

RAKENTAMISTAPAHOHJE OJALANMÄKI III A



OJALANMÄKI III A
Korttelit
314,315,336,337 sekä
392 - 399 ja 471 - 479

SISÄLLYS

OHJEEN TARKOITUS KUVAAUS RAKENNETTAVASTA ALUEESTA RAKENNETTAVUUS

2. JULKISTA ULKOTILAA KOSKEVAT OHJEET JA SUUNNITELMAT

KATUVERKON YLEISSUUNNITELMA
KATUALUEIDEN VIHERSAAREKKEET
PYSÄKÖINTI
KEVYT LIIKENNE
PUISTOALUEET
KATUPUUT
SUOJAVIHERALUEET
LEIKKIPUISTO
VALAISTUS

3. RAKENNUKSEN SJOITTAMINEN TONTILLE JA MAASTON KÄSITTELY

3.1 PIHAT

YLEISTÄ
HULEVEDET
TONTTILIITTYMÄ
AIDAT JA PORTIT
AUTOPAIKAT
LUISKAT JA TUKIMUURIT
SÄILYTETTÄVÄ KASVILLISUUS JAISTUTUKSET
PUIDEN SUOJAUS
SADEPUUTARHAT

3.2 RAKENNUKSET

RAKENNUSOIKEUS, RAKENNUSALA
RAKENNUSTEN SIJAINTI TONTILLA
RAKENNUSTEN KOKO JA MUOTO
AUKOTUS
RAKENNUKSEN KORKEUS
KATTO
MATERIAALIT, JULKISIVUT JA VÄRITYS
VÄRIT
TALOUSRAKENNUKSET JA KATOKSET
TERASSIT
LÄMMITYS
MELUSUOJAUS

OHJEEN TARKOITUS

Lähiympäristön suunnittelu- ja rakentamistapaohje täydentää asemakaavaa kaupunkikuvallisten tavoitteiden osalta. Ohje selventää asemakaavassa esitettyjä periaatteita ja täsmentää suunnitteluperiaatteet. Ohjeita noudatetaan alueen yksityiskohtaisessa jatkosuunnittelussa. Tavoitteena on, että julkiset alueet ja asuinkorttelit muodostaisivat yhtenäisen ja korkealaatuisen kokonaisuuden, joka rakentuu paikan ominaisuudet huomioiden. Ohje ei ole toteutumissuunnitelma. Se osoittaa esimerkein mihin suunnittelun avulla tulisi pyrkiä ja tarjoaa työkaluja tavoitellun tilanteen saavuttamiseen.

Lähiympäristön suunnitteluohje viittaa julkisia alueita koskeviin ohjeisiin, joita on käsitelty luvussa 2. Rakentamistapaohjeita on käsitelty luvussa 3 ja ne koskevat korttelialueiden jatkosuunnittelua toimien samalla suunnittelijoiden työkaluna.

Korttelialueiden rakentamistapaohjeet havainnollistavat ja selventävät asemakaavan sisältöä auttaen viihtyisän asuinympäristön luomisessa. Pienalueittain noudatetaan yhtenäistä rakennustapaa.

Ohje on Forssan kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova.

Ns. vanhaa osaa eli jo rakennettua asuntoaluetta koskevat ohjeet on tässä esitetty kursiivilla luvussa 3. Vanhassa osassa ohjeet koskevat rakennuksien, rakenteiden ja pihojen uudisrakentamista.

KUVAUS RAKENNETTAVASTA ALUEESTA

Suurin osa alueesta sijoittuu erillisiin laaksomaisiin maisematiloihin. Alue on eteläpäästään kiinni vanhassa kirkkotiessä, jonka varteen alueen asuminen on alun perin syntynyt. Pohjoisosa on ollut pääosin metsätaloudellisin periaattein hoidettua metsää. Maasto ja kasvillisuus yhdessä muodostavat alueelle paikkoja, joiden identiteettiä pyritään hoidossa vahvistamaan. Jo rakennettun ja uuden alueen rajapinnassa on pienialainen pelto.

RAKENNETTAVUUS

Geologisen tutkimuslaitoksen maaperäkartan mukaan suunnittelualueen eteläosassa on karkearakeisia kerrostumia: hiekkamaata (karkea tai keskihiekka 2,0-0,2 mm). Vastaavanlaista aluetta on myös suurin osa Ojalanmäen rakennetusta alueesta. Suunnittelualueen länsiosassa on hienorakeisia kerrostumia, joista kallioalueiden väliin tulee hieno hieta (0,06-0,02 mm). Tien varressa on hiesua 0,02-0,002, jota myös jo rakennettun alueen luoteisosa on. Mäet ovat kalliomaata jonka päällä on osin moreenia.

2. JULKISTA ULKOTILAA KOSKEVAT OHJEET JA SUUNNITELMAT

KATUVERKON YLEISSUUNNITELMA

Kaava-alueella on neljä eri asteista katu- tai tiealuetta. Seututie Seututie Tampereentie. Tielinjaus on olemassa. Seututien varteen on osoitettu suojavihervyöhykkeet. Suojavihervyöhykkeelle rakennetaan tarpeen vaatiessa melusuojausta. Meluselvityksen mukaan tarvetta ei ole mikäli Tampereentie on katuna. Jos nopeusrajoitus on 80 km/h

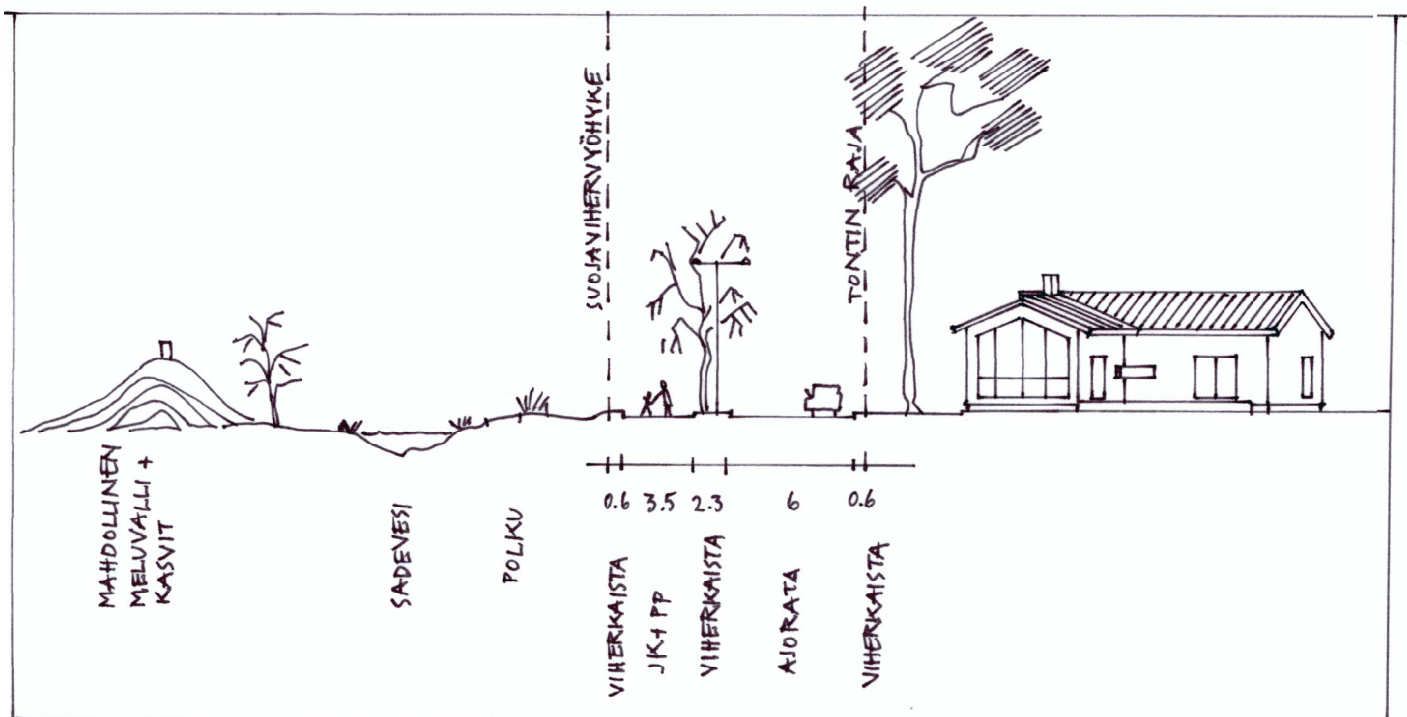
joudutaan melusuojauksia miettimään myös Tampereentie varrella. Nykyistä Tampereentien varren kevyen liikenteen väylää jatketaan pohjoiseen. Jalankulku ja pyöräily erotetaan ajoradasta istutuskaistalla. Istutuskaistan leveys saattaa vaihdella tarpeen mukaan. Kevyen liikenteen väylä asettuu vapaasti maaston korkoihin. Tampereentien alitse on osoitettu alikulku.

Tiesuunnitelmista neuvotellaan Uudenmaan ELY:n kanssa.

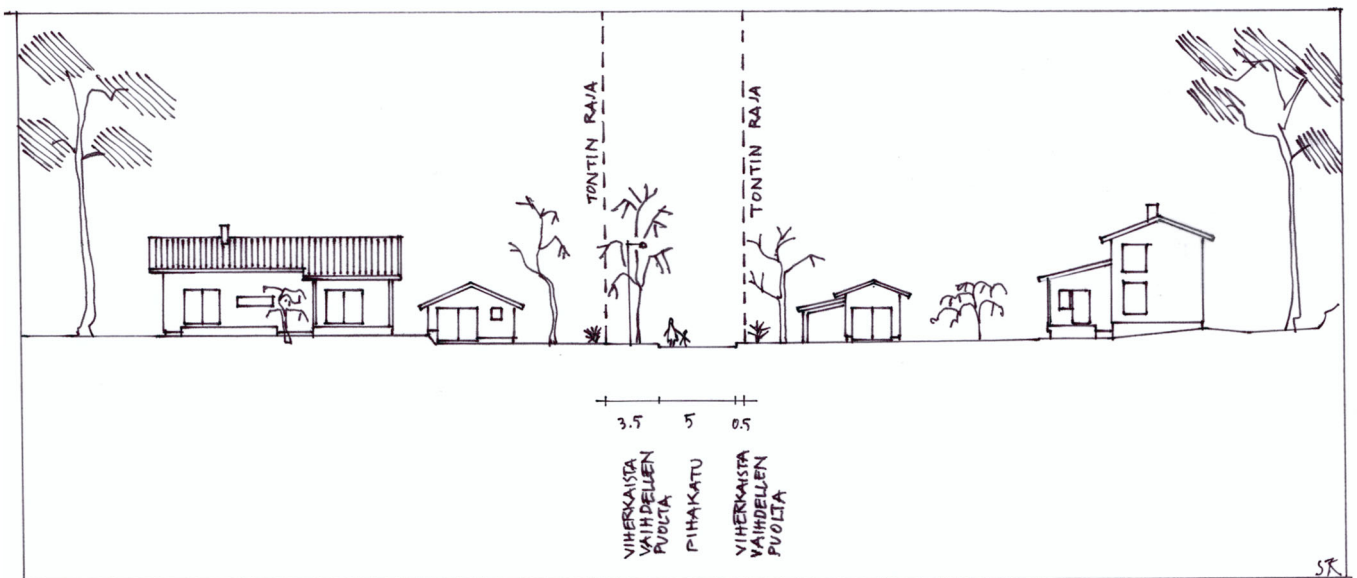
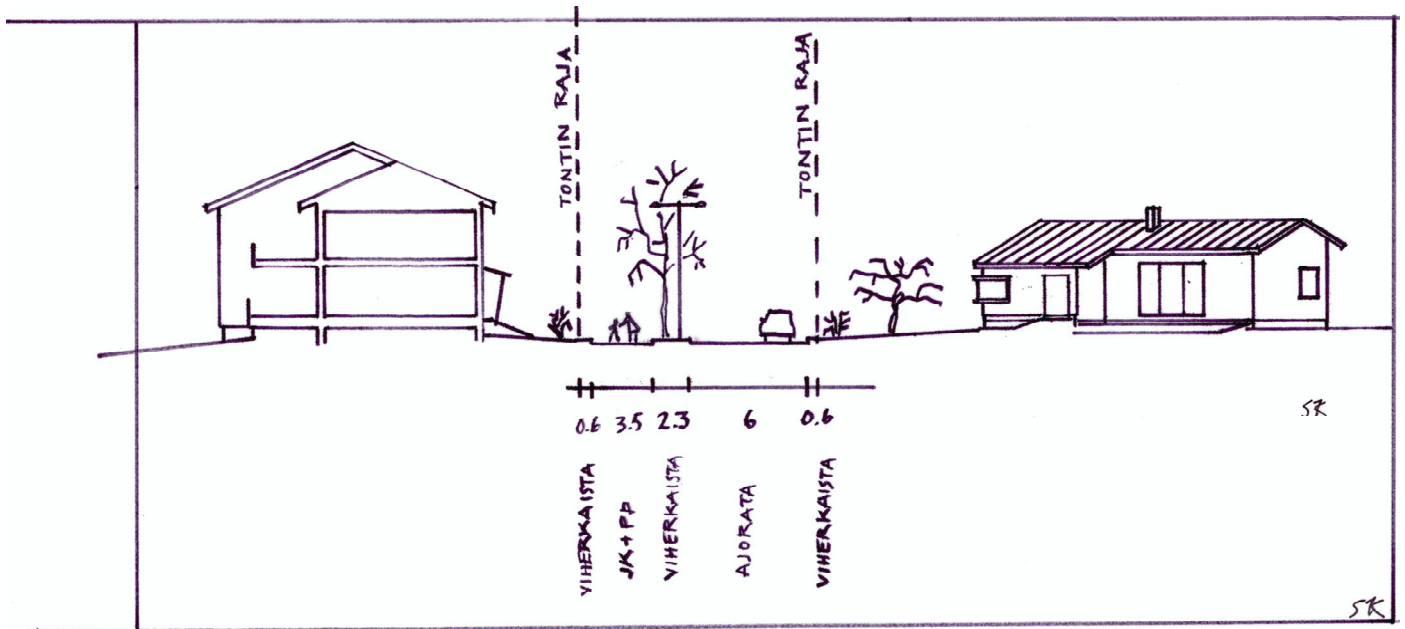
Paikallinen kokoojakatu K-1

Tielinjaus saattaa tarkentua asemakaavoituksen edetessä. Rakennetummassa vaihtoehdossa jalankulku ja pyöräily erotetaan ajoradasta istutuskaistalla. Kadun korkojen tulee myötäillä maaston muotoja.

Ajorata rajataan 5,5- 6,0 m leveäksi. Ajorata on erotettu toisella puolella katuä kulkevasta 3,2 3,5 m leveästä kevyen liikenteen väylästä 2-2,3 metriä leveällä viherkaistalla. Kevyen liikenteen väylään sijoittuu jalankulku ja polkupyöräily. Viherkaistalle istutetaan yhtenäinen lehtipuu- rivi noin 10 metrin välein. Puu valitaan asuinaluekokonaisuuksittain. Viherkaistalle sijoitetaan myös katuvalaisin. Molempiin reunoihin jää 0,6-2 m viherkaistat.



Katuleikkaukset



Kokoojakatu K-2.

Jalankululle varataan erillinen alueen osa, joka on kiinni ajoradassa. Kadun korkojen tulee myötäillä maaston muotoja.

Tonttikatujen ajorata rajataan 5,5 m leveäksi. Ajorataa kiinni sijoitetaan 3,5 m leveä kevyen liikenteen väylä, johon sijoittuu jalankulku ja polkupyöräily. Katualueelle jää tämän lisäksi molemmin puolin 1,5 m viherkaistat.

Pihakatu K-3.

Tielinjaus saattaa tarkentua asemakaavoituksen yhteydessä. Katualue suunnitellaan siten että se hidastaa ajoneuvoliikennettä. Pihakadun leveys on 5 metriä. Kadun molemmin puolin vaihtelee 3,5 ja 0,5 metrin viherkaistaleet siten, että katua voidaan tarvittaessa tehdä mutkaiseksi.

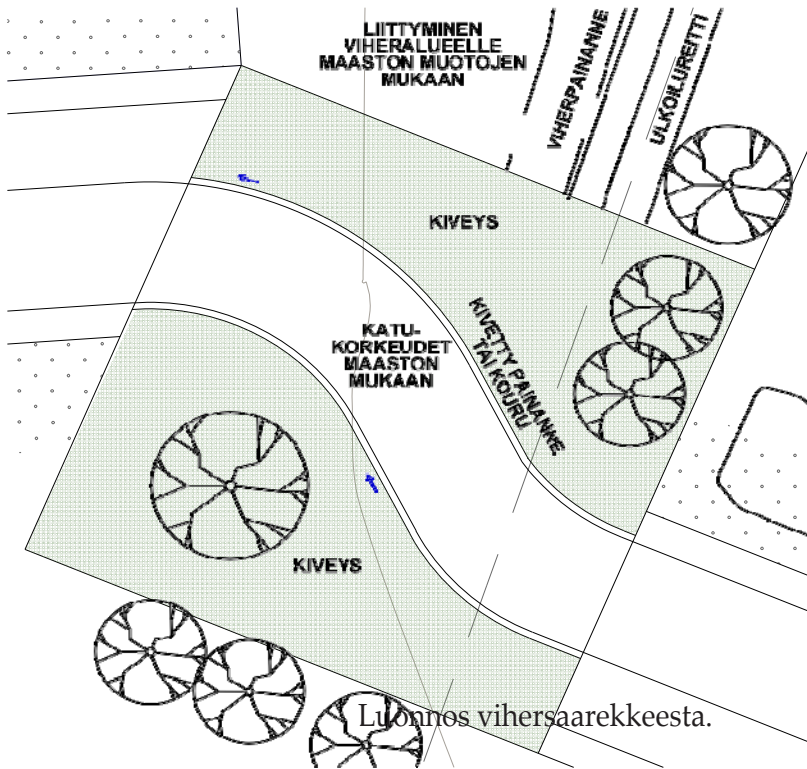
Muuntamot tulee olla tyyppiä, joissa on öljynkeruallas. Pohjavesialueella on Forssan keskustan alueella vanhoja betonisia viemäriputkia, joista aiheutuu nykyisin kohtalainen riski pohjaveden ja vedenottamoiden vedenlaadulle. Uusia viemärivetoja rakennettaessa huomioidaan pohjavesialueiden erityistarpeet.

KATUALUEIDEN VIHERSAAREKKEET

Kaavassa on osoitettu liikenneselvityksen pohjalta kolme kohtaa Katualue/tori-määräyksellä. Näille kohdin on tarkoitus toteuttaa vihersaarekkeet, joiden avulla saadaan hidastettua ajonopeuksia ja lisättyä lumitilaa. Vihersaarekkeiden muoto, päällysteet ja istutukset määräytyvät myöhemmin tarkemman suunnittelun yhteydessä.

PYSÄKÖINTI

Alueen pysäköinti sijoittuu tonteille. Korttelialueiden tulee erottua katualuista viherkaistalla, jossa on sekä pensaita että puita. Vaikka pysäköintipaikat sijoittuvat lähelle katualuetta, tulee ne erottaa viherkaistalla kaduista.



KEVYT LIIKENNE

Kevyen liikenteen reitit ovat katujen yhteydessä. Sekä jalankulkua että pyöräilyä palvelevat kevyen liikenteen reitit ovat erillisiä väyliä, jotka ovat erillään kokoojakaduista. Tonttikaduilla kevyen liikenteen reitit ovat kadussa kiinni tai ajon kanssa yhteisellä alueella. Pihakaduilla ajorata on kaikkien kulkijoiden yhteisessä käytössä. Verkostoa täydentää metsäalueen polkuverkosto.

Alueelle rakennetaan polkuverkosto, jonka avulla saavutetaan alueen merkittävimmät veto-voimakohteet; kalliot ja maisemallisesti mielenkiintoiset mäet sekä kosteikkoalueet. Polkuverkosto noudattaa pääosin alueella olevia luonnonpolkuja. Sitä ei siis rakenneta koko alueelta. Osin polut perustetaan kevyesti. Polut ovat 0,9-1,2 metriä leveitä. Kosteilla osilla asennetaan pitkospuita tai pieniä siltoja. Polut myötäilevät tarkasti maaston muotoja. Paikoissa, joissa ei ole tarvetta perustaa polkua ohjataan kulkua haluttuja uria pitkin, jotta aluskasvillisuus säilyy. Alueelle asennetaan kolme ilmoitustaulua, jotka ohjaavat polkuverkostoon ja antavat tietoa metsäalueista sekä kasvillisuudesta. Ilmoitustaulut sijoitetaan pohjoiseen Anttilanmäen länsipuolelle. Ilmoitustaulun yhteyteen laitetaan roska-astiat. Polkujen rakentamisen yhteydessä tehdään pienimuotoisia maisemanhoitotöitä, mm. polkujen yhteydessä olevat vaaralliset puut poistetaan.

PUISTOALUEET

Pohjoisosan metsätaloudellisin periaattein hoidetun metsän hoitoa jatketaan virkistysalueen metsän periaattein. Metsät on tarkoitus pitää jatkuvasti rehevinä. Puustoa pyritään hoitamaan eri-ikäisenä ja erilajisena. Puistoalueiden hoitoa ohjataan hakien alueelle vetovoimaisia tunnistettavia paikkoja. Paikkojen tunnistettavuus syntyy usein maaston muodoista ja siitä johtuvien elinolosuhteiden vaihtelusta, joka näkyy esimerkiksi kasvillisuudessa. Puistoalueita suunniteltaessa huomioidaan eriluonteinen kasvillisuus ja muun muassa erityiset arvopuut tai tunnuspuut. Alueilla suositetaan myös eri kokoisia kasveja kasvupaikkojen mukaan luonnonperiaatteita hakien. Avokallioalueilla huomioidaan niiden kasvillisuuden erityispiirteet ja kulku ohjataan herkillä alueilla polkuja pitkin.

Puistoalueella sijaitsevat kosteikkoalueita kehitetään kosteikkoina. Sadevesien viivytykseen liittyen puistoalueille voidaan rakentaa uusia kosteikkoja ja altaita, joiden yhteyteen istutetaan altaisiin sopivaa kasvillisuutta.

Muuntamot tulee olla tyyppiä, joissa on öljynkeruullas.

Painannepuroilla jäsennetään uutta puistojärjestelmää ja polkuverkostoa, tavoitteena on viivyttää pintavettä maisemassa ja imeyttää niillä kohdin kuin se on mahdollista. Pohjavesialueilla ohjeet ovat erilaiset. Muilla alueilla viivytetään, mutta myös pyritään siihen, että pintavettä imeytyy tarpeeksi. Hulevettä viivytetään, koska halutaan tasata tulvahuippuja ja pienentää puhdistamolle menevää kuormaa. Liikenteestä aiheutuva kiintoainne ja muu laskeutuu ja puhdistuu. Vesihuoltoliikelaitos vastaa hulevesistä. Viheralueiden viherpainanteiden tai painannepurojen periaatteena on mutkittelevan luonnonuoman jäljitteleminen. Kosteikkokasvillisuutta ja lehtipuustoa painannepurojen lähistöllä tulee suojata ja istuttaa tarvittaessa uutta puustoa.

KATUPUUT

Katupuuta on asemakaavassa osoitettu Pohjoispellontielle, Metsikkötielle ja Siimeksentielle.

SUOJAVIHERALUEET

Suojaviheralueella oleva puusto ja pensaskerros tulee säilyttää ja tarvittaessa täydentää istutuksin. Alueelle saa sijoittaa melulta suojaavia rakenteita sekä hulevesien käsittelyyn liittyviä painanteita ja / tai viivytyksaltaita. Suojaviheralueet suunnitellaan siten että niistä tulee puistomaisia maisema-alueita. Sadevesien käsittelyyn liittyvät painanteet ja viivytyksaltaat monipuolis- tavat ekosysteemiä ja palauttavat suoraviivaisesti jokeen johtavien ojien veden kulkua lähemmäs luonnontilaista järjestelmää. Painanteiden yhteyteen syntyy kosteikkoja ja altaita, joiden veden taso vaihtelee mutta myös altaita joissa on tarkoitus pysyä vettä pidempiä aikoja.

LEIKKIPUISTO

Kaava-alueella leikkipuisto sijoittuu metsään. Leikkipuisto rajautuu luonnonmuotoja noudattaen. Olemassa olevat puut pyritään säilyttämään. Kasvillisuus täydentää luonnonkasvustoa ja sopeutuu olemassa olevan kasvillisuuden aluskasvillisuudeksi. Tarvittaessa uusilla luonnonpuilla täydennetään luonnonpuustoa.

VALAISTUS

Valaistuksella pyritään hillittyyn ja hienovaraiseen tunnelmaan, joka korostaa alueen vehreyttä.

3. RAKENNUKSEN SIOJITTAMINEN TONTILLE JA MAASTON KÄSITTELY

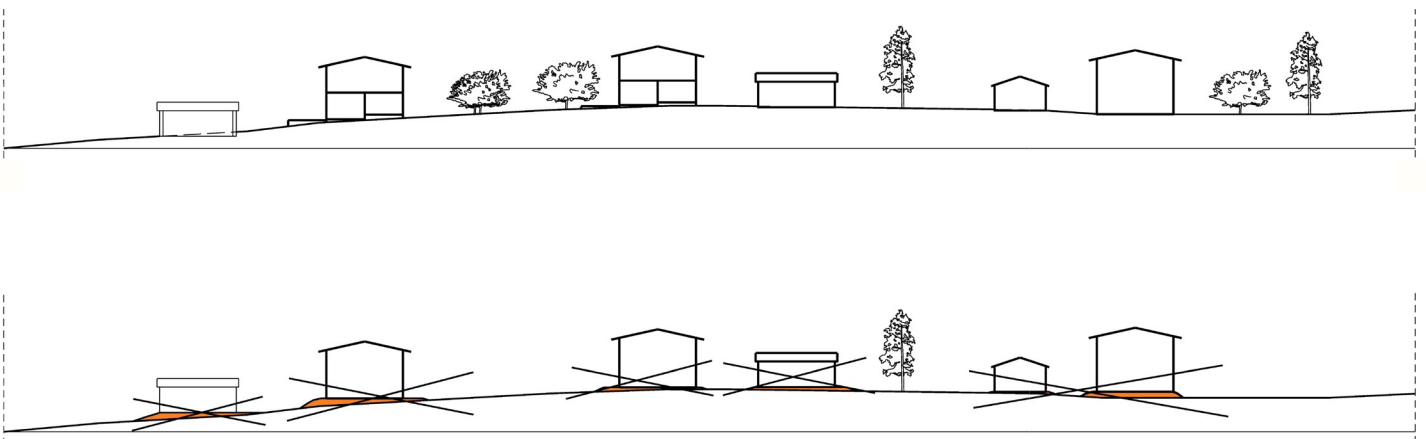
Asuinrakennuksen ja erillisen talousrakennuksen rakennusalat sekä pääharjansuunta on osoitettu asemakaavassa.

Rakennusten sijoittamiseksi kaavassa on rajattu rakennusala, jolle rakennuksen saa sijoittaa. Rakennusalan rajaan kohdistuvat nuolet tarkoittavat sitä, että asuin- tai talousrakennukset on rakennettava tähän rajaan kiinni.

Rakennuksen ja pihan korot tulee suunnitella huolella ja sovittaa yhteen. Maaston liiallista täyttämistä tai leikkaamista tulee välttää (ks. esimerkkikuva maastoon sovittamisesta). Näin säästetään myös maansiirtotöiden kustannuksissa. **Maaston muotoilu keskitetään autotallin ja autopaikan tuntumaan. Tonttirajoilla ei maastoa saa nostaa.**

Rakennusta voidaan sovittaa maastoon rakennuksen sisäisin tasoeroin ja huonekorkeuden vaihteluihin sekä terassien avulla.

Auto pitää pystyä kääntämään tontilla, suoraan kadulle ajamista ei sallita. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että autotallin ja katualueen väliin tulee jäädä ainakin 5 m tilaa sekä tilaa auton kääntämiselle.



Esimerkki rakennuksen sijoittamisesta tontille ja maaston käsittelystä (ylempi kuva). Alempi kuva näyttää, kuinka maastoa ei tule täyttää tai pengertää tarpeettomasti.

Keskeiset oleskelutilat, kuten olohuone ja ruokailu tulee sijoittaa rakennuksen aurinkoisiin ilmansuuntiin, kaakkois-, etelä- ja länsilaidalle, joissa niihin kohdistuu paljon auringon valo- ja lämpösäteilyä. Pohjois- ja itälaidalle voidaan sijoittaa pesutilat, portaikot, makuuhuoneet ja aputilat, joissa valon ja lämmön tarve ovat vähäisempiä.

3.1 PIHAT

YLEISTÄ

Kaava-alue on maisemallisesti pienipiirteistä talousmetsää. Suurin osa tonteista sijoittuu ta-samaalle tontin rajautuessa viheralueeseen. Viheralueiden luonne vaihtelee kallioista tuorei-siin kangasmetsiin ja kosteampiin painanteisiin. Aluetta suojaa pohjoisen puolella viheralu-eeksi jätettävä korkea mäki. Eteläosa ja osa lännen puoleisesta kaava-alueesta on entistä peltoa.

Istutusten tulee olla monimuotoisia.

Piha jaetaan eriluonteisiin osiin: esim. sisääntulopiha, oleskelupiha, ja hyötypuutarha sekä metsäisillä kortteleilla metsäpuutarha. Koska kaava-alueen eteläosa alue on peltoa, on mah-dollista, että koko piha-alueesta rakennetaan puutarha- tai puistomainen. Metsäpuutarhasta on enemmän kohdassa istutukset.

Osalla kortteleista tontit rajautuvat puistoon. Kaavassa on siksi annettu määräys puin ja pen-sain istutettavasta alueesta tonttien rajalla.

HULEVEDET

Tontin kallistukset tulee rakentamisen yhteydessä suunnitella siten, ettei lisätä sadevesien kulkeutumista naapurin tontille.

Katoilta tulevat puhtaat sadevedet ja pihoilta puhtaat pintavedet ohjataan sokkelin vierestä vähintään 5 metrin päähän imeytettäväksi tai viivytettäväksi ns. sadepuutarhoihin (katso pihan jäsentelyohje-kuvat tämän ohjeen lopussa) tai vesihuoltoliikelaitoksen kanssa sovittuun paik-kaan. Salaojavedet johdetaan hulevesiverkkoon.

Piha-alueella ei sallita asfalttia. Asfaltin sijasta voidaan käyttää kiveystä. Tontin pinta-alasta korkeintaan 15 % saa päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla kuten kiveyksellä. Poh-javesi- alueella hulevedet imeytetään tontilla, muualla läpäisemättömän maaperän alueella hulevesiä viivytetään kuten edellä on ohjeistettu (imeytys ei koske autopaikoilta tulevia tai muuten likaantuneita pintavesiä).

Hulevesien käsittelystä annettavilla ohjeilla vaikutetaan pohjaveden muodostumisen määrään ja laatuun sekä pintavalunnan tasaamiseen. Tavoitteena on imeyttää ja viivyttää hulevesiä alu-eella ja pienentää näin puhdistamolle kulkeutuvaa vesimäärää. Käyttämällä vettä läpäiseviä pihan pinnoitemateriaaleja ei estetä pohjaveden luonnollista muodostumista.

TONTTILIITTYMÄ

Tontille saa tehdä yhden korkeintaan 3 m leveän tonttiliittymän. Asemakaavassa on osoitettu erillisellä merkinnällä ne kohdat, joista tonttiliittymää ei saa järjestää.

AIDAT JA PORTIT

Kadun puoleiset sivut tulee kortteleissa 392,393 ja 395 aidata pensasaidalla. Muut uudet pien-talokorttelit 396 - 399, 471 ja 474 sekä 475 - 479 tulee aidata kadun puoleiselta sivulta lauta-aidalla. Sekä pensas- että lauta-aidan korkeus saa olla korkeintaan 1,2 m.

Pensasaidaksi kadun puoleisella tontin sivulla suositellaan angervoja, jotka kasvavat noin metrisiksi, esim. keiju-, koivu-, ruusu-, rinne- tai kuninkaanangervo tai (ruso)vuohenkuusama. Korkeammaksi kasvavia pensaita voi istuttaa kadun puoleiselle sivulle, jos ne hoidetaan kor-keintaan 1,2 metriä korkeana.

Kuusi- tai tuija-aita on kadun puoleisella sivulla mahdollinen vain, jos se hoidetaan korkeintaan 1,2 metriä korkeana. Muilla kuin kadun puoleisilla tontin sivuilla kuusi- tai tuija-aita on naapurien yhteisestä sopimuksesta mahdollinen vain, jos se hoidetaan alle 2,5 metriä korkeana.

Tontin kadunpuoleiset rajat on aidattava lauta-aidalla metsäalueen kortteleissa (ks. edellinen sivu). Aidan korkeus saa olla korkeintaan 1,2 m. Tarkoituksena on saada aikaan ryhdikästä ja selkeää katutilaa sekä suojaistaa pihatilaa. Aita ei saa olla kokonaan umpinainen ja sen on sovitettava ympäristöönsä.

AUTOPAIKAT

Asuntoa kohden tulee varata ainakin yksi autopaikka.

Autopaikka on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla (ei kuitenkaan asfaltilla) tai pohjavesisuojausjärjestelmän sisältävällä rakenteella. Auton pysäköintipaikalla on oltava sadevesi- kaivo, johon valumavedet ohjataan. Vedet ohjataan edelleen kaupungin järjestelmään.

LUISKAT JA TUKIMUURIT

Jos pihalla joudutaan nostamaan tai laskemaan maan korkoa, niin se tulee tehdä usealla pienellä porrastuksella maastoon sopeuttaen.

Luiskan tulee sijoittua tontille siten, että luiskan alku on vähintään luiskan korkeuden verran irti tontin rajasta. Luiskan ja naapurintontin rajan väliin oman tontin puolelle tulee jäädä tilaa pinta- vesien imeyttämiseen niin, ettei vesiä johdeta naapurintontin puolelle.

Tontin sisäosassa voidaan käyttää jyrkempiä luiskia, tontin reunaosissa loivempia. Maanpeitekasveilla ja pensailta verhoiltavien luiskien kaltevuus voi olla jyrkempi, mutta ei enempää kuin 1:1. Luiskan kaltevuus saa olla tontin reunaosissa enintään 1:1,5. Tällä kaltevuudella luiska on vielä mahdollista hoitaa nurmena.

Muurilla rajattu maaleikkaus saa olla enintään 80 cm korkea. Muurit tulee perustaa huolella ja vähintään 1,5 metrin päähän tontin rajasta.

Jos halutaan pengertää maata muureilla, muuria ei saa rakentaa aivan kiinni tonttien väliseen rajaan. Väliä pitää olla ainakin 1,5 metriä.

SÄILYTETTÄVÄ KASVILLISUUS JA ISTUTUKSET

Tonteille on kaavassa osoitettu luonnonmukainen osa, jossa pihan kasvillisuus vaihettuu vähitellen metsän kasvillisuudeksi. Metsäpuutarhassa tulee säilyttää tai sille tulee istuttaa puita vähintään yksi puu tontin 100 m² kohti (= koko tontin pinta-ala/100 = ist. puiden määrä). *Tontilla olevat halkaisijaltaan yli 10 cm puut tulee kartoittaa ja esittää asemapiirustuksessa säilytettävät, kaadettavat ja istutettavat puut.*

Metsäpuutarha on luonteeltaan erilainen kuin pellolle perustettava puutarha. Maaperä on hapan ja kasvuolosuhteet vaihtelevat paahteisesta kalliorinteestä tuoreeseen kangasmetsään ja edelleen kosteisiin ja varjosiiniin painanteisiin. Kun suositetaan luonnonkasveja ja niitä täydentävät kasvit valitaan kasvupaikkaan sopiviksi, saadaan helppohoitoinen ja kaunis piha.

Metsän pohjakasvillisuus eli kunta (varvut, sammalet, jäkälät) kannattaa ottaa talteen ja käyttää myöhemmin metsäpuutarhassa. Näin saa pihan, joka sopii metsämaisemaan. Kuntaa on myös saatavilla ns. rullatavarana. Luonnonkasveja kuten puolukkaa, sianpuolukkaa, kanervaa ja variksenmarjaa käytetään pihakasveina. Niitä voidaan käyttää myös maanpeittokasveina kohdissa, joissa rakentaminen on vaurioittanut pohjakasvillisuutta. Luonnonkasvien lisäksi voi istuttaa kuivassa viihtyviä perennoja, joita ovat esimerkiksi ketoneilikka, nadat, katkerot, kurjen- polvet, kylmänkukat, maksaruohot, mehitähdet ja ajuruohot. Köynnöksistä köynnöshortensia viihtyy hyvin männyn rungolla. Jos kallion alla on kosteampi painanne, siihen voi istuttaa esi- merkiksi alppiruusua tai atsaleaa.

Kallioiselle ja kasvupaikaltaan kuivalle, aurinkoiselle tai puolivarjoiselle metsäpihalle suositeltavia puu- ja pensaslajeja ovat mänty, katajat, kääpiövuorimänty, pensassembra, tuivio, mustamarjaorapihlaja, ruusukvitteni, erilaiset angervot ja hernelpensaat.

Kosteammalla kasvupaikalla lehtipuuvaltaisessa metsäpuutarhassa kannattaa aluskasvillisuutena suosia niittyä. Niityn lisäksi aluetta voi täydentää istutuksin tuoreessa tai kosteassa maassa viihtyvillä kasveilla. Kotimaiset saniaisat sopivat hyvin varjoisille paikoille ja viihtyvät puiden alla.

Havupuuvaltaisiin tuorepohjaisiin metsäpuutarhoihin sopivat alppiruusut (Rhododendron) ja monet muut kanervakasvit. Tuoreella tai kostealla kasvupaikalla puolivarjoisessa metsäpuutarhassa puu- ja pensaslajeista suositeltavia ovat esimerkiksi koivut, pihlajat ja pajut, tuohituomi, tervaleppä sekä hemlokit, sypressit ja marjakuuset. Aukeaan kohtaan metsäiselle tontille sopivat lumipalloheisi, hortensiat ja jasmikkeet. Metsäpuutarhan aluskasvillisuutena puiden alla kannattaa sammalen ja varpujen lisäksi kasvupaikasta riippuen suosia kotimaisia luonnonkasveja kuten kotkansiipeä ja muita saniaisia sekä kurjenmiekkää ja mesiangervoa kosteammassa kohdissa. Näitä voi täydentää muilla perennoilla kuten esimerkiksi kellot ja kurjenpolvet.

Hedelmäpuut ja marjapensaat kannattaa istuttaa rakennusten lähistölle tontin rakennettuun osaan.

PUIDEN SUOJAUS

Tontilla valitaan ennen rakennustöiden aloittamista säilytettäväksi tarkoitettut puut. Näiden puiden juuristo, runko ja latvus suojataan rakentamisen ajaksi. Juuristoalueella liikkumista vältetään maan tiivistymisen estämiseksi.

SADEPUUTARHAT

Sadepuutarhoilla tarkoitetaan painannetta, jonne katoilta tulevat puhtaat hulevedet on ajateltu johdettaviksi. Hulevesiä viivytetään tonteilla, jotta koko alueelta tulevaa hulevesimäärää saadaan pienennettyä ja veden laatua parannettua. Sadepuutarhat voivat olla erilaisia kooltaan ja muodoltaan. Sadepuutarha perustetaan vähintään 5 metrin päähän sokkelista. Kattovedet johdetaan syöksyputkista kivettyä painannetta tai kourua tai vaihtoehtoisesti viherpainannetta pitkin. Lammikoitumisalueella vesi viipyy aikansa, josta se imeytyy tai johdetaan edelleen kasvillisuuden käyttöön tai tarvittaessa sadevesiverkostoon. Sadepuutarhaan voi istuttaa erilaisia kosteikkokasveja ja kostealla kasvupaikalla viihtyviä puita ja pensaita.

Kuvissa (ks. sivut 12-13) on esitetty puutarhojen periaate. Sadevesipuutarhoja on ajateltu kaava-alueen pohjoisosaan, jossa maaperä on suurimmaksi osaksi hienorakeista kuten hiesua ja hienoa hietaa ja vesi imeytyy hitaasti.

3.2 RAKENNUKSET

RAKENNUSOIKEUS, RAKENNUSALA

Korttelit on osoitettu yleismerkinnällä AO erillispientalojen korttelialueeksi tai AP asuinpientalojen korttelialueeksi. Kunkin uuden AO tontin rakennusoikeus määräytyy AO-korttelin tehokkuusluvulla, joka on näissä kortteleissa $e=0.2$ eli 20 % tontin pinta-alasta.

Autotallin tai talousrakennuksen rakennusala sisältyy koko tontin rakennusoikeuteen.

RAKENNUSTEN SIJAINTI TONTILLA

Vierekkäisten tonttien rakennukset sijaitsevat vähintään 8 metrin etäisyydellä toisistaan.

RAKENNUSTEN KOKO JA MUOTO

Rakennuksissa tulee pyrkiä mahdollisimman yksinkertaiseen ja selkeään muotoon. Tällä vaikutetaan rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennusmassasta ulos tulevat pergolat, kuistit ja lasihuoneet tuovat elävyyttä rakennuksen muotoon. Nämä rakenteet saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle.

AUKOTUS

Isoimmat asuinrakennusten pääikkunat tulee suunnata lämpimään ilmansuuntaan, jotta aurinгон lämmittävä vaikutus tulee parhaiten hyödynnettyä.

RAKENNUKSEN KORKEUS

Asemakaava mahdollistaa erillispientalojen rakentamisen yhteen tai kahteen kerrokseen. Asemakaavan mukainen asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). *Julkisivun korkeuden tulee olla noin 4,5 metriä, jos rakennetaan vain yhteen kerrokseen. Kahteen kerrokseen rakennettaessa katujulkisivun korkeus saa olla enintään 7,8 metriä. Korkeus mitataan maanpinnasta pitkän julkisivun ja vesikaton leikkauspisteeseen. Jos rakennetaan rinnetontille, alarinteen puoleisen julkisivun korkeus saa olla suurempi.*

Jos rakennetaan kahteen kerrokseen, ensimmäisessä kerroksessa saa käyttää korkeintaan 70 % koko tontin rakennusoikeudesta.

Rakennusten kerrosluvut on osoitettu maaston mukaan eri korttelialueilla.

Merkintä I u 1/2 tarkoittaa, että rakennuksen suurimman kerroksen alasta puolet saa käyttää ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

KATTO

Kattomuoto on harjakatto. Harjan suunta on määritelty kaavassa. Kattokaltevuuden tulee pää-rakennuksissa olla välillä 1:1,5 (noin 22 astetta) - 1:2,5 (noin 33 astetta). Kaksikerroksisilla rakennuksilla kattokaltevuuden tulee olla loivempi kuin yksikerroksisilla rakennuksilla.

Autokatosten sekä piha- ja varistorakennusten kattokaltevuuden tulee noudattaa pää-rakennuksen kattomuotoa, mutta olla hieman loivempi.

Katoille saa asentaa aurinkokeräimiä.

Vesikatteen materiaalina on asuinrakennuksessa ja talousrakennuksessa/autokatoksessa pelti-, tiili-, tai huopakate. Väritys -> Täydennetään myöhemmin. *Talousrakennuksen / autokatoksen katon materiaalin ja värin on oltava sama kuin asuinrakennuksessa käytetyn.*

MATERIAALIT, JULKISIVUT JA VÄRITYS

Asuinrakennuksessa on aina oltava yksi selkeä pääjulkisivumateriaali ja -väri. Talojen julkisivumateriaalina tulee pääasiallisesti olla puu. Myös rappaus on mahdollinen.

Kadun varteen sijoittuvien rakennusten kadunpuoleinen julkisivu on osa yhteistä katunäkymää. Kadunpuoleisen julkisivun tulee olla mahdollisimman yksinkertainen ja ryhdikäs. Pintamateriaalien tulee olla jatkuvia. Julkisivuverhous tulee ulottaa yhtenäisenä vesikaton ja julkisivun leikkauskohtaan asti tai lista on sovitettava julkisivuverhouksen rytmiin ja väriin. Lautaverhouksen tulee olla yhdensuuntainen, eikä sitä saa jakaa vaaka- tai pystylistoilla erillisiin osiin. Julkisivujen värisävyt tulee esittää rakennuslupakuvissa julkisivukuvaan liitetyillä värimalleilla soveltuvuuden arviointia varten.

VÄRIT

Asuinrakennusten ja talousrakennusten värien tulee olla harmonisia, murrettuja värejä, sävyiltään lämpimiä sekä keskenään yhteensopivia.

TALOUSRAKENNUKSET JA KATOKSET

Talouksrakennuksen harjakorkeus ei saa ylittää 3,8 metriä. Katosten ja muiden piharakennuksien runkosyvyyden ja korkeuden tulee olla selvästi pienempiä kuin päärakennuksessa. Talouksrakennusten kattomuoto on harja- tai pulpettikatto. Kattokulma voi olla päärakennusta loivempi. Rakennusten julkisivut ja värit tulee toteuttaa päärakennuksen mukaisesti. Tontille on varattava vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti.

Kevytrakenteiset vajat ja katokset, kuten grillikatokset, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätekatokset ja puutarhavajat tulee sopeuttaa asuin- ja talouksrakennuksen ilmeeseen väriytyksen ja materiaalin suhteen.

TERASSIT

Jos tontilla on korkeuseroa, terassia kannattaa käyttää rakennuksen ja pihan korkeuserojen luontevaan porrastamiseen. Terassin katetun osan syvyys ei saa ylittää 3 m. Terassin katto ei saa kiertää rakennuksen kulman ympäri.

LÄMMITYS

Maalämpökaivoja ei sallita pohjavesialueella. Pohjavesialueen raja näkyy asemakaavakartassa.

Forssan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on annettu ohjeet pohjavesialueilla sijaitsevien mahdollisten maanalaisten öljysäiliöiden tarkastamisesta.

Vaihtoehtoisia riskittömiä lämmitysmuotoja tulee suosia.

MELUSUOJAUS

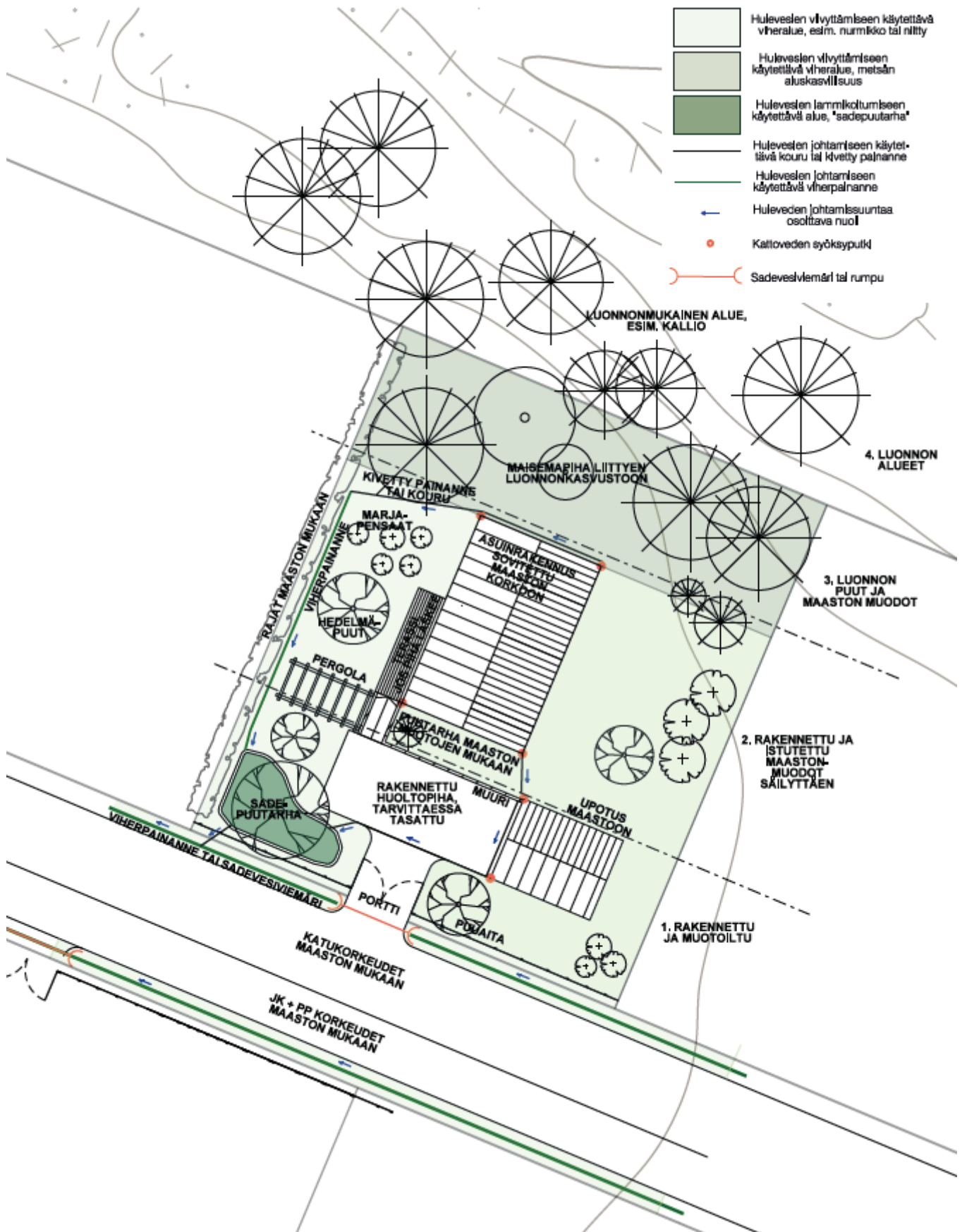
Kaava-alueen ns. vanhassa osassa, korttelissa 336 lähinnä Tampereentietä oleville tonteilla melulta suojaus tulee ajankohtaiseksi uudisrakentamisen yhteydessä.

Melulta suojaus voi olla tapauskohtaisesti suojausta joko rakennusten suuntauksella ja sijoittelulla, rakenteellisilla suojauskeinoilla (meluaidat, kuistien lasittaminen) tai kasvillisuuden avulla.

Jos pihoja ei voida suojata Tampereentien liikennemelulta rakennusten suuntauksilla tai kasvillisuuden avulla, on rakennettava meluaita. Meluaita tulee liittää tiiviisti rakennukseen. Talouksrakennus tai -rakennukset voivat olla osa meluaitaa. Meluaita on tavallista tonttiaitaa raskeampi ja aidan perustukset on tehtävä huolella. Aidan väriytyksen on harkittava tapauskohtaisesti asuinrakennuksen väriin sekä piha- ja katumiljööseen sopivaksi. Meluaidan umpinaisen osan verhous voi olla sama kuin asuinrakennuksen julkisivumateriaali.

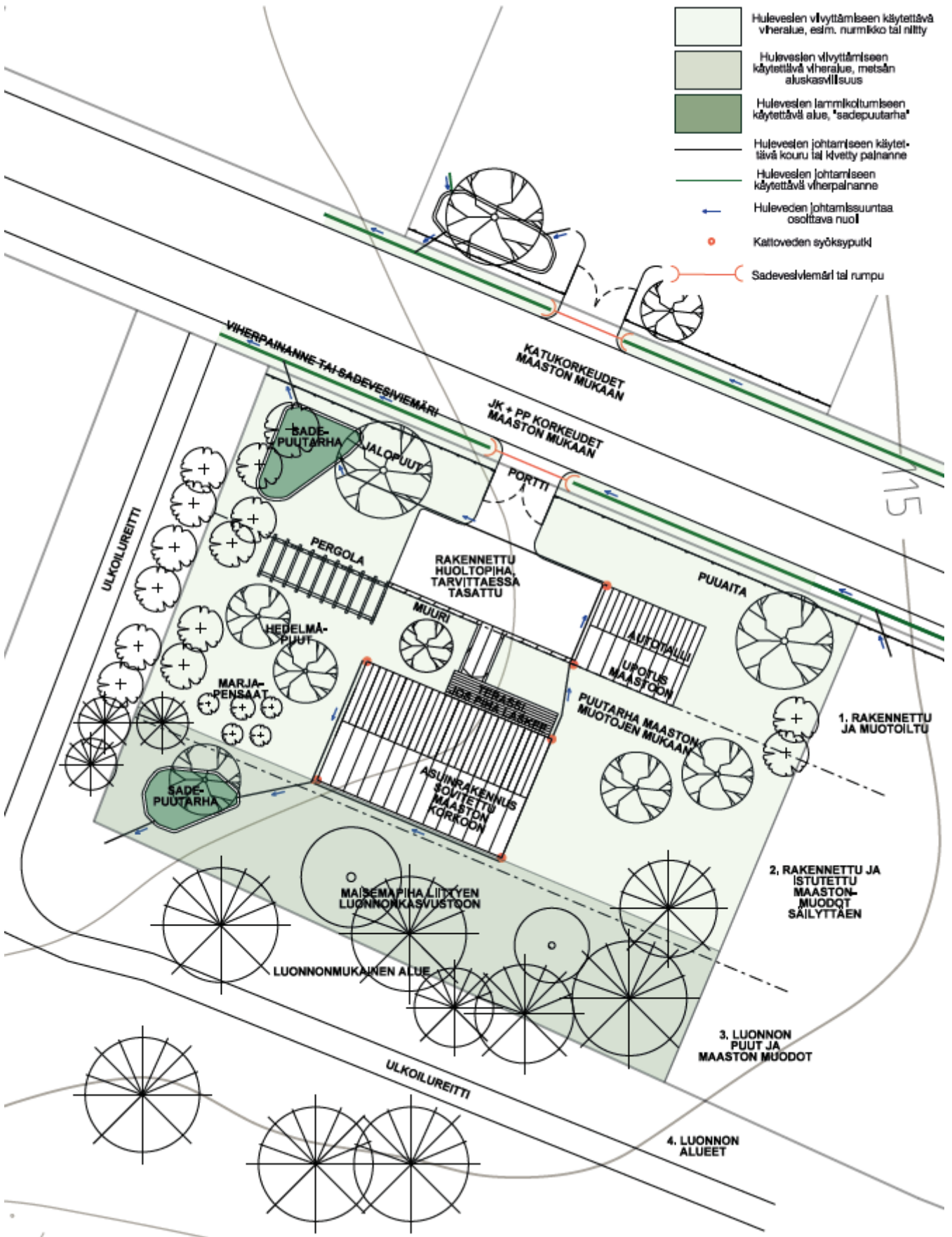
Kuistien tai parvekkeiden sijoittaminen melulle alttiille sivustalle tai tien puoleiseen pätyyn edellyttää parvekkeiden lasittamista.

PIHOJEN JÄSENTELYOHJE, ESIMERKKI 1



Puhtaat hulevedet kuten kattovedet ja osa pintavesistä ohjataan hulevesipainanteisiin tai -altaisiin, ns. sadepuutarhoihin. Salaojavedet johdetaan hulevesiverkkoon

PIHOJEN JÄSENTELYOHJE, ESIMERKKI 2



Puhtaat hulevedet kuten kattovedet ja osa pintavesistä ohjataan hulevesipainanteisiin tai -altaisiin, ns. sadepuutarhoihin. Salaojavedet johdetaan hulevesiverkkoon