



**FORSSAN KAUPUNKI**  
Tekninen ja ympäristötoimi

# KALLIOMÄEN ALUEELLINEN RAKENNUSJÄRJESTYS



**EHDOTUS**

**16.8.2024**

YLA:n kokous 19.9.2024: Muutettu tekstiin yhden lauseen sanamuotoa sivulla 5.

# SISÄLLYSLUETTELO

## 1. YLEISTÄ

- 1.1 Tavoite ja taustaa
- 1.2 Soveltamisala
- 1.3 Rakentamisen valvonta ja ohjaaminen
- 1.4 Alueelliset rakennustapaohjeet
- 1.5 Kalliomäen historialliset ominaispiirteet ja rakennuskannan inventointi

## 2. LUPAJÄRJESTELMÄT

- 2.1 Rakentamisen luvat
- 2.2 Toimenpideluvan perusteet
- 2.3 Menettelytapamääräyksiä

## 3. RAKENTAMINEN KALLIOMÄEN ALUEELLA

- 3.1 Yleismääräykset
- 3.2 Rakentamisen sopeuttaminen alueen kulttuurihistorialliseen arvoon
- 3.3 Avustusten hakeminen korjaustoimenpiteisiin
- 3.4 Rakentaminen tontilla suhteessa katu- ja yleisiin alueisiin
- 3.5 Rakennusten sijoittelu ja etäisyydet suhteessa tontin rajaan
- 3.6 Asemakaavassa määrätyn tontikohtaisen rakennusalan rajan ylittäminen
- 3.7 Rakennuksen korkeusasema

## 4. PIHAMAAN JÄRJESTELYT JA RAKENTAMINEN

- 4.1 Pientalon pihamaan rakentaminen
- 4.2 Tontin kuivana pito, hulevedet ja lumen varastointi
- 4.3 Pihamaan korkeusasema
- 4.4 Pengerrykset
- 4.5 Tontin ajoneuvoliittymä
- 4.6 Aidat ja pensasaidat
- 4.7 Pihamaan rakennelmat ja laitteet
- 4.8 Ajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen asuinkiinteistöllä

## 5. RAKENNUKSEN TEKNINEN LAATU, HUOLTO JA ELINKAARI

- 5.1 Rakennuksen kunnossapito, rakennusosien korjaaminen ja materiaalit
- 5.2 Rakennuksen energiatehokkuus

## 6. RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

- 6.1 Rakennetun ympäristön hoito
- 6.2 Rakennetun ympäristön valvonta
- 6.3 Kiinteistön puiden kaataminen ja niiden kunnan valvonta

## 7. JULKINEN KAUPUNKITILA

- 7.1 Julkinen kaupunkitila ja pysäköinti Kalliomäen alueella
- 7.2 Pihakadut
- 7.3 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

## 8. ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

- 8.1 Rakennusjärjestyksen valvonta ja poikkeukset määräyksistä
- 8.2 Määräysten vähäiset korjaukset ja täydennykset
- 8.3 Rakennusjärjestyksen voimaantulo ja sen liitteet

LIITE 1. *Forssan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kartta)*

LIITE 2. Alueellisen rakennusjärjestyksen vaikutusalue

LIITE 3. Kunnossa- ja puhtaanpitovastuu kadulla, periaatekaavio

LIITE 4. Kalliomäen alueellisen rakennusjärjestyksen vaikutusten arviointi

LIITE 5. Luonnoksesta saadut viranomaiskommentit ja osallisten mielipiteet sekä niiden huomiointi

# 1. YLEISTÄ

## 1.1 TAVOITE JA TAUSTAA

**Kalliomäen alueellisen rakennusjärjestyksen tavoitteena on edistää:**

- 1) hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, tarpeellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;
- 2) rakentamista; joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin; sekä
- 3) rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa. (MRL 12 §)

Määräyksiä sisältävät osiot on kirjoitettu tällä fontilla erotukseksi lisätiedoista.

**Lisätiedot** Pääosa Kalliomäen alueesta kuuluu *Forssan teolliseen yhdyskuntaan*, joka on luokiteltu *valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi* (RKY 2009, ks. alue-rajaus: Liite 1).  
Alueen suojelussa ja hoidossa huomioidaan lakisääteiset valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT, 2017).

Kalliomäen (alkujaan Ronttismäki) alue rakentui 1870-luvulta lähtien 11 suoran kadun (Linjan) varsille sijoittuneille palstoille. Näiden suhteellisen pienten rakennuspaikkojen vuoksi alue muodostui poikkeuksellisen tiheäksi. Alueelle sijoittuu nyt 207 pientaloa.

Lähtökohtiensa vuoksi Kalliomäen alue tarvitsee tarkempaa rakentamisen ohjausta. Alueellinen rakennusjärjestys antaa alueen kulttuurihistoriallisen erityisaseman vuoksi määräysten lisäksi rakentamista koskevia ohjeita ja taustoittavaa tietoa. *Lisätiedot* -otsikoiden alle sijoittuu lainsäädäntöön kytkeytyvää ja muuta informatiivista tekstiä. Siten aluetta halutaan kehittää sen arvoja vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla.

**Viittaus** MRL 12 §, 22 § ja 24 §  
[Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt - Museovirasto](#)  
VN/7642/2020-YM-1

## 1.2 SOVELTAMISALA

Kalliomäen alueellinen rakennusjärjestys korvaa Forssan kaupungin yleisen rakennusjärjestyksen Ronttismäki -asemakaavan alueella.

Tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä on noudatettava, jollei voimassa olevassa asemakaavassa ole toisin määrätty.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy alueellisen rakennusjärjestyksen samaan aikaan Ronttismäki -asemakaavan kanssa. Niiden vaikutusalue on sama (ks. *Alueellisen rakennusjärjestyksen vaikutusalue*, Liite 2).

Rakentamisessa on noudatettava Maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL) ja -asetusta (MRA) sekä muita maankäyttöä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja asetuksia.

#### Lisätiedot

MRL 14 §:n mukaan rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Koska kaava-alueen rakennusten alkuperäiset valmistumisajankohdat ja rakennusratkaisut vaihtelevat yli sadan vuoden aikajänteellä, niin osaa alueellisen rakennusjärjestyksen määräyksistä sovelletaan poikkeavissa tilanteissa tapauskohtaisesti.

On syytä huomata, että alueen suojeltujen rakennusten korjaamiseen liittyy tiettyjä lainmukaisia helpotuksia, kuten lievemmät energiatehokkuusvaatimukset (ks. Luku 5).

Rakennusjärjestyksen aluerajaukseen sisältyvät myös Linikkalankadun varren 1930- ja 40-luvun taitteessa rakennetut entiset tehtaanasunnot. Ne edustavat erityistä vaihtelua Forssan tehdasyhteisön työväen asumisessa ja liittyvät siten Kalliomäen alueen kehityshistoriaan. Rajauksen taustalla on Museoviraston esitys.

Kyseiset rakennukset kuuluivat myös v.1978 laadittuun vanhan rakennuskannan säilyttämiseen pyrkivään *Kalliomäki* -asemakaavaan.

Viittaus MRL 14 § ja 15 §

### 1.3 RAKENTAMISEN VALVONTA JA OHJAAMINEN

Forssan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on ympäristölupalautakunta. Sen alaisena toimii rakennusvalvonta- ja ympäristöpalvelut -yksikkö. Valvonnan operatiivista työtä hoitaa johtava rakennustarkastaja.

Koska kyseessä on RKY-alue, niin rakennustarkastajan lisäksi Kalliomäen rakentamisen ohjaamisessa toimii kaupungin hallintosäännön mukaisesti kaupunginarkkitehti. Hän antaa myös tarpeelliset lausunnot.

Alueille sijoittuvista suojeltujen rakennusten rakennuslupasuunnitelmista ja purkamislupahakemuksista pyydetään aina alueellisen vastuumuseon (Hämeenlinnan kaupunginmuseo) lausunto.

### 1.4 ALUEELLISET RAKENTAMISTAPOHJEET

Kaupunginvaltuusto hyväksyy alueelle laadittavan asemakaavan ja tämän alueellisen rakennusjärjestyksen lisäksi erilliset rakentamistapaohjeet.

Rakentamistapaohjeiden tavoitteena on edistää malli- ja esimerkkiaineiston avulla alueen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisoloihin sopivaa ja kestävästä rakentamisesta. Niillä edistetään myös kulttuurisesti kestävästä käytöstä ja hoitoa.

## 1.5 KALLIOMÄEN HISTORIALLISET OMINAISPIIRTEET JA RAKENNUSKANNAN INVENTOINTI

Ronttismäen (nyk. Kalliomäki) tekee merkittäväksi sen historiallinen kehitys varhaisena ja ohjatusti järjestyneenä puuvillateollisuuden työväen asutuksena Suomessa.

Nykyisin Kalliomäeksi kutsuttu alue kytkeytyy olennaisesti 1840-luvulla käynnistyneen Forssan puuvillateollisuuden historiaan. Silloinen Ronttismäen alue palstoitettiin 1870-luvulla työväen omaehtoiselle rakentamiselle.

Palstoitus tuotti 11 yhdensuuntaisen tonttikadun (Linjat) jakaman asuinalue - kokonaisuuden. Linjojen muodostamat korttelit olivat pitkänomaisia ja sisälsivät yhteensä noin 200 vuokrapalstaa.

Maastollisesti Kalliomäen alue sijoittuu etelään viettävään rinteeseen, jossa kallio tulee paikoitellen esiin pääosin hiekkamoreenista koostuvasta maaperästä. Rinteen viettosuuntaiset Linjat ovat suhteellisen kapeita ja tiheässä toisiinsa nähden, joten tonttien leveys on noin 20 metriä.

Alun perin aluetta jakoi poikittaissuunnassa tonttien rajoille sijoittunut avoimeksi jätettyjen palokujien suorakulmainen verkosto. Tuossa aikanaan liikkumistakin palvelleessa verkostossa asuinrakennukset sijoituivat usein vastakkain kadun varren molemmin puolin ja kadun sekä palokujan muodostamaan kulmaukseen. Piharakennukset sijoituivat perinteisesti aivan palokujien varteen, jolloin piha saatiin hyötykäyttöön. Lopputuloksena oli omintakeinen kaupunkimainen kokonaisrakenne. Nykyisin palokujien paikat ovat havaittavissa vanhojen rakennusten sijaintien kautta. Todennäköisesti palokujat ovat suojanneet aluetta laajemmilta paloilta.

Suhteellisen pitkät (n. 330 m) Linjat ovat sorapintaisina kuin suoria kyläraitteja. Niiden varrelle sijoitetut asuinrakennukset tehtiin hirsitaloina 1940-luvulle saakka. Rakennukset olivat pääosin yksikerroksisia, suhteellisen loivakattoisia ja runkoleveydeltään yhden huoneen syvyisiä. Ne olivat varsinkin alkuvaiheessa muualta alueelle siirrettyjä eri aikaisia hirsikehikoita. Alueen palstat tulivat rakennetuksi 1800-luvun loppuun mennessä. 1920-luvulla palstoista muodostettiin tontteja, jotka asukkaat saattoivat ostaa ja alueesta ryhdyttiin käyttämään Kalliomäki -nimitystä.

Tietty vaihtelu ja variaatiot rakennuskannassa ovat tehneet alueen kokonaisilmeestä omintakeisen. Pääosin perinteisestä rakennustavasta huolimatta alue ei ole ollut arkkitehtonisesti yhtenäinen.

Alueen kulttuurihistoriallista arvoa lisää sen välitön liittyminen kirkon ja pappilan sekä niitä ympäröivän puiston kokonaisuuteen.

Alueen pienen tonttikoon ja sitä kautta tiiviin asumisen tuottama yhteisöllisyys on osa alueen alkuperäistä omaleimaisuutta. Rakennusten yleisiä ominaispiirteitä olivat rakentamisen suhteellisen pieni mittakaava ja niukkailmeisyys koristelussa. Alueelle oli ominaista tonttien perinteinen toiminnallisuus ja siten elämisen välttämättömien tarpeiden huomioiminen. Tonttien omat hyötypuutarhat toivat jo varhain vehreyttä alueelle. Ajan myötä tonteille kasvoi isoja puita kotimaisten pensaskasvien lisäksi.

Ajallisesti myöhempiä rakentamisen virtauksia edustavat alueelle eri vuosikymmeninä laaditut asemakaavat. Niiden sisältämät määräykset tuottivat muutoksia tonttien rakentamistapaan. 1940-luvun kaavoituksen myötä suosittiin ns. puolitoistakerroksista asuinrakennusta sekä ullakon käyttöä asuintiloina ja samalla vakiintui moderni tapa rakentaa asuinrakennus tontin keskiosiin (vrt. rintamamiestalot).

1960-luvun kaavoitus ja yleinen elintason nousu toi alueelle täysin toisenlaista omakotirakentamista. Tuo vaikutus näkyi 1960- ja 70-lukujen, pääosin tasakattoisten, talojen sijoittelussa tontin poikkisuuntaan. Noina kahtena vuosikymmenenä Kalliomäellä toteutettiin yli 25 rakennusta.

Kaikkiaan elintason nousu ja muuttuva suhtautuminen menneeseen ovat tuottaneet erilaisia asuinrakennusten laajennuksia ja julkisivuremontteja kunkin ajan trendien mukaan.

Ronttismäki asemakaavan alueeseen kuuluvat myös Linikkalankadun varren alun perin tehtaan rakennuttamat työväen asunnot (6 taloa) sekä Harakkamäen puiston eteläpuolella rivissä olevat neljä tehtaan työväen asuntorakennusta. Edelliset ovat rakennettu v. 1938–46 ja edustivat 1930-luvun suunnittelua.

Jälkimmäiset (4 taloa) rakennettiin noin vuoden 1946 tienoolla ja niiden ulkoasussa on sodanjälkeisen puutalotyylin vaikutus. Molemmat taloryhmät muodostavat omanlaisensa kulttuurihistoriallisen kerroksen Kalliomäen kokonaisuuteen.

Vuoden 1978 säilyttävän asemakaavan voimaantulon jälkeen Kalliomäen alueelle on rakennettu noin 40 asuinrakennusta talousrakennuksineen, enemmän tai vähemmän kyseistä kaavaa noudattaen. Tuon asemakaavan mukaan asuinrakennus tuli rakentaa kiinnikaturajaan. Rakennuksista tuli ajan hengessä syvärunkoisia ja loivakattoisia. Kyseinen jo 1970-luvulla alkanut rakennusten maantasolle sijoittuvan pinta-alan maksimointi on jatkunut edelleen ja se on johtanut ongelmiin alueen perinteisesti pienen tonttikoon kanssa.

Kadun suuntaiset uudemmat pitkät rakennukset eivät aina istu kadun maaston mukaisesti laskevaan korkeuslinjaan. Ongelmia ilmenee usein tontin rajalla. Noiden 1970-luvun jälkeisten kiinteistöjen isot kattolapheet ja lisäksi paikoin vettä läpäisemättömät pihalueet tuottavat paljon hulevesiä, joiden hallinta tonteilla on puutteellista. Tonttien hulevedet valuvat katualueelle ja pahimmillaan naapurin tontille.

Usein näiden täyteen rakennettujen tonttien pihaille ei ole jäänyt tilaa useamman kuin yhden auton hallitulle pysäköinnille. Joillekin tonteille ajetaan ja pysäköidään leveältä kadun osalta, jolloin tontin raja sekä ajoneuvoliittymä ei ole jäsentynyt. Tällöin julkisen ja yksityisen alueen raja on hämärtynyt.

Ronttismäki -kaavan alueella on 73 pientaloa, joilla ei ole rakennuskohtaista suojelumerkintää. Lopuissa noin 134 pientalossa on joko rak/s tai sr-28 -suojelumerkintä. Forssan kaupungin verkkosivuilta löytyvä Kalliomäen rakennuksista tehty inventointi on huomioitava rakentamisessa sekä sen ohjaamisessa. Tavoitteena on, että alueen jäljellä oleva kulttuurihistoriallinen ominaisluonne ja historialliset erityispiirteet eivät vaarantuisi. Alueen omaleimainen rakentaminen ja maisema ovat sen keskeisiä identiteetti- ja viihtyvyystekijöitä.

Ehdyttämällä alueen alkuperäistä rakennetta ja ohjaamalla rakennussuunnittelua sekä rakentamista voidaan alueen arvokasta ja viihtyisää elinympäristöä kehittää edelleen.

#### Lisätiedot

Ote ympäristöministeriön päätöksestä 2.4.2020 koskien RKY-alueita. Ko. muistio on laadittu ympäristöministeriön, Museoviraston ja Suomen Kuntaliiton yhteistyönä:

***Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt alueiden käytön suunnittelussa:***

*Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. Kyse on perinteen säilyttämisestä ja alueiden kehittämisestä niiden arvoja vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla.*

*Tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.*

*Säilyttämisen ja muutosten laajuus ja sisältö ratkaistaan kaavoituksen kautta. Lähde: VN/7642/2020-YM-1*

## 2. LUPAJÄRJESTELMÄT

### 2.1 Rakentamisen luvat

Rakentamistoimille tulee hakea rakennus- tai toimenpidelupa. Toimenpideluvan edellytykset ovat esitetty taulukossa luvussa: 2.2.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen, kuten ullakkotilan käyttöönottoon.

Edellisten lisäksi rakennuslupa tarvitaan, jos korjaus- ja muutostyöllä voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Esimerkkinä on asuinhuoneistojen uusien märkätilojen rakentaminen tai niiden laajentaminen aiemmin kuiviin tiloihin. Tai olemassa olevan märkätilan rakentaminen kokonaan uudestaan silloin, kun on todettu kosteus- tai homevaurio, joka edellyttää laajamittaisia tutkimus- ja korjaustoimenpiteitä.

Rakennuslupa tarvitaan myös rakennuksen ulkovaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen.

Energiatehokkuussäännösten lievemmästä soveltamisesta suojelluissa rakennuksissa on tarkemmin kohdassa: 5.2. (Ks. myös 5.1.).

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys kiinteistön hulevesijärjestelmän sekä perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävyydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta. Pihamaa on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei rakentamisella lisätä hulevesien valumista tontin rajan yli naapurin tai kadun puolelle.

Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille. Tästä prosessista käytetään nimitystä naapurin kuuleminen. Kuuleminen (naapurin kannanotto) tulee todentaa lupaviranomaiselle naapurin allekirjoituksin.

Naapureilla tarkoitetaan viereisen tai kadulla vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajia ja haltijoita.

Asemakaavan alueella sijaitsevan rakennuksen tai talousrakennuksen purkaminen on luvanvaraista.

Uudisrakentamisen yhteydessä rakennuksia ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on myönnetty rakennuslupa.

Sellaiset pihamaan rakenteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta tai rakennuksista. Niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa eivätkä ne saa vaikeuttaa pelastustoimintaa tai muuta asianmukaista tienkäyttöä. Rakenteet ja laitteet eivät myöskään saa aiheuttaa palon leviämisen vaaraa muihin tai samalla rakennuspaikalla oleviin rakennuksiin, rakennelmiin, rakenteisiin tai laitteisiin.

## Lisätiedot

Rakentamista koskevalla lupajärjestelmällä halutaan huolehtia alueen asukkaiden tasa-puolisesta kohtelusta sekä yhtenäistää ja ajanmukaistaa ohjeistusta. Samalla tavoitteena on kannustaa alueen ylläpitoon kokonaisvaltaisesti. Rakennuslupaprosessiin liittyy aina neuvonta ja ohjaus.

Kalliomäen alueen lupajärjestelmä vastaa kaupungin muita alueita. Kuitenkin alueella on rakennus- /arkkitehtuurisuunnittelu alueen merkittävyyden ja suojelun vuoksi luokkaa: *vaativa rakennussuunnittelutehtävä* (Ympäristöministeriön ohje YM2 /601/2015).

”Pääsuunnittelijan, rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan on tehtäviensä mukaisesti huolehdittava rakennuksen suunnittelusta siten, että rakennus käyttötarkoituksensa mukaisesti täyttää sen kosteustekniselle toimivuudelle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset. Suunnittelijan on rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksessa selvittävä rakennuksen rakennusaikainen rakentamistapa ja rakenteen kosteustekninen toimivuus” (YM asetus 782/2017 3 §, Ks. myös 4 §).

Vesihuollon osalta kaikkiin uudisrakennuksiin tarvitaan ns. liitoslausunto. Samoin kuin saneerauksiin, jos kohteen vesihuoltoon tulee muutoksia. Liitoslausunnossa määritellään mm. tonttihoitojen koko, liittymiskohdat, liittymiskorkeudet ja viemärin padotuskorkeus.

Huomattakoon, että kaupungin yleinen rakennusjärjestys on päivitetty v. 2023 ja siihen kirjatut toimenpidelupaa vaativat rakennustoimet eivät eroa merkittävästi alueelliseen rakennusjärjestykseen kirjatuista. Myös hulevesiä koskevat määräykset ovat vastaavia.

## Viittaus

YM 2/601/2015 (RT YM2-21641),  
MRL 117 g §:n 2 momentin kohdat 1) ja 7) sekä MRL 120d §, MRL 120e §, MRL 125 §,  
MRL 135 §,  
Valtioneuvoston asetus 214/2015 rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä:  
<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150214?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=214%2F2015>



## 2.2 TOIMENPIDELUVAN PERUSTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja -asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta Kalliomäen alueella seuraavasti:

<b>TOIMENPIDELUPA ON HAETTAVA</b>	
<b>Toimenpide:</b>	
<b>1) Rakennelma</b>	
- katos, 5–10 m <sup>2</sup> (valokatteet eivät ole sallittuja) - katos suurempi kuin 10 m <sup>2</sup> vaatii rakennusluvan	X *
- grilli-, huvimaja tai vastaava rakennelma, enintään 7m <sup>2</sup>	X
<b>2) Huoneistojärjestelyt</b>	
- asuinhuoneiston jakaminen tai yhdistäminen	X
<b>3) Julkisivutoimenpide</b>	
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	X
- katetun terassin tai kuistin rakentaminen	X
- maanpintaa korkeampi patio tai vastaava	X
- kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen muuttaminen	X
- ulkoverhouksen muuttaminen	X
- ulkoverhouksen väriytyksen muuttaminen	X
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asentaminen	X
- ikkunajaon muuttaminen	X
-ikkunoiden uusiminen, kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde	X
- yhtä kiinteistöä palvelevien aurinkopaneelien ja lämpöpumpun asennus - aurinkolämpö-keräimien ja/tai ilma-vesilämpöpumppujen asennus	X
<b>4) Aitaaminen (rakentaminen)</b>	
- Rakennettuun ympäristöön sijoittuva kiinteä aita tai kadun reunusmuuri sekä niihin liittyvät perustustyöt	X
<b>5) Mainostoimenpide</b>	X
- muun kuin maantielain 52 §:ssä säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	

<b>6) Kaupunkikuvajärjestely</b>	
- muut kaupunkikuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	X
<b>7) Lämmitysjärjestelmät</b>	
- tulisijan ja hormin rakentaminen olemassa olevaan rakennukseen edellyttää rakennusluvan hakemista (MRL 125 § 3 mom.) - energiakaivojen ja lämmönkeruuputkiston sijoittaminen Huom. Alueen tontit ovat pieniä ja rakennukset lähekkäin, jolloin energiakaivojärjestelmän sijoitus ei ole aina mahdollista	x**
<b>8) Hulevesijärjestelmä</b>	
- hulevesijärjestelmän uudisrakentaminen ja sen siihen verrattava peruskorjaus vaatii toimenpideluvan	

#### Lisätiedot

\* Katos on rakennelma, rakennus tai rakennuksen osa, jonka seinien pinta-alasta on avoinna ulkoilmaan vähintään 30 %. Umpiosissa saa olla ikkuna, mutta umpiosat eivät saa olla kokonaan läpinäkyvää materiaalia.

Rakennelmia koskevat samat etäisyysvaatimukset kuin rakennuksia. Palo-osastointia vaativan rakennelman rakentaminen vaatii rakennusluvan.

\*\* Energiakaivojen porausjätteistä tai pölystä ei saa aiheutua ympäristölle haittaa. Pora-kaivon etäisyydet naapurin rajasta, muista rakenteista, rakennelmista ja laitteista tulee selvittää lupahakemuksessa. Tietoja vähimmäisetäisyyksistä saa kaupungin verkkosivuilta kohdasta *Rakennusvalvonta*.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon mahdollinen radonhaitta. Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden on huolehdittava radonsuojauksen avulla siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjeita.

## 2.3 MENETTELYTAPAMÄÄRÄYKSIÄ

Katualueeseen liittyvien kaivutöiden kaivuluvat haetaan erikseen kaupungin kunnallistekniikan päälliköltä. Myös ajoneuvoliittymän siirtoon ja muutokseen tarvitaan lupa.

#### Lisätiedot

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on määrätty: ”Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain [MRL] tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ.” (MRL 180 § 2 mom.).

### 3. RAKENTAMINEN KALLIOMÄEN ALUEELLA

#### 3.1 YLEISMÄÄRÄYKSET

Alueen tontteja ei saa yhdistää.

Kaikessa alueella tapahtuvassa rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että kukin rakennushanke sopeutetaan alueen perinteiseen rakentamistapaan, katu-, kortteli- ja pihakokonaisuuteen sekä suojeltujen rakennusten ominaispiirteisiin.

Rakennusmateriaalien tulee olla alueen rakentamisen perinteitä kunnioittavia, tarkoituksenmukaisia ja käyttötarkoitukseensa sopivia, terveellisiä sekä kestävän kehityksen mukaisia.

#### 3.2 RAKENTAMISEN SOPEUTTAMINEN ALUEEN KULTTUURIHISTORIAALLI- SEEN ARVOON

Alueen suojellut rakennukset ja niiden luokitus (rak /s tai sr-28) on esitetty Rontismäki -asemakaavassa.

Pientalokiinteistöjen rakennussuunnittelussa merkittäviä asioita ovat Kalliomäen alueen rakentamiselle perinteiset ominaisuudet: rakennuksen sijoitus, koko, muoto, ulkomateriaalit, värit, julkisivujäsentely sekä räystäsratkaisut. Tontin rakennusten tulee muodostaa ympäristönsä kanssa kaupunkikuvaltaan sekä maisemaltaan sopu-  
suhtainen kokonaisuus.

Lisärakentaminen, rakennuksen laajennus ja muu korjausrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan alueen vanhempaan rakennuskantaan, jolla tarkoitetaan pääosin ennen 1960-lukua valmistuneita rakennuksia. Laajennettaessa on pyrittävä noudattamaan alueen vanhoille rakennuksille tyypillisiä rakennuksen koon ja muodon periaatteita. Muutokset tulisi sopeuttaa kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Rakennusten laajennuksissa on tarkasteltava myös katutiloja siten, että rakennusmassat sovitetaan viereisten rakennusten korkeuksiin ja katua kohti olevat päädyt vastaaviin päätyihin lähitonteilla.

Rakennushankkeista pyydetään lausunnot Kanta-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta (Hämeenlinnan kaupunginmuseo). Sen viranomaistehtäviin kuuluvat mm. lausunnot Kanta-Hämeen kuntien kaavoista, rakennus- ja purkamisluvista sekä muista kulttuuriympäristöön kohdistuvista toimenpiteistä.

#### Lisätiedot

Asuinrakennuksen laajentamisen vaihtoehtona voi asumista palvelevia toimintoja (esim. sauna ja asuintilat) sijoittaa uuteen piharakennukseen, jolloin siihen voi sijoittaa enemmän kerrosalaa.

Vanhojen rakennusten korjauksissa pyritään säilyttämään rakennusten alkuperäiseen tyyliin sopivat yksityiskohdat ja rakennusosat, esimerkiksi puiset ulko-ovet ja puuikkunat. Ikkunoiden puitejako säilytetään alkuperäiseen tyyliin soveltuvassa muodossa.

#### Lisätiedot

Alueella ajan mittaan tapahtuneen rakennuskannan uusiutumisen vuoksi kutakin aikakautta edustavan olevan rakennuksen kohdalla sen ominaispiirteiden tarkastelu tehdään erikseen.

Suojeltavan rakennuksen korjaaminen ei saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyyllisesti alkuperäisestä rakennuksesta selkeästi poikkeavaan lopputulokseen eikä heikentää sen kulttuurihistoriallista arvoa.

Vanhojen rakennusten alkuperäisiä ominaispiirteitä on löydettävissä esimerkiksi alueelta otetuissa vanhoissa valokuvissa (mm. osoitteessa: [Haun aloitussivu | Tarinoita piipun juurelta \(finna.fi\)](#) > *Forssan museo*) ja piirustuksissa sekä yleisemmällä tasolla alueen rakentamistapaohjeessa.

Myös vanhempien rakennusten alkuperäisiä suunnitelmia löytyy jossain määrin rakennusvalvonnan arkistosta.

Kalliomäen rakennustapaohjeessa esitetään ratkaisumalleja esimerkkien avulla. Ratkaisumalleja tulee soveltaa uudisrakennuksen ja korjausten suunnittelussa riippumatta siitä, onko uudisrakentamisen tavoitteena perinteistä tai ns. modernia arkkitehtuuria edustava rakennus.

Merkittävässä rakennustoimissa tulee huomioida viereisten (myös vastakkaisen) tonttien rakennukset. Lupa-asiakirjoihin laaditaan mittakaavaan julkisivusuunnitelma, jossa esitetään luparakennus suunnitellussa korkeusasemassa ja naapuritonttien rakennukset niiden todellisessa korkeusasemassa.

Lupa-asiakirjoihin tulee liittää asemapiirros, jossa näkyy myös naapuritonttien järjestelyt, jolloin voidaan arvioida rakennustoimen vaikutus laajempaan rakenteeseen. Tarvittaessa tehdään leikkauspiirustus, joilla osoitetaan hankkeen liittyminen alueen ja tontin korkeusasemiin.

Piirustukset laaditaan kuten Ympäristöministeriön ohjeessa rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä (YM3/601/2015, myös RT YM1-21642) esitetään.

Rakennuksen korkeus on määräysten mukaan julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta (MRA 58 §). Rinnetontilla maanpinta lasketaan tarvittaessa rakennuksen nurkkapisteen (maanpintojen) korkeuksien keskiarvona.

Viittaus MRL 12 § ja 22 luku.  
Ympäristöministeriön asetus 216 /2015 rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150216>, myös RT YM1-21639.

### 3.3 AVUSTUSTEN HAKEMINEN KORJAUSTOIMENPITEISIIN

Ympäristöministeriö osoittaa ELY-keskuksille vuosittain määrärahaa jaettavaksi avustuksina rakennusperinnön hoitoon. Määrärahaa käytetään avustuksiin yksityisille omistajille ja rakennusperinnön hoitoa edistäville yhteisöille kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden ja niiden välittömän ympäristön kunnossapitoon, suojeluun ja parantamiseen suojeluarvojen mukaisella tavalla.

Avustusta voidaan myöntää seuraavanlaisiin kohteisiin:

- *Suojellut rakennukset (ensisijaisesti kaavalla suojellut rakennukset)*
- *Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön tai arvokkaaseen maisema-alueeseen kuuluvat kohteet*
- *Muutoin kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet*

Kalliomäen alueen suojellut rakennukset (merkintä: rak/s tai sr-28) kuuluvat em. luokitukseen.

Avustusta rakennusperinnön hoitoon saa enintään 50 % toimenpiteiden kustannuksista. Avustusta voidaan myöntää korjauksiin, joilla edistetään rakennuksen säilymistä. On huomattava, että korjaustoimenpiteen tulee olla perinteistä (vanhaa) rakentamistapaa noudatteleva.

Tarkemmin osoitteissa <http://www.ely-keskus.fi/web/ely/avustukset-rakennusperinnon-hoitoon>

ja <http://www.kulttuuriymparistomme.fi/fi->

[FI/Hoida\\_ja\\_suojele/Kulttuuriympariston\\_hoito/Rakennusperinnon\\_hoito/Viisas\\_korjaus](http://www.kulttuuriymparistomme.fi/fi-FI/Hoida_ja_suojele/Kulttuuriympariston_hoito/Rakennusperinnon_hoito/Viisas_korjaus)

### 3.4 RAKENTAMINEN TONTILLA SUHTEESSA KATU- JA YLEISIIN ALUEISIIN

Kadun vierikaista on osa katualuetta ja sen rakentamisesta huolehtii kaupunki. Vierikaistan alueella maan alle sijoittuvat kaupungin rakentamat kaapelivedot, kaupungin hulevesiviemäri ja -kaivot. Siten vierikaistalle ei saa istuttaa puita tai pensaita.

Jos kiinteistön rakennus on kiinni tai lähes kiinni katurajassa, niin kiinteistön omistaja saa rakentaa vierikaistalle vesikaton syöksytorvien alle rännikaivot (tai sadevesisuppilot) sadevesiputkistoiheen, joiden avulla omat kattovedet johdetaan kiinteistön omaan hulevesijärjestelmään.

Sama johtamisvelvoite koskee rakennuksen perustusten kuivatukseen tehtyä sala- oja-putkistoa. Näihin toimenpiteisiin tarvitaan kaupungin lupa.

Uudisrakentamisen ja vanhojen rakenteiden korjausten yhteydessä asuinrakennuksen osat saa ulottua tontin rajan yli katu- tai muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- 1) rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella saavat ulottua 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,3 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1 metrin.

Rakennuksen perustusrakenteet routaeristeineen sekä muut vastaavat osat maanpinnan alapuolella täytyy toteuttaa siten, ettei ylityksestä aiheudu haittaa kunnallistekniselle verkostolle tai kadun rakenteille. Rakennuksen routaeristykseen ulottuessa tontin rajan yli kadun puolelle, tulee se toteuttaa yhteistyössä kunnallistekniikan vastuualueen kanssa.

- 2) katokset, räystäät ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat saavat ulottua 0,8 metriä ja ulkoseinän lisäeristys rakennusvalvonnan harkinnan mukaan.

Rakenteiden ulottamiseen katualueelle tai muulle yleiselle alueelle on aina haettava rakennuslupa. Katualueelle sijoittuvaa toimenpidettä (esim. rakennustelineiden pysytytys) varten on saatava lupa työskennellä yleisellä alueella. Kyseisen luvan ja erityisen kaivuluvan voi hakea kaupungin kunnallistekniikan päälliköltä, joka suorittaa tarkastuksen rakennuspaikalla ennen katualueeseen rajoittuvaan työhön ryhtymistä ja sen päättymisen jälkeen.

Katualueella rakennettaessa on noudatettava Infra RYL:ssä esitettyjä normeja ja laatuvaatimuksia. Tähän liittyen katurajan tuntumaan sijoittuvat perustussuunnitelmat täytyy hyväksyttää kaivuluvan hakemisen yhteydessä.

Rakennuksen portaita tai muita vastaavia (maan pinnan tasolla tai lähellä maan pintaa olevia) ulokkeita ei saa sijoittaa katualueelle. Sisäänkäynti liiketilaan voi tapahtua kadulta, mutta asuintiloihin sisäänkäynti tapahtuu alueen perinteen mukaisesti pihan puolelta.

#### Lisätiedot

Ronttismäki -kaavan alueella katujen ajoradan ja tontinrajan, joka on samalla katualueen raja, väliin sijoittuu *vierikaista*, joka käsittää normaalisti viherkaistan oja- ja painanteineen. Vierikaista toimii ensisijaisesti katualueen hulevesien hallinnassa. Sen oja- ja painanteessa

hulevettä johdetaan pitkin kadun vartta painanteen alueelle katujen saneerauksen yhteydessä rakennettuihin tai rakennettaviin sadevesikaivoihin. Hulevesi saattaa osittain imeytyä vierikaistalla.

Katujen vierikaistojen toimivuuden ja niiden rakenteen kuormituskestävyyden vuoksi on autojen pysäköinti vierikaistalle kielletty Ronttismäki -kaavan alueella asemakaavamääräyksellä (ks. kohta 7.1).

Alueella on vanhoja asuinrakennuksia, jotka sijoittuvat osaksi katualueen puolelle. Kyseiset rakennukset saavat olla näiltä osin katualueella. Myös niiden kadun suuntaiset uudet laajennukset saavat olla saman verran katualueella, jos se katsotaan rakennuslupamietelyn yhteydessä mahdolliseksi.

Rakennuspaikan ulkopuolelle ulottuvat rakennuksen osat on huollettava jatkuvasti niin, ettei niiltä johdu hallitsemattomasti sade- ja sulamisvesiä tai jäätä ja lunta yleiselle alueelle tai muille kiinteistöille. Kiinteistön omistaja on vastuussa, jos katolta tippuu jäätä ja aiheuttaa vahinkoa.

Lähtökohtaisesti tontti rajautuu joko katualueeseen, toiseen kiinteistöön tai yleiseen alueeseen. Kalliomäen Linjat ovat mitoitukseltaan 1870-luvun palstoituksesta periytyviä tonttikatuja, joilla on sen vuoksi oma suojelevarvonsa (RKY 2009).

Viittaus MRA 59 §  
MRL 13 a luku: Hulevesiä koskevat erityiset määräykset (Säädös 682/2014)  
Infra RYL  
Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (31.8.1978/669)

### **3.5 RAKENNUSTEN SIOITTELU JA ETÄISYYDET SUHTEESSA TONTIN RAJAAN**

Mahdollinen uusi pientalo -asuinrakennus on Linjojen varsilla sijoitettava kadun puoleiseen tontin rajaan kiinni huomioiden rakennuksen salaojat ja hulevesijärjestelmä. Uusi talousrakennus on puolestaan sijoitettava kaavassa sille varatulle rakennusalueelle.

Ronttismäki -asemakaavakartassa on Linjojen varrelle sijoittuvilla tonteilla määritelty uuden lisärakentamisen vähimmäisetäisyydeksi 2 metriä viereisten tonttien rajaan nähden. Tämä vähimmäisetäisyys -vaatimus ei koske vanhojen talousrakennusten nykyistä sijaintia.

Mikäli tontille rakennetaan uusi rakennus niin lähelle (0–4 m) toisen tontin rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on rakenteena käytettävä osastoivaa palomuuria (esim. harkkoseinä). Vastaavasti korjattavien vanhojen rakennusten osalta palomääräyksiä pyritään noudattamaan soveltaen, toisin sanoen paloteknistä suojausta parannetaan mahdollisuuksien mukaan korjausten yhteydessä.

Lisätiedot Kaava-alueen muilla tonteilla (kuin Linjojen varteen sijoittuvilla) on rakennusalojen sijainti merkitty kaavakarttaan.

Koska rakennukset ovat alueella pienten tonttien vuoksi lähekkäin, niin uudisrakentamisessa on palomääräykset selvitettävä huolella.

Esimerkki paloteknisestä suunnittelusta alueella uudisrakentamisen osalta:

Alueen asuin- ja talousrakennukset kuuluvat yleensä paloluokkaan P3, jolloin palomuurin on oltava EI-M 60 -luokkaa. Tuon vaatimuksen voi korvata osastoinnilla, jos vastakkain olevat ulkoseinät täyttävät EI 60 luokan vaatimuksen sisäpuolista paloa vastaan.

Viittaus MRL 117 §, 118 § ja 168 §.  
Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017, voimaan 1/2018)  
Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta (Säädös 927/ 2020)

### 3.6 ASEMAKAAVASSA MÄÄRÄTYN TONTTIKOHTAISEN RAKENNUSALAN RAJAN YLITTÄMINEN

Ellei asemakaavassa toisin määrätä, rakennus saa ulottua asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan yli seuraavissa tapauksissa:

- 1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella rakennusteknisten vaatimusten mukaan.
- 2) vanhan korjattavan asuinrakennuksen harjaan nähden poikittainen laajennussiipi saa ylittää 4 metriä vanhan osan seinälinjasta tontin sisäosaan päin.
- 3) kuistit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ulokkeet tontin sisäosan suuntaan 1,2 metriä.
- 4) avokuistit, portaat, ulkoseinän lisäeristys, porrasaskelmat, syöksytorvet, tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvonnan harkinnan mukaan.

Järjestelystä ei saa aiheutua haittaa ympäristölle, eikä naapureille. Hankkeen tulee sopeutua kaupunkikuvaan.

Viittaus MRL 135 §

### 3.7 RAKENNUKSEN KORKEUSASEMA

Lisärakentamisessa rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön. Suunnittelussa on otettava huomioon katusuunnitelman mukaiset (uudet) katukorkeudet.

Rakennuslupapaperustuksista tulee riittävällä tarkkuudella ilmetä rakennuspaikan ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (mm. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet).

Rakennukset tulee sijoittaa rinteissä rakennuspaikalle siten, että vältetään ja minimoidaan maanpinnan leikkausten, täyttöjen ja korkeiden sokkeleiden tarvetta. Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuslupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille ennen lupapäätöksen tekemistä.

Lisätiedot

Rakennuslupa -kartan, josta käyvät ilmi rakennuspaikan katu- ja viemäriiliitoskorkeudet, saa kaupungin kartta- ja mittauspalvelusta. Pintavaaituskartan voi tilata erikseen. (Ks. myös tämän rakennusjärjestyksen kohta: 4.3 Pihamaan korkeusasema.)

Viittaus MRL 116 §, 117 §, 135 § ja 136 §

## 4. PIHAMAAN JÄRJESTELYT JA TONTIN RAKENTAMINEN

### 4.1 PIENTALON PIHAMAAN RAKENTAMINEN

Vähintään 70 % tontin koko piha-alueesta tulisi olla pintarakenteeltaan vettä imevää. Alueen perinteiset ominaispiirteet ja sen kulttuurihistorialliset arvot tulee ottaa huomioon pientalotonttien pihamaata rakennettaessa.

Pihamaan rakentamisessa on huolehdittava, että siitä tulee käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä, sekä ettei se aiheuta haittaa naapureille. Olemassa olevien puiden kaataminen on luvanvaraista (ks. kohta 6.3 §).

Rakentamisella ei saa tuhota alueen luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja luonnonesiintymiä, kuten kalliomuodostelmia ja kauniita yksittäispuita.

#### Lisätiedot

Asemakaavakartassa on esitetty erityisesti säilytettäviä piha-alueita, joissa on esimerkiksi Linjoille avautuva tärkeä puutarhanäkymä.

Alueella käytettäviä vettä läpäiseviä pihan pintamateriaaleja ovat nurmi ja hiekka sekä vastaavat. Asfalttia ei tule käyttää pientalojen piha-alueen päällystyksessä.

Pihamaata ei tulisi jättää pelkäksi avoimeksi nurmiketäksi. Rakennuspaikoilla on suositava niille tyypillistä arvokasta kasvillisuutta ja alueelle perinteisiä puutarhaelementtejä. Näitä elementtejä ovat mm. hedelmäpuutarha, marjapensaat, kasvimaat ja jopa syreenimajat.

Forssan kaupunki on tehnyt inventoinnin Kalliomäen perinteisistä pihoista. Istutettavien puiden ja pensaiden tulisi olla alueelle perinteisiä lajeja. Yksittäispuiksi suositeltavia lajeja ovat: rauduskoivu, jalava, kotipihlaja, suomenpihlaja, vaahtera ja tammi. Omena- ja päärynäpuita suositellaan, myös puuryhminä. Puuistutukset tulisi tehdä vähintään 2 metrin päähän tontin rajasta. Puut ja pensaat toimivat pihoilla kosteuden sitoijina. Esimerkiksi suuri koivu voi hellepäivänä imeä maasta jopa 500 litraa vettä ja haihduttaa sitä edelleen ilmaan.

Perinteisiä alueen pensaita ovat (juhannus)ruusu, pihasyreeni, terttuselja ja eri marjapensaat. Istutuksissa suositellaan pelkistettyä ryhmittelyä ja suhteellisen vähäistä lajimäärää. Pensasaitana (leikattava) on perinteisesti käytetty aitaorapihlajaa ja syreeniä. (Ks. myös kohta 4.6 § Aidat ja pensasaidat).

### 4.2 TONTIN KUIVANA PITO, HULEVEDET JA LUMEN VARASTOINTI

Tontin kuivana pito käsittää rakennusten perustusten kuivana pitämisen sekä tontin sade- ja sulamisvesien (*hulevedet*) hallinnan. Vesihuoltolain mukaan hulevesien hallinta on kiinteistön omistajan tai haltijan vastuulla.

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevan rakennuslupahakemuksen yhteydessä lupaviranomainen edellyttää suunnitelmia tai selvityksiä *hulevesijärjestelmän* sekä *perustusten kuivatusvesijärjestelmän* rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

Uuden rakennuksen ympärystä tulee aina salaojittaa riittävään syvyyteen. Tällä tarkoitetaan rakennusten perustusten kuivatusvesijärjestelmää eli salaojaverkostoa. Sen avulla varmistetaan, ettei maan routiminen tai kosteus vahingoita perustusten kautta rakennusta.



Uudelta rakennukselta edellytetään aina myös hulevesijärjestelmää.

Korjausrakennustoimien yhteydessä tarkastellaan yksittäisten vanhojen kiinteistöjen tontin kuivana pitoon liittyviä ratkaisuja rakennusvalvonnassa tapauskohtaisesti. Tämä liittyy eroavuuksiin alueen maaperässä.

Mikäli tontin maaperä on sellainen, että hulevesien imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevedet johtaa viivytysrakenteen kautta joko vesihuoltoliikelaituksen hulevesiviemäriin tai (kaupungin) avo-ojajärjestelmään siten että huippuvirtaamat tasaantuvat. Tavoite on, että hulevedet voidaan koota koko rakennuspaikalta yhteen purkupaikkaan. Siten myös maa-aineksen ja epäpuhtauksien huuhtoutuminen vesien mukana vähenee. Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin, naapurin tontille, kadulle tai muille yleisille alueille.

Niillä kaduilla, joita ei ole vielä saneerattu, toimii (kunnan) hulevesijärjestelmänä kadun avo-oja niin kauan, kunnes saneerauksen yhteydessä kadun alle rakennetaan erillinen hulevesiviemäri. Tontilla tapahtuvan viivytyksen ja mahdollisen imeyttämisen jälkeen kiinteistön hulevesi johdetaan keskitetysti kiveyksellä eroosiolta suojatun "taskun" kautta kadun avo-ojaan (painanteeseen). Tällöin liitoslausunnon avo-ojaan liittymisestä antaa kaupungin Infrapalvelu tai rakennusvalvonta.

Kalliomäen alueen niillä kaduilla, joille on katujen saneerauksen yhteydessä rakennettu vesihuoltolaitoksen hulevesiviemärointi, on liityttävä tuohon järjestelmään (Vesihuoltolaki 17b §). Tällöin Forssan Vesihuoltoliikelaitos antaa kiinteistölle ja rakennusvalvonnalle liitoslausunnon.

#### Lisätiedot

Edellä oleviin järjestelmiin liityttäessä tulee kiinteistökohtaisesta järjestelmästä olla hulevesisuunnitelma, joka hyväksytään rakennusvalvonnassa.

Ympäristölupalautakunta toimii hulevesien hallinnan viranomaisena ja myöntää (mahdollisen) vapautuksen kiinteistön velvollisuudesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä.

Vesikattojen sadevettä kannattaa varastoida (viivyttää) kasteluvedeksi joko maanpäällisiin tai maanalaisiin säiliöihin. Vesitynnyrit ovat perinteisin keino viivyttää sadevettä. Hulevesien hallintaongelmien syynä on alueen vanhimpien rakennusten perustusratkaisujen ja alueen vaihtelevien maaperäolosuhteiden asettamat rajoitteet. Osalla kiinteistöjä (noin 45 tontilla kahdestasadasta) on kallio lähellä maanpintaa.

Rakennuspaikan hulevesien hallitsemiseksi tulee sen rakentamaton osa jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella lukuun ottamatta osia, jotka ovat välttämättömiä ajoneuvoliikenteen järjestämiseksi.

Tontilla on varattava riittävästi tilaa kiinteistön ja kiinteistöliittymän lumen varastoinnille. Lunta ei saa siirtää tai varastoida tie-, katu- tai muille yleisille alueille. Lumet on tarvittaessa kuljetettava lumen keräyspaikkoihin, jotta välttyään sulamisvesien aiheuttamilta ongelmilta ja vaurioilta.

Runsaan lumentulon yhteydessä voi katujen aurauksen myötä käydä, että lumi kasautuu Linjojen varren talojen seinää vasten. Seinärakenteissa tulisi huomioda mahdollinen lumen kerääntyminen. Huomattavista lumivalleista seinää vasten tulee ilmoittaa katujen kunnossapitoon, jolle kuuluu katualueen lumenauraus.

#### Viittaus

MRL 13 a luku: Hulevesiä koskevat erityiset säännökset (682 /2014)

Vesihuoltolaki 3a luku (681 /2014) [Vesihuoltolain mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta].

Ympäristöministeriön asetus rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista (1047/2017, voimaan 1/2018) <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20171047>

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669 /1978)

Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta (782/2017, voimaan 1/2018) <http://finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20170782>

## Lisätiedot

*Hulevesien hallinnalla* tarkoitetaan laissa hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen, johtamiseen, viemärointiin ja käsittelyyn liittyviä toimenpiteitä.

Ympäristöministeriön asetuksen (1047/2017) mukaan ensisijainen ratkaisu hulevesien hallitsemiseksi ja poistamiseksi kiinteistöllä on niiden viivyttäminen sekä imeyttäminen tontin alueella, jos maaperäolosuhteet sen sallivat. Tähän vaaditaan imeytyssuunnitelma, johon liittyy maaperätutkimus (maalajin vedenläpäisevyyden selvittäminen) ja perustuu laskelmiin. Tontin maanpinnan kuivatuksen ja hulevesien hallinnan suunnittelu kuuluu rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan (esim. LVI) tehtäväkenttään. Imeyttäminen ei saa aiheuttaa haittaa ympäröiville tonteille tai rakenteille.

Lain mukaan salaojien olisi johdettava perustusten kuivatusvedet salaojakaivojen kautta *perusvesien kokoojakaivoon* (YM asetus 1047/2017). Myös kiinteistön *hulevedet* (erilaisille pinnoille kertyvät sade- ja sulamisvedet) ohjataan omassa järjestelmässään kokoojakaivoon. Sinne kertyvä vesi pyritään maankäyttö- ja rakennuslain (103 c §) mukaisesti ensisijaisesti imeyttämään kiinteistöllä. *Jos hulevesien imeyttäminen ei ole maaperän ominaisuuksien vuoksi mahdollista, kiinteistöllä on oltava hulevesilaitteisto, jonka kautta hulevedet virtaavat avo-ojaan, vesistöön tai kunnan hulevesiviemäriin* (YM asetus 1047/2017).

*Hulevesi* = Rakennetulla alueella maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle pinnalle kertyvä sade- tai sulamisvesi (MRL 103a §)

*Imeyttäminen* = (Hule)veden tarkoituksellinen imeyttäminen maaperään

*Viivyttäminen, viivytytys* = Pintavalunnan jakaminen pitkälle ajanjaksolle. Viivytytysjärjestelmä viivyttää sade- ja sulamisvedet tulvimisen ehkäisemiseksi.

Mahdollinen maanpinnan alainen imeytymisen viivyttäminen tapahtuu tontilla maan alle imeytyskaivantoon sijoittuvan viivytyksaltaan (teollisesti valmistettujen hulevesien imeytyskennostojen) avulla. Imeytysjärjestelmästä on järjestettävä ylivuoto mahdollisen tukkeutumisen sekä mitoitettua suuremman virtaaman varalta.

Viivyttämisen jälkeinen mahdollinen ylivuoto johdetaan kiinteistön omasta järjestelmästä joko kunnan hulevesijärjestelmään tai vesilaitoksen hulevesiviemäriverkostoon.

Imeytys- ja viivytykskaivanto, imeytyskivipesä ja imeytyspainanne ovat muita keinoja tontin hulevesien imeyttämiseksi.

*Kunnan hulevesijärjestelmä* = Tontin ulkopuolelle sijoittuva hulevesien hallintaan tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden kokonaisuus. Se voi koostua esimerkiksi avo-ojista, viivytytys-, pidätys-, ja imeytysrakenteista, valumavesien reiteistä sekä viemäreistä lukuun ottamatta vesihuoltolaitoksen viemäreitä.

Vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkosto /-järjestelmä määritellään puolestaan Vesihuoltolaissa (681 /2014).

*Hulevesikaivo* = Hulevesien kokoamiseen tarkoitettu (piha)kaivo, jossa voi olla ritiläkansi ja/tai liete/hiekkapesä.

*Perusvesikaivo* (kokoojakaivo) = Kiinteistöllä sijaitseva kaivo, johon salaojien ja sadevesiviemäriin vedet kootaan ennen niiden johtamista kunnallistekniseen sadevesiviemäriin tai avo-ojaan.

### 4.3 PIHAMAAN KORKEUSASEMA

Rakennussuunnittelun lähtökohtana tulee aina olla rakennuspaikan luonnolliset korkeusmuodot. Pihamaan luonnollisia korkeusasemia ei saa muuttaa ennen kuin korkeusasemiin suunnitellut muutokset on esitetty ja hyväksytty rakennuslupapäätöksen yhteydessä.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pihamaan korkeusasema sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan. Maanpinnan tulee säilyä tontin rajalla ennallaan.

Muutettaessa vedenjuoksua tontilla tulee erityisesti huolehtia salaoja- ja hulevesien poisjohtamisesta niin, ettei muutoksilla aiheuteta haittaa viereisten alueiden käytölle.

Rakennuslupahakemuksen pääpiirustuksissa on esitettävä rakennuspaikan luonnolliset ja suunnitellut korkeusasemat siten kuin niistä määrätään Ympäristöministeriön asetuksessa rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä.

Uudisrakentamisen yhteydessä tontille mahdollisesti ylijäämänä kertyneet maamasat on kuljetettava pois. Pihamaan täyttö ja istutukset tulee toteuttaa niin, ettei niistä aiheudu haittaa liikenteelle.

#### Lisätiedot

Maanpinnan korottaminen ja maaston muotoilu voivat aiheuttaa puun juuristolle veden- ja hapensaantiongelmia. Puulajien sietokyky maanpinnan korottamiseen vaihtelee.

Maaston muokkaaminen muuttaa maaperän rakennetta ja pohjaveden luontaista liikkuamista. Pintavesien kulku voi katketa, jolloin alapuolinen maasto saattaa kuivua ja sen kasvupaikkatyypit muuttua. Pahimmillaan se muuttaa viereisen tontin olosuhteita. Haitallisilta vaikutuksilta voidaan välttyä ja kustannuksissa säästetään, kun rakennus suunnitellaan maastoa myötäilevästi.

#### Viittaus

MRL 135 §, 165 §, 166 § 1 mom. ja 167 § 1 mom.  
Ympäristöministeriön asetus 216/2015 rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä. Ks. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150216>. Myös RT YM1-21639. Vesihuoltolaki 3 a luku (Huleveden viemäroinnin järjestäminen ja hoitaminen 681 /2014)

### 4.4 PENGERRYKSET

Tontin rajoille ei saa tehdä pengerryksiä. Toisin sanoen rajan kohdalla maanpinnan tulee säilyä ennallaan. Myös tontin sisällä tapahtuvat pengerrykset on minimoitava. Tontin maanpinnan muokkaussuunnitelmille on aina haettava maisematyöluupa.

Mikäli vaikeasti rakennettavalla rakennuspaikalla joudutaan toteuttamaan jyrkempiä pengerryksiä kuin 1:3, on pengerryssuunnitelma hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella.

Tavoite on, etteivät maa-ainekset ja sade- ja pintavedet valu naapurikiinteistölle tai katu- tai muulle yleiselle alueelle.

## 4.5 TONTIN AJONEUVOLIITTYMÄ

Tontille saa rakentaa yhden kadulle johtavan ajoneuvoliittymän, ellei katusuunnitelmassa toisin määrätä. Liittymän tulee olla toteutettavissa liikenneturvallisuuksaan vaarantamatta ja siitä on oltava riittävä, mahdollisimman esteetön näkemäalue kumpankin suuntaan.

Ronttismäki -asemakaavan alueella pientalotontin ajoneuvoliittymätason suurin ohjeleveys 3,2 metriä.

Tästä muodostavat poikkeuksen esimerkiksi ne katusuunnitelmaan mitoitettujen pientalojen vanhat liittymät, joissa kadulta liitytään vieretysten suoraan autotalliin ja tontin pihalle. Tällöin edellytetään, että ne on hyväksytyt rakennusvalvonnassa.

Linjojen saneerauksen yhteydessä tonttiliittymät tehdään voimassa olevan katusuunnitelman mukaisesti. Tällöin kaupunki rakennuttaa yhden ajoneuvoliittymän tontin rajalle saakka. Jos tonttiliittymä halutaan rakentaa muuhun kuin sille katusuunnitelmassa määrättyyn paikkaan, tulee siirrolle hakea lupa kaupungin kunnallistekniikan päälliköltä ennen rakentamisen aloittamista.

Muutoin liittymän paikkaa ei saa muuttaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä ja lupaprosessin kautta sallia rakennettavaksi toisen ajoneuvoliittymän, mikäli se on rakennuspaikan käytön kannalta perusteltua. Tällöin rakentamisvastuu alkaa kadun ajoradan reunasta kiinteistölle, ja rakentamiskustannukset tulevat kiinteistön omistajan maksettavaksi.

Kiinteistön omistaja vastaa lain mukaan tontille johtavan ajoneuvoliittymän kunnossapidosta. Tonttiliittymän kunnossapito käsittää muun muassa sen alla olevan rumpuputken pitämisen toimivana läpi vuoden poistamalla siitä hulevesien kulkua estävä jää, lumi, lehdet ja roskat.

### Lisätiedot

Rumpuputken läpimitta on alueen matalien ojapainanteiden vuoksi normaalia pienempi.

Tontille ajoneuvoliittymän ohjeleveyttä leveämmältä kadun osalta pyritään välttämään, koska se aiheuttaa ongelmia kadun hulevesien hallinnassa ja on myös ristiriidassa alueen kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa.

### Viittaus

MRL 88 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (31.8.1978/669)

## 4.6 AIDAT JA PENSAS Aidat

Pientalotontin kadun vastaiselle rajalle suositellaan rakennettavaksi kiinteä puuaita. Sen tulee olla kokonaan tontin omalla puolella. Liittymän kohdalla puuaita voidaan varustaa aitatyyppiä vastaavalla portilla, jonka runko voi olla metallirakenteinen. Aitarakennelmat perustuksineen on tehtävä kokonaan tontin omalle puolelle.

Aitatyypin ja -värin sekä korkeuden (max. 1,2 m) tulisi olla alueen rakennustapaohjeessa määritellyn mukainen. Puuaidan perustusten tulee olla riittävän tukevat, että aita kestää lumenaurauksesta johtuvan lumen paineen.

Ajoneuvoliittymien ja katujen risteysalueilla on huolehdittava riittävästä näkyvyydestä, joka tarkoittaa noilla alueilla pensasistutuksille noin 1 metrin maksimikorkeutta. Aidasta ei saa aiheutua haittaa naapureille, liikenteelle, kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle eikä teknisten verkostojen käytölle ja kunnossapidolle.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa kyseisen tontin haltija. Pensasaidan leikkaamiseksi naapuritontin puolelta on saatava naapurin suostumus. Ellei se ole mahdollista, on pensaat istutettava niin kauas rajasta, että myös leikkaaminen voidaan tehdä omalla tontilla. Korkeat tai vapaasti kasvavat pensaat tulee istuttaa vähintään 1 metrin päähän rajasta.

Rajalle sijoittuvan tonttien välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää hakemuksesta rakennusvalvontaviranomainen.

Aidan rakentamiseen tai pensasaidan istuttamiseen eri kiinteistöjen väliselle rajalle tulee olla naapurin suostumus kirjallisena ja liitettynä ilmoitukseen / hakemukseen. Aitaa ei katsota raja-aidaksi, mikäli rakennetun aidan etäisyys naapurin rajasta on vähintään puolet aidan korkeudesta tai istutettavan aidan oksisto (tarvittaessa leikkattava) ja juuristo täysikasvuisenakin pysyvät omalla tontilla.

Niillä tonteilla, joissa asuinrakennus on keskemällä tonttia, erityisesti 1940–50-luvuilla rakennetuilla, tulisi puuaidan sijasta istuttaa leikkattava pensasaita. Sen korkeus voi olla alueella enintään 1,6 metriä. Pensasaita -istutukset on tehtävä vähintään 0,6 metrin etäisyydelle rajasta ja hoidettava siten, että ne eivät leviä katualueelle. Oksiston tulee täysikasvuisenakin pysyä omalla tontilla.

Rakennettaessa aita rajalle rajapyykkiä ei saa siirtää tai hävittää.

#### Lisätiedot

Kalliomäen alueella on tavoitteena, että katualueen rajaus säilyy mahdollisimman yhtenäisenä tonttien aitojen ja istutusten avulla.

Aitaa ei tarvitse tehdä (kadun varteen) asuinrakennuksen kohdalle, jos aidan ja rakennuksen väliin jää niin vähän tilaa, että rakennuksen rakenteita ei voi huoltaa tai maanpinnan kasvillisuutta ei voisi leikata.

Kadun vastaisella rajalla kiinteän aidan yhteyteen on tontin puolelle suositeltavaa istuttaa pensasryhmiä aidanteiksi. Kyseiset istutukset on pidettävä kunnossa leikkaamalla, jottei ne eivät leviä katualueelle.

Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan rakentamisvelvollisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken.

#### Viittaus

MRL 126 a § 1 mom. 9 kohta. MRA 82 §. Tämän rakennusjärjestyksen 6 luku.

## 4.7 PIHAMAAN RAKENNELMAT JA LAITTEET

Palovaaralliset rakennelmat on sijoitettava paloturvalliselle etäisyydelle muista rakennuksista.

Rakennelmat ja laitteet on sijoitettava rakennuspaikalle siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille eivätkä rumenna ympäristöä.

Yhden ja kahden perheen asuintaloille tarkoitettulla rakennuspaikalla saa olla enintään 2 erillistä rakennelmaa. Sallittuja rakennelmia ovat puutarhamajat, katetut ke-säkeittiöt, grillikatokset, maakellarit, leikkimökit ja muut vastaavat. Kasvihuone tulee rakentaa osaksi talousrakennusta.

Puurakenteisten terassien tulee olla rakennettu kiinni asuin- tai talousrakennukseen ja niiden maksimikoko on 10 m<sup>2</sup>. Terassin korkeus saa olla maanpinnasta korkeintaan 30 cm.

### Lisätiedot

Postilaatikat tulee sijoittaa *Postilain* (415/2011) ja *Viestintäviraston postilain* 48 §: n nojalla antaman määräyksen mukaisesti.

Pressukatos- ja telttarakennelmat tarkastellaan toimenpidelupa -menettelyllä.

### Viittaus

MRL 138 §, 157 § ja 168 §. MRA 56 § ja 57 §  
Postilaki 8 luku  
Viestintäviraston määräys 31.5.2011 nro 61/201

## 4.8 AJONEUVOJEN JA LAITTEIDEN SÄILYTTÄMINEN ASUINKIINTEISTÖLLÄ

Auton tai autojen pysäköintiin varattujen paikkojen tulee olla pihamaan järjestelyn kannalta jäsenelty. Pientalotontilla on pystyttävä osoittamaan tila vähintään yhden auton pysäköinnille.

Pientalokiinteistölle saa rakentaa yhden autosuojan. Autosuoja voi olla joko umpinainen autotalli tai avoin autokatos. Avoimena suojana pidetään autokatosta, jonka seinistä on vähintään 30 % ulkoilmaan avointa ja seinien aukkojen pinta-ala on vähintään 10 % lattia-alasta.

Autokatosta koskee samat palo-osastointivaatimukset kuin autotallia.

Jos erillisen autosuojan etäisyys naapuritontin rakennuksesta on alle 8 metriä, tulee rakenteellisin tai muilla keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta. Myös vesikaterakenteen tulee olla sellainen, että se ei syty helposti naapurirakennuksen palosta.

Asuinrakennusta varten tarkoitettulla tontilla ei saa säilyttää pysyväisluontoisesti sekä ympäristöä rumentavalla tai naapurustoa häiritsevällä tavalla linja-autoa, kuorma-autoa, asuntoautoa, asuntovaunua, työkonetta, venettä, laitteita tai muita vastaavia tavaroita.

Veneiden, asuntovaunujen ja muiden vastaavien osan vuotta käytettävien kulkuneuvojen kausiluonteinen säilyttäminen on sallittua.

### Viittaus

MRL 166 §, 167 § ja 169 §. Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017, voimaan 1/2018).

## 5 RAKENNUKSEN TEKNINEN LAATU, HUOLTO JA ELINKAARI

### 5.1 RAKENNUKSEN KUNNOSSAPITO, RAKENNUSOSIEN KORJAAMINEN JA MATERIAALIT

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Kiinteistön haltijalla ja/tai rakennuksen omistajalla on vastuu rakennuksen kunnosta ja rakenteiden turvallisuudesta.

Rakennuksen kunnossapidossa ja korjauksessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet. (Ks. tämä rakennusjärjestys, luvut 1.4, 3.1 ja 3.2).

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden terveellisyydestä, kestävyydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta ja luotettavaa tietoa.

Korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksessa aiemmin kosteusteknisesti toiminut rakenne, jonka tekninen käyttöikä on loppunut tai joka on kosteustekniseltä toiminnaltaan vaurioitunut, voidaan korjata rakennusaikaista rakentamista noudattaen.

Jos rakenteessa ei ole kosteustekniseltä toimivuudeltaan muutosta vaativaa suunnittelu- tai toteutusvirhettä, on korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksessa ensisijaisesti noudatettava alkuperäisen rakenteen toimintatapaa (YM 782/ 2017 4 §).

Suojeltujen rakennusten uusittavat ikkunat toteutetaan kyseisen rakennuksen tai alueen perinteisen ilmeen mukaisina. Materiaalina on ulospäin puu. Ikkunapuitteiden jako noudattaa kunkin rakennuksen perinteistä jakoa. Uudet ikkunat suositellaan tehtäväksi ns. sisään ja ulos -aukeavina.

Kalliomäen asemakaava-alueella vanhojen alkuperäisten ikkunoiden korjauksissa on pyrittävä säilyttämään ulospäin alkuperäinen ilme ja materiaali. Sisäpuolisina lasina voi olla eristyslaselementtejä.

Vanhoissa rakennuksissa perinteiset materiaalit ja rakenteet toimivat parhaiten. Eri-tyistä huomiota tulee kiinnittää rakennusosien ja teknisten järjestelmien korjattavuuteen ja vaihdettavuuteen.

Viittaus MRL 12 §, 117 § ja MRL 166 §. MRA 55 §.  
Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta (782/2017, voimaan 1/2018)

### 5.2 RAKENNUKSEN ENERGIATEHOKKUUS

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 117 g §:n mukaan uusi lämmöneristetty rakennus on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi. Tätä energiatehokkuusvaatimusta ei sovelleta rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 m<sup>2</sup>.

MRL 117 g §:n 2 momentin kohdan 7 perusteella Ronttismäki -kaavan alueella sijaitsevien suojeltujen rakennusten osalta ei energiatehokkuuden parantamista edellytetä korjausten ja muutostyön yhteydessä niiltä osin kuin määräyksien noudattaminen aiheuttaisi suojeltuihin osiin muutoksia, joita ei voida pitää hyväksyttävänä.

Lisätiedot

Kalliomäkeen kohdistuu Ronttismäki kaavan kautta *kaavallinen suojele*.

Edellä olevasta huolimatta alueen rakennusten korjaus- ja muutostyön yhteydessä pyritään energiateknisesti järkeviin ratkaisuihin sikäli, jos ne ovat suojelehdot huomioiden teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.

Aurinkosähköpaneelien sijoitus rakennuksen katolle on mahdollista. Lämpöpumppukoje tulisi asentaa pihan puolelle.

Viittaus MRL 117 g § (16.12.2016/1151) ja 118 §.  
Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017)  
<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20171010>

## 6 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

### 6.1 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO

Rakennus on ympäristöineen pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Rakennettu ympäristö on lisäksi pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa. Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätesäiliöiden tai -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Varastointi tontilla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta.

Viittaus MRL 166 §, 167 § ja 169 §.

### 6.2 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN VALVONTA

Rakennus ympäristöineen on pidettävä jatkuvasti siistissä kunnossa. Ympäristölupalautakunta voi antaa ympäristöä koskevan katselmuksen pitämisen valitsemiensa katselmuksen pitäjiä tai viranhaltijoiden tehtäväksi.

Lisätiedot

Ympäristölupalautakunta voi tarvittaessa järjestää kaupunginosa- tai aluekohtaisia tarkastuksia, joiden yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

Viittaus MRL 22 luku ja MRL 182 §  
MRA 4 § 1 mom.

### 6.3 KIINTEISTÖN PUIDEN KAAATAMINEN JA NIIDEN KUNNON VALVONTA

Puun tai puiden kaatamiselle on haettava maisematyöluva. Luvan sisältö on selvitettävä rakennusvalvonnan kanssa. Maisematyöluvan tarpeesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä.



#### Lisätiedot

Kiinteistön haltijan on valvottava kiinteistönsä puiden kuntoa ja on ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin ympäristölleen vaarallisen puun poistamiseksi. Poistetun puun vaarallisuus on tarvittaessa pystyttävä näyttämään toteen myös jälkeenpäin.

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarpeen vaatiessa edellyttää korvaavia istutuksia. Epäselvissä tapauksissa kannattaa hyvissä ajoin ottaa yhteyttä luvan myöntävään viranomaiseen.

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle tai 3,0 metriä lähemmäksi maanalaista putkistoa.

Viittaus MRL 128 § ja 140 §

## 7 JULKINEN KAUPUNKITILA

### 7.1 JULKINEN KAUPUNKITILA JA PYSÄKÖINTI KALLIOMÄEN ALUEELLA

Julkisella ulkotilalla tarkoitetaan aluetta, joka on asemakaavassa määrätty liikenne-, katu-, tori-, puisto- tai virkistysalueeksi.

Katualue käsittää asemakaavassa osoitetun katualueen maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen, laitteineen ja rakenteineen, jollei asemakaavassa ole toisin osoitettu.

Liikenneväylien, katujen, torien ja katuaukioiden sekä puistojen ja oleskeluun tarkoitettujen ulkotilojen on täytettävä hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. Lisäksi Kalliomäen alueella on huomioitava sen kulttuurihistorialliset suojelutavoitteet.

Pysäköintialueet tulee sopeuttaa ympäristöön jäsentämällä ne istutuksin ja varaamalla riittävä tila lumen varastointiin. Liikennealueiden päällystemateriaalit on suunniteltava ja rakennettava alueen kaupunkikuvaan ja ominaispiirteisiin sopivaksi ja tarkoituksenmukaiseksi. Alueet tulee mahdollisuuksien mukaan päällystää vettä läpäisevällä rakenteella

Ronttismäki -asemakaavassa ovat Mäkikatu ja Linjat (pois lukien I Linja) sekä Linikkalankuja ja Harakkakuja määritelty pihakaduiksi. Pihakadulla pysäköinti on sallittu vain merkityillä pysäköintipaikoilla. Kaduilla on aina huomioitava hälytysajoneuvojen (paloautot ja ambulanssi) esteetön liikkuminen myös talviaikaan.

#### Lisätiedot

Pysäköinnin rajoittamiseen alueen kapeiden katujen varsilla vaikuttaa huoltoliikenteen tarpeet: jätehuolto ja katujen lumen auraus talviaikaan.

Kadun varteen pysäköinnillä tarkoitetaan alueellisessa rakennusjärjestyksessä tontin ulkopuolista kadun suuntaista, osittain tai kokonaan ajoradalle pysäköintiä ilman että ko. paikkaan on osoitettu liikennemerkein pysäköintipaikka.

On huomattava, että kadun vierikaistalla on tärkeä rooli hulevesien hallinnassa. Asemakaavassa osoitetaan pihakatujärjestelyyn liittyviä yleisiä pysäköintipaikkoja Mäkikadun varteen ja Kalliomäen eri puistoalueiden yhteyteen.

Viittaus MRL 167 §

## 7.2 PIHAKADUT

Ronttismäki -asemakaavassa ovat kaikki kadut pihakatuja lukuun ottamatta I Linjaa ja Peltokatua.

Pihakatuja koskevat Tieliikennelain 43 § määräykset ovat:

*Ajonopeus pihakadulla on sovittava jalankulun mukaiseksi eikä se saa ylittää 20 km/h.*

*Pihakadulla ajoneuvon kuljettajan on annettava jalankulkijalle esteetön kulku.*

*Pysäköinti pihakadulla on sallittu merkityllä pysäköintipaikalla. Polkupyörän, mopon ja vammaisen pysäköintiluvalla varustetun ajoneuvon saa kuitenkin pysäköidä merkityn pysäköintipaikan ulkopuolelle, jos se ei kohtuuttomasti haittaa pihakadulla liikkumista.*

### Lisätiedot

Kalliomäen katujen saneeraus suunnitellaan ja toteutetaan alueen historiallisiin ominaispiirteisiin sopiviksi asemakaavaa noudattaen. Alueella katujen ja muiden vastaavien liikennealueiden rakenne ja pinnan kulutuskerros toteutetaan alueen perinteiseen kaupunkikuvaan sopiviksi ns. soratierakenteena. Tontinomistajien on hyvä ottaa huomioon mahdollinen tuleva katujen saneeraus ja siihen liittyvät muutokset. Katujen saneerauksen yhteydessä katujen korkeustaso saattaa paikoin muuttua (pääosin laskea).

Kadun korkeusasemassa huomioidaan sen viereisten rakennusten perustusten korkeus ja niiden tuuletusaukkojen sijainti.

### Viittaus

Tieliikennelaki (säädös 360/2020): 43 § *Pihakadulla ajaminen ja pysäköinti*

## 7.3 KADUN KUNNOSSA- JA PUHTAANAPITO

Laissa (1978) erotellaan kadun kunnossapito ja puhtaanapito. Kaupungille kuuluva kadun *kunnossapito* käsittää Kalliomäessä mm. sorapäällysteisen kadun pitämisen tasaisena ja ajoradan pölyn sitomisen. Talvikunnossapito käsittää lumen aurauksen ja liukkauden torjunnan ajoradalla, joka Kalliomäen alueen kaduilla palvelee myös jalankulkijoita ja pyöräilijöitä.

Kadun *puhtaanapito* käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu siistinä ja terveydellisesti tyydyttävänä, kuten kadulle kerääntyneen lian, lehtien, roskien ja irtonaisten esineiden sekä rikkaruohon poistamisen ajoradalta sekä vierikaistalle sijoittuvasta katuojasta.

### Lisätiedot

Velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana asemakaava-alueella olevat kadut, torit, katuaukiot, puistot, istutukset ja muut näihin verrattavat yleiset alueet kuuluvat lakisääteisesti pääosin kunnalle, mutta kiinteistön *katuosuuden puhtaanapidon* osalta myös kiinteistön omistajalle.

Kiinteistönomistajan lakisääteinen velvollisuus on pitää katu puhtaana kiinteistön kohdalla tontin rajasta kadun keskiviivaan saakka, kuitenkin enintään 15 metrin leveydeltä. Kadun vierikaistan /ojapainanteen kasvillisuuden siistinä pitäminen kuuluu myös kiinteistön omistajalle. Tavoitteena hulevesien hallitun virtauksen varmistaminen ojapainanteessa.

Kiinteistön omistaja poistaa myös tontin ajoneuvoliittymän alueelle kerääntyneen lumen, hiekan, roskat yms.

Ks. *Kunnossa- ja puhtaanapitovastuu kadulla* -kaavio (Liite 3). Forssan kaupungin internet -sivuilla osoitteessa:

<https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kadut-ja-puistot/kunnossa-ja-puhtaanapito/>

Lain (1978) mukaan kadun kunnossapidon tason määräytymisessä otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, säätila ja sen ennakoitavissa olevat muutokset, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuotojen, kuten moottoriajoneuvoliikenteen, jalankulun ja polkupyöräilyn, tarpeet sekä terveellisyys, liikenneturvallisuus ja liikenteen esteettömyys.

Viittaus MRL 83 §, 85 § ja 88 §.  
Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta 1978 /669 (viimeinen muutos säädökseen v. 2015)

## 8 ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

### 8.1 Rakennusjärjestyksen valvonta ja poikkeukset määräyksistä

Tämän rakennusjärjestyksen määräysten valvonta kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle. Kaupungin viranomaiset toimivat yhteistyössä, mikäli rakennusjärjestyksen mukaisten tehtävien hoitaminen vaikuttaa tai kuuluu toisen viranomaisen tehtäviin.

Vähäisiä poikkeuksia rakennusjärjestyksen määräyksistä voi myöntää rakennusluvan myöntävä viranomainen siinä järjestyksessä kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa asiasta on säädetty.

### 8.2 Määräysten vähäiset korjaukset ja täydennykset

Yhdyskuntalautakunta hyväksyy tähän rakennusjärjestykseen tulevat mahdolliset korjaukset ja täydennykset. Ne luetteloidaan liitteeksi.

### 8.3 Rakennusjärjestyksen voimaantulo ja sen liitteet

Kaupunginhallituksen käsittely ...

Tämän rakennusjärjestyksen on valtuusto hyväksynyt xx.xx.202x

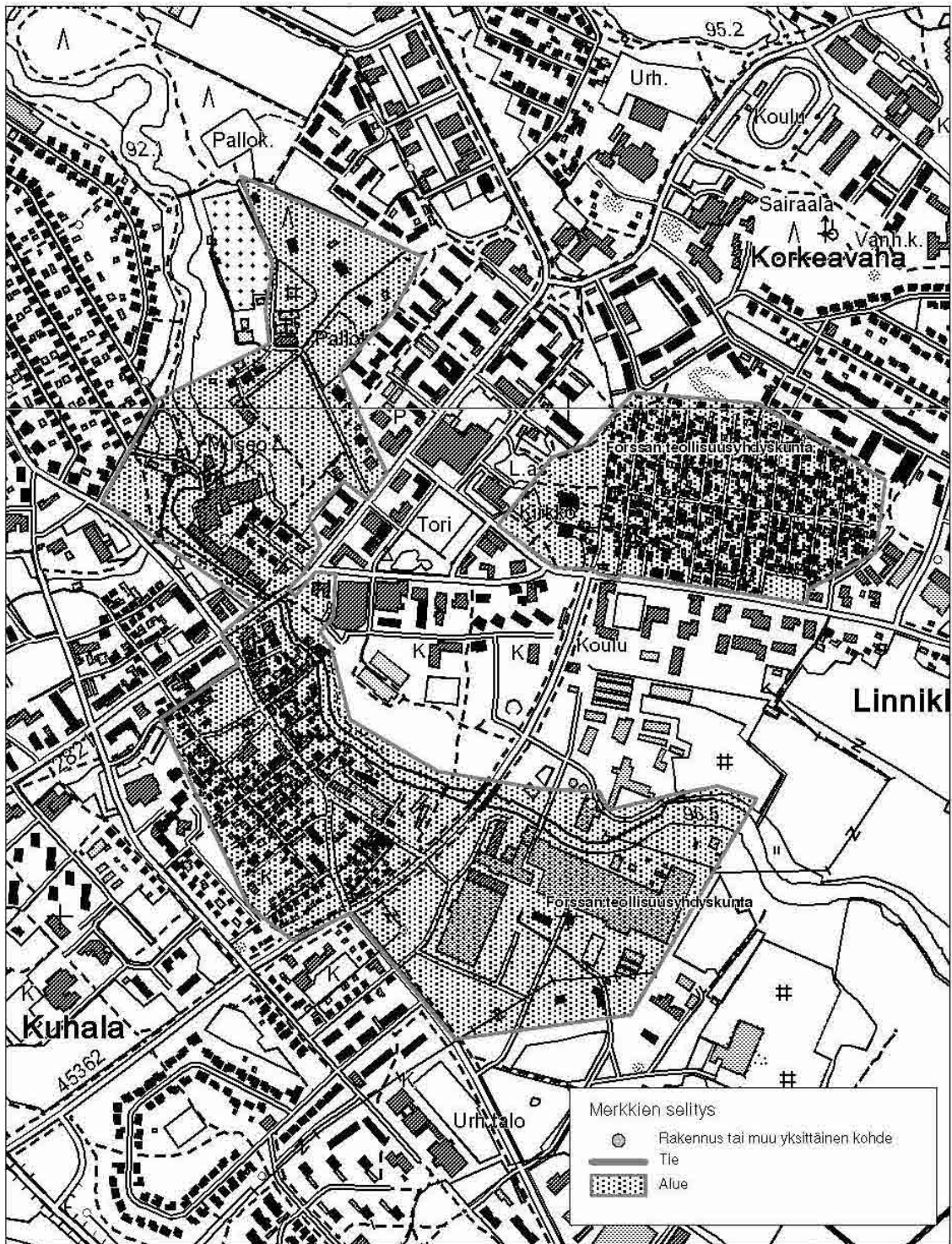
Alueellinen rakennusjärjestys tulee voimaan x.x.202x

- LIITE 1. Forssan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kartta)
- LIITE 2. Alueellisen rakennusjärjestyksen vaikutusalue
- LIITE 3. Kunnossa- ja puhtaanpitovastuu kadulla, periaatekaavio
- LIITE 4. Kalliomäen alueellisen rakennusjärjestyksen vaikutusten arviointi
- LIITE 5. Luonnoksesta saadut viranomaiskommentit ja osallisten mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen
- LIITE 6. Kalliomäen alueellisen rakennusjärjestyksen OAS

# LIITE 1. Forssan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)

**Karttaliite**  
 - Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet,  
 rakennettu kulttuuriympäristö

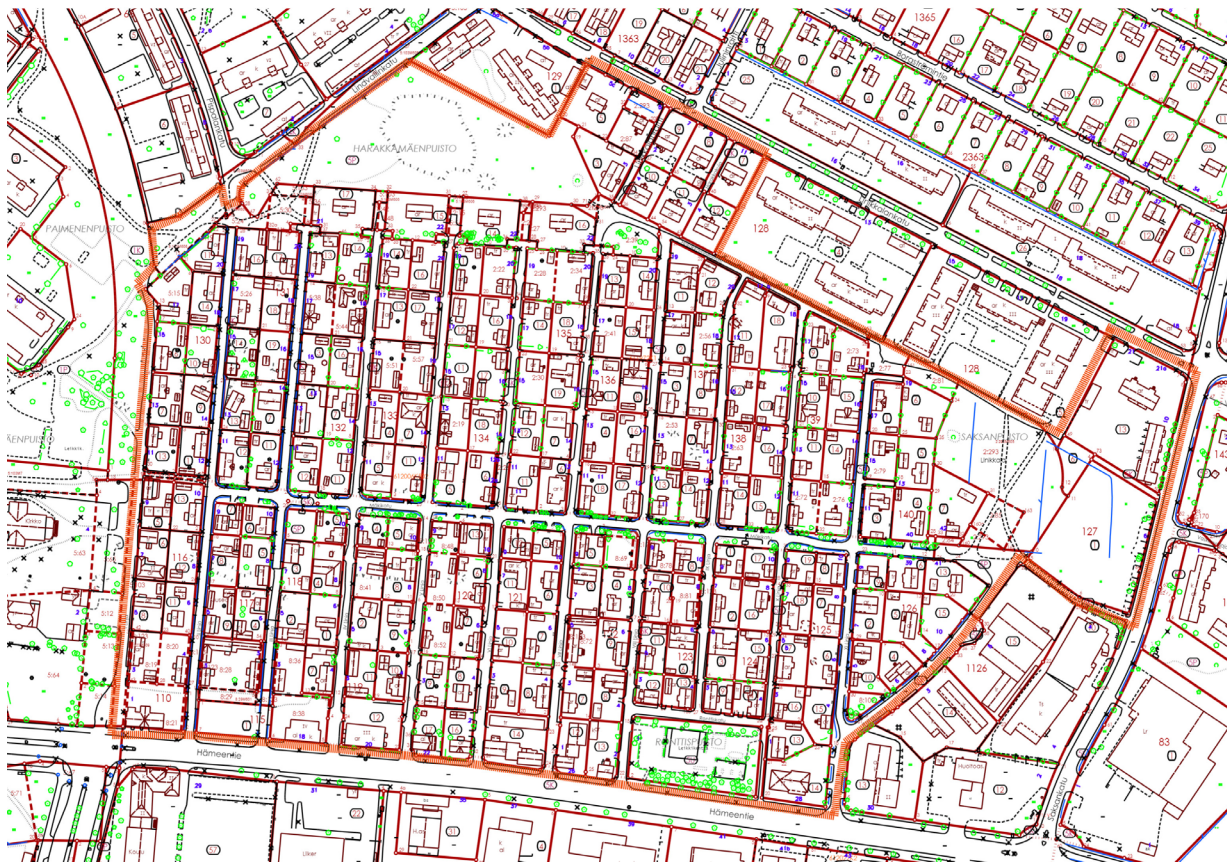
ID: 1 881  
 Kunta: Forssa  
 Kohdenimi: Forssan teollisuusyhdyiskunta



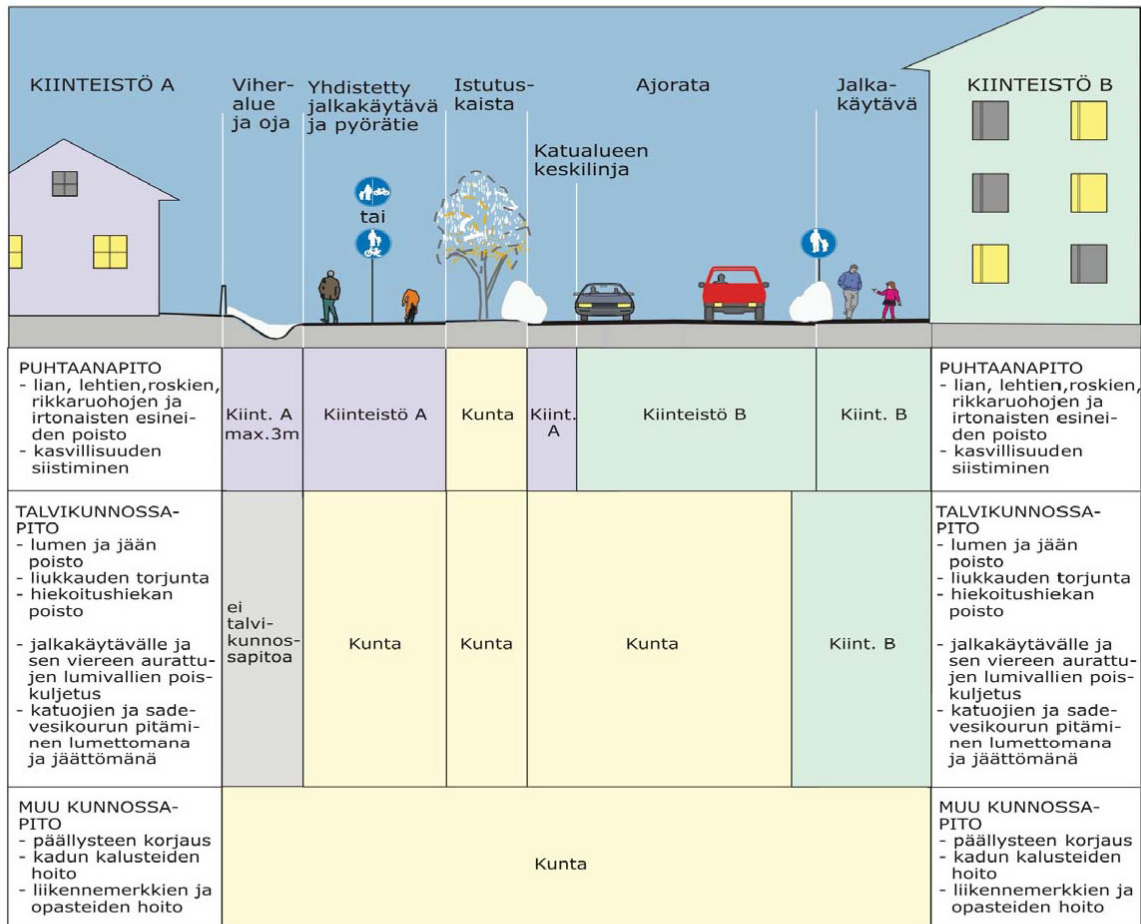
MV/RHO/RVe 16.1.2009 Ote peruskartasta MML PerusCD 2002 (lupa nro MY/212/01) Mittakaava 1:10 000  
 Taustakartan copyright Maanmittauslaitos 2008, aineiston kopiointi ilman Maanmittauslaitoksen lupaa on kielletty.

Tarkistanut: \_\_\_\_\_ / 200 \_\_\_\_\_

## LIITE 2. Alueellisen rakennusjärjestyksen vaikutusalue



## Kunnossa - ja puhtaanapitovastuu kadulla



lähde: Ympäristöministeriön ja kuntaliiton esite marraskuu 2005 ISBN 951-731-349-7

## LIITE 4. Kalliomäen alueellisen rakennusjärjestyksen vaikutusten arviointi

### Arvioidut vaikutukset:

Paikalliseen merkittävyyteen kytkeytyvien määräysten ja ohjeiden avulla voidaan hallita kokonaisvaltaisemmin Kalliomäen (Ronttismäki -kaavan) alueella tapahtuvaa rakentamista ja kunnossapitoