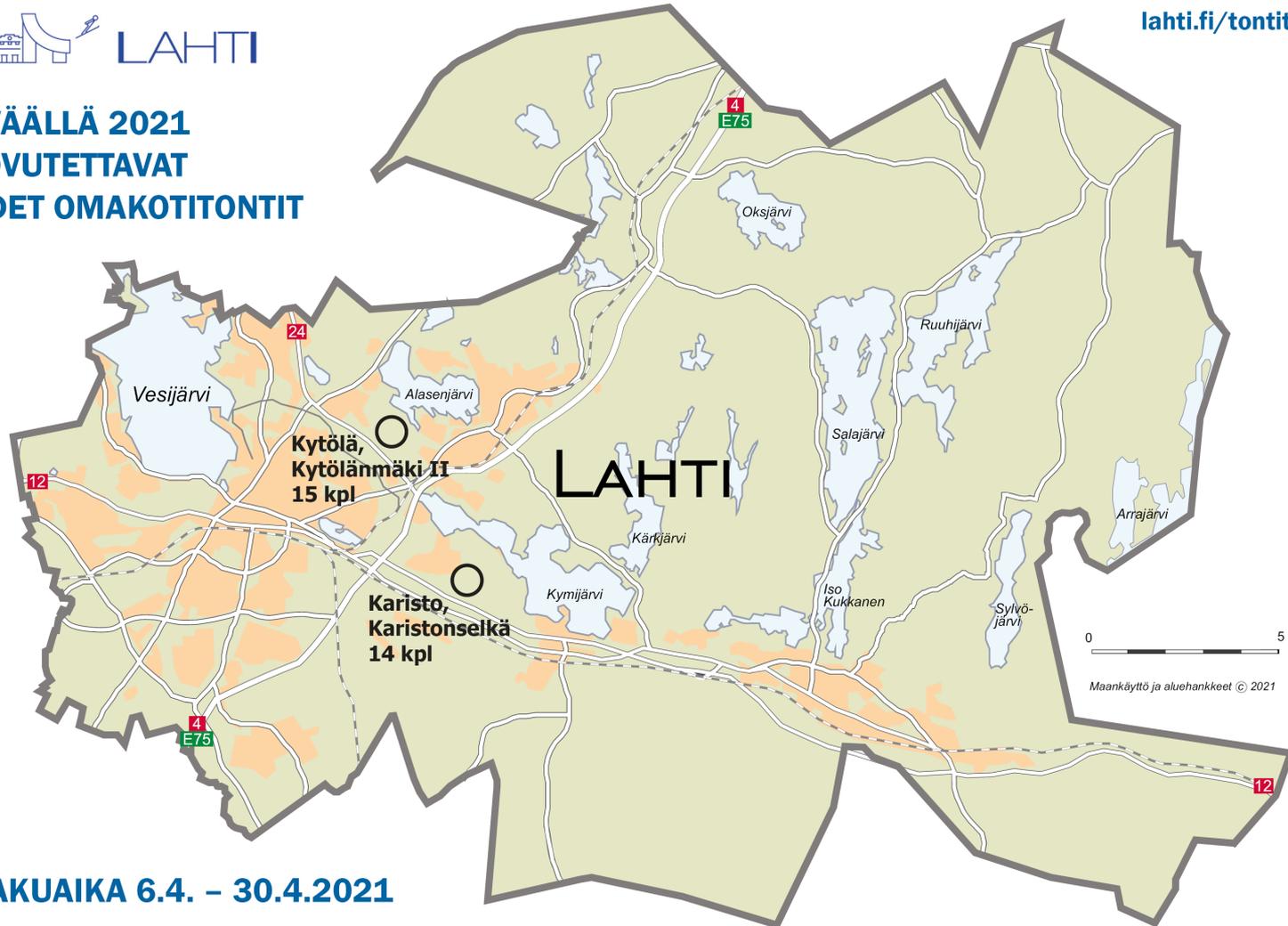
LAHTI

# Tontin luovuttaminen

- Rakennuslupaa pääsee hakemaan vasta, kun tontin hallintaan/omistukseen oikeuttava vuokrasopimus/ kauppakirja on allekirjoitettu
- Tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla
- Huom. tontin voi ostaa omakseen heti, kun on täyttynyt rakentamisvelvoitteen, luovutushinta säilyy 3 vuotta samana kuin vuokraushetkellä.
- Vuokra lähtee juoksemaan siitä, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu ja tontti on rakennettavissa
- Tonttia ei voi käyttää vakuutena ennen kuin vuokrasopimus on kirjattu Maanmittauslaitoksella



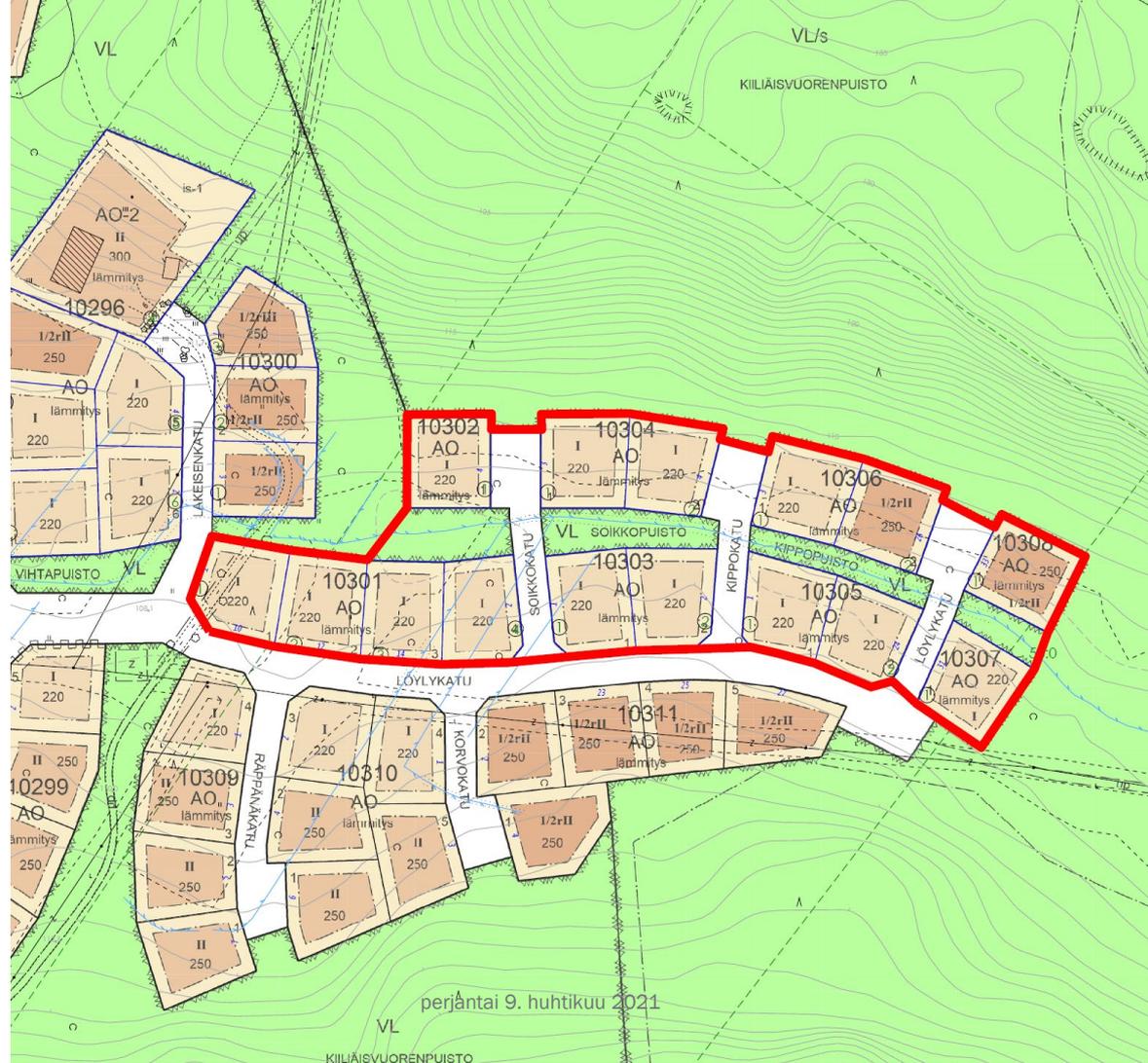
**KEVÄÄLLÄ 2021  
LUOVUTETTAVAT  
UUDET OMAKOTITONTIT**



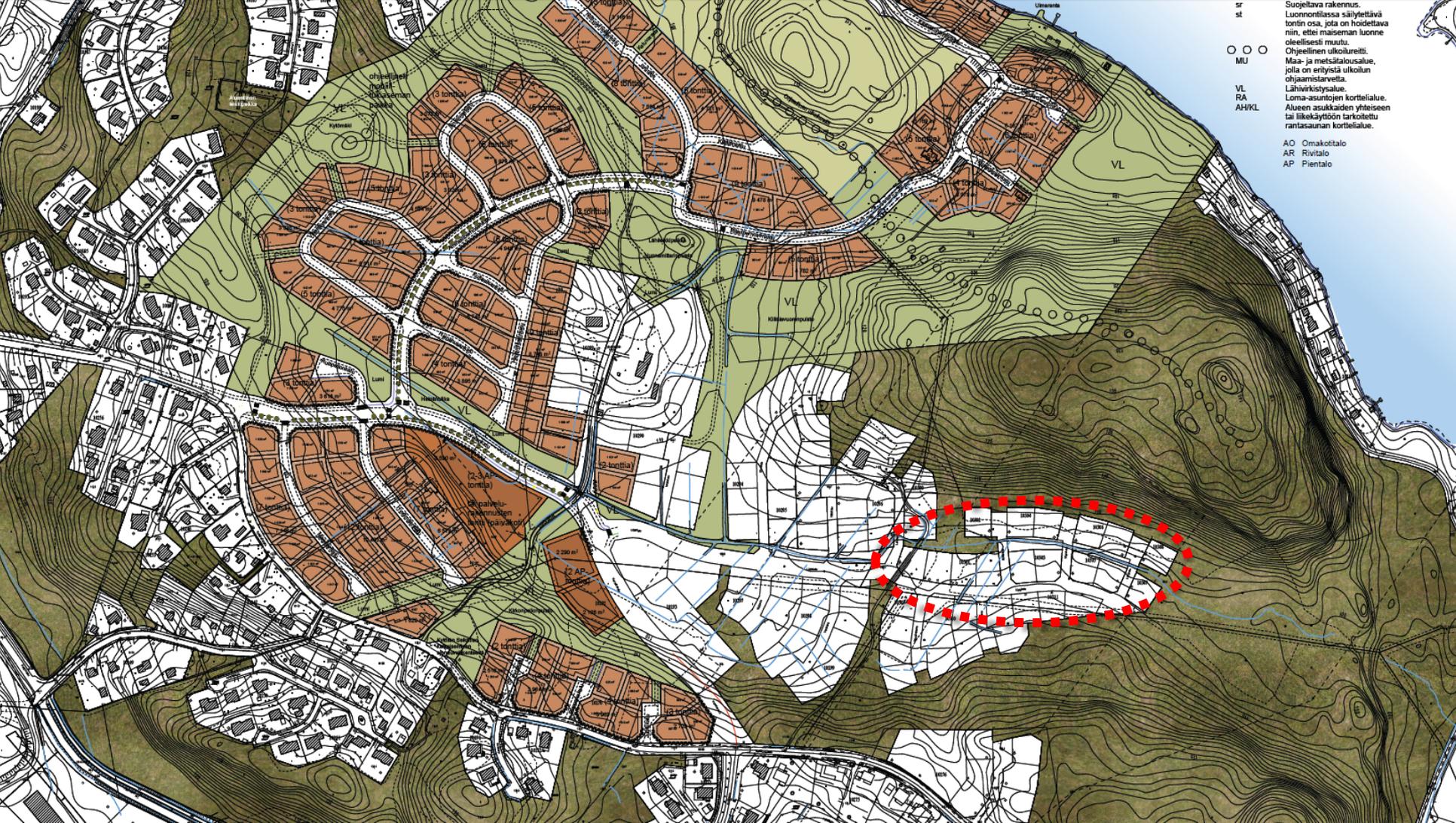
**HAKUAIKA 6.4. – 30.4.2021**

# Kytölä, Kytölänmäki II

- 15 tonttia
- 777–839 m<sup>2</sup>
- Tonteille pääsee rakentamaan 1.8.2021 alkaen
- korttelin 10301 tonteille 1–3 1.11.2021 alkaen
- Vuosivuokra 1 391–1 497 €
- Kaukolämpöalue
- Hakemus → harkinta



