10.11.2014,
päivitetty 10.3.2017 & 9.6.2017
Hyväksytty Vj. 21.6.2017 §4

HOLLOLA

Rakennustapaohjeet

Raikkosen alueen asemakaava ja asemakaavan muutos, Lehtoranta

Kukkilan (23) kunnanosan korttelit 250-257



JOHDANTO

Rakennustapaohjeet koskevat Kukkilan (23) kunnanosan kortteleita 250-257. Suunnittelualue sijaitsee Vesijärven rannalla Hollolan kunnan Kukkilan kylässä Lahden kaupungin rajalla noin 6 km pohjoiseen Lahden kaupungin keskustasta. Alueen koko on noin 19,4 ha. Alue liittyy etelässä Lahden kaupungin puoleiseen Karjusaaren asuinalueeseen ja idässä Hollolan kunnan puoleiseen Toisenmäentiehen ja sen varren asutukseen.

Rakennustapaohjeiden tavoitteena on ohjata Raikkosen alueen rakentumista niin, että syntyy laadukas ja yhtenäinen asuinalue, joka sopeutuu maisemaan ja vaihtelevaan maastoon. Alueelle on haettu modernia nykypäivän arkkitehtuuria henkivää ilmettä.

Rakentamisessa noudatetaan Raikkosen 22.5.2017 vahvistettua asemakaavaa, Hollolan rakennusjärjestystä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä ja -ohjeita. Rakennustapaohje liittyy Raikkosen asemakaava-aineistoon. Asemakaavan määräyksien mukaan alueen rakentamisessa on noudatettava näitä ohjeita.

Liitteenä kaavan viitesuunnitelman 3D-mallista näkymiä alueen mahdollisesta ilmeestä.

YLEISIÄ OHJEITA SUUNNITTELUUN, KAIKKI KORTTELIT

Asemapiirros

Rakennusluvan yhteydessä esitetään asemapiirros, joka on tehtävä riittävän laajana, jotta siitä voidaan arvioida rakennuksen ja tontin liittyminen ympäröiviin alueisiin. Piirroksessa on esitettävä piha-alueen korot ja maanpintojen liittyminen naapuritonttien, virkistysalueiden ja katualueiden korkeustasoihin; ulkopuoliset rakenteet kuten portaat, tukimuurit, luiskat ja pengerrykset; pintavesirakenteet; kulkuväylät sekä luonnonvaraisina säilytettävät alueet.

Maastoon sovittaminen

Pihaa ja rakennusten lattiakorkoja suunniteltaessa tulee huomioida alueen vaihtelevat maastonmuodot. Lattian korkeusasemaa suunnitellessa on huomioitava myös naapuritonttien rakennusten korkoasemat. Tontin rakentamattoman osan pinnanmuotoa ei saa merkittävästi muuttaa. Voimakkaasti rinteisillä tonteilla tulee käyttää porrastettuja lattiaratkaisuja, jolloin rakennusten sijoittaminen helpottuu. Rakennusmassa tulee porrastaa maaston mukaisesti siten, että ei synny yli 2 m korkeita umpisokkeleita. Liitteenä on esitetty viitteellisiä esimerkkejä poikkileikkauksista rakennusten sijoittamisesta tontilla.

Pengerrykset ja luiskat tulee toteuttaa omalla tontilla ja tontin reunoilla naapuritonttiin sovittaen. Naapuritontin vastaisella rajalla tulee säilyttää luonnollinen maanpinnan korkeusasema, ellei viereisten tonttien kesken yhdessä sovita muunlaisesta järjestelystä. Yli 1,2 metriä korkeita yhtenäisiä tukimuureja ja pengerryksiä tulee välttää. Maastonmuokkaukset tulee sitoa ympäristöön esimerkiksi viherratkaisuin tai luonnonkivillä. Tarvittaessa korkeuserot hoidetaan tukimuureilla. Tukimuurit tulee olla luonnonkivellä verhottuja tai rapattuja.

