

HOLLOLA

Sorvasen asuinalueen rakennustapaohje

Ohje koskee Kukkilan (23) kunnanosan kortteleita 274–282



Hollolan kunta, Kehitys- ja kaavoituspalvelut

Valvontajaosto hyväksynyt

xx.xx.20xx

1 Rakennustapaohjeiden tarkoitus

Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavaa ja niiden tarkoitus on havainnollistaa kaavamääräyksiä. Sorvasen alueen asemakaava on tullut voimaan 15.6.2022 (kaava numero 23-266). Rakennustapaohjeet ohjaavat esimerkein ja havainnekuvin tontin suunnittelua, rakennusten sijoittelua, pihajärjestelyjä ja rakennusten arkkitehtuuria. Tavoitteena on viihtyisä ja toimiva asuinympäristö.

Sorvasen rakennustapaohjeilla haetaan asuinalueelle kulttuurimaisemaan sopivaa, mutta nykypäivän arkkitehtuuria henkivää ilmettä. Rakennustapaohjeet ohjaavat siksi joihinkin rakennusten arkkitehtonisiin ratkaisuihin mahdollistaen kuitenkin myös yksilöllisiä elementtejä. Asuinalueesta halutaan luoda yhtenäisellä yleisilmeellä omaleimainen ja viihtyisä asuinympäristö. Tavoitteena on tasaiseen maastoon ja peltomaisemaan istuva asuinympäristö.

1. Alueen sijainti ja yleiskuvaus



Sorvasen alue sijoittuu Kalliolan ja Rätikön alueiden väliin Vähäselän puolelle. Alue sijaitsee noin 4,0 km Lahden kaupunginrajalta pohjoiseen. Alueelle pääsee Vesikansantieltä Rajaharjuntien, Kalliolanpeltotien ja Ali-Tohkasentien kautta. Sorvasen alueen kokoojatu on Hahtuvatie, jonka kautta kuljetaan asuinkortteleille.

Kaava-alueen koko on noin 12,8 hehtaaria. Alue on melko tasaista peltoaluetta, jonka korkein kohta on länsi- ja luoteisosassa +90 ja Vähäselänpuiston laitavyöhykkeillä matalin +86 (N2000). Alue rajautuu länsi- ja luoteisosissa metsään, koillisessa Ali-Tohkasentiehen ja kaakossa puistoon ja ojaan. Kaava-alue sijaitsee paineellisen pohjaveden alueella.

Kalliolan koululle, päiväkodille ja kirjastolle on matkaa noin 0,9–1,4 km alueelta. Kuntakeskukseen matkaa on noin 18 km ja Lahden keskustaan noin 9,0 km.

2 Sorvasen alueen yleiset suunnitteluohjeet

1. Radon

Alueella ei ole tehty radonpitoisuuden mittauksia. Alueella saattaa esiintyä korkeita radonpitoisuuksia, joten perussuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota radonkaasun pääsyn estämiseen asuntoihin.

2. Pohjatutkimukset

Tonteilla on tarpeen suorittaa maaperän pohjatutkimus ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamistavan selvittäminen on rakentajan vastuulla. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 § mukaan rakennuslupahakemuksen liitteenä on oltava selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista.

Perustaminen tulee suunnitella ja painumakäyttäytyminen arvioida rakennuskohtaisten pohjatutkimusten ja rakentamisen aiheuttamien kuormien perusteella.

Alueella on paineellista pohjavettä, minkä vuoksi kellarirakentamista ei alueelle suositella.

3. Lämmitystavan valitseminen

Maalämpöjärjestelmät eivät ole sallittuja paineellisen pohjaveden takia.

4. Rakennusten sijoitus tontilla

Rakennustapaohjeen liitteenä oleva 2D-havainnekuva on ohjeena rakennusten sijoittamiselle tontilla, mutta ei pakota havainnekuvan ratkaisuun. Rakennusten sijoittamisessa tulee huomioida naapuritontin rakennusten sijoittelu ja pihojen tasot.

Rakennusten etäisyys naapurikiinteistöjen rajoista tulee olla vähintään 4 metriä. Rakennus voidaan rakentaa lähemmäksikin, mutta silloin on huolehdittava palo-osastoinnista. Asuntojen pääikkunoita ei saa silloin suunnata naapuriin päin, ellei raja-aita suojaa näkymää.

Asemakaavassa ei ole esitetty päärakennuksen harjasuuntaa, mutta suositellaan lappeen sijoittamista siten, että suuntaus on aurinkopaneeleille suotuisa.

Jäteastiat suositellaan sijoitettavaksi autosuojan tai talousrakennuksen yhteyteen. Tällöin jätekatos tulee palo-osastoida. Jos jäteastiat sijoitetaan muualle, on niiden suojaksi rakennettava jätesuoja, -katos tai -aitaus. Jäteastioiden sijoittelulla ei saa aiheuttaa näkemäesteitä katualueelle tai haittaa kadun kunnossapidolle. Polttopuille on osoitettava erillinen säilytystila.

AP-tonteilla talousjätteen lajitteluvelvoite edellyttää taloyhtiöiltä useampia jäteastioita, jotka tulee sijoittaa jätekatokseen. Jätekatokset ovat sijoitettava siten, että tulipalon syttymisen ja leviämisen vaara on vähäinen. Jäteastioiden turvaetäisyydet rakennusten räystääslinjasta ilman paloeristystä tulee toteuttaa paikallisen pelastuslaitoksen ohjeen mukaisesti. Jätekatosten tulee olla lukittavia.

5. Julkisivut ja materiaalit

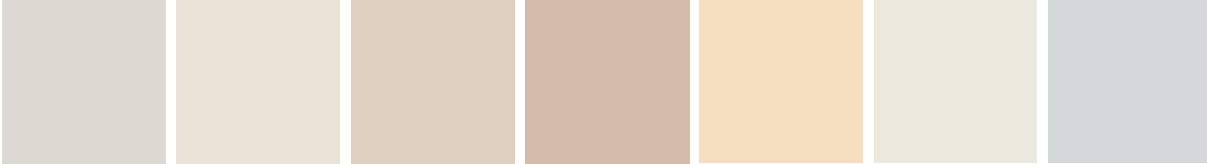
Sorvasen alueen rakennusten julkisivuissa käytetään peittomaalattua puuta. Julkisivujen väriytykset määräytyvät kortteleittain. Alla värikartta, jossa värimalliesimerkit.

Korttelikohtaisissa rakennustapaohjeissa on kerrottu kortteleissa sallitut julkisivumateriaalit ja -värit. Valittua materiaalia tulisi käyttää yhtenäisenä pintana sokkelista räystäääseen. Puujulkisivuissa sallitaan vain vaaka- tai pystylauditus, ei erisuuntaisia laudoituksia. Mahdollisten hirsijulkisivujen on oltava suorapintaisia ja maalattuja sekä nurkat lyhennettyjä.

Alueen kattojen on oltava tummanharmaita tai mustia. Kattomuodon oltava harja, epäsymmetrinen harja tai eritasopulpetti. Räystäiden on noudatettava mittakaavaltaan perinteistä rakentamistapaa suhteessa rakennuksen kokoon. Räystäiden on ulotuttava vähintään 0,4 metriä julkisivupinnan yli. Kattokaltevuus on ilmoitettu korttelikohtaisessa ohjekortissa. Eritasopulpettikaton toisen lappeen jyrkkyys voi poiketa annetusta.

Julkisivuväriesimerkkejä:

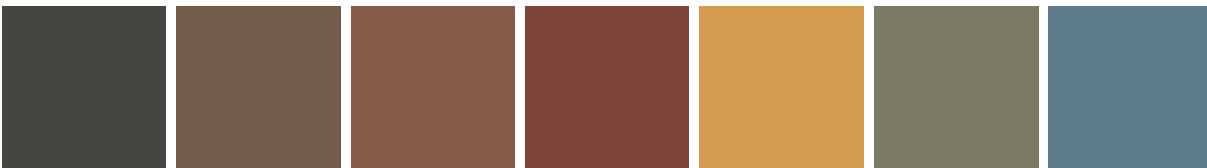
VAALEA



KESKIVAHVA



VAHVA



Katon väritys:



6. Piha-alue

6.1. Maastoon sovittaminen

Tontin pinnanmuotoa ei saa merkittävästi muuttaa. Rakennus tulee sovittaa maastoon tarpeettomia täyttöjä, leikkauksia ja liian korkeita sokkeleita välttämällä.

Rakennuslupapiirustuksissa tulee esittää piha-alueen korot ja maanpintojen liittyminen naapuritonttien, virkistysalueiden ja katualueiden korkeustasoihin. Pengerrykset ja luiskat tulee toteuttaa omalla tontilla ja tontin reunoilla naapuritonttiin sovittaen. Tarvittaessa korkeuseroja hoidetaan tukimuureilla. Tontin olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää, jotta rakennettu alue istuu pehmeämmin ympäröivään luontoon.

6.2. Tontin rajaaminen

Tontit tulee rajata lähivirkistysalueeseen rajoittuvalla osalla monilajisella aidanteella tai pensasryhmillä. Tontin rajaamisessa naapuritontista tai katualueesta voidaan käyttää vapaasti kasvavien pensaiden (ja puiden) muodostamaa aidannetta tai pensasryhmiä. Leikattua pensasaitaa tulee välttää alueen luonnollisen yleisilmeen mahdollistamiseksi. Pensasaidanteen tulee täysikasvuisenakin mahtua omalle tontille eikä se saa kaventaa kadunvarren lumitilaa tai rajoittaa näkyvyyttä.

AP-tonteilla huoneistokohtaiset oleskelupihat suositellaan rajattavaksi puu- ja pensasistutuksin. Oleskelupihojen välisiin istutuksiin voidaan yhdistää enintään 2 metrin korkuisia kevytrakenteisiä aitoja, jotka on käsiteltävä rakennukseen sopivaksi.

AP-tonteilla leikki- ja oleskelualue on erotettava muusta piha-alueesta istutuksin ja tarvittaessa matalalla rakennuksiin sopivalla aidalla. Pihasuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

Tonteilla, joille on merkitty is-1 merkintä, merkitylle tontin osalle on kasvatettava puita ja pensaita ryhminä siten, että kasvillisuus muodostaa luonnonmukaisen maiseman reunavyöhykkeen. Maiseman reunavyöhykkeen istutuksien tulee olla monikerroksisia ja monilajisia siten, että istutuksissa käytetään eri korkuisia puita ja pensaita.

6.3. Autopaikat

Omakotitonteille ja AP-tonteille tulee osoittaa vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Tonttiliittymän leveys saa olla enintään 5,0 metriä.

Autopaikat sijoitetaan joko rakennusten sisään, autokatoksiin tai -talleihin ja/tai avoimelle piha-alueelle.

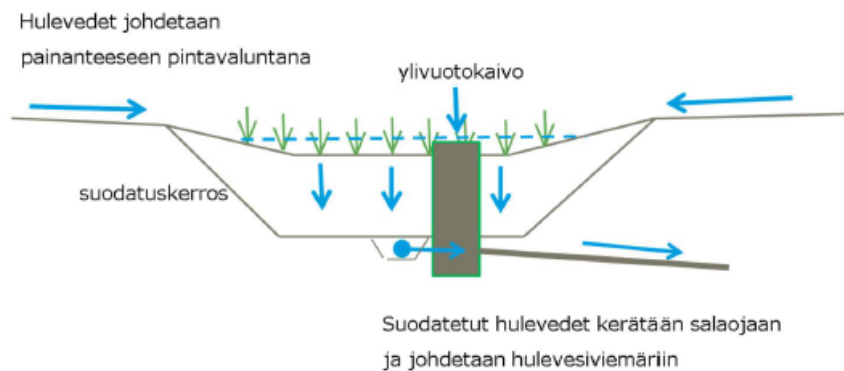
6.4. Hulevesien käsittely

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen johtamista alueelliseen hulevesiverkostoon. AO-tontille tulee varata vähintään 1 m³ kokoinen hulevesien varastointiin tarkoitettu säiliö.

Vaihtoehtoisesti hulevettä voidaan viivyttaa tontille toteutettavassa painanteessa, joka varustetaan ylivuotokaivolla. Tontille sijoittuvista hulevesirakenteista hulevedet johdetaan kunnalliseen hulevesijärjestelmään.



Esimerkkikuvissa tonttikohtainen hulevesien viivytys- ja varastointisäiliö, joka voidaan varustaa pumpulla kasteluveden saantia varten (Pipelife Oy) ja hulevesikasetti (Uponor Oy). (Ramboll Oy, Sorvasen asemakaava-alue hulevesiselvitys 2022)



Esimerkkikuva tonteille sopivasta hulevesien viivytys- ja suodatuspainanteesta, joka soveltuu myös huonosti vettä johtavalle maalle. (Ramboll Oy, Sorvasen asemakaava-alue hulevesiselvitys 2022)

LIITTEET Korttelikohtaiset rakennustapaohjeet
Asemakaava ja -määräykset
Havainnekuva

Kortteli 274, 275 tontit 1–3

Kerrosluku:

I

Talotyyppi:

Tasamaa

Kattomuoto:

Eritasopulpettikatto, harjakatto, epäsymmetrinen harjakatto

Kattokaltevuus:

1:2,5–1:3

Vesikaton väri:

Tumman harmaa tai musta

Julkisivumateriaali ja väri:

Puu

Vahva

Lisäosat (ikkunat, räystäät, listat, vuorilaudat):

Pääväriin sointuva



Päämassan harjansuuntaa ei ole määritetty. Havainnekuvassa rakennusten sijoittelu on ohjeellinen.

Tontille saa rakentaa yksikerroksisen asuinrakennuksen. Alueelle ei suositella kellarirakentamista paineellisen pohjaveden vuoksi.

Rakennuksen pääväreinä tulisi käyttää korkeintaan kahta väriä. Rakennuksessa on oltava harjakatto tai eritasopulpettikatto.

Erillisen talousrakennuksen ja autosuojan tulee noudattaa päärakennuksen materiaaleja. Julkisivultaan sen tulee sopia asuinrakennuksen värytykseen, mutta se voi olla sävyltään tummempi. Erillisen rakennuksen katto voi olla harja- tai pulpettikatto. Kattokaltevuuden tulee olla sama kuin päärakennuksessa. Autosuojan ja talousrakennusten tulee olla selvästi päärakennusta pienempiä ja yksikerroksisia.

Sokkelin korkeudessa on huomioitava piha-alueen sekä kadun korkeustasot. Yli metrin korkeiden sokkeleiden muodostumista tulee välttää.

Autopaikkoja AO- ja AP-tonteilla tulee olla vähintään 2ap/asunto.

Tontit, joilla on asemakaavamerkintä is-1, tulee merkinnän osoittamalle alueelle istuttaa puita ja pensaita ryhminä siten, että kasvillisuus muodostaa maiseman reunavyöhykkeen.

Korttelia koskevat myös Sorvasen yleiset suunnitteluohjeet.

Esimerkkejä kortteliin sopivista talotyypeistä:



Kortteli 275 tontit 4–7, 276 tontit 1–4

Kerrosluku:

I

Talotyyppi:

Tasamaa

Kattomuoto:

Eritasopulpettikatto, harjakatto, epäsymmetrinen harjakatto

Kattokaltevuus:

1:2,5-1:3

Vesikaton väri:

tumman harmaa tai musta

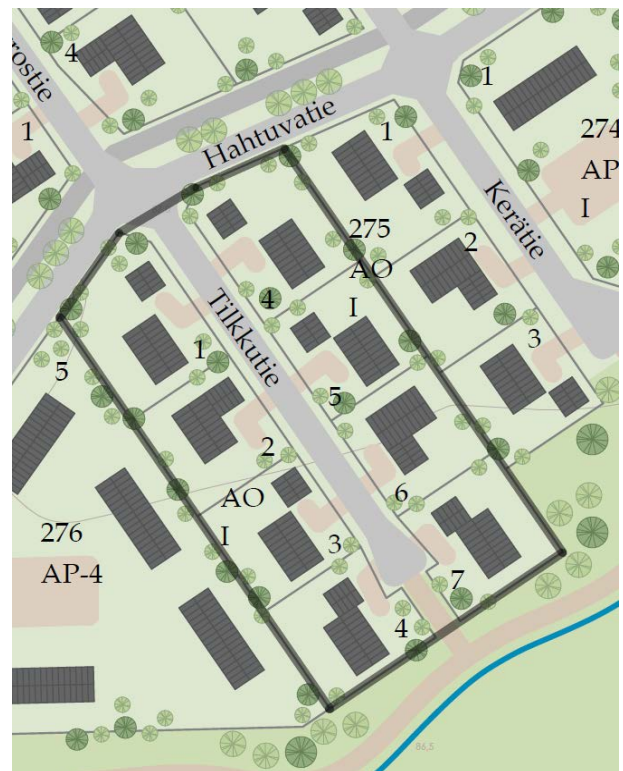
Julkisivumateriaali ja väri:

Puu

Vaalea tai keskivahva

Lisäosat (ikkunat, räystäät, listat, vuorilaudat):

valkoinen tai pääväriin sointuva



Päämassan harjansuuntaa ei ole määritetty. Havainnekuvassa rakennusten sijoittelu on ohjeellinen.

Tontille saa rakentaa yksikerroksisen asuinrakennuksen. Alueelle ei suositella kellarirakentamista paineellisen pohjaveden vuoksi.

Rakennuksen pääväreinä tulisi käyttää korkeintaan kahta väriä. Rakennuksessa on oltava harjakatto tai eritasopulpettikatto.

Erillisen talousrakennuksen ja autosuojan tulee noudattaa päärakennuksen materiaaleja. Julkisivultaan sen tulee sopia asuinrakennuksen värytykseen, mutta se voi olla sävyltään tummempi. Erillisen rakennuksen katto voi olla harja- tai pulpettikatto. Kattokaltevuuden tulee olla sama kuin päärakennuksessa. Autosuojan ja talousrakennusten tulee olla selvästi päärakennusta pienempiä ja yksikerroksisia.

Sokkelin korkeudessa on huomioitava piha-alueen sekä kadun korkeustasot. Yli metrin korkeiden sokkeleiden muodostumista tulee välttää.

Autopaikkoja AO-tonteilla tulee olla vähintään 2ap/asunto.

Tontit, joilla on asemakaavamerkintä is-1, tulee merkinnän osoittamalle alueelle istuttaa puita ja pensaita ryhminä siten, että kasvillisuus muodostaa maiseman reunavyöhykkeen.

Korttelia koskevat myös Sorvasen yleiset suunnitteluohjeet.

Esimerkkejä kortteliin sopivista talotyypeistä:



Kortteli 276 tontti 5

Kerrosluku:

I

Talotyyppi:

Tasamaa

Kattomuoto:

Eritasopulpettikatto, harjakatto, epäsymmetrinen harjakatto

Kattokaltevuus:

1:2,5–1:3

Vesikaton väri:

Tumman harmaa tai musta

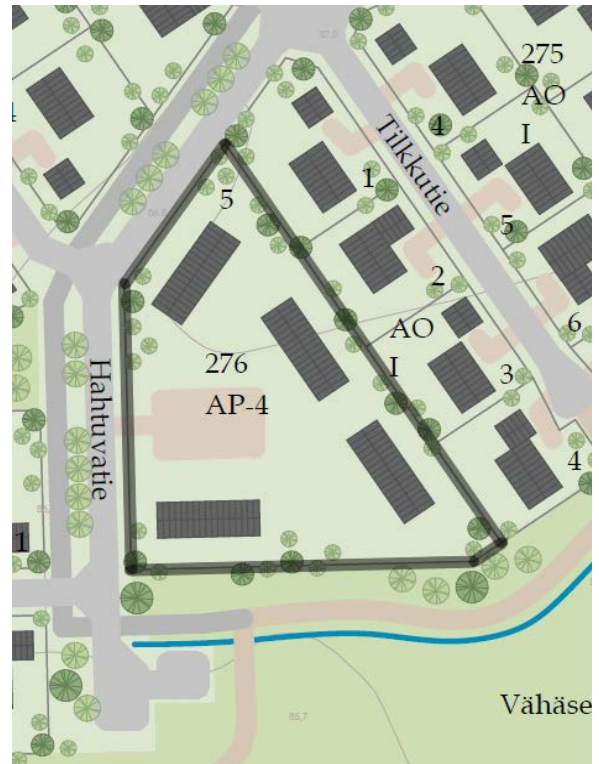
Julkisivumateriaali ja väri:

Puu

Vahva

Lisäosat (ikkunat, räystäät, listat, vuorilaudat):

Pääväriin sointuva



Päämassan harjansuuntaa ei ole määritetty. Havainnekuvassa rakennusten sijoittelu on ohjeellinen.

Tontille saa rakentaa yksikerroksisia asuinrakennuksia. Alueelle ei suositella kellarirakentamista paineellisen pohjaveden vuoksi.

Rakennusten pääväreinä tulisi käyttää korkeintaan kahta väriä. Rakennuksissa on oltava harjakatto tai eritasopulpettikatto.

Erillisen talousrakennuksen ja autosuojan tulee noudattaa päärakennuksen materiaaleja. Julkisivultaan sen tulee sopia asuinrakennuksen värytykseen, mutta se voi olla sävyltään tummempi. Erillisen rakennuksen katto voi olla harja- tai pulpettikatto. Kattokaltevuuden tulee olla sama kuin päärakennuksessa. Autosuojan ja talousrakennusten tulee olla selvästi päärakennusta pienempiä ja yksikerroksisia.

Sokkelin korkeudessa on huomioitava piha-alueen sekä kadun korkeustasot. Yli metrin korkeiden sokkeleiden muodostumista tulee välttää.

Autopaikkoja AP-tonteilla tulee olla vähintään 2ap/asunto.

Tontit, joilla on asemakaavamerkintä is-1, tulee merkinnän osoittamalle alueelle istuttaa puita ja pensaita ryhminä siten, että kasvillisuus muodostaa maiseman reunavyöhykkeen.

Korttelia koskevat myös Sorvasen yleiset suunnitteluohjeet.

Esimerkkejä kortteliin sopivista talotyypeistä:



Kortteli 277, 278 tontit 1–3

Kerrosluke:

I u 1/2

Talotyyppi:

tasamaa

Kattomuoto:

Eritasopulpettikatto, harjakatto?

Kattokaltevuus:

1:2,5–1:3

Vesikaton väri:

Tumman harmaa tai musta

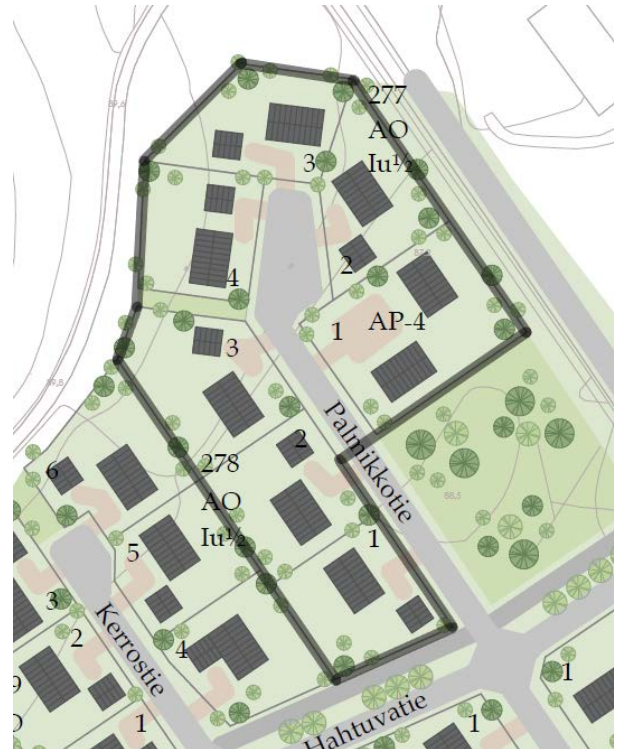
Julkisivumateriaali ja väri:

Puu

Vahva

Lisäosat (ikkunat, räystäät, listat, vuorilaudat):

Pääväriin sointuva



Päämassan harjansuuntaa ei ole määritetty. Havainnekuvassa rakennusten sijoittelu on ohjeellinen.

Kerrosluke I u 1/2 tarkoittaa ns. puolitoistakerroksista asuinrakennusta, jossa rakennuksen ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi saa käyttää enintään 50 % rakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta. Tämä voi tarkoittaa myös käyttöullakkoa. Alueelle ei suositella kellarirakentamista paineellisen pohjaveden vuoksi.

Rakennuksen pääväreinä tulisi käyttää korkeintaan kahta väriä. Rakennuksessa on oltava eritasopulpettikatto.

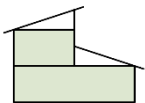
Erillisen talousrakennuksen ja autosuojan tulee noudattaa päärakennuksen materiaaleja. Julkisivultaan sen tulee sopia asuinrakennuksen värytykseen, mutta se voi olla sävyltään tummempi. Erillisen rakennuksen katto voi olla harja- tai pulpettikatto. Kattokaltevuuden tulee olla sama kuin päärakennuksessa. Autosuojan ja talousrakennusten tulee olla selvästi päärakennusta pienempiä ja yksikerroksisia.

Sokkelin korkeudessa on huomioitava piha-alueen sekä kadun korkeustasot. Yli metrin korkeiden sokkeleiden muodostumista tulee välttää.

Autopaikkoja AO- ja AP-tonteilla tulee olla vähintään 2ap/asunto.

Korttelia koskevat myös Sorvasen yleiset suunnitteluohjeet.

Esimerkkejä kortteliin sopivista talotyypeistä:



Kortteli 278 tontit 4–6, 279 tontit 1–3

Kerrosluku:

I u 1/2

Talotyyppi:

tasamaa

Kattomuoto:

Eritasopulpettikatto

Kattokaltevuus:

1:2,5–1:3

Vesikaton väri:

Tumman harmaa tai musta

Julkisivumateriaali ja väri:

Puu

Vaalea tai keskivahva

Lisäosat (ikkunat, räystäät, listat, vuorilaudat):

Valkoinen tai pääväriin sointuva



Päämassan harjansuuntaa ei ole määritetty. Havainnekuvassa rakennusten sijoittelu on ohjeellinen.

Kerrosluku I u 1/2 tarkoittaa ns. puolitoistakerroksista asuinrakennusta, jossa rakennuksen ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi saa käyttää enintään 50 % rakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta. Tämä voi tarkoittaa myös käyttöullakkoa. Alueelle ei suositella kellarirakentamista paineellisen pohjaveden vuoksi.

Rakennuksen pääväreinä tulisi käyttää korkeintaan kahta väriä. Rakennuksessa on oltava eritasopulpettikatto.

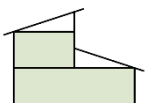
Erillisen talousrakennuksen ja autosuojan tulee noudattaa päärakennuksen materiaaleja. Julkisivultaan sen tulee sopia asuinrakennuksen värytykseen, mutta se voi olla sävyltään tummempi. Erillisen rakennuksen katto voi olla harja- tai pulpettikatto. Kattokaltevuuden tulee olla sama kuin päärakennuksessa. Autosuojan ja talousrakennusten tulee olla selvästi päärakennusta pienempiä ja yksikerroksisia.

Sokkelin korkeudessa on huomioitava piha-alueen sekä kadun korkeustasot. Yli metrin korkeiden sokkeleiden muodostumista tulee välttää.

Autopaikkoja AO- ja AP-tonteilla tulee olla vähintään 2ap/asunto.

Korttelia koskevat myös Sorvasen yleiset suunnitteluohjeet.

Esimerkkejä kortteliin sopivista talotyypeistä:



Kortteli 279 tontit 4–6, 280

Kerrosluku:

I u 1/2

Talotyyppi:

Tasamaa

Kattomuoto:

Harjakatto

Kattokaltevuus:

1:1,5

Vesikaton väri:

Tumman harmaa tai musta

Julkisivumateriaali ja väri:

Puu

Vahva

Lisäosat (ikkunat, räystäät, listat, vuorilaudat):

Pääväriin sointuva



Päämassan harjansuuntaa ei ole määritetty. Havainnekuvassa rakennusten sijoittelu on ohjeellinen.

Kerrosluku I u 1/2 tarkoittaa ns. puolitoistakerroksista asuinrakennusta, jossa rakennuksen ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi saa käyttää enintään 50 % rakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta. Tämä voi tarkoittaa myös käyttöullakkoa. Alueelle ei suositella kellarirakentamista paineellisen pohjaveden vuoksi.

Rakennuksen pääväreinä tulisi käyttää korkeintaan kahta väriä. Rakennuksessa on oltava eritasopulpettikatto.

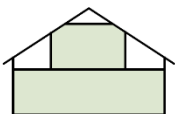
Erillisen talousrakennuksen ja autosuojan tulee noudattaa päärakennuksen materiaaleja. Julkisivultaan sen tulee sopia asuinrakennuksen värytykseen, mutta se voi olla sävyltään tummempi. Erillisen rakennuksen katto voi olla harja- tai pulpettikatto. Kattokaltevuuden tulee olla sama kuin päärakennuksessa. Autosuojan ja talousrakennusten tulee olla selvästi päärakennusta pienempiä ja yksikerroksisia.

Sokkelin korkeudessa on huomioitava piha-alueen sekä kadun korkeustasot. Yli metrin korkeiden sokkeleiden muodostumista tulee välttää.

Autopaikkoja AO- ja AP-tonteilla tulee olla vähintään 2ap/asunto.

Korttelia koskevat myös Sorvasen yleiset suunnitteluohjeet.

Esimerkkejä kortteliin sopivista talotyypeistä:



Kortteli 281, 282

Kerrosluku:

1

Talotyyppi:

tasamaa

Kattomuoto:

Eritasopulpettikatto, harjakatto, epäsymmetrinen harjakatto

Kattokaltevuus:

1:2,5–1:3

Vesikaton väri:

Tumman harmaa tai musta

Julkisivumateriaali ja väri:

Puu

Vaalea tai keskivahva

Lisäosat (ikkunat, räystäät, listat, vuorilaudat):

Valkoinen tai pääväriin sointuva



Päämassan harjansuuntaa ei ole määritetty. Havainnekuvassa rakennusten sijoittelu on ohjeellinen.

Tontille saa rakentaa yksikerroksisen asuinrakennuksen. Alueelle ei suositella kellarirakentamista paineellisen pohjaveden vuoksi.

Rakennuksen pääväreinä tulisi käyttää korkeintaan kahta väriä. Rakennuksessa on oltava harjakatto tai eritasopulpettikatto.

Erillisen talousrakennuksen ja autosuojan tulee noudattaa päärakennuksen materiaaleja. Julkisivultaan sen tulee sopia asuinrakennuksen värytykseen, mutta se voi olla sävyltään tummempi. Erillisen rakennuksen katto voi olla harja- tai pulpettikatto. Kattokaltevuuden tulee olla sama kuin päärakennuksessa. Autosuojan ja talousrakennusten tulee olla selvästi päärakennusta pienempiä ja yksikerroksisia.

Sokkelin korkeudessa on huomioitava piha-alueen sekä kadun korkeustasot. Yli metrin korkeiden sokkeleiden muodostumista tulee välttää.

Autopaikkoja AO-tonteilla tulee olla vähintään 2ap/asunto.

Tontit, joilla on asemakaavamerkintä is-1, tulee merkinnän osoittamalle alueelle istuttaa puita ja pensaita ryhminä siten, että kasvillisuus muodostaa maiseman reunavyöhykkeen.

Korttelia koskevat myös Sorvasen yleiset suunnitteluohjeet.

Esimerkkejä kortteliin sopivista talotyypeistä:



VÄRIVAIHTOEHTOJA (Puutalot 2018)

VAALEA

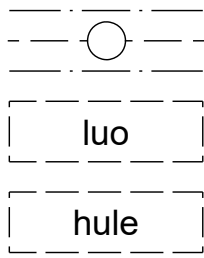
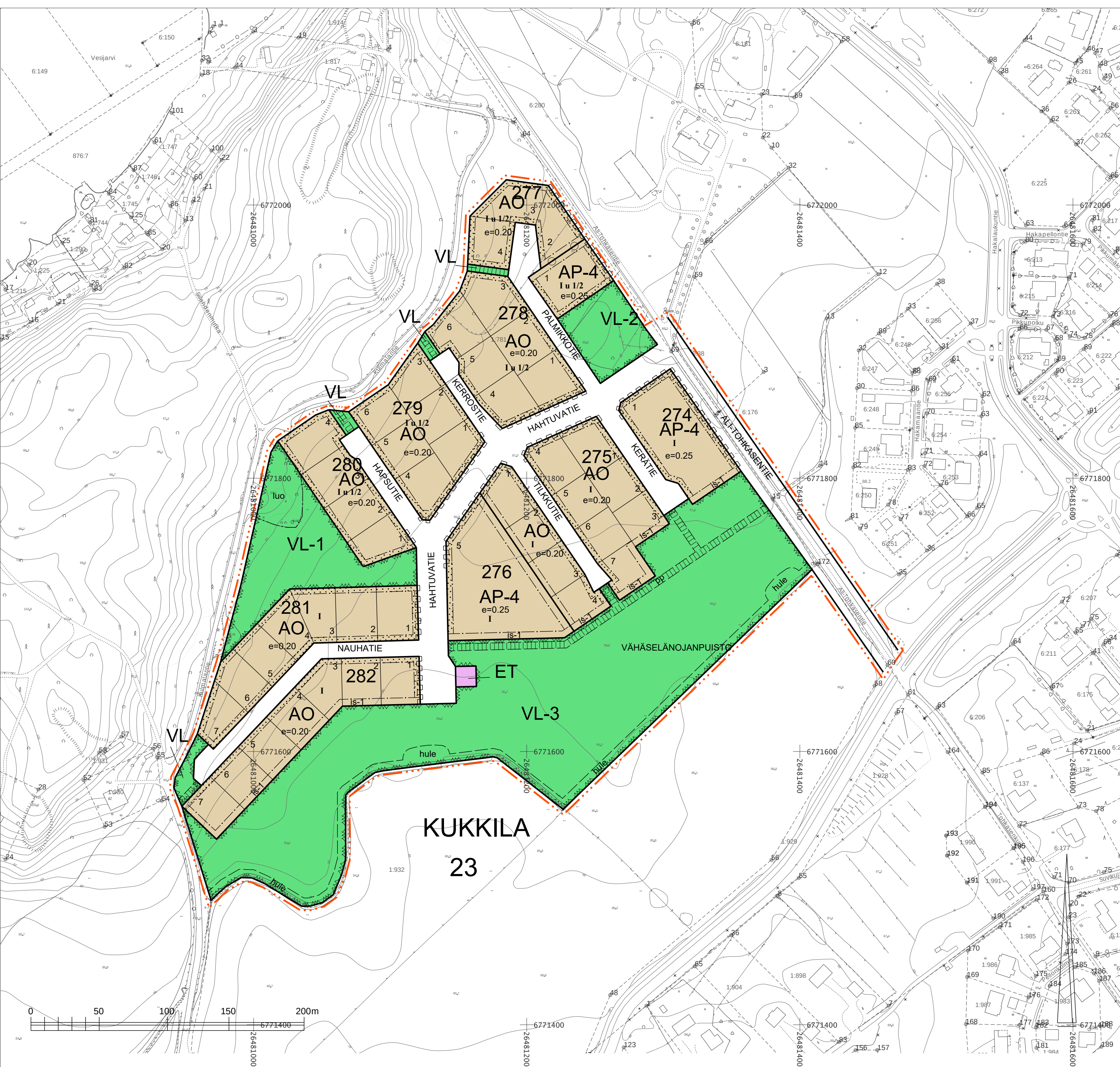


KESKIVAHVA



VAHVA





Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää.

Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään katualueiden hulevesiä alas- ja ojarakentein.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Hulevesiä tulee viivytää ja kiintoaines tulee poistaa ennen hulevesien johtamista vesistöön/ Vesijärveen.

Hulevesiä tulee viivytää tontilla ennen johtamista alueelliseen hulevesiverkostoon. AO-tontille tulee varata vähintään 1 m3 kokoinen ja AP-tontille 2 m3 kokoinen hulevesien varastointiin tarkoitettu säiliö.

Uudis- ja korjausrakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.

Asemakaava-alueella ei sallita paineellisen pohjaveden vuoksi toimenpiteitä, jotka puhkaisevat savi- ja siltterroksen.

Perustaminen tulee suunnitella ja painumakäyttäytyminen arvioida rakennuskohtaisten pohjatutkimusten ja rakentamisen aiheuttamien kuormien perusteella.

Rakennusten etäisyyden on oltava vähintään 4 metriä rakennuspaikan rajasta.

AP- ja AO-tonteilla on varattava autopaikkoja vähintään 2ap/asunto.

Asemakaavassa esitetty tonttijako on ohjeellinen eikä kaavan hyväksyminen edellytä kiinteistönmuodostamista.

Hollola

Sorvasen alueen asemakaava

Asemakaa koskee Kukkilan (23) kunnanosan tilojen 98-414-1-781, 98-411-6-245, 98-411-6-176, 411-6-38, 411-6-275 osia.

Asemakaavalla muodostuu Kukkilan (23) kunnanosan korttelit 274-282 sekä niihin liittyvät katu- ja lähivirkistysalueet.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:



Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja.



Korttelialueen rakennukset tulee rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Alueen rakentamisessa tulee välttää syvärunkoisia rakennusmassoja. Kattomuotona tulee olla loiva harja - tai vastakkainen pulpettikatto. Julkisivujen päämateriaalin tulee olla puuta.



Erillispientalojen korttelialue.



Rakentamisessa tulee välttää syvärunkoisia rakennusmassoja. Kattomuotona tulee olla loiva harja - tai vastakkainen pulpettikatto. Julkisivujen päämateriaalin tulee olla puuta.



Lähivirkistysalue.



Lähivirkistysalue. Alueelle voidaan sijoittaa puhtaita ylijäämämaita maisemoimalla ne osaksi ympäristöä.



Lähivirkistysalue. Alue tulee säilyttää metsäisenä, jossa kasvillisuus on kerroksellista.

Lähivirkistysalue, joka on säilytettävä ja hoidettava avoimena niitynä tai peltona. Kevyenliikenteen reitit tulee toteuttaa kivituhkapintaisina.

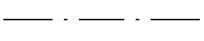
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

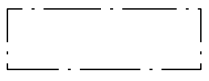


Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

23
KUK
274
1
KERÄTIE
I
I u 1/2
e=0.20



Ohjeellinen tontin raja.

Kunnanosan numero.

Kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

Ohjeellinen tontin numero.

Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Istutettava tontin osa, jolla on kasvatettava puita ja pensaita ryhminä siten, että kasvillisuus muodostaa maiseman reunavyöhykkeen.

Katu. Katualueelle saa sijoittaa alueen hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen tarvittavia rakenteita.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

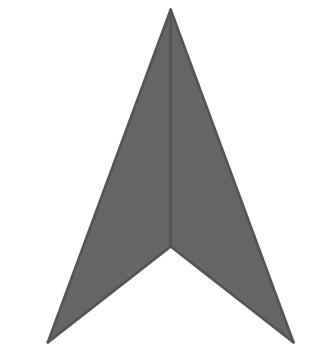
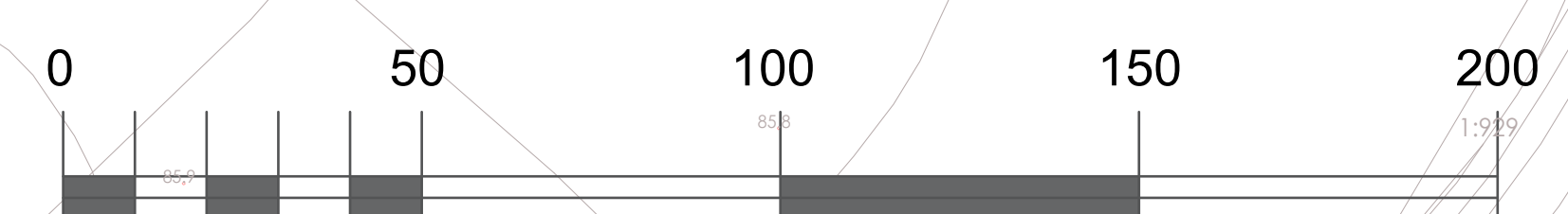
Käsittelyvaiheet	Hollolan kunta Elinvoiman palvelualue Kehitys- ja kaavoituspalvelut
Elinvoimavaliokunta:	
Kaavan vireilletulo	
OAS nähtävillä	
Luonnos nähtävillä	
Ehdotus nähtävillä	
Valtuusto hyväksynyt	Hollolassa 01.04.2022
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 328/2014 vaatimukset.	 hankekaavoittaja Henna Kurosawa
Hollolassa 30.03.2022	
kehitys- ja kaavoituspäällikkö Ilkka Korhonen	

Mittakaava	Dnro	Hyväksytty	Lainvoimainen	Kaavaturmus
1 : 2000	HOL 2020-598	02.05.2022	15.6.2022	098 23-266



Kalliolampeltotie

Kalliolampeltotie



1:1000
18.10.2024
Ella Häkli