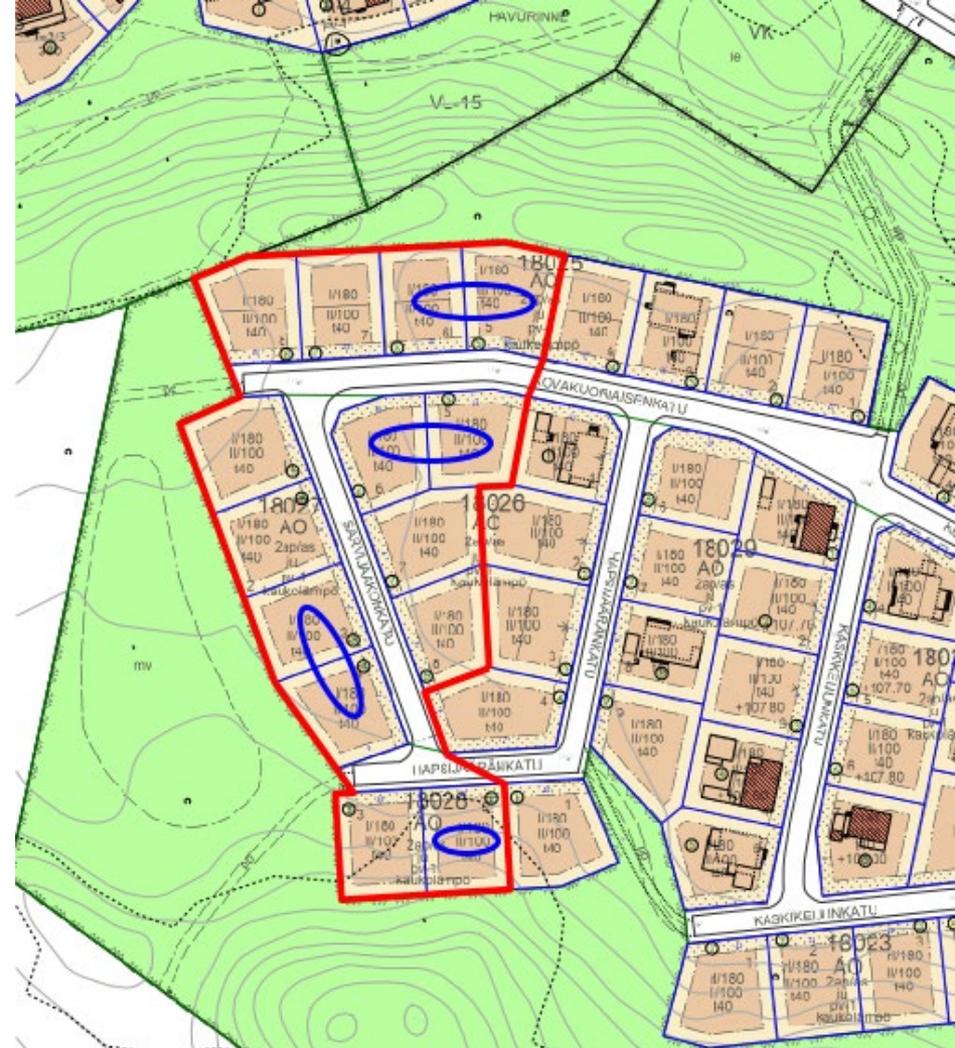


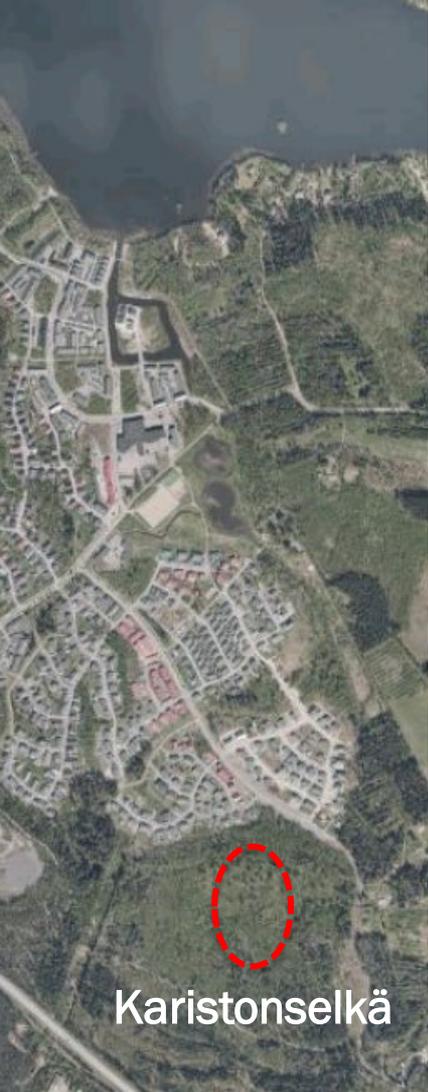


- sr
  - st
  - ○ ○
  - MU
  - VL
  - RA
  - AHKL
  - AO Omakotialo
  - AR Rivitalo
  - AP Pientalo
- Suojeltava rakennus.  
Luonnontilassa säilytettävä  
kortin osa, jota on hoidettava  
niin, ettei maiseman luonne  
oleellisesti muutu.  
Ohjeellinen ulkoilureitti.  
Maa- ja metsätalousalue,  
jolla on erityistä ulkoilun  
ohjaamistarvetta.  
Lähivirkistysalue.  
Loma-asuntojen korttelialue.  
Alueen asukkaiden yhteiseen  
tai liikekäyttöön tarkoitettu  
rantasaunan korttelialue.

# Karisto, Karistonselkä

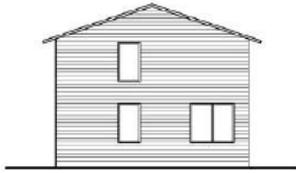
- 14 tonttia
- 745 m<sup>2</sup> - 925 m<sup>2</sup>
- Tonteille pääsee rakentamaan heti
- Vuosivuokrat 1 262 - 1 550 €
- Kaukolämpöalue
- 7 tonttia hakemus => harkinta
  - tontin saaja ei osallistu arvontaan
- 7 tonttia arvonta
- luonnolliset henkilöt, ei yritykset
- hakemukseen tontit ensisijaisuusjärjestyks  
en.
  - arvotusta hakemuksesta luovutetaan varattavaksi hakemuksessa parhaalla etusijalla vapaana oleva tontti
- Tontteja voi hakea samalla hakemuksella.





Karistonselkä



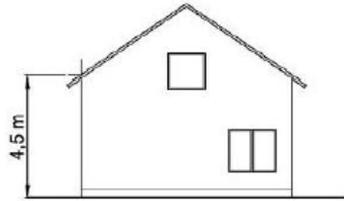


Kaavio. Yhtenäistä julkisivupintaa ei saa jakaa osiin.

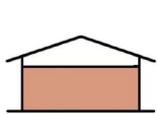
- Asuinrakennuksen katujulkisivussa tulee olla asuinhuoneiden ikkunoita.
- Ilmalämpöpumpun tai lautasantennin sijoittaminen katujulkisivuun on kielletty.

4,5m

Asuinrakennuksen pääjulkisivun vähimmäiskorkeus on 4,5m (keskiarvo)