Jyrkkiin maastokohtiin voidaan rakentaa maastoon sopeutetut portaat puusta tai luonnonkivestä, jotka voidaan varustaa puurakenteisella kaiteella. Olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tonteilla, jotta rakennettu alue istuu pehmeämmin ympäröivään luontoon. Kortteleissa 253, 254 ja 257 rantapuusto ja rannan luonnonmuoto tulee säilyttää.

Rakennusten sijoitus tontilla

Rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida ilmansuunnat, maastonmuodot sekä ympäristön muut rakennukset. Naapurirakennusten maisemasuunta tulee pyrkiä pitämään vapaana ja toiminnot sijoittamaan siten, että kullekin turvataan mahdollisimman hyvä yksityisyys. Rakennusten tarkka sijoittelu maastoon tulee tehdä paikan päällä ympäristön todelliset pienipiirteiset olosuhteet huomioiden.

Alueelle ominainen luonne muodostuu yhdessä alueen muiden rakennusten kanssa. Myös kadunvarren järjestelyihin tulee kiinnittää huomiota. Talousrakennukset sopivat hyvin tontin rajoille. Asuinrakennukset ja autokatokset olisi hyvä sijoittaa lähelle katua ja muut talousrakennukset, kuten pihasaunat, asuinrakennuksen alapuolelle. Kortteleissa 255 ja 256 asuinrakennukset voidaan rakentaa kytkettyinä ja liittää toisiinsa katoksilla/talousrakennuksilla. Jäteastioiden vaatima tila tulee rajata kevyellä rakenteella ja/tai kasvillisuudella.

Kortteleissa 253 ja 254 tulee huomioida se, että kaava sallii rakennuksen sijoittamisen alle 4 m etäisyydelle tontin rajasta. Rakenteet on toteutettava palomääräysten mukaan siten, että tontin rajaan kiinni rakentaminen on mahdollista molemmilla viereisillä tonteilla rakentamisjärjestyksestä riippumatta.

Tontin rajaaminen

Tontit voidaan aidata puu- tai luonnonkivipintaisella enintään 1,2 m korkuisella aidalla. Aidan värin tulee sopia asuinrakennuksen väritykseen, mutta sen ei tarvitse olla sävyltään sama. Aita ei saa olla valkoinen tai vaalea. Tontin rajaamisessa voidaan myös käyttää leikattua pensasaitaa, vapaasti kasvavien pensaiden muodostamaa aidannetta tai luonnonkiviä. Pensasaidan tulee täysikasvuisenakin mahtua omalle tontille eikä se saa kaventaa kadunvarren lumitilaa tai rajoittaa näkyvyyttä.

Autopaikat

AP-alueilla tulee osoittaa vähintään 1 autopaikkaa 100 kerrosalaneliömetriä varten tai 2 autopaikkaa asuntoa kohden. AO-alueilla tulee varata 2 autopaikkaa tontille. Tonttiliittymän leveys saa olla enintään 5,0 metriä. Kortteleiden 255 ja 256 autopaikat tulee järjestää keskitetysti.

Hulevesien käsittely

Hulevedet eli sade- ja pintavesistä aiheutuva pintavalunta tulee imeyttää omalla tontilla tai johtaa alueen hulevesien suodatuskenttiin. Tonttien piha-alueilla tulisi suosia imeyttäviä pintamateriaaleja ja välttää tiiviitä, laajoja kiveyksiä tai asfaltointia.

Jätevedet

Kortteleissa 253 ja 254 edellytetään kiinteistökohtaista paineellista jäteveden pumppausta.

Kerrosluvut

Kortteleissa 250-252 ja 255-258 kerrosluku on kaksi (II). Voimakkaammin rinteisissä kortteleissa 253 ja 254 kerrosluku on 1/2 k II, joka tarkoittaa sitä, että rakennuksen kellaritasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi saa käyttää enintään 50% rakennuksen suurimman kerroksen alasta, jolloin rakennukset voivat fyysisesti olla osittain kolmekerroksisia.

Julkisivut

Rakennusten massoittelussa ja julkisivussa tulee suosia yksinkertaisuutta ja sopusuhtaisuutta. Julkisivussa yksikertaisuudella tarkoitetaan pelkistettyä ja koristelematonta ilmettä, esimerkiksi yhdensuuntaista laudoitusta ja pelkistettyä muotokieltä ovi- ja ikkunapuitteissa. Julkisivuväreinä tulee käyttää alueen luonnossa esiintyviä murrettuja ruskean ja harmaan sävyjä. Alla on esitetty viitteellisiä esimerkkejä. Kirkkaat värit eivät ole sallittuja. Rakennuksen pääväreinä tulisi käyttää korkeintaan kahta väriä. Materiaalivalinnoissa tulee huomioida olemassa olevat ja suunnitellut naapurirakennukset ja pyrkiä yhtenäisyyteen.



Kuva 1. Viitteellisiä julkisivuvärimalleja.

Korttelit 253, 254 ja 257

Julkisivumateriaalin tulee olla rappaus ja/tai puu. Hirsijulkisivu sallitaan esimerkiksi erillisessä saunarakennuksessa, joka on kytketty muuhun rakennusmassaan. Hirsien tulee olla suorapintaisia ja nurkat lyhennettyjä ja samaa väriä kuin rakennuksen muut puuosat. Julkisivuissa on suositeltavaa käyttää vähintään kahta eri materiaalia.

Korttelit 250-252, 255 ja 256

Julkisivumateriaalin tulee olla rappaus tai puu. Rakennuksessa tulisi käyttää vain yhtä pääasiallista julkisivumateriaalia, jota tulisi käyttää yhtenäisenä pintana sokkelista räystääseen. Muita luonnonmukaisia materiaaleja kuten puuta ja luonnonkiveä voidaan julkisivussa käyttää selkeästi rajatuissa täydentävissä osissa.

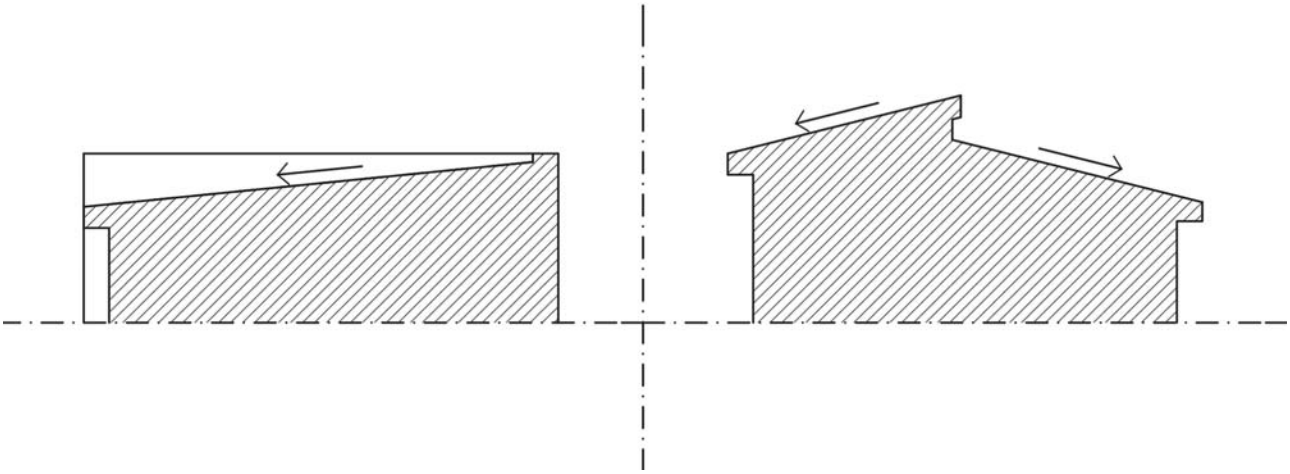
Sokkelit

Sokkelit tulee olla luonnonkivellä verhottuja tai rapattuja.

Katot

Korttelit 253, 254 ja 257

Rakennusten kattomuoto tulee olla joko piilotettu pulpettikatto tai vastakkainen pulpettikatto (kuva 2). Piilotettu pulpettikatto tarkoittaa rakennetta, jossa rakennuksen ulkoseinät on nostettu pulpettikaton yli niin, että rakennus näyttää tasakattoiselta. Pulpettikattoisissa rakennuksissa voi olla sille alisteisia satulakattoisia osia. Kate tulee olla tummanharmaata tai mustaa bitumihuopaa, sileää tiiltä, konesaumattua peltiä tai konesaumatun pellin jäljitelmää. Kattokaltevuus tulee olla 1:4 – 1:3.



Kuva 2. Periaatepiirustus eri kattomalleista; piilotettu pulpettikatto sekä vastakkainen pulpettikatto.

Korttelit 250-252, 255-256

Rakennusten kattomuoto tulee olla vastakkainen pulpettikatto. Rakennuksissa voi olla satulakattoisia osia. Kate tulee olla tummanharmaata tai mustaa bitumihuopaa, sileää tiiltä, konesaumattua peltiä tai konesaumatun pellin jäljitelmää. Kattokaltevuus tulee olla 1:4 – 1:3.

Ikkunat

Ikkunoiden sijoittelussa tulee tutkia tarkoin tontilta aukeavia näkymiä, ilmansuuntia ja suhdetta naapuritaloihin. Ikkunoiden koko ja avautumissuunta vaikuttaa merkittävästi huoneen valaistukseen. Tärkeimpään maisemasuuntaan suositellaan käytettävän isoja ikkunapintoja. Naapureiden suuntaan ikkunoiden tulisi olla pienikokoisia. Rakennusten aukotuksella on myös suuri merkitys katukuvaan, eikä katujulkisivua tulisi tehdä liian sulkeutuvaksi.

Ikkunoiden tulee olla kirkasta lasia. Rakennuksissa suositellaan käytettävän vaihtelevan kokoisia suorakulmaisia ikkunoita kunkin tilan käyttötarkoituksen mukaisesti. Ikkunoissa ei sallita ristikoita.

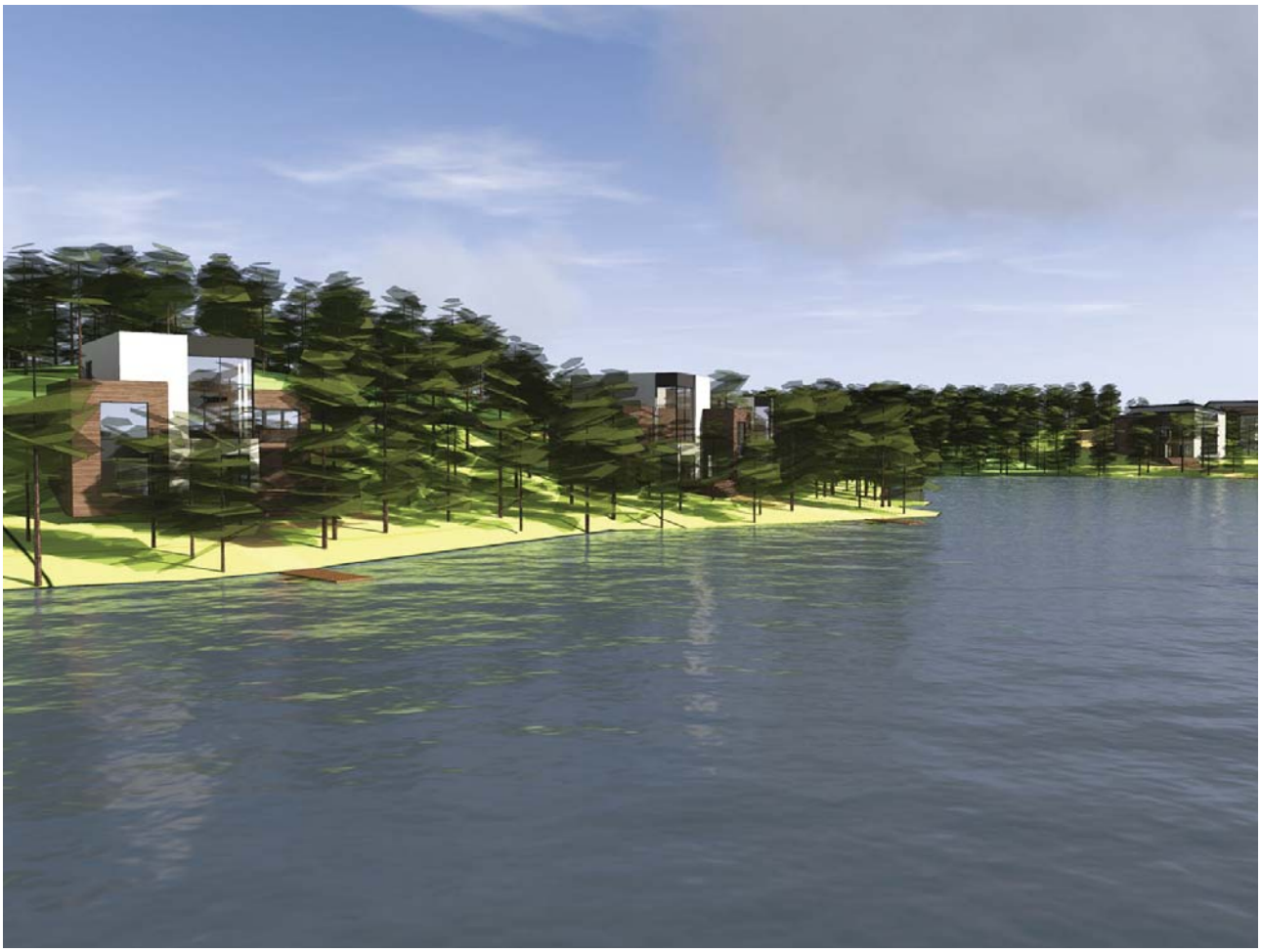
Terassit

Rakennukseen liittyvä terassi ei saa ulottua yhtenäisenä useammalle kuin rakennuksen kahdelle julkisivulle. Matalat terassit eivät tarvitse aitoja ympärilleen. Näkösuojaa saa esimerkiksi terassin reunalle istutettavista pensaista tai kevytrakenteisista pergoloista ja niitä pitkin kipuavista kasveista. Mikäli terassin lattiapinta on yli 1,5 m korkeudella maanpinnasta, tulee se siltä osin rakentaa pilareille alta avoinna. Mikäli terassin alaosa halutaan verhota esimerkiksi säleseinällä, tulee se tehdä sisäänvedettynä. Terassin käyttöaikaa ja käyttömahdollisuuksia voidaan lisätä esimerkiksi lasittamalla tai kattamalla terassi valokattein. Terassin pääasiallisina materiaaleina tulisi käyttää puuta ja lasia.

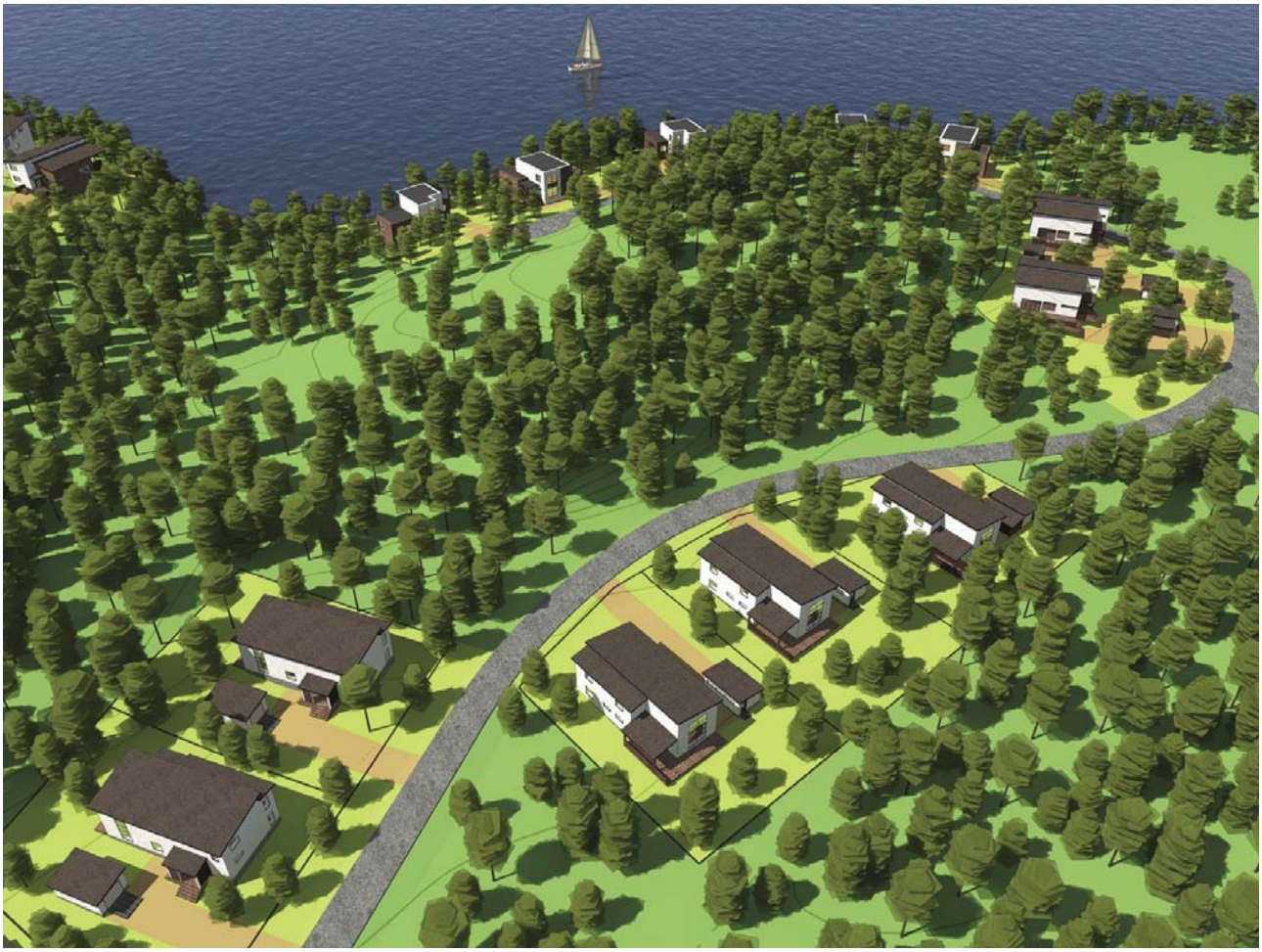
Talousrakennukset

Erillisen talousrakennuksen ja autosuojan julkisivumateriaalin tulee olla puu tai rappaus. Julkisivultaan sen tulee sopia asuinrakennuksen väritykseen, mutta sen ei tarvitse olla sävyltään sama. Erillisen rakennuksen kattomuoto tulee olla tasakatto, pulpettikatto tai vastakkainen pulpettikatto. Kattokaltevuuden tulee olla sama kuin päärakennuksessa mikäli päärakennuksessa on käytetty pulpettikattoa. Erillisen autosuojan ja talousrakennusten tulee olla selvästi päärakennusta pienempiä ja yksikerroksisia.

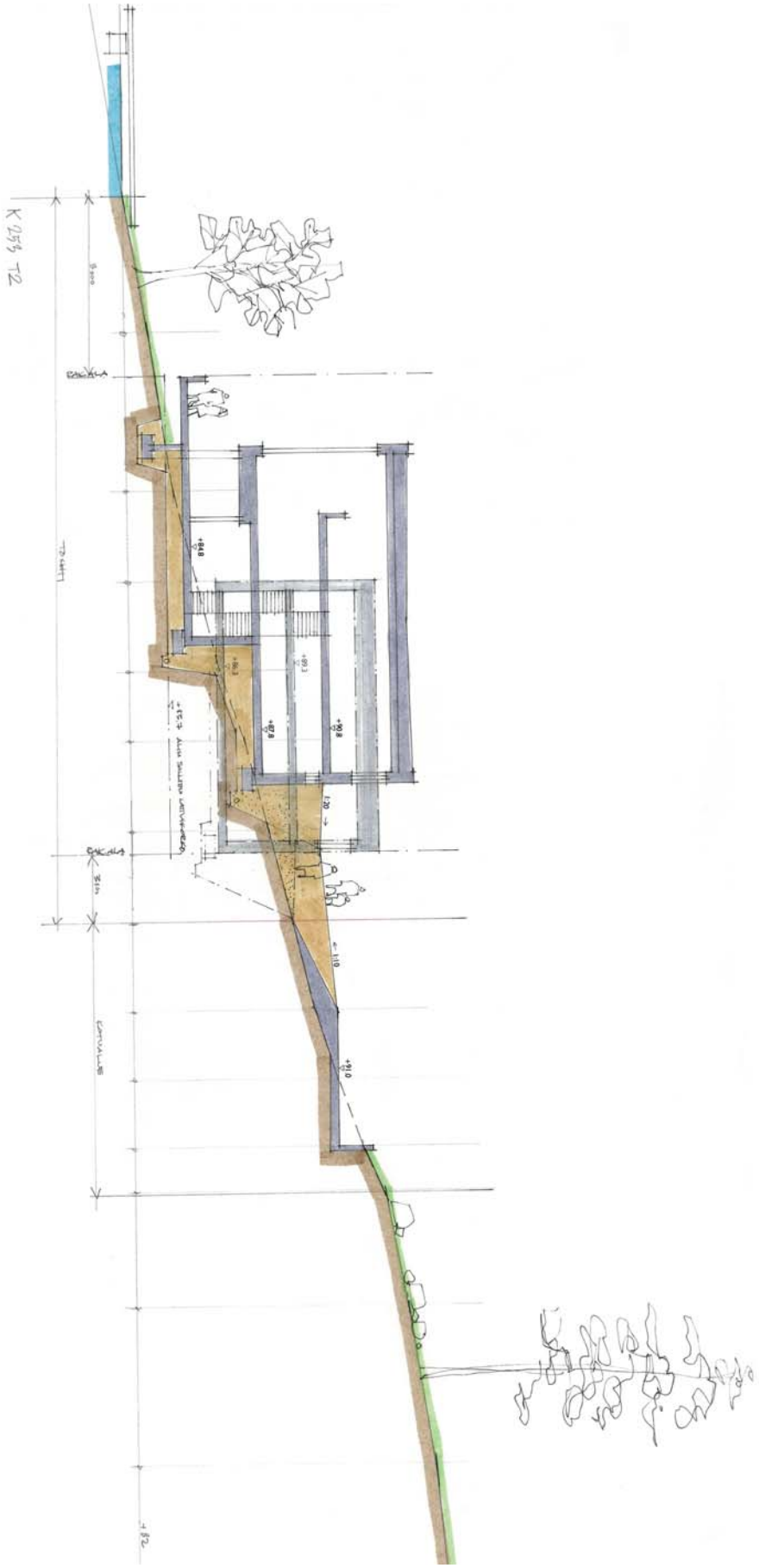
10.11.2014,
päivitetty 10.3.2017 & 9.6.2017



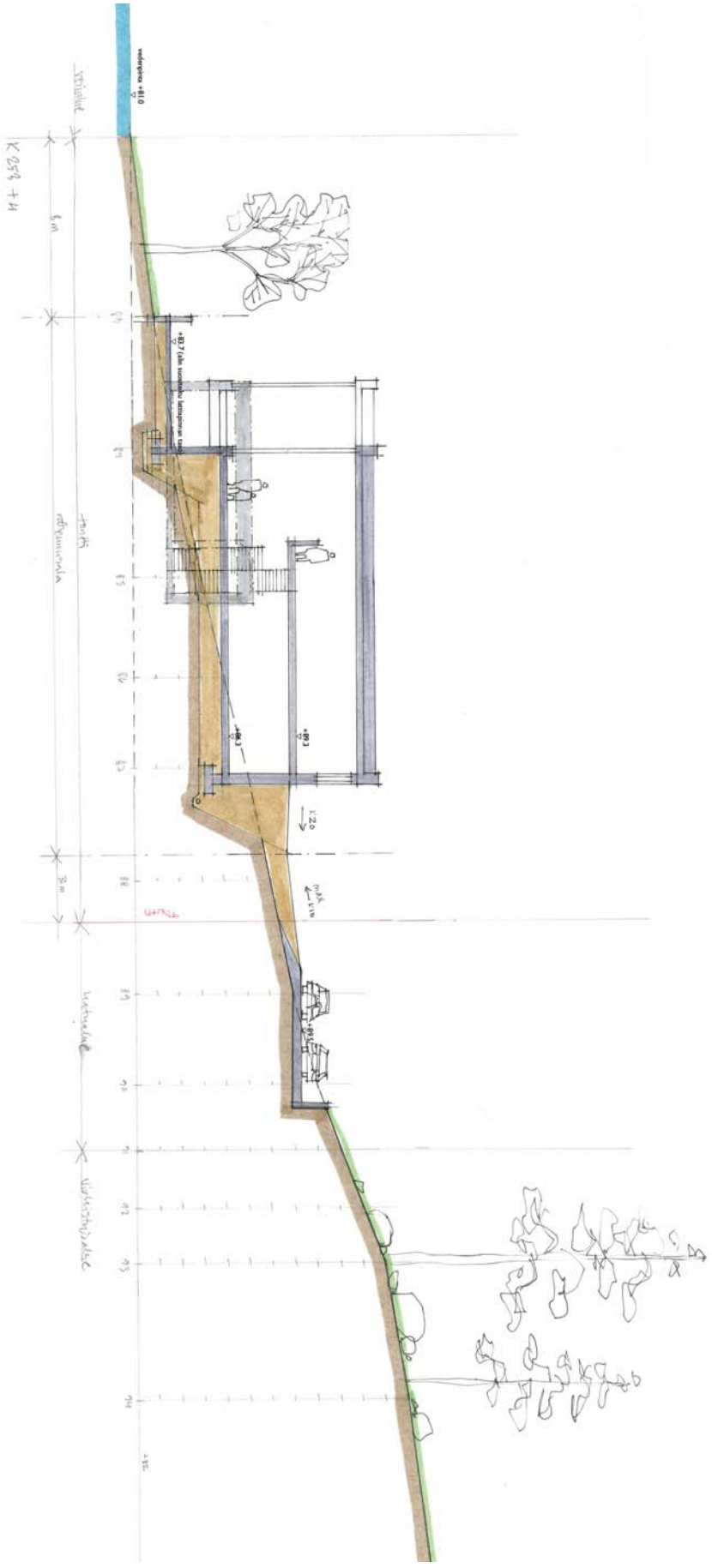




Kuvat 3, 4 ja 5. Havainnekuvia 3D-mallista.



Kuva 6. Periaatepoikkileikkaus kortteli 253, tontti 2.



Kuva 7. Periaatepoikkileikkaus kortteli 253, tontti 4.