



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



OJALANMÄKI OSAYLEISKAAVA

RAKENTAMISTAPA-OHJE

18.6.2013

Sisällysluettelo

1. Yleistä

1.1 Ohjeen tarkoitus.....	1
1.2 Suunnittelualueen erityisominaisuudet	1
1.3 Yleiskaavan lähtökohtia.....	2
2. Julkista ulkotilaa koskevat ohjeet ja suunnitelmat	
2.1 Katuverkon yleissuunnitelma	2
2.2 Katualueiden vihersaarekkeet.....	7
2.3 Pysäköinti.....	7
2.4 Kevyt liikenne	7
2.5 Puistoalueet	7
2.6 Katupuut	9
2.7 Suojaviheralueet	9
2.8 Leikkipuistoalueet	9
2.9 Valaistus	9

3. Pihoja koskevat ohjeet ja suunnitelmat.....9

Havainnekuva

1. Yleistä

1.1 Ohjeen tarkoitus

Lähiympäristön suunnittelu- ja rakentamistapaohje täydentää osayleiskaavaa kaupunkikuvallisten tavoitteiden osalta. Ohje selventää osayleiskaavassa esitettyjä periaatteita ja täsmentää suunnitteluperiaatteet. Ohjeita tarkennetaan asemakaavassa ja 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. Alueen valaistusta ja pysäköintiä on käsitelty sekä julkisia tiloja että korttelialueita koskien luvussa 2.

1.2 Suunnittelualueen erityisominaisuudet

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

1.3 Yleiskaavan lähtökohtia

Suurin osa alueesta sijoittuu erillisiin laaksomaisiin maisematiloihin. Alueet muodostavat oman identiteetiltään vahvan pienmaisemansa. Alueen sisällä on kasvillisuudeltaan kaksi erilaista osa-aluetta. Joiden luonnetta pyritään myös rakennettaessa tuomaan esille. Pohjoisosan metsätaloudellisin periaattein hoidetun metsän hoitoa jatketaan virkistysalueen metsän periaattein.

Maasto ja kasvillisuus yhdessä muodostavat alueelle paikkoja, joiden identiteettiä pyritään hoidossa vahvistamaan. Peltoalueelle rakentuu puutarhatontteja ja pääosin avointa puistoaluetta.

2. Julkista ulkotilaa koskevat ohjeet ja suunnitelmat

2.1 Katuverkon yleissuunnitelma

Vaihtoehto A Kaava-alueella on viisi eri asteista katu- tai tiealuetta.

Valtatie

Valtatie VT 10. Tien linjaus on olemassa. Jalankulku ja pyöräily kulkevat tarpeen mukaan valtatiestä erillisenä. Valtatien molemmin puolin kaavoitetaan suojavihervyöhykkeet. Suojavihervyöhykkeelle rakennetaan tarpeen vaatiessa melusuojausta. Tiesuunnitelmista neuvotellaan Uudenmaan ELY:n kanssa.

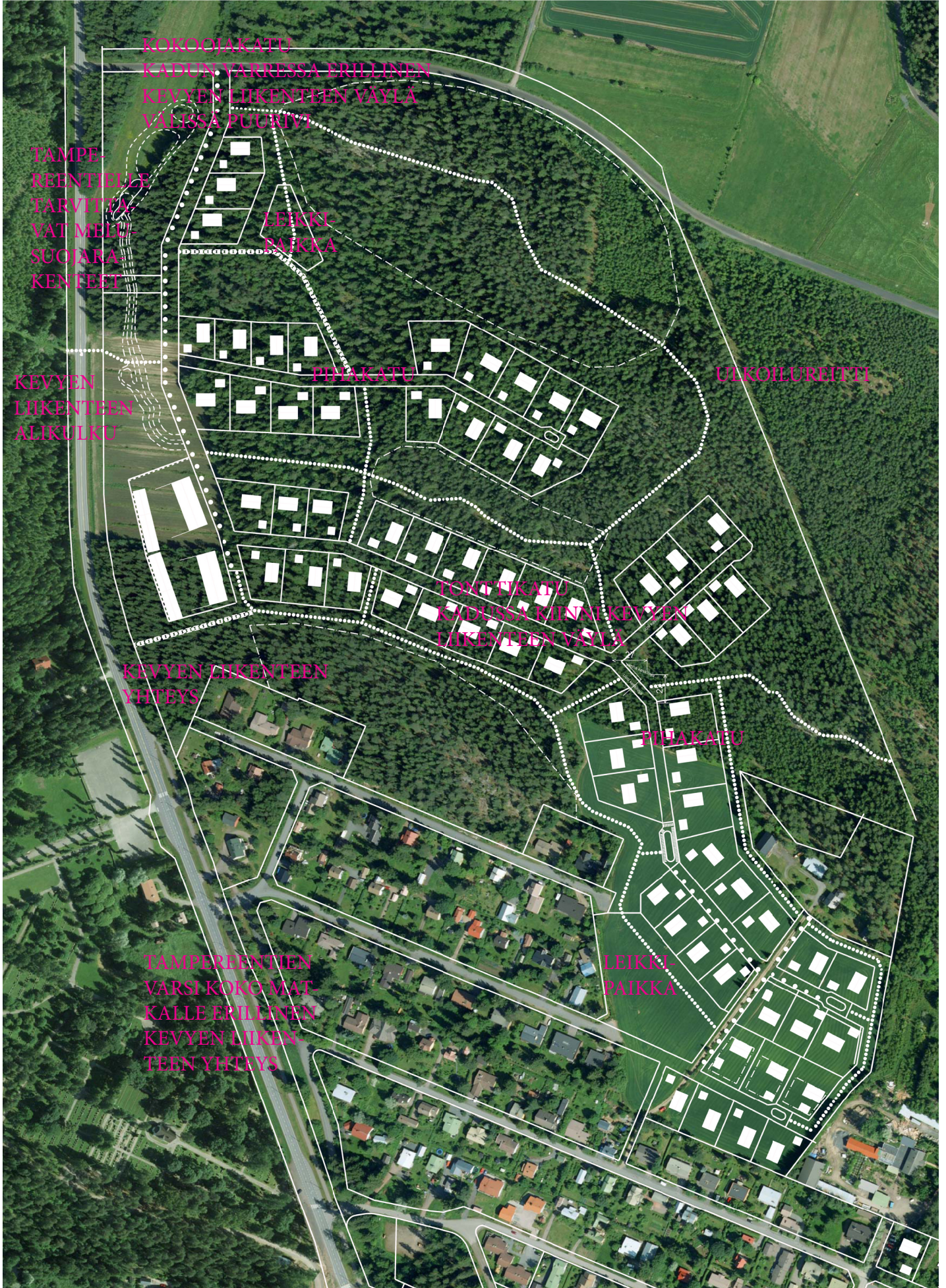
Seututie

Seututie Tampereentie. Tielinjaus on olemassa. Seututien molemmin puolin kaavoitetaan suojavihervyöhykkeet. Suojavihervyöhykkeelle rakennetaan tarpeen vaatiessa melusuojausta. Melusuojausten tarve tarkennetaan asemakaavoituksen yhteydessä. Meluselvityksen mukaan tarvetta ei ole mikäli Tampereentie on katuna. Jos nopeusrajoitus on 80 km/h joudutaan melusuojauksia miettimään myös Tampereentein varrella. Tampereentien Jalankulku ja pyöräily erotetaan ajoradasta istutuskaiskalla. Istutuskaiskan leveys saattaa vaihdella tarpeen mukaan. Kaavassa on varauduttu siihen, että sen pohjoisosassa Tampereentien varren kevyen liikenteen väylä on mahdollista sijoittaa asuinalueen sisälle, jolloin Tampereentien varrella ei väylää tarvita. Kumpaankin paikkaan sijoittuva kevyen liikenteen väylä asettuu vapaasti maaston korkoihin. Tiesuunnitelmista neuvotellaan Uudenmaan ELY:n kanssa.

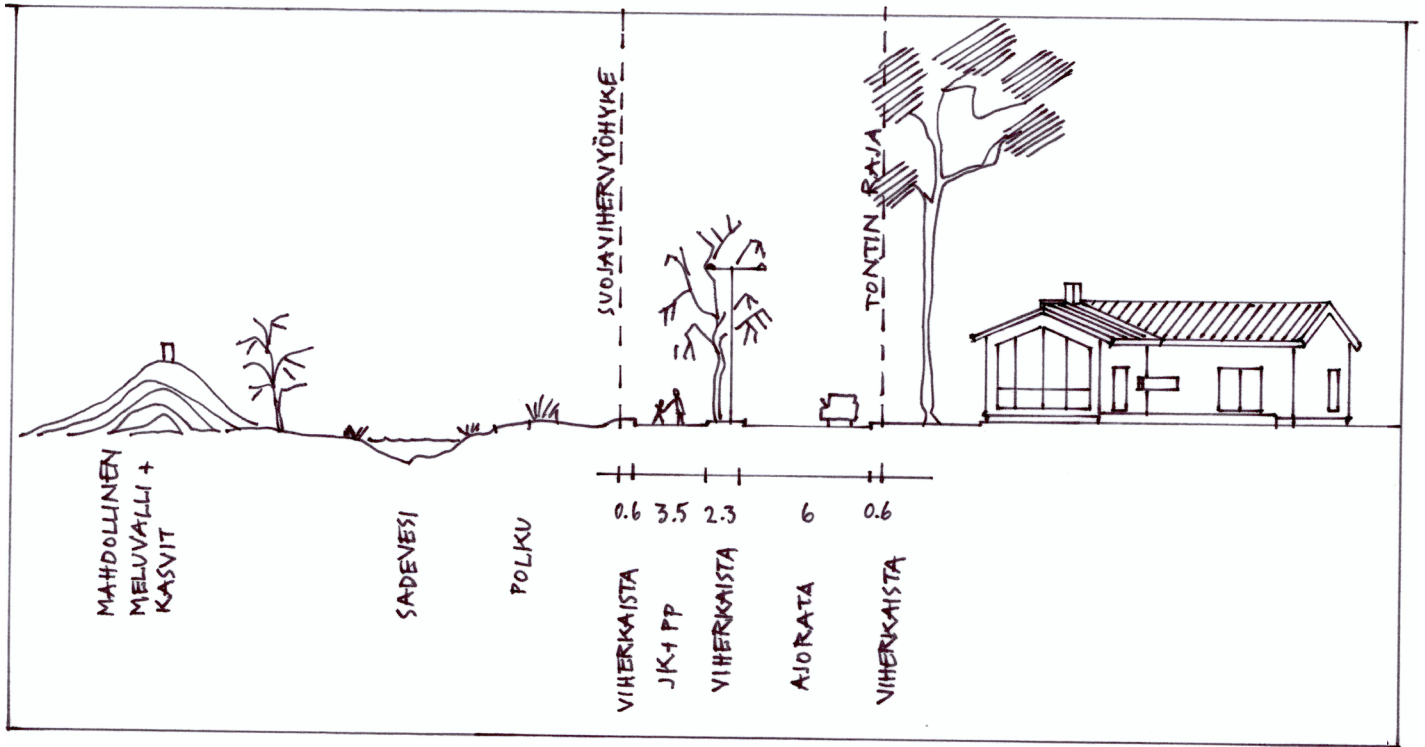
Paikallinen kokoojakatu K-1

Tielinjaus saattaa tarkentua asemakaavoituksen yhteydessä. Rakennetummassa vaihtoehdossa jalankulku ja pyöräily erotetaan ajoradasta istutuskaiskalla. Kadun korkojen tulee myötäillä maaston muotoja. Kevyen liikenteen väylä voi myös korvata Tampereentien varren kevyenliikenteenväylän.

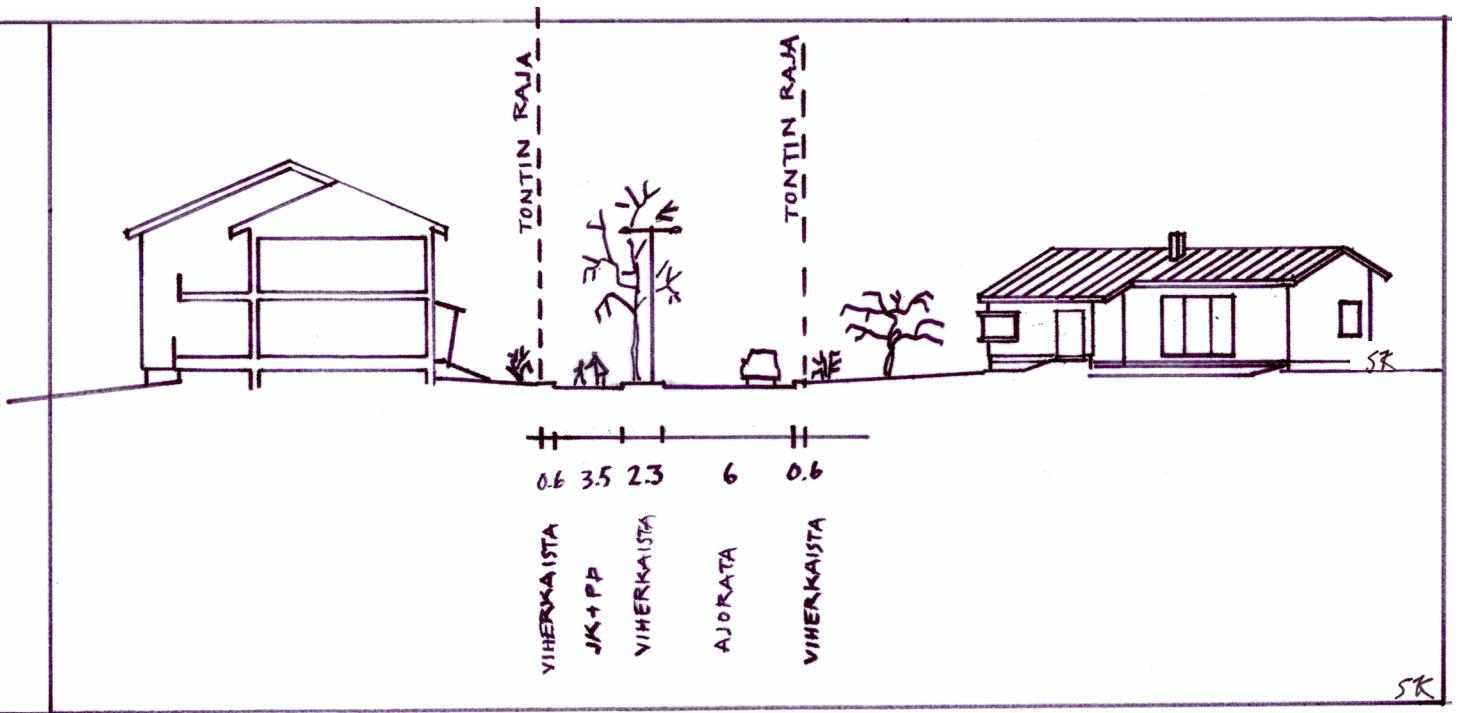
Ajorata rajataan 5,5- 6,0 m leveäksi. Ajorata on erotettu toisella puolella katua kulkevasta 3,2-3,5 m leveästä kevyen liikenteen väylästä 2-2,3 metriä leveällä viherkaistalla. Kevyen liikenteen väylään sijoittuu jalankulku ja polkupyöräily. Viherkaistalle istutetaan yhtenäinen lehtipuurivi noin 10 metrin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

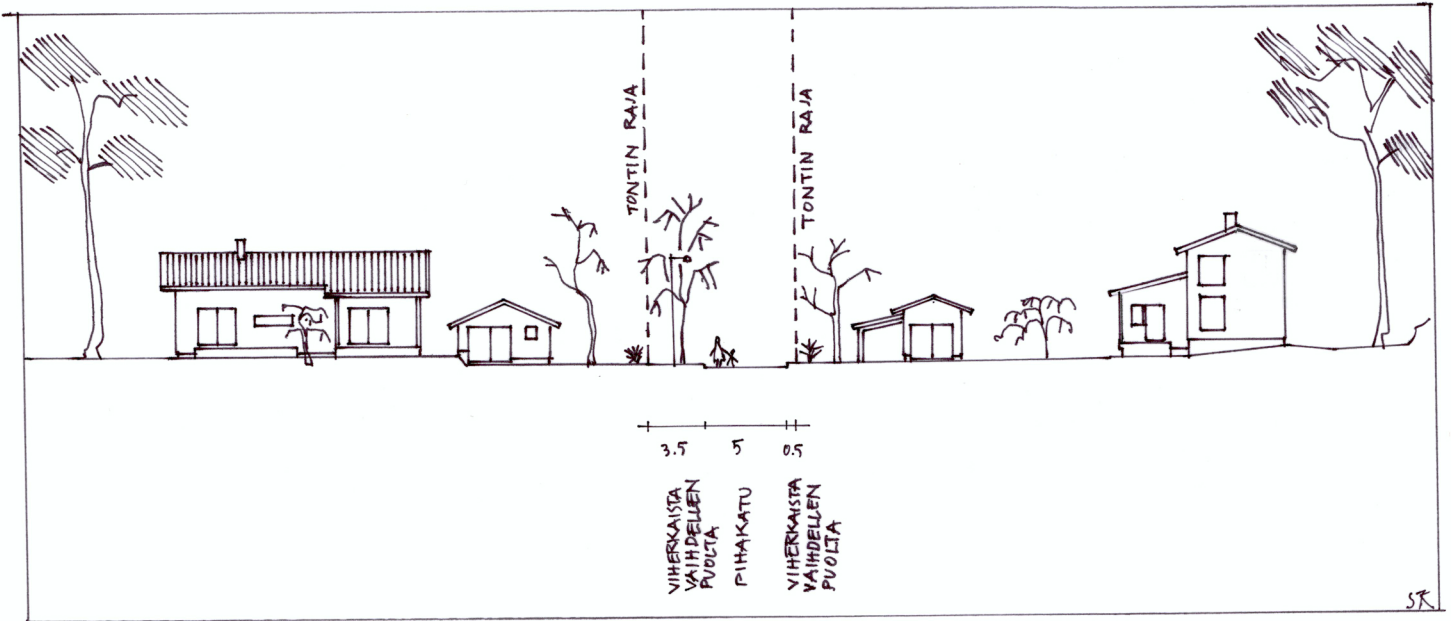


Vaihtoehto A



Katuleikkaukset





Kokoojakatu K-2.

Tielinjaus saattaa tarkentua asemakaavoituksen yhteydessä. Jalankululle varataan erillinen alueen osa, joka on kiinni ajoradassa. Kadun korkojen tulee myötäillä maaston muotoja.

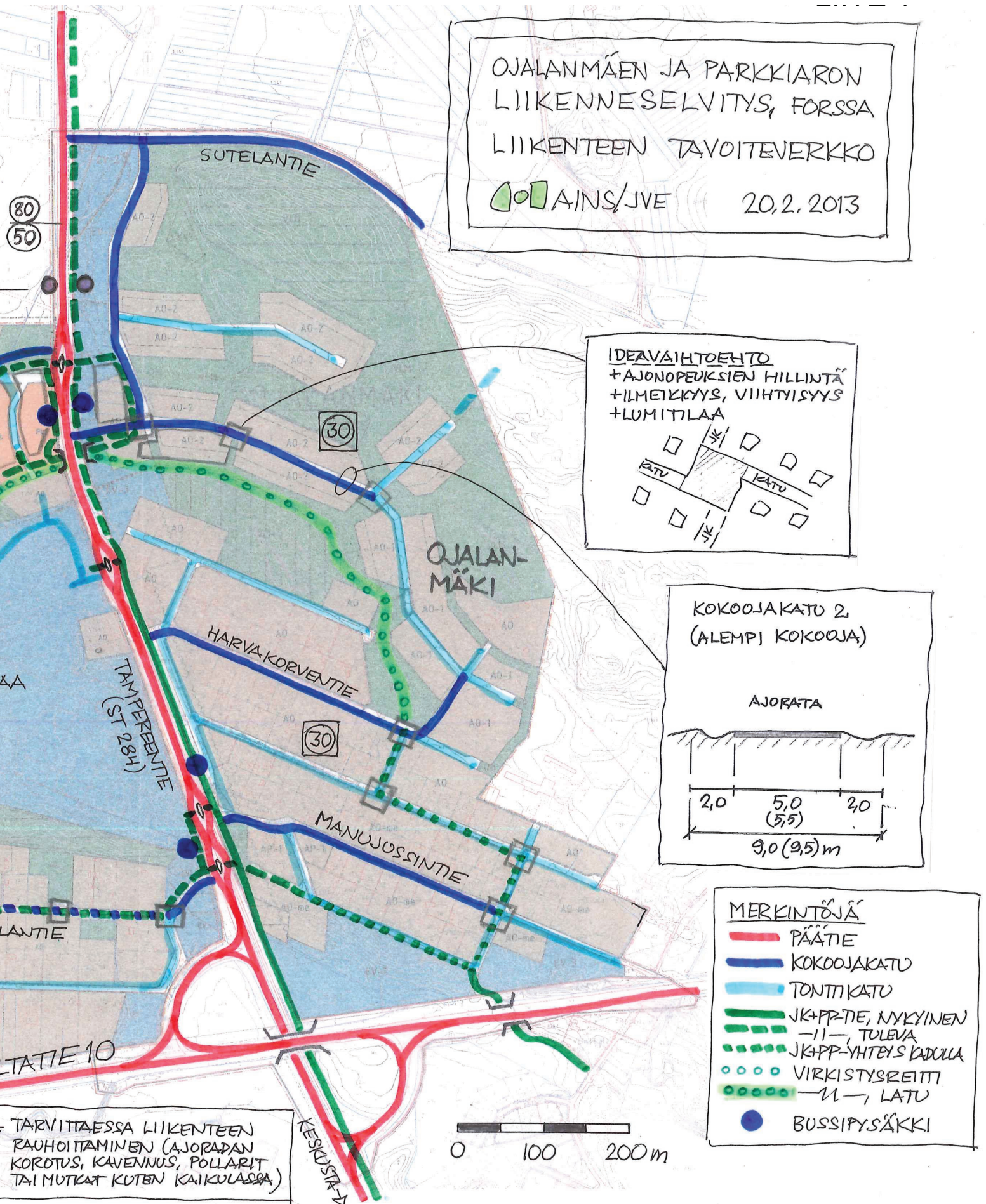
Tonttikatujen ajorata rajataan 5,5 m leveäksi. Ajorataa kiinni sijoitetaan 3,5 m leveä kevyen liikenteen väylä, johon sijoittuu jalankulku ja polkupyöräily. Katualueelle jää tämän lisäksi molemmin puolin 1,5 m viherkaistat.

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 öljynkeruuallas. Pohjavesialueella on Forssan keskustan alueella vanhoja betonisia viemäriputkia, joista aiheutuu nykyisin kohtalainen riski pohjaveden ja vedenottamoiden vedenlaadulle. Uusia viemärivetoja rakennettaessa huomioidaan pohjavesialueiden erityistarpeet.

Vaihtoehto B eroaa katuleikkauksien osalta siten että alueen sisällä ei ole eroteltu ajo- ja kevyen liikenteen väyliä. Katualueille jää enemmän lumitilaa, mutta silti pysytään maltillisissa katualueveyksissä.



2.2 Katualueiden vihersaarekkeet

Katualueilla on vihersaarekkeita kääntöpaikoissa ja paikassa josta katkaistaan liikenne alueiden välillä. Saarekkeille istutetaan puita ja pensaita ja ne valaistaan. Asemakaavan yhteydessä saarekkeet suunnitellaan tarkemmin.

2.3 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. Tonteille on maksimissaan 3 m leveä ajo.

2.4 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 vetovoimakohteet; kalliot ja maisemallisesti mielenkiintoiset mäet sekä kosteikkoalueet. Polkuverkosto noudattaa pääosin alueella olevia luonnonpolkuja pitkin. 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. Asemakaavoituksen yhteydessä ohjeistetaan tarkemmin polkujen rakentamista ja kulun ohjausta.

Alueelle asennetaan kolme ilmoitustaulua, jotka ohjaavat polkuverkostoon ja antavat tietoa metsäalueista sekä kasvillisuudesta. Ilmoitustaulut sijoitetaan pohjoiseen Anttilanmäen länsipuolelle. Ilmoitustaulun yhtyeen laitetaan roska-astiat. Polkujen rakentamisen yhteydessä tehdään pienimuotoisia maisemanhoitotöitä, mm. polkujen yhteydessä olevat vaaralliset puut poistetaan.

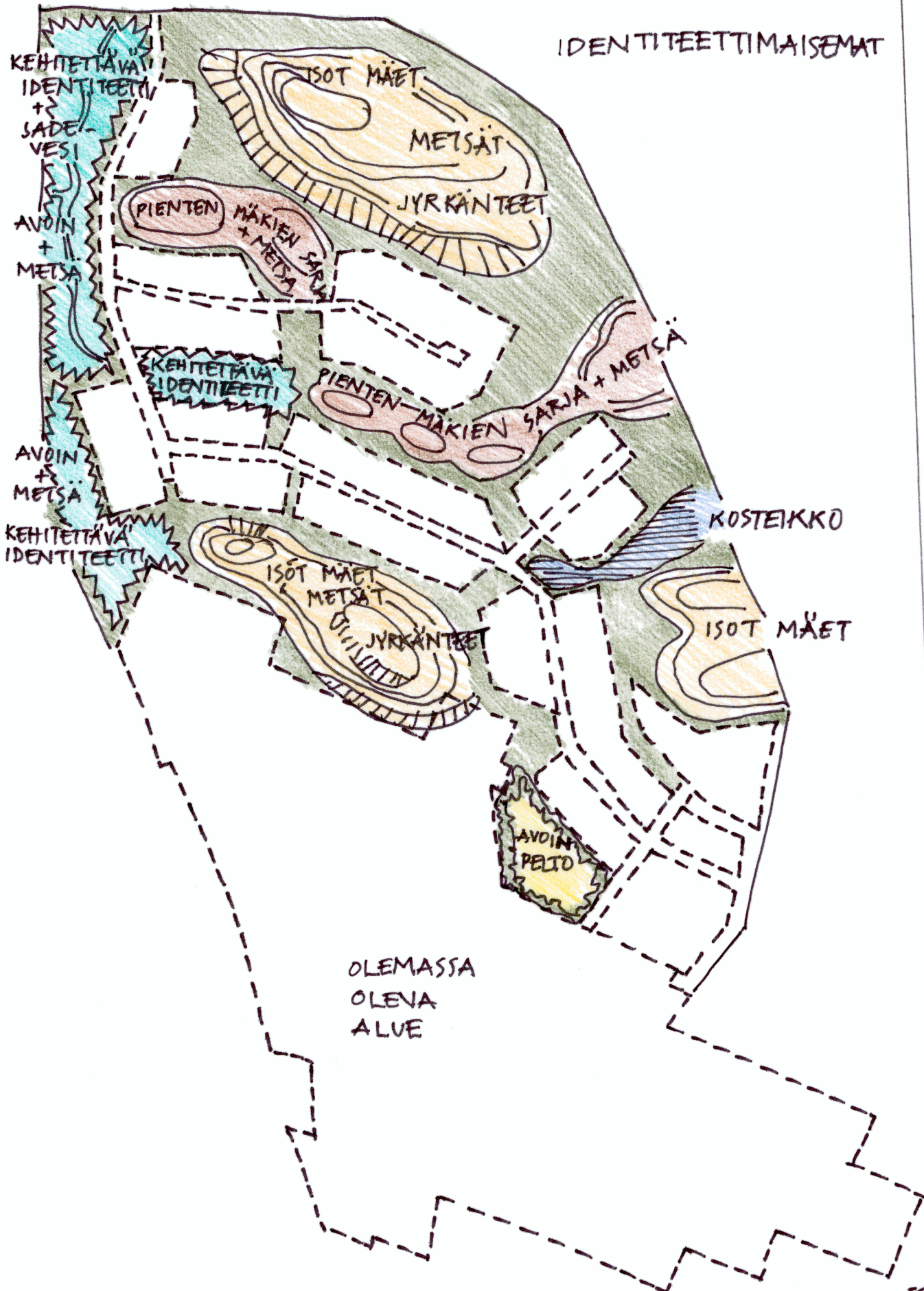
2.5 Puistoalueet

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 suunnitellessa huomioidaan eriluonteinen kasvillisuus ja muunmuassa 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 yhtyeen istutetaan altaisiin sopivaa kasvillisuutta.

Muuntamot tulee olla tyyppiä, joissa on öljynkeruallas.

IDENTITEETTIMÄISEMAT



OLEMASSA
OLEVA
ALUE

SR

2.6 Katupuut

Viherkaistalle istutetaan yhtenäinen lehtipuurivi noin 10 metrin välein. Puulajit määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

2.7 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 puitomaisia maisema-alueita. Saduvesien käsittelyyn liittyvät painanteet ja viivytyksaltaat monipuolistavat ekosysteemiä ja palauttavat suoraviivaisesti jokeen jotavien 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. Järjestelmän tarkempi suunnittelu tehdään asemakaavoituksen yhteydessä.

2.8 Leikkipuistoalueet

Leikkipuistoalueet suunnitellaan kunkin ympäristön mukaan. Puistoissa suositaan kunkin maisematyyppiin sopivia kasveja.

Etelän leikkipuistoalue sijoittuu niittymäiseksi alueeksi kehitettävälle alueelle. Niittyalueella on kasvillisuusaarekkeitä. Yksi näistä saarekkeista on laajempi ja siinä sijaitsee leikkipuisto. Luonteeltaan leikkipuisto on puutarhamainen selkeästi rajattu alue.

Pohjoisen metsäalueella 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.

Leikkipuistot suunnitellaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

2.9 Valaistus

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

3. Pihoja koskevat ohjeet ja suunnitelmat

Pihat kannattaa suunnitella eri tavoin riippuen siitä millaiseen alueeseen ne liittyvät:

Peltoalue: Alue sopii erittäin hyvin puutarha- ja hyötykasvien viljelyyn. Siksi rakennusten pinta-ala tontista kannattaa pitää mahdollisimman pienenä ja jättää suurin osa tontista piha- ja puutarhakäyttöön.

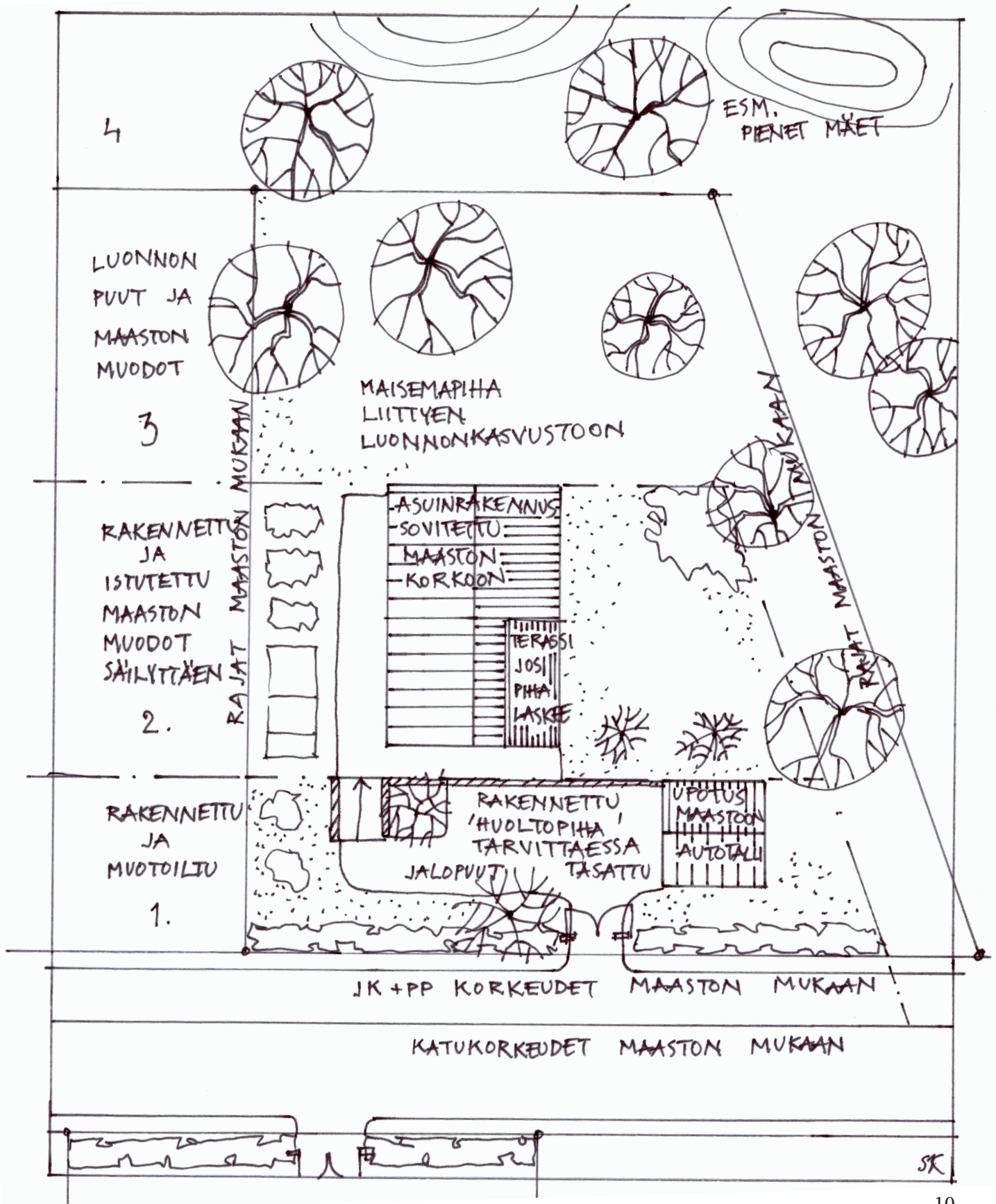
Kukin korttelialue rakennetaan julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon sekä korttelin aitaamisen suhteen yhtenäistä rakennustapaa ja korttelikohtaisia ohjeita noudattaen. Ohjeet määritellään asemakaavassa.

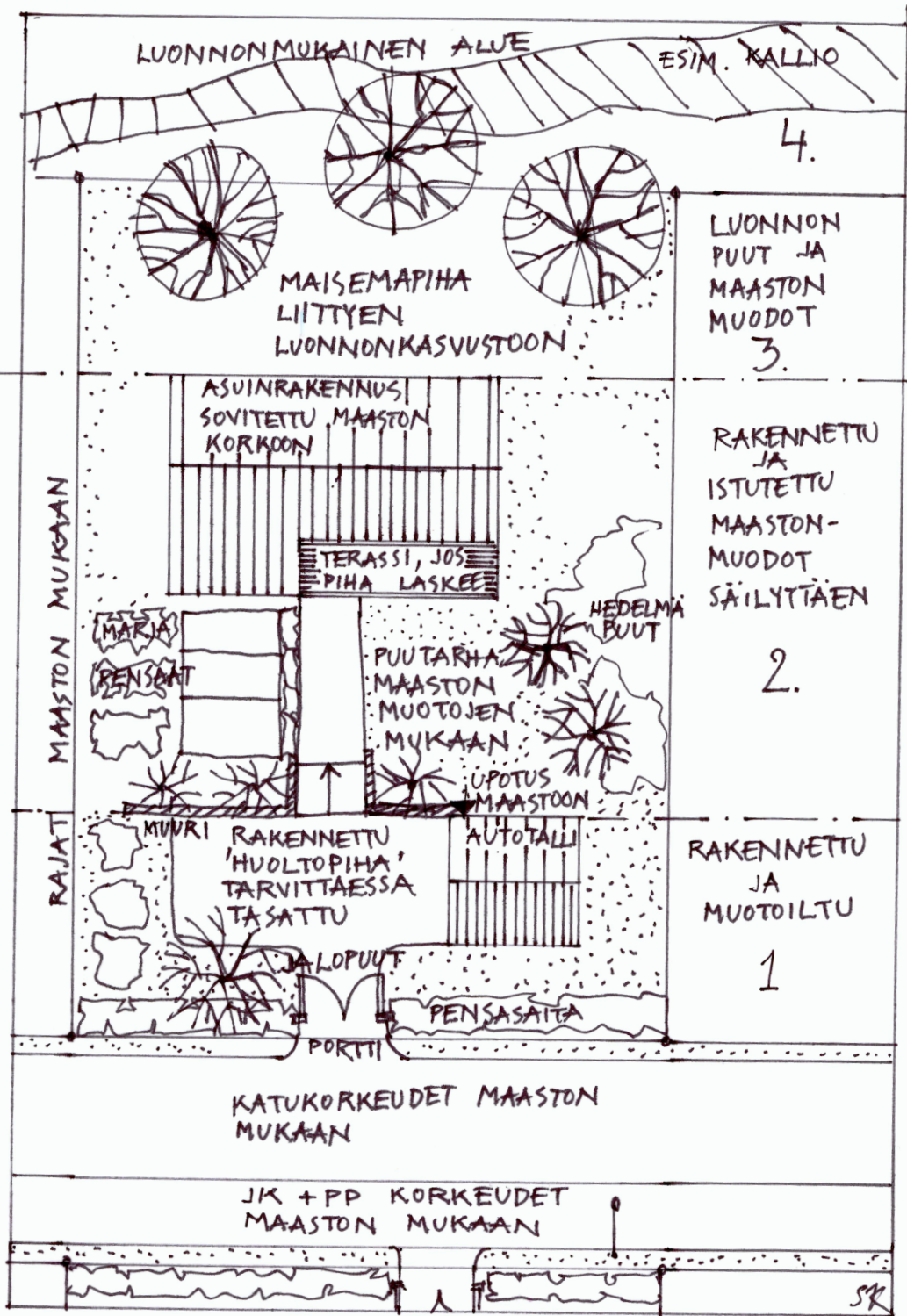
Metsälaaksoalueet: Metsälaaksoihin sijoittuvat tonttialueet liittyvät nykyisen maaston korkoihin luontevasti. Tonttialueet muuttuvat luonnonvaraiseen alueeseen sovitetusta tonttialueesta asteittain kadun varrella olevaan ihmisen muovaamaan rakennettuun

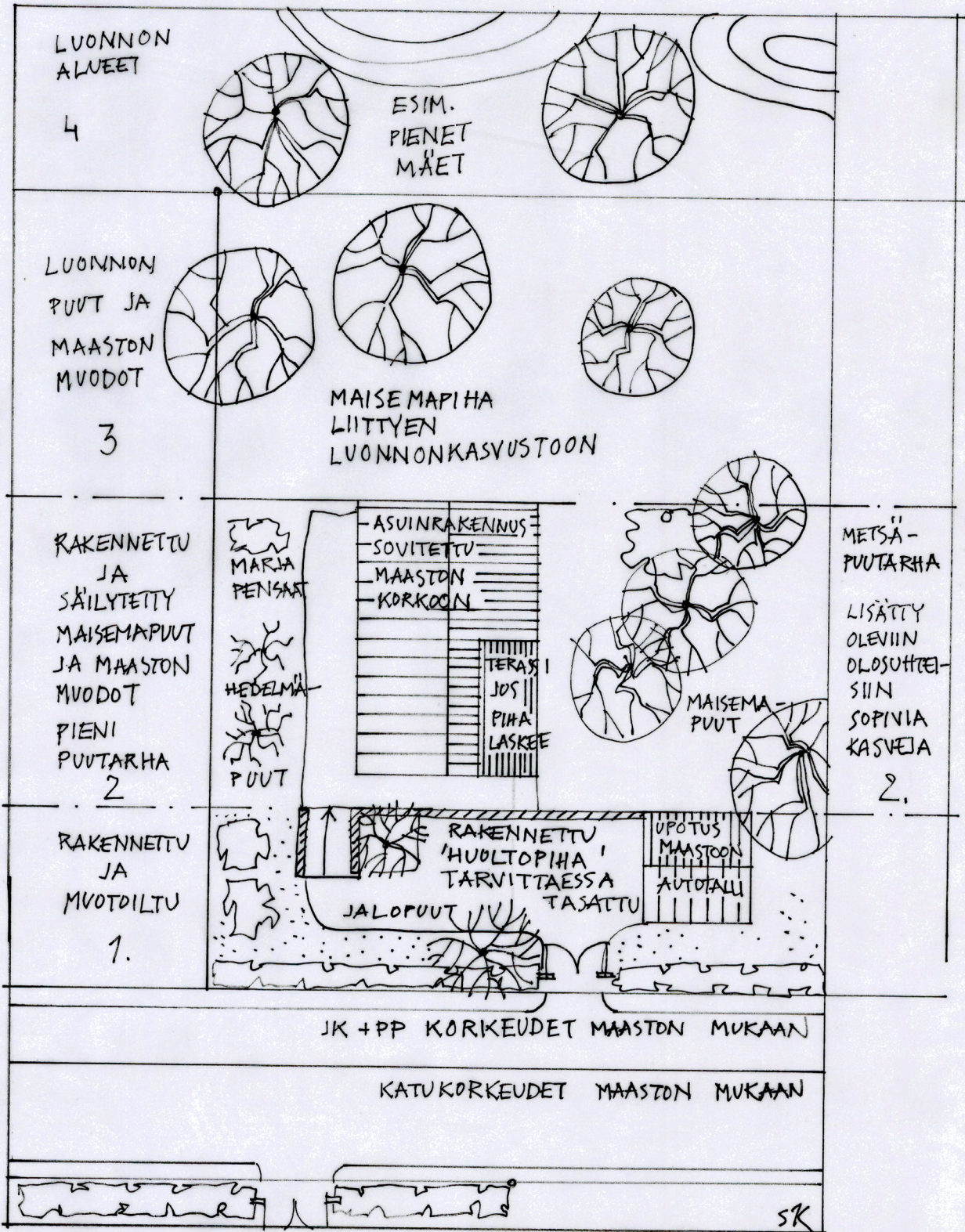
ympäristöön. Yleiskaavamerkinnöissä on osiutettu vaihtumisvyöhyke. Korttelikokonaisuuksittain rakennuskanta voi muodostaa erilaisia kokonaisuuksia.

Kukin korttelialue rakennetaan julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon sekä korttelin aitaamisen suhteen yhtenäistä rakennustapaa ja korttelikohtaisia ohjeita noudattaen. Ohjeet määritellään asemakaavassa.

Liitteenä eriluonteisten piha-alueiden jäsentelyohjeet:







LUONNON ALVEET

4

ESIM. PIENET MÄET

LUONNON PUUT JA MAASTON MUODOT

3

MAISEMAPIHA LIITTYEN LUONNONKASVUSTOON

RAKENNETTU JA SKÄILYTETTY MAISEMAPUUT JA MAASTON MUODOT PIENI PUUTARHA

2

MARJA PENSAA

HEDELMA PUUT

ASUINRAKENNUS SOVITETTU MAASTON KORKKOON

TERASSI JOS PIHA LASKEE

METSÄ-PUUTARHA

LISÄTTY OLEVIIN OLOSUHTEISIIN SOPINIA KASVEJA

2.

RAKENNETTU JA MUOTOILTU

1.

RAKENNETTU HUOLTOPIHA TÄRVITÄESSÄ TASATTU

UPOTUS MAASTON AUTOTALI

JALOPUUT

JK + PP KORKEUDET MAASTON MUKAAN

KATUKORKEUDET MAASTON MUKAAN

SK

METSÄPUUTARHA

HAVAINNEKUVA