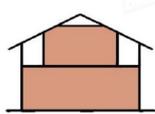


1:3



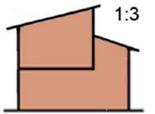
kerrosluvu I

1:2

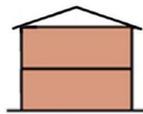


toteutettavissa kaavan kerroslukumerkinnällä II

1:4



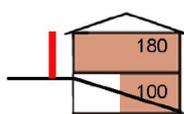
1:3



kerrosluvu II

toisessa asuinkerroksessa enintään 100m<sup>2</sup>

min. 4,5m



rinnetonni

toteutettavissa kerroslukumerkinnällä I/180

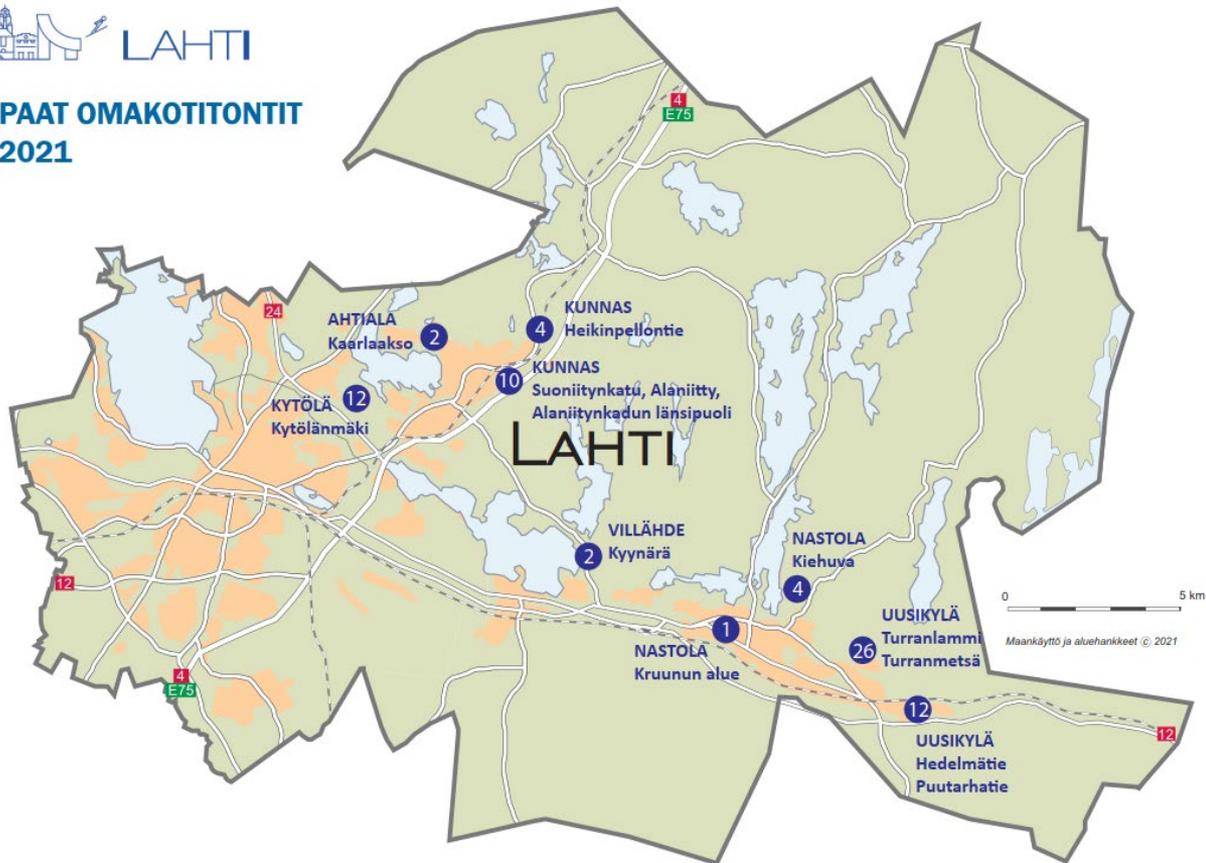
II/100





LAHTI

## VAPAAT OMAKOTITONTIT 3/2021



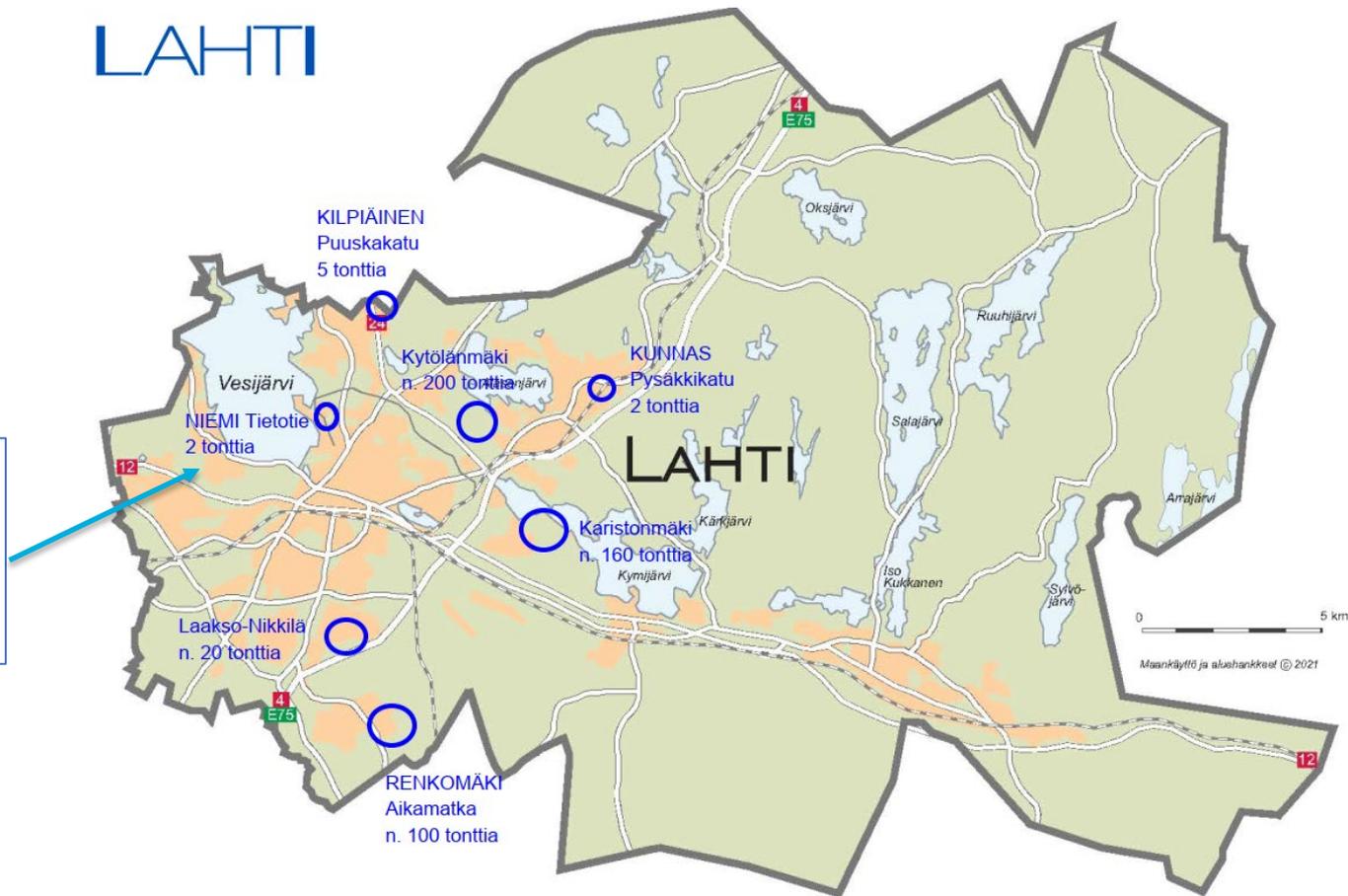
Friday, April 9, 2021

LAHTI

# Tulevaa tontti- tarjontaa

JALKARANTA  
Taatonkaari 7  
Huutokaupat.com  
huhtikuussa

## LAHTI



Friday, April 9, 2021

## LAHTI

# Rakennusvalvonnan ohjeita pientalorakentajalle



# Rakennusvalvonta Lahdessa

Lahden rakennusvalvonta tukee asiakaskeskeisellä neuvonnalla hyvää rakentamiskulttuuria ja edistää rakennushankkeen eteenpäin viemistä ja loppuun saattamista.

- Rakennusvalvonnan asiantuntijuus:
  - Suunnittelijan kelpoisuuden arviointi
  - Laki-, määräys- ja ohjetuntemus
  - Yhteydenpito muihin viranomaisiin
  - Lupa-asiakirjoissa ja piirustuksissa huomioitavat asiat
- Rakennuslupa-, toimenpidelupa-, maisematyölupa- ja poikkeamispäätökset
- Rakennusluvan jälkeinen toiminta:
  - Erytyissuunnitelmat, työnjohtajat
  - Katselmukset, tarkastukset



# Rakentamista säätelevät lait ja asetukset

- Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)
- Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA)
- Suomen rakentamismääräyskokoelma
- Rakentamisen yhteiset Topten-käytännöt
- Asemakaavamääräykset
- Rakennusjärjestys
- Rakentamistapaohjeet alueittain
  - Ympäristölliset tavoitteet
  - Ympäristön ennakoitavuus
  - Turvallisuus, terveellisyys jne.

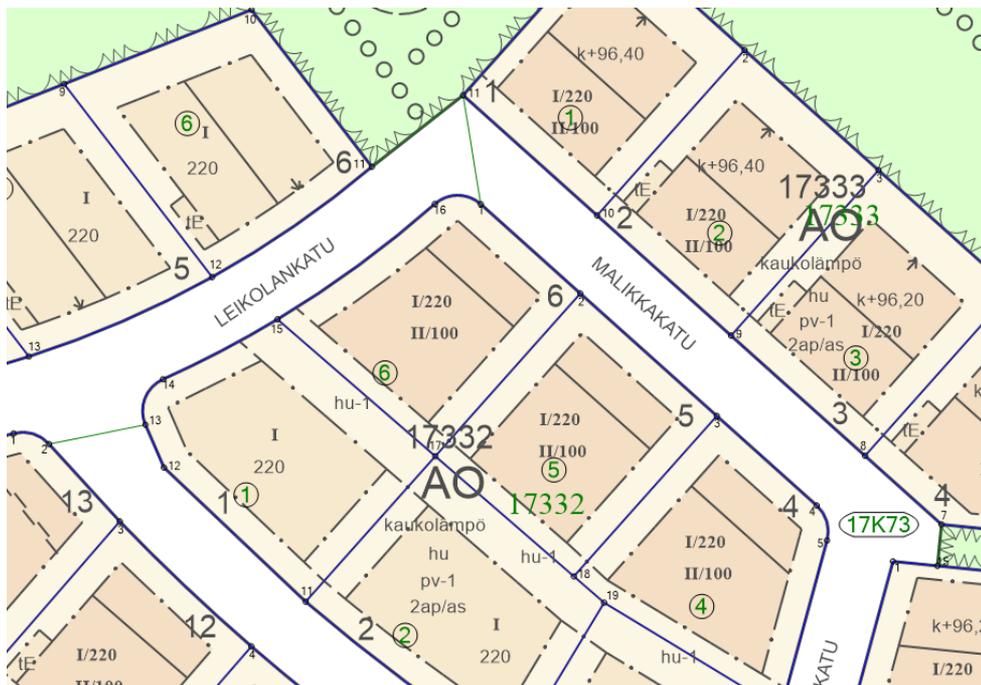


## RAKENNUS- JÄRJESTYS

LAHTI, NASTOLA, KÄRKÖLÄ



# Asemakaavassa ohjataan, mitä tontille saa rakentaa



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

1		ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
2		LÄHIVIRKISTYSALUE, JOSSA OLEVAA SIIRTOLOHKARETTA JA SEN YMPÄRISTÖÄ EI SAA MUUTTAA.
3		LÄHIVIRKISTYSALUE, JOTA HOIDETAAN JA RAKENNETAAN PINTAVESIEN IMEYTYKSEEN JA VIIVYTYKSEEN SOVELTUVANA VIHERALUEENA. ALUEELLE RAKENNETTAVA KUNNALLISTEKNIikka ON TOTEUTETTAVA MAISEMAN EHDOLLA. ALUEELLE TULEE LAATIA ERILLINEN SUUNNITELMA HULEVESIEN HALLITSEMISEKSI JA VIRKISTYSREITTIEN RAKENTAMISEKSI.
4		3 m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
5		KAUPUNGINOSAN RAJA.
6		KORTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
7		OSA-ALUEEN RAJA.
8		OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
9		SITOVAN TONTTIJAON MUKAISEN TONTIN RAJA JA NUMERO.
10	<b>17</b>	KAUPUNGINOSAN NUMERO.
11	<b>JÄR</b>	KAUPUNGINOSAN NIMI.
12	<b>17331</b>	KORTELIN NUMERO.
13	<b>LEIK</b>	KADUN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
14	<b>220</b>	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
15	<b>I</b>	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN KERROSLUVUN.
16	<b>I/220</b>	LUKUSARJA, JOSSA ROOMALAINENNUMERO OSOITTAA KERROSLUVUN JA JÄLKIMÄINEN LUKU KERROSTA VASTAAVAN RAKENNUSOIKEUDEN KERROSALANELIÖMETREINÄ.

# Asemakaavat ja siihen liittyvät suunnitteluohjeet Lahden karttapalvelussa

<https://kartta.lahti.fi/ims>



Lahden karttapalvelu

← → ↻ kartta.lahti.fi/ims

Sovellukset Suomen rakentamis... Maankäyttö- ja rak... Tietoa Lahden palv... Ympäristöministeriö... Ympäristöministeriö... Ympäristöministeriö... Ympäristöministeriö...

Anna hakusana, esim. Kauppakat

- ▼ Kaavoitus
  - ▼ Asemakaavoitus
    - Ajantasa-asemakaava
    - Asemakaava-alueet määräyksineen
    - Kaavoituksen työkohteet
    - Asemakaavaehdotukset
    - Rakentamisen suunnitteluohjeet
    - Lähiympäristöohjeet
  - Yleiskaavoitus
  - Rakennetun ympäristön arvot
  - Kiinteistöt ja rakennukset
  - Kadut ja puistot
  - Ilmakuvat ja muut kartat
  - Kiintopisteet
  - Liikenne
  - Aluejaot
  - Ympäristö
  - Vapaa-aika ja liikunta
  - Koulut, oppilaitokset ja päiväkodit

perjantai 9. huhtikuu 2021

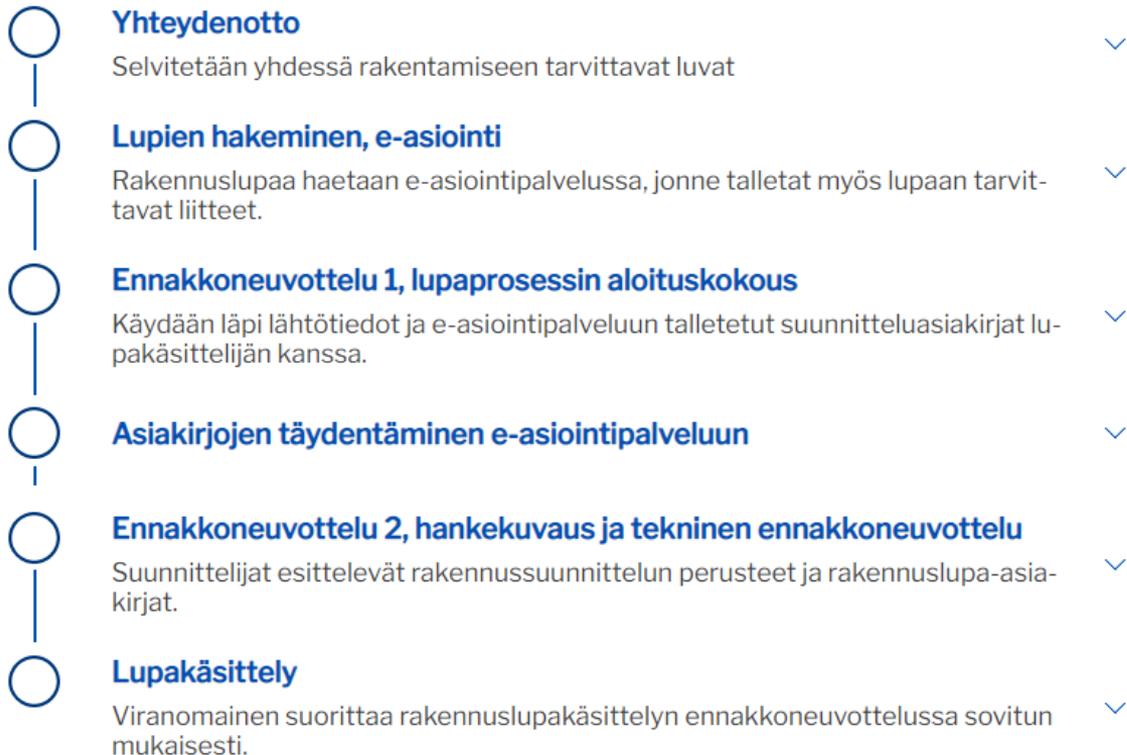
LAHTI

# Hanki pätevät suunnittelijat ja työnjohtajat!

- Kiinnitä hankkeeseen **pätevät** suunnittelijat sekä työnjohtajat ja hyväksytä ne rakennusvalvonnassa; yleensä pientalossa pää-, ARK, RAK, LVI, GEO-suunnittelijat ja vastaava-, KVV- sekä IV-työnjohtaja. Jos on energiakaivo, myös maalämpötyönjohtaja
- Tietoa pääsuunnittelijan tehtävistä ja vastuista sekä piirustuksista Suomen rakentamismääräyskokoelmasta <https://ym.fi/rakentamismaaraykset>
- Pääsuunnittelijan koulutus **Ympäristöministeriön ohje rakennusten suunnittelijoiden kelpoisuudesta YM2/601/2015** mukainen, uuden pientalon osalta oltava esim. rkm, rakennusinsinööri tai arkkitehti. Lisäksi oltava kokemusta kyseisistä tehtävistä.
- Pääsuunnittelija tarvitaan heti alussa, jo talotyyppiä tontille valittaessa sekä energiataloutta hallitsemaan
- Sama henkilö voi olla useammassa roolissa, esim. pää- ja rakennussuunnittelijana sekä vastaavana työnjohtajana
- Rakennusvalvonta hyväksyy suunnittelijat arvioimalla kelpoisuuden todistusten perusteella



# Luvan hakemisen vaiheet



# Suunnittelun ohjaus ja neuvonta

- <https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit-ja-rakentaminen/rakennusvalvonta/>
- Puhelin- ja sähköpostineuvontaa saa rakennusvalvonnasta alueen lupa-arkkitehdilta. Aluejako löytyy rakennusvalvonnan verkkosivuilta. Puhelinneuvontaa vain soittoaikoina!
- Selvitäthän hankkeen alussa:
  - kaavatilanne
  - rakennusoikeus ja -käyttötarkoitus
  - tontin rakennettavuus
  - ympäristön asettamat rajoitteet, esim. melu
  - mahdollinen rakennuskielto
  - rakennussuojelu
  - muiden lupien tarve
  - kaupunkikuvalliset tavoitteet
  - mahdolliset naapurien rakennustarpeet



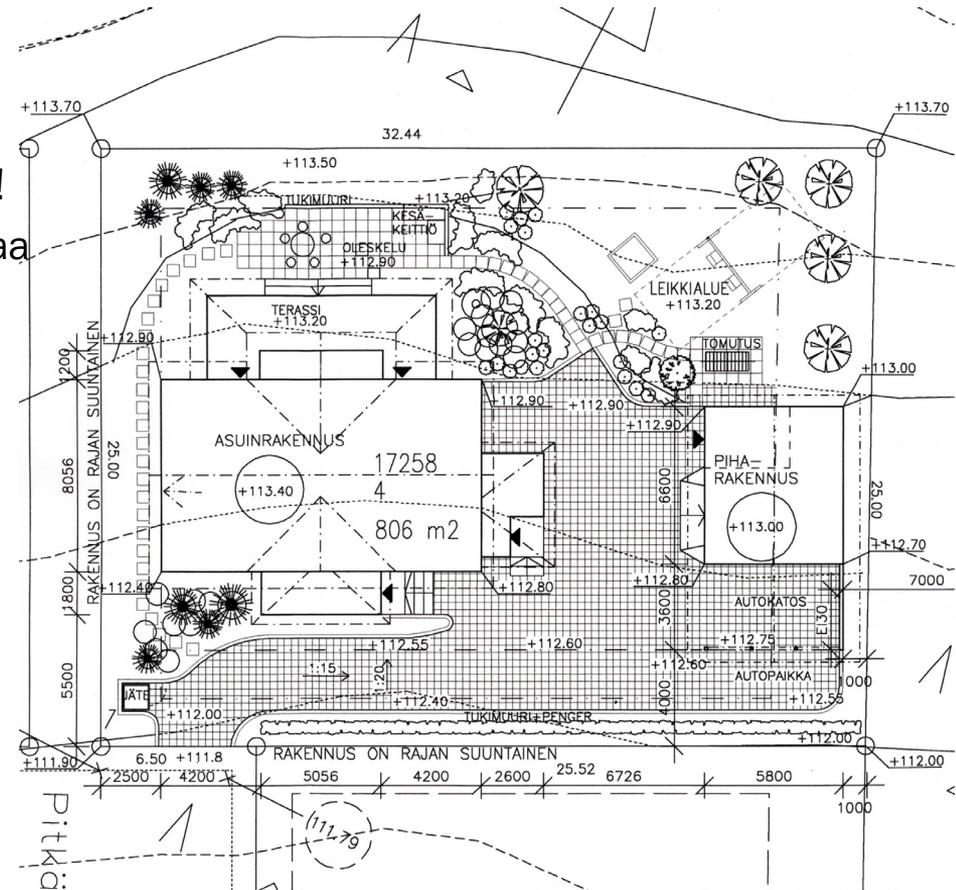
# Ennakkoneuvottelu

- Pää- tai rakennussuunnittelija sopii ajan alueen lupa-arkkitehdille suoraan, asiakaspalvelusta tai Lahti-pisteestä. Korona-aikana tapaamiset vain Teamsin kautta.
- Hankkeeseen ryhtyvä tervetullut mukaan
- Alustava asemapiirustus korkotiedoin ja kaavamääräyksineen oleellisin asiakirja. Huomioi rakennusten sijoitus tontille sekä maaston ja kadun korkeudet!
- Rakennuksen julkisivu- ja pohjaluonnokset, joista ilmenee rakennuksen suunniteltu massa ja kattomuoto, materiaalit ja kerrosluku
- Ennakkonäytössä keskitytään yleensä talon tontille sekä ympäristöönsä sopimiseen, eli jo rakennetut naapurirakennukset tulee huomioida
- Asemakaavasta poikkeamiset, esim. kaavan rakennusalan ylitykset tai liittymän siirrot huomioitava, vaikuttaa mm. palo-osastointivaatimukseen. Mahdollisuus saada poikkeamispäätöstä kaavasta arvioidaan aina tapauskohtaisesti erikseen, perustellusta syystä.
- Muita yhteistyötahoja mm. kaavoitus, liikenneyksikkö, pelastuslaitos ja ympäristöpalvelut



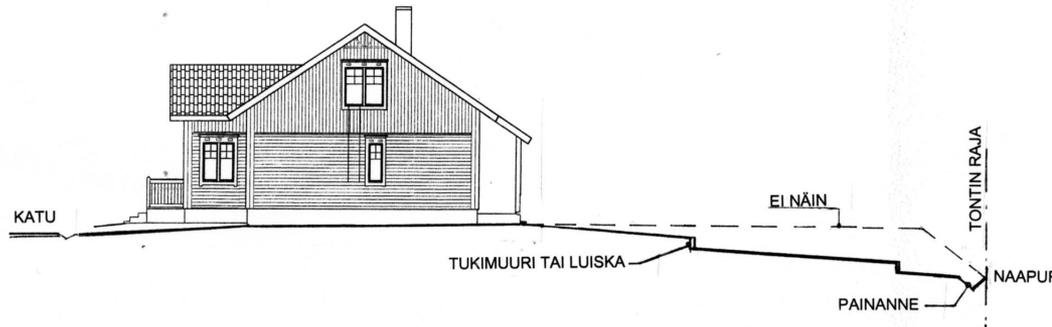
# Tontin ja pihan suunnittelu

- Suunniteltu piha on toimiva ja viihtyisä!
  - Tila yleensä suunniteltava 2 autopaikkaa varten sekä kääntöpaikat niille
  - Varastotilat
  - Kulkuväylät ja pintamateriaalit
  - Suojaisaa oleskelutilaa
  - Lumitilat
  - Hulevedet
  - Pihakorot ja pihan muotoilu
  - Istutukset
  - Jätehuolto



# Tontin korkeusasemat

- Pihatyöt toteutetaan hyväksytyt asemapiirustuksen mukaisesti.
- Piirustuksissa esitetään nykyisen maanpinnan korko ja uudet korot sekä lattian korko suhteessa katukorkoon
- Hulevesiä ei saa johtaa naapurin puolelle, vaan ne viivytetään tai imeytetään omalla tontilla tai johdetaan sadevesikaivoon.
- Tontin korkeuseroja tasoitetaan matalilla tukimuureilla tai luiskauksilla, ei tekemällä jyrkkää penkkää tontin rajalle!



# Luvan hakeminen

- Haku sähköisen luvan (e-asiointi.lahti.fi, suora linkki rakennusvalvonnan nettisivuilta) kautta, pääsuunnittelija hoitaa
- RH-tiedot tallennetaan suoraan sähköiselle luvalle
- Luvalle vaaditut liitteet:
  - Selvitys rakennuspaikan hallintaoikeudesta
  - Virallinen tonttikartan jäljennös
  - Kiinteistörekisteriote
  - Pääpiirustukset: asemapiirros, pohjapiirustukset, leikkaukset, julkisivut, kattokuva  
<http://www.pksrava.fi/doc/ohjeet/OHJE-ARK11D.pdf>
  - Ulkoväriyssuunnitelma
  - Naapurin kuulemiset
  - Energiatodistus ja -selvitys
  - Kosteudenhallintasuunnitelma
  - Muut mahdolliset liitteet kohteen mukaan, esim. hormipiirustus, selvitys maalämmön keruuputkiston lämmönsiirtoaineesta ym.



# Naapurit

- Naapurin kuuleminen tarvitaan aina. Tonttinsa vuokrannut tai omistava on kuultava naapuri. Kuultavat naapurit ovat rajautuvat (myös kulmittain) ja kadun vastakkaisella puolella olevat tontit.
- Maankäytön ja aluehankkeiden tonttitoimistosta saa tietää naapuritontin vuokraustilanteen ja tarvittaessa naapurien yhteystiedot
- Yleensä hakija tai hänen suunnittelijansa suorittaa kuulemisen. Myös rakennusvalvonta voi kuulla naapurit taksan mukaista korvausta vastaan.
- Kuulemisessa mainittava kaikki asemakaavasta poikkeamiset



# Lupakäsittely

- Suoritetaan yksityiskohtainen tarkastus, mm. ympäristöön sopiminen ja palomääräysten huomioiminen ennakkoneuvotteluissa sovitun mukaisesti
- Myös esim. energiakaivot muistettava mainita lupahakemuksessa
- Tarvittaessa sähköiseltä luvalta lähetetään täydennyspyyntö
- Vain rakennuslupapäätöksessä mainitut poikkeukset hyväksytyt
- Täydentävät osatkin tehtävä rakennusmääräysten mukaisesti, vaikka pääpiirustuksissa ei olisikaan esitetty esim. lumiesteitä ja kattosilloja.
- Lupa on lainvoimainen päätöksessä olevasta antopäivästä seuraavan oikaisuvaatimusajan (14 vrk) jälkeen
- Myönnetyn rakennusluvan mukaiset työt on aloitettava 3 vuoden kuluessa luvan myöntämisestä ja saatettava loppuun on 5 vuoden kuluessa. Lupa raukeaa, ellei voimassaolemisaikaan haeta pidennystä.
- Luvasta ja siihen liittyvistä muista maksuista laskutetaan taksan mukaisesti



# Rakennusluvan saamisen jälkeen muista:

- perehtyä lupapäätökseen ja sen ehtoihin
- varmistaa luvan lainvoimaisuuspäivä luvan päätös välilehdeltä, tätä ennen ei varsinaisia rakennustöitä saa tehdä
- luvan edellyttämät erityissuunnitelmat tallennetaan sähköisen luvan erityissuunnitelmatvälilehdelle (vastuuhenkilöt tallentaa ja ilmoittaa käsittelijälle sähköpostilla)
- vastaava työnjohtaja varaa **aloituskokouksen** hyvissä ajoin
- pidetään aloituskokouksessa sovitut tarkastukset ja katselmukset ajallaan
- työnjohtajat ja pääsuunnittelija pitävät tarkastusasiakirjaa ajan tasalla
- työnjohtaja tilaa katselmukset sähköpostilla
- rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen käyttöönottokatselmusta (osittainen loppukatselmus)
- rakennustyön toteutus piha-alueineen ja maanpinnan muotoiluineen oltava hyväksytyjen suunnitelmien mukainen
- ennen loppukatselmusta rakennus pihoineen oltava valmis



# Kuinka saan sähköt ja lämmöt uuteen kotiini?

| Tontti-info 8.4.2021



# Sähköt uuteen kotiisi

1. Liity sähköverkkoon Lahti Energian nettisivuilla:  
Sähköverkko → Liity sähköverkkoon
  2. Tee sähkösopimus valitsemasi sähkönmyyjän kanssa.  
Lahti Energian sähkönmyynti on siirtynyt Oomille.
- Olethan ajoissa liikkeellä!
  - Sähköurakoitsijasi huolehtii työmaasähkön ja liittymän kytkennän tilaamisesta. Ohjeet löytyvät Lahti Energian nettisivuilta: Sähköverkko → Sähköurakoitsijan opas





## Lämmöt uuteen kotiisi

- Selvitä mahdollisuutesi liittyä kaukolämpöön (puh. 029 170 2921). Olethan ajoissa liikkeellä!
- Valitse kahdesta vaihtoehdosta sinulle sopivin:
  1. Avaimet käteen -palvelu (liittymä, lämmöjakolaite ja asennus)
  2. Lämmönjakolaite omalta LVI-urakoitsijaltasi
- Lue lisää nettisivuiltamme:  
Lämpö → Liity kaukolämpöverkkoon

# Ota meihin yhteyttä!



**Pasi Valjakka**

Asiakkuuspäällikkö

pasi.valjakka@lahtienergia.fi

i

044 723 5780



**Janne Jokinen**

Verkkopalvelupäällikkö

janne.jokinen@lahtienergia.fi

040 838 8078

## MUISTA MYÖS

- [www.lahtienergia.fi](http://www.lahtienergia.fi)
- [omawatti.lahtienergia.fi](http://omawatti.lahtienergia.fi)

- Tilaa uutiskirje!
- Seuraa meitä somessa!



# Huoletona energiaa vastuullisesti.

LAHTI  ENERGIA

| [www.lahtienergia.fi](http://www.lahtienergia.fi) |



Lahti Energia Oy, LE-Sähköverkko Oy |

Kauppakatu 31, PL 93, 15141 Lahti |

Puhelinvaihe 029 000 8000 |

Asiakaspalvelu 02918 02917



**Kiitos!**

**Aineistot: [www.lahti.fi/tontit](http://www.lahti.fi/tontit)**

# Kysymyksiä ja vastauksia tontti-infon keskustelupalstalla 1

## **Kuinka iso osa Kariston tontinhakijoista saa tontin?**

Luku vaihtelee vuosittain ja tilanteista riippuen. Se riippuu todella paljon siitä, mitä tonttia hakee. Ensimmäiselle hakukerralla noin 50-75 % hakijoista saa tontin, jos mikä tahansa tonteista sopii tarkoitukseen. Jos hakee puistoihin rajautuvaa kysyttyä tonttia, voi luku olla 10 %.

## **Talusrakennus vs. autotalli. Mikä käsitteiden ero? Voiko rakentaa molemmat? Montako talusrakennusta voi rakentaa? Onko harjasuunnalla merkitystä? Ei selviä rakennustapaohjeesta.**

Autotalli on talusrakennus, kuten esimerkiksi pihavarastokin. Kaavoissa ei yleensä ole määritelty talusrakennusten lukumäärää. Tontin kokonaisrakennusoikeus määrittää, kuinka paljon sille saa rakentaa. Kaavasta riippuen voi olla määräyksiä harjansuuntaan liittyen. Onko jokin tietty tontti kyseessä?

Karistonselän alueella kaavan harjansuunta koskee ensisijaisesti tontin päärakennusta, mutta talusrakennuksen harjansuuntaa ei ole määrätty. Siitä kannattaa keskustella rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdin kanssa (Heli Alho). Hän valvoo viimekädessä alueen kokonaiskuvan muodostumista. Hankalissa tapauksessa neuvottelemme vielä keskenämme.

## **Kun on maksanut varausmaksun tontista, niin kauan on aikaa kun pitää allekirjoittaa vuokrasopimus?**

Kaupunki luovuttaa tontin aluksi varattavaksi. Varausajan pituus on vähintään kuusi (6) kuukautta.

## **"Asuinrakennuksen katujulkisivussa tulee olla asuinhuoneiden ikkunoita." Mitkä huoneet lasketaan asuinhuoneiksi? Miten tämä tulkitaan?**

Asuinhuoneita ovat esim. olohuone, keittiö sekä työ- ja makuuhuoneet. Asuinhuoneita eivät ole pesutilat, sauna tai varastot.



# Kysymyksiä ja vastauksia tontti-infon keskustelupalstalla 2

**Eli vaikka kaava-alueelle on merkattu Kaukolämpö lämmitysmuodoksi niin onnistuu silti valita esim. Maalämpö?**

Kyllä, ei ole pakko liittyä kaukolämpöön, mutta lämmitysratkaisun tulee olla vähäpäästöinen. Maalämpö kelpaa.

Kytölässä kaavassa on veloitettu kaukolämpöön liittymisestä (kaava tehtiin silloin, kun se lain mukaan oli mahdollista määrätä). Tästä voi poiketa vain vähäpäästöisellä lämmitysmuodolla. Maalämpö voisi olla tällainen, mutta siitä on hyvä keskustella ensin rakennusvalvonnan kanssa.

**Voitteko avata hieman lisää tuota luovutuspesteytystä eli millä perusteella tontteja jaetaan? Miten paljon vaikuttaa jos on saanut vajaa 10v sitten kaupungin tontin?**

Luovutuspesteytyksessä arvioidaan tarvetta asunnolle. Lasketaan, kuinka paljon on asumispinta-alaa tällä hetkellä perheenjäsentä kohde. Lähtökohtaisesti etusijalla ovat luonnolliset henkilöt, jotka eivät ole tonttia aiemmin saaneet. Ikävä kyllä tällöin tontin aiemmin saaneiden mahdollisuudet riippuvat pitkälti siitä, kuinka paljon mukana on näitä ensikertalaisia.

**Meni hieman ohi tämä Hapsijääränkadun rinnetontti-asia, täytyykö tontille rakennettavaan taloon tehdä rinneratkaisu?**

Maasto nousee Hapsijääränkadulta loivasti ylöspäin, joten siellä maastonmuoto on huomioitava niin, ettei suuria täyttöjä tarvitse tehdä. Penkat eivät ole katutilan kaunistus. Tasamaan talon ajatus ei ole paras mahdollinen. Hyvä suunnittelija kannattaa palkata heti alkuun ja hän osa löytää tontille parhaan käytön.



# Kysymyksiä ja vastauksia tontti-infon keskustelupalstalla 3

## Milloin Huhmarannankatu 3 tontit tulee haettavaksi ja kuinka monta?

Huhmarannakadun osalta on lähinnä kyse jo rakennetusta tontista. Se tuleeko uusi tontti riippuu tämän vuoden aikana laadittavasta asemakaavasta.

## Koska näitä Karistonmäen tontteja on arviolta jaossa?

Karistonmäki tulee hakuun aikaisintaan 2022.

## Tuleeko bussireittiä Kytölänmäen alueelle?

Kytölässä on tarkoituksena saada bussilinja joko uutta Vuorelankatua pitkin tai siten, että bussi kävisi kääntymässä alueella. Bussin tulo alueelle ei vielä ole kuitenkaan aivan varmaa.

## Milloin Laakso-Nikkilän tontit tulossa hakuun?

Laakso-Nikkilän osalta riippuu asemakaavan lainvoimaistumisesta, kunnallistekniikan rakentamishjelmasta ja markkinasta. Karkea arvio hakuun aikaisintaan 2023-24.



# Kysymyksiä ja vastauksia tontti-infon keskustelupalstalla 4

**Missä voi hakea jatkuvasti haussa olevia tontteja? Tällä hetkellä ei löydy hausta.**

Jatkuvasti haettavia tontteja voi hakea kuukausittain eTontissa lukuun ottamatta huhti- ja lokakuuta, jolloin uudet tontit ovat haussa. Seuraavan kerran jatkuvasti haettavia tontteja voi hakea toukokuussa.

**Tuleeko uusi liittymä Kytölästä Holma-Kymijärvi-maantielle. Tuleeko valoristeys?**

Tällä hetkellä ei ole suunniteltu uusia liittymiä Holman-Kymijärven maantielle nykyisten lisäksi. Kyseinen tie ei ole kaupungin katu vaan maantie, joten liikennevalojen toteutus ei ole kaupungin käsissä, vaikka ne tuossa olisivatkin varmasti tarpeen.

Kytölänkatu on tavoite jatkaa asemakaavan mukaisesti Holma-Kymijärvi maantielle. Aikataulu on vielä auki ja riippuu kunnallistekniikan työohjelmasta. Jos en väärin muista niin on tällä hetkellä alustavana varuksena vuosille 2024-25. Työohjelma kuitenkin elää.

**Laakso-Nikkilän tonttien aikataulu myös Sirkantielle jo kaavoitettuja tontteja?**

Jo kaavoitettujen Sirkantien tonttien luovuttaminen katsotaan, kun Laakso-Nikkilän uusi asemakaava on saanut lainvoiman.



# Kysymyksiä ja vastauksia tontti-infon keskustelupalstalla 5

**Onko lapsiperheet etusijalla luovutuksessa? Voiko eläkeläiset saada tonttia kun tarve on saada rakentaa pienempää asuntoa?**

Kaikki ikäryhmät ovat samassa asemassa tontteja hakiessaan. Tontin saajat ovat kuitenkin tutkitusti pääosin lapsiperheitä. Koska asunnon tarve on pääasiallinen kriteeri valintaperusteissa, tukee tämä kriteeri useimmiten kyseistä hakijaryhmää.

**Karistonselkä: Ovatko Hapsijäärän tontteja lukuunottamatta tasamaatontteja ja lupa rakentaa yksi- tai kaksikerroksinen talo?**

Kahdella tonteista pitää rakentaa jotakin muuta. Vähäisiä korkeuseroja tonteilla on, jotka kannattaa ottaa aina huomioon suunnittelussa.

Kaavan merkintä I/180 + II/100 tarkoittaa perusmuodossaan, että

1. kerrokseen voi rakentaa 180 m<sup>2</sup> =I/180 (ei siis enempää), jos haluaa enemmän asuinneliöitä, ne tulee sijoittaa aina toiseen kerrokseen
2. kerrokseen enintään 100 neliötä =II/100. Täysin 2-kerroksinen talo voi olla siten 100+100, mutta monet haluavat esim. korkean olohuoneen, jolloin alakerran 180 neliöstä voi yläkerrassa olla 80 neliön aukko.

Rinnetalossa kerrosten rakennusoikeudet sijoittuvat päinvastoin, eli rinteeseen sijoittuva alempi kerros voi olla enintään 100 m<sup>2</sup> ja ylempi kerros 180 m<sup>2</sup>.



# Kysymyksiä ja vastauksia tontti-infon keskustelupalstalla 6

## Onko paritalon rakentaminen mahdollista Kytölänmäen omakotitonteille?

Kytölässä paritalo on mahdollista rakentaa omakotitontille, jos tontin rakennusoikeus (220/250 m<sup>2</sup>) riittää ja talo mahtuu muutoin tontille. Lähtökohtaisesti kaikille kaupungin omakotitonteille saa rakentaa kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen tontin rakennusoikeuden puitteissa.

## Mitä palveluita Kytölänmäen alueelle tulee? Entä tuleeko Löylykadulle kävely- ja pyöräilyväylää?

Kauppaa ei ole suunniteltu, mutta päiväkodille varataan mahdollisesti paikka uudessa ns. Kytölä III -alueen kaavassa. Päiväkodin tulo ei ole kuitenkaan varmaa. Kytölä III -alueen kaavasta löytyy tietoa sivulta: <https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/asemakaavoitus/kaavatyoikoheet/kytola-kytolanmaki-iii>

Löylykadulle rakennetaan erillinen kävelytie Vuorelankadun ja Lakeisenkadun välille ja tästä itään päin jalankulku on ajoradalla.



# Kysymyksiä ja vastauksia tontti-infon keskustelupalstalla 7

**Mikä on paras tapa edetä sähköissä, jos tontilla on jo sähkö sopimus, mutta purettava talo, ja jos rakennusaikainen sähkö olisi mahdollisuus ottaa suoraan tulevalta talon ulkokeskuksesta.**

Asiakkaan sähköurakoitsija tilaa Lahti Energialta tarvittavat muutokset eli tässä tapauksessa liittymän katkaisun. Kaapeli siirretään toiseen keskukseen, jos sellainen on valmiina. Hieman aina tapauskohtaista, miten toimitaan.

Sähköliittymään liittyvissä kysymyksissä voi ottaa yhteyttä liittymät@lahtinergia.fi tai soittamalla numeroon 02917 02920

## **Milloin tieto tonttien saajista tulee?**

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää kokouksessaan 18.5. tonttien saajista.

**Tuleeko näillä alueilla maksaa kaukolämmön kehitysmaksua mikäli kaukolämpöön ei liity vaan valitsee esimerkiksi maalämmön? Vai onko täällä edes tuota kehitysmaksua?**

Jos ei kaukolämpöön liity, ei tarvitse maksaa. Edellytys on kuitenkin, että käytettävä järjestelmä on yhtä vähäpäästöinen tai mielellään vähäpäästöisempi kuin kaukolämpö.

