

# FORSSAN KAUPUNKI

## OJALANMÄEN KAUPUNGINOSA

# OJALANMÄKI III A

## ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU OJALANMÄEN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT

392 - 399 JA 471- 479 SEKÄ KATU-, ERITYIS- JA VIRKISTYSALUEITA JA KAIKULAN JA PARKKIARON KATUALUETTA.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE OJALANMÄEN KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 314, 315, 336 JA 337 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEITA.

MITTAKAAVA 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleismääräykset:

- Alueet on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Rakennukset on rakennettava julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen yhteensovittaen lähiympäristön kanssa.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-aluetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.
- Jäteastiat on ympäröitävä suoja-istutuksella tai aidalla

Kaavoitettavaa aluetta koskee samaan aikaan hyväksyttävä rakentamistapaohje.

Hulevesisuunnitelmien yhteydessä on varmistettava, että pohjaveden pinta pysyy ennallaan.

Tonttialueen puhtaat hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tai viivytettävä.

### AL-18

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
-Korttelialueelle saa rakentaa  asuin-, liike- tai toimistorakennuksia sekä yhdistettyjä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia.
- Korttelialue on rakennettava siten, että nykyisiä maastonmuotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Rakennukset on rakennettava kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalin ja värin suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Tontilla on varattava yhtenäistä leikki- ja oleskelualuetta vähintään 100 m2.

### AP-14

Asuinpientalojen korttelialue.
-Korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja.
- Korttelialue on rakennettava siten, että nykyisiä maastonmuotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Rakennukset on rakennettava kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalin ja värin suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Tontilla on varattava yhtenäistä leikki- ja oleskelualuetta vähintään 100 m2.

### AO-36

Erillispientalojen korttelialue.
- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen enintään 60 m2 suuruisen piharakennuksen.
- Korttelialue on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Rakennusta ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.
- Rakennukset on rakennettava kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalin ja värin suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

### AO-45

Erillispientalojen korttelialue.
- Korttelialue on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen yksikerroksisen enintään 60 m2 suuruisen piharakennuksen.
- Rakennusta ei saa rakentaa 2 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa eikä 4 metriä lähemmäksi rakennettua rakennusta. Rakennettaessa 6 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa, rajanpuoleiseen seinään ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita.
- Rakennukset on rakennettava julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen yhteensovittaen lähiympäristön kanssa.
- Rakennusten on oltava harjakattoisia ja katon kaltevuuden on oltava 18 - 35 astetta.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-aluetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

### AO-48

Erillispientalojen korttelialue.
-Korttelialue on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Tontille saa rakentaa asuinrakennuksen, jonka päarakennusmassan julkisivupinnan ja vesikaton leikkaukskohdan on oltava maanpinnasta vähintään 4,5 ja enintään 7,8 metriä.
-Päarakennusalan rakennusoikeudesta saa käyttää 70 prosenttia ensimmäisessä kerroksessa.
-Rakennuksissa on käytettävä avoräystäistä harjakattoa, jonka kattokaltevuus on yksikerroksisissa rakennuksissa noin 27-33 astetta ja kaksikerroksisissa noin 20-27 astetta.
-Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää yhtenäistä vaaka- tai pystylaudoitusta tai rappausta.
-Tontit on aidattava kadun puoleisilta sivuilta, aidan korkeus enintään 1,2 m.
-Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-aluetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

### LV-1

Leikkipuisto.

### LV-2

Leikkipuisto, jolla metsäalueen luonne on säilytettävä.

### LV-3

Lähivirkestysalue, jolla maastonmuodot, puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä. Aluetta on hoidettava luonnonmukaisesti. Avoimia alueita täydennetään puu- ja pensasistutuksin. Metsäalueita kehitetään taajamametsänhoidon periaattein.

### EV-5

Suojaviheralue. Oleva puusto ja pensaskerros tulee säilyttää. Alueelle saa tarvittaessa istuttaa suojaavaa kasvillisuutta ja sijoittaa melulta suojaavia rakenteita sekä hulevesien käsittelyyn liittyviä painanteita ja/tai viivytsaltaita.

### W

Vesialue.

### 3

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

### +

Kaupunginosan raja.

### —

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

### - - - -

Osa-alueen raja.

### - - - - -

Ohjeellinen osa-alueen raja.

### —

Ohjeellinen tontin raja.

### 2

Kaupunginosan numero.

### OJAL

Kaupunginosan nimi.

### 350

Korttelin numero.

### OJALANTIE

Kadun tai puiston nimi.

### IV

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

### ½kI

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

### I u ½

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

### e=0.25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

### 70 %

Luku osoittaa kuinka suuren osan päarakennusalan rakennusoikeudesta saa käyttää ensimmäisessä kerroksessa.

### 300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

### —

Rakennusala.

### akt-2

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen tai autokatoksen/autotallin.
- Rakennuksen julkisivuissa on oltava peittomaalattu lautaverhous tai rappaus.

### +

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

### + -3

Rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksen tai talousrakennuksen.
- Rakennuksen on oltava yksikerroksinen.
- Rakennuksen julkisivuissa on oltava peittomaalattu lautaverhous tai rappaus.

### ↓

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

### —

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

### 30dB<sub>A</sub>

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ukoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyuden liikennemelua vastaan on uudisrakentamisessa oltava vähintään 30 dBA.

### pm

Puistomuuntamo varaus.

### ○ ○ ○

Puin ja pensain istutettava alueen osa, jolla on säilytettävä tai jolle on istutettava vähintään yksi puu tontin pinta-alan 100 m2 kohti.

### —

Istutettava alueen osa.

### met

Alueen osa, joka on rinnastettavissa metsätalousalueeseen.

### ⊗

Suojeltava puu.

### ○ ○ ○

Istutettava puurivi.

### —

Katu.

### —

Katuaukio/Tori.

### pp

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

### pp/f

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

### ||| a |||

Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

### —

Katualueen alittava vesialue.

### ○ ○ ○ ○ ○ ○

Ulkoilureitti.

### lu

Luonnonmukainen polku.

### □□□□□□

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

### —

Lauta-aita.

### —

Istutettava pensasaita.

### 1ap/60m2

Merkintä osoittaa kuinka montaa kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

### pv-1

Tärkeä pohjavesialue, jolla on kielletty kaikki pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet.

- Uudet vaarallisten kemikaalien säiliöt on sijoitettava maan päälle tiiviisiin katettuihin suoja-altaisiin, joiden tilavuuden on oltava suurempi kuin varastoitavien kemikaalien suurin määrä, tai varustettava ne muilla vastaavilla suojarakenteilla.

- Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä likaavia aineita.

- Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä öljysäiliön täyttö- ja sijoituspaikka kiinteistöllä on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet on johdettava sadevesikaivoon.

- Maalämpökaivoja ei sallita.

### hule-1

Hulevesien käsittelyyn varattu alue. Alueelle saa rakentaa viherpainanteen, jossa viivytetään hulevettä ja hidastetaan virtaamaa. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää kasvupaikkatyypinsä mukaisesti.

### hule-2

Hulevesien käsittelyyn varattu alue. Alueelle saa rakentaa hulevesialtaan tai kosteikon, jossa viivytetään hulevettä ja hidastetaan virtaamaa. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää kasvupaikkatyyppinsä mukaisesti.

### ○


Lähde.

### ma-1

Maisemallisesti arvokas selännealue. Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka heikentävät sen maisemallisia arvoja. Maisemalliset arvot alueella muodostuvat kallioista ja muista maastonmuodoista, puustosta ja muusta kasvillisuudesta sekä näiden muodostamasta kokonaisuudesta.

### ym

Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Lakkikallion alueella sijaitsee metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö. Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa sen luontoarvoja. Maaperä, puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää luonnontilassa.

	<b>FORSSAN KAUPUNKI</b>	
	<b>Maankäytön suunnittelu</b>	
<b>OJALANMÄKI III A ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS</b>		
Forssassa 25.6.2014		1 <span> </span> : <span> </span> 1000
Kaavoitusarkkitehti	Elisa Tegel	
Asemakaavan pohjakartan hyväksynyt		
Kaupungeingeodeetti	Rainer Suvanto	
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on marraskuun 10. päivänä 2014 pöytäkirjan 68 §:n kohdalla hyväksynyt.		
Forssan kaupungin keskushallinnossa		
Kaupunginsihteeri	Matti Pietilä	
<b>L13</b>	<b>OJALANMÄKI III A</b>	25.6.2014
	Kv 10.11.2014 § 68	Voim. 22.12.2014