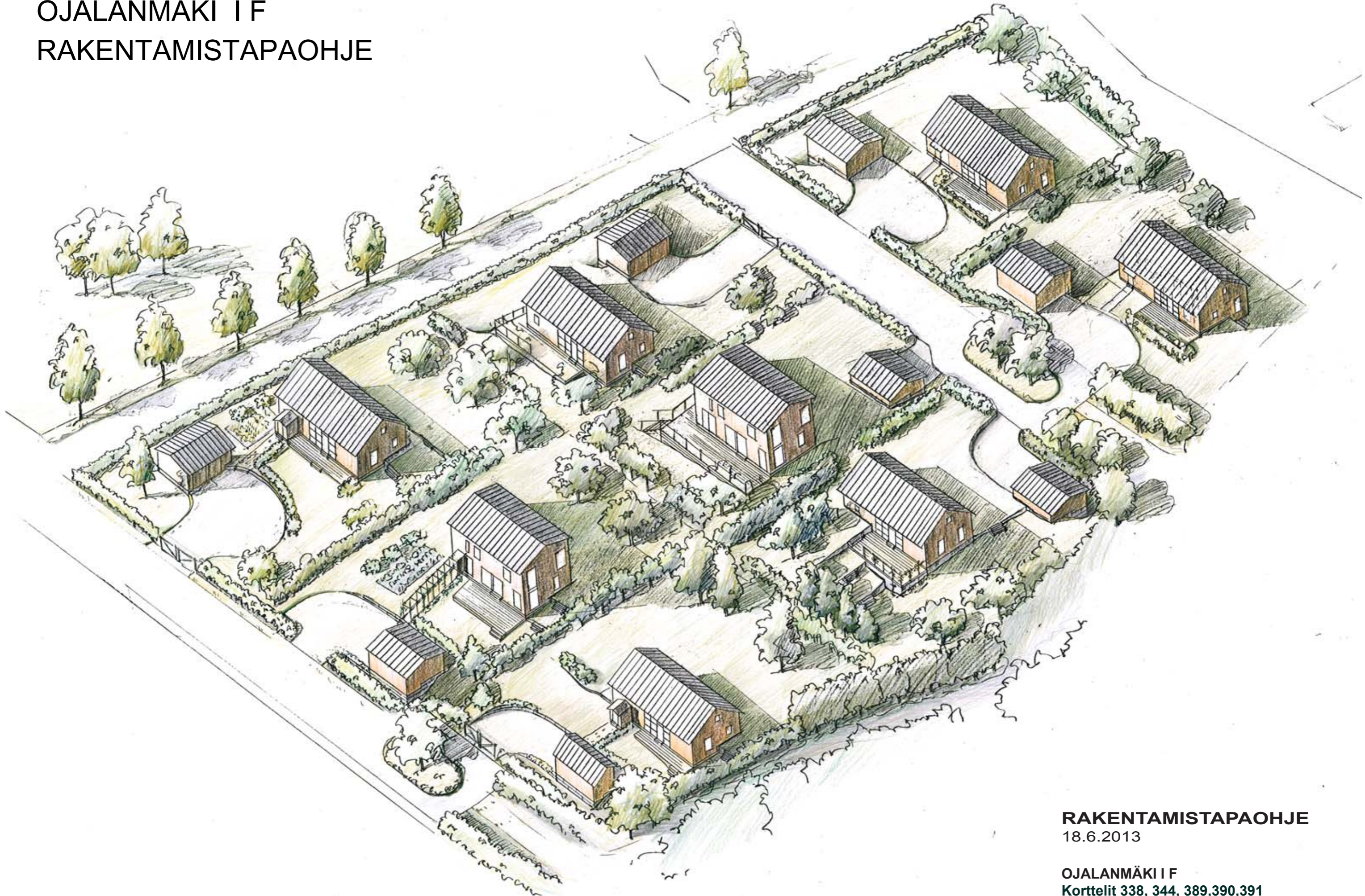


OJALANMÄKI I F  
RAKENTAMISTAPAHOHJE



**RAKENTAMISTAPAHOHJE**  
18.6.2013

**OJALANMÄKI I F**  
Korttelit 338, 344, 389,390,391



## OHJEEN TARKOITUS

Rakentamishojeet 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. Vanhassa osassa ohjeet koskevat rakennuksien, rakenteiden ja pihojen uudisrakentamista.*

## KUVAUS RAKENNETTAVASTA ALUEESTA

Alue sijaitsee pienellä ja suojaisella pellolla, joka rajautuu pohjoisessa metsään ja etelässä 1940 - 70-luvuilla rakennettuun pientaloalueeseen. Pelto viettää loivasti etelään ja maaperä on hiekkaa. Koko alue sijaitsee pohjavesialueella.

Keskustan palveluihin on matkaa noin 2 km ja alakouluun Heikalle kevyenliikenteen väyliä pitkin on myös noin kaksi kilometriä.

Tarkoituksena on saada aikaan omakotikortteleita sekä katu- ja puistoalueita, jotka liittyvät luontevasti maisemaan ja maastoon sekä olemassa olevaan pientaloalueeseen.

Alueella mahdollistetaan ekologinen asuminen. *Aurinkoenergian hyödyntäminen on niin halutessa mahdollista. Katoille saa asentaa aurinkokeräimiä ja rakennukset on suunnattu aurinkoenergian hyödyntämisen kannalta edulliseen ilmansuuntaan. Passiivista aurinkoenergiaa voidaan hyödyntää myös viherhuoneita rakentamalla.*

Hyötykasvien viljelyyn paikka on erityisen edullinen. *Istutuksissa käytetään monipuolisesti eri kasvilajeja ja -lajikkeita.*

Kaava-alue on pohjavesialuetta. Pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen asettaa alueelle tiettyjä ehtoja ja rajoituksia. Näitä ovat:

- maalämpöpumppuja ei sallita
- asfaltointia ei sallita. Asfaltin sijasta voi käyttää esimerkiksi kiveystä
- tontin pinta-alasta korkeintaan 15 % saa päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla kuten kiveyksellä
- kattovedet tulee imeyttää tontilla
- autojen pysäköintipaikkojen tulee olla päällystetty vettä läpäisemättömällä materiaalilla

Hulevesien eli rakennetuilta kivilta pinnoilta valuvien sadevesien imeyttämällä halutaan estää pohjaveden pinnan alenemista. Rakennusten katoilta tulevat hulevedet tulee imeyttää tontille vähintään 5 metrin päähän sokkelista. Tarkempia ohjeita voi kysyä Forssan Vesihuoltoliikelaitokselta.

## RAKENNETTAVUUS

Forssan kaupungin mittausosasto on tehnyt kaava-alueelta painokairaukset. Kairaustulosten perusteella maaperä on hiekkaa (Hk) ja pieneltä osin soramoreenia (SrMr). Peruskallio tuli vastaan noin 7 m syvyydessä.

## RAKENNUKSEN SIOITTAMINEN TONTILLE JA MAASTON KÄSITTELY

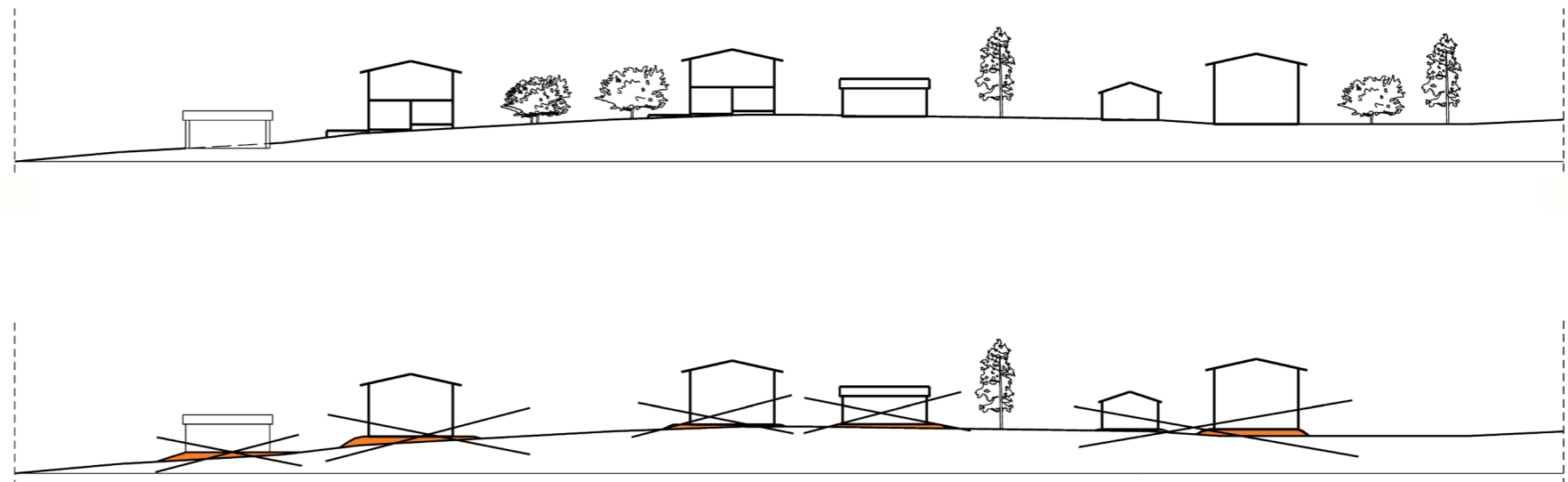
Asuinrakennuksen ja erillisen talousrakennuksen rakennusalat sekä pääharjansuunta on osoitettu asemakaavassa.

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.*

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

*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.*



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

## PIHAT

### YLEISTÄ

Kaava-alue on suojassa pohjoisen tuulilta ja rinne viettää loivasti etelään. Alueella on erittäin hyvä maaperä puutarhaviljelyn kannalta. Istutusten tulee olla monimuotoisia.

Piha on suositeltavaa jakaa eriluonteisiin osiin: esim. sisääntulopiha, oleskelupiha ja hyötypuutarha. Koska rakennettava alue on peltoa, on mahdollista että koko piha-alueesta rakennetaan puutarha- tai puistomainen.

Kortteleissa 390 ja 392 tontit rajautuvat puistoon. Kaavassa on siksi annettu määräys puin ja pensain istutettavasta alueesta tonttien rajalla.

### HULEVEDET

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

Katoilta sadevedet ohjataan sokkelin vierestä vähintään 5 metrin päähän maahan imeytettäväksi. Salaojavedet johdetaan hulevesiverkkoon tai imeytetään samalla tavoin kuin kattovedetkin, vähintään 5 m etäisyydellä sokkelista. Hulevesiä voi ohjata vesihuoltolikelaitoksen kanssa sovittuun paikkaan.

Piha-alueella ei sallita asfalttia. Asfaltin sijasta voidaan käyttää kiveystä. Tontin pinta-alasta korkeintaan 15 % saa päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla kuten kiveyksellä. Muilta osin hulevedet imeytetään tontilla (ei koske autopaikkoja).

Hulevesien käsittelystä annettavilla ohjeilla vaikutetaan pohjaveden muodostumisen määrään ja laatuun sekä pintavalunnan tasaamiseen. Käyttämällä vettä läpäiseviä pihan pinnoitemateriaaleja ei estetä pohjaveden luonnollista muodostumista.

### TONTTILIITTYMÄ

Tontille saa tehdä yhden korkeintaan 5 m leveän tonttiliittymän. Asemakaavassa on osoitettu erillisellä merkinnällä ne kohdat, joista tonttiliittymää ei saa järjestää.

### AIDAT JA PORTIT

Tonttiliittymän yhteyteen suositellaan rakennettavaksi portti.

### AUTOPAIKAT

Asuntoa kohden tulee varata ainakin yksi autopaikka.

Autopaikka on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla (ei kuitenkaan asfaltilla) tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Auton pysäköintipaikalla on oltava sadevesikaivo, 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 pintavesien imeytämiseen 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.

### ISTUTUKSET

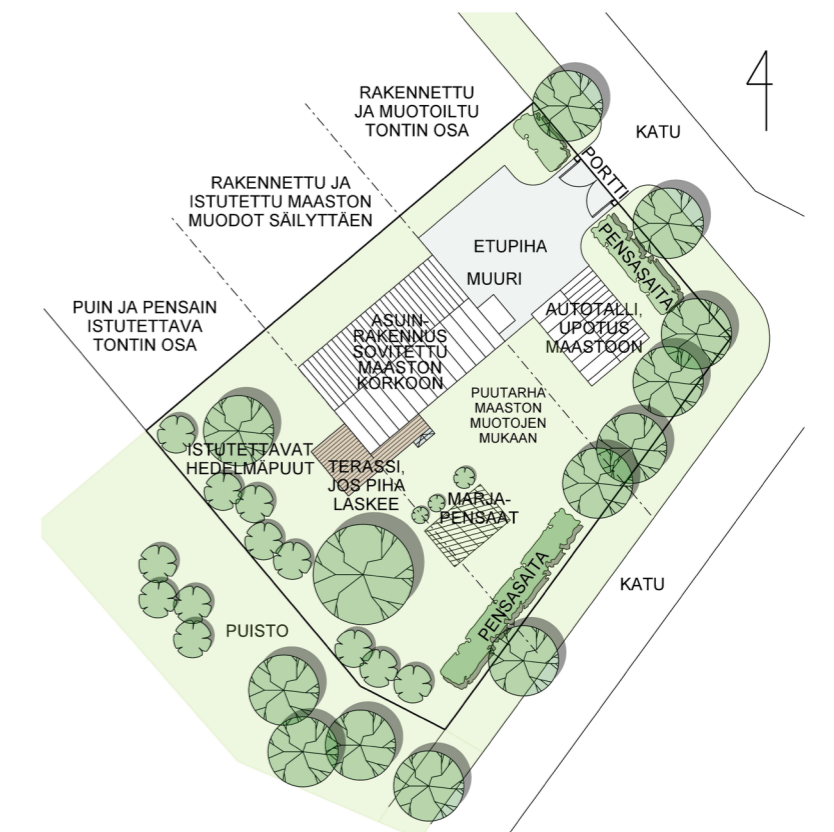
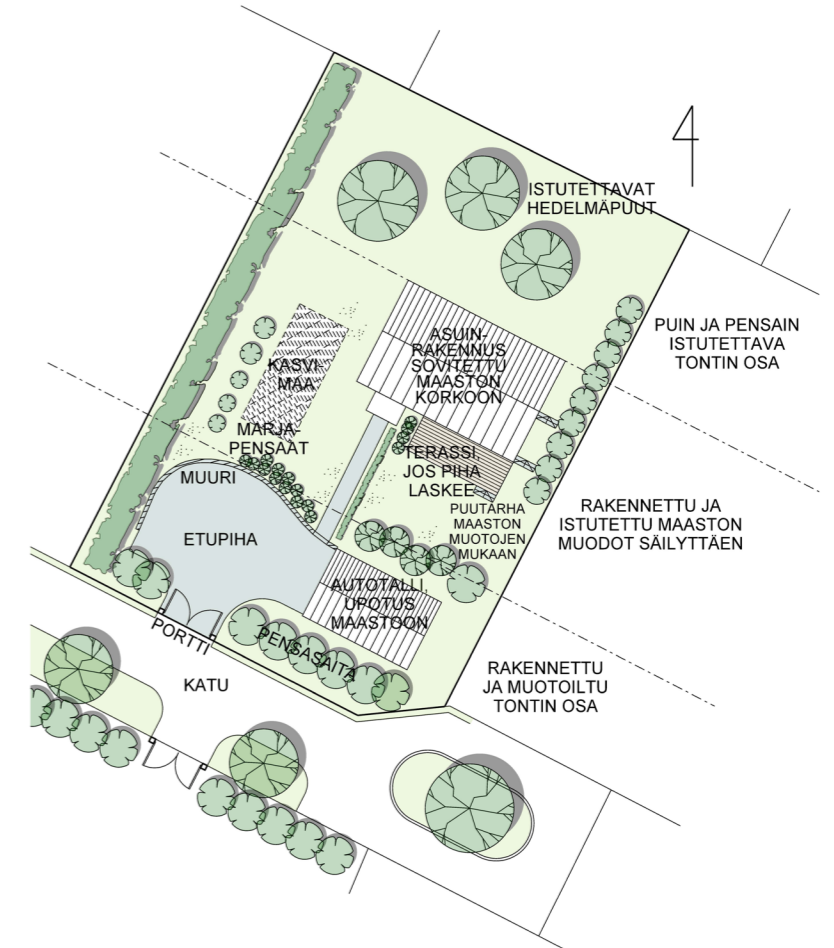
Tontin kadunpuoleiset rajat on istutettava matalalla pensasaidalla, jonka maksimikorkeus saa olla korkeintaan 1 m. Tarkoituksena on saada aikaan ryhdikästä ja selkeää katutilaa sekä suojaisaa pihatilaa. Siksi pelkkä nurmikko tontin kadunpuoleisella rajalla ei ole riittävä istutus. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee esittää istutussuunnitelma.

Suosittelavia kasveja vapaasti kasvavaan pensasaitaan kadun puolelle ovat esimerkiksi alle metrin korkuisiksi jäävät erilaiset pensasangervot, joita on monia eri lajeja. Leikattuun aitaan sopivat esimerkiksi aitaorapihlaja, sirotuomipihlaja, aroniat, piha- ja puistosyreeni sekä heisiangervo.

Tonteille on osoitettu alue, jolle tulee istuttaa vähintään yksi puu tontin 200 m<sup>2</sup> kohti (= koko tontin pinta-ala/200 = ist. puiden määrä). Suositeltavia puulajeja ovat (koriste)omena- ja muut hedelmäpuut sekä pienehköt puut kuten esimerkiksi orapihlajat, rusokirsikka ja pihlajat. Suuria lehtipuita voi istuttaa tontin koosta riippuen, mutta kannattaa muistaa että niiden latvus voi ajan kuluessa kasvaa halkaisijaltaan jopa 15 metriseksi.

Puun tai pensaan tulee myös täysikasvuisena mahtua omalle tontille.

Varjostavia, suuriksi kasvavia havupuita ei saa istuttaa. Voimakkaasti varjostavan kuusi- tai tuija-aidan saa istuttaa vain naapurin suostumuksella. Kuusi- tai tuija-aita tulee leikata joka vuosi niin, ettei sen korkeus ylitä tontin kadunpuolelle määrättyä korkeutta.





## RAKENNUKSET

### RAKENNUSOIKEUS, RAKENNUSALA

*Korttelit on osoitettu yleismerkinnällä AO erillispientalojen korttelialueeksi. Kunkin tontin rakennusoikeus määräytyy AO-korttelin tehokuusluvulla, 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 auringon 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.*

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.

Merkintä 1/2 k I tarkoittaa, että rakennuksen suurimman kerroksen alasta puolet saa käyttää kellarikerroksessa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

### KATTO

*Kattomuoto on harjakatto. Harjan suunta on määritelty kaavassa. Kattokaltevuuden tulee päärakennuksissa 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 varastorakennusten kattokaltevuuden tulee noudattaa päärakennuksen kattomuotoa, mutta olla hieman loivempi.*

*Katoille saa asentaa aurinkokeräimiä.*

Vesikatteen materiaalina on asuinrakennuksessa ja talousrakennuksessa/autokatoksessa pelti-, tiili-, tai huopakate.

Katteen värinä on tummaharmaa tai musta, tiilikatoissa myös hillitty punainen. ks. värikartta s. xx. *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 sovittava 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 ja mielellään sävyiltään lämpimiä sekä keskenään yhteensopivia. Räikeitä tai ympäristöön sopimattomia värejä kuten kirrkaansinistä tai mintunvihreää ei sallita.

### TALOUSRAKENNUKSET JA KATOKSET

*Talousrakennuksen harjakorkeus ei saa ylittää 3,8 metriä. Katosten ja muiden piharakennuksien runkosyvyyden ja korkeuden tulee olla selvästi pienempiä kuin päärakennuksessa. Talousrakennusten kattomuoto on harja- tai pulpettikatto. Kattokulma voi olla päärakennusta loivempi. Rakennusten julkisivut ja värytys 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 talousrakennuksen ilmeeseen värytyksen ja materiaalin suhteen.*

### TERASSIT

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

### LÄMMITYS

*Maalämpökaivoja ei sallita, koska alue on pohjavesialuetta.*

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

*Vaihtoehtoisia riskittömiä lämmitysmuotoja tulee suosia.*

### MELUSUOJAUS

*Kaava-alueen ns. vanhassa osassa, korttelissa 338 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. Talousrakennus tai -rakennukset voivat olla osa meluaitaa. Meluaita on tavallista tonttiaitaa raskaampi ja aidan perustukset on tehtävä huolella. Aidan värytys 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 päätyyn edellyttää parvekkeiden lasittamista.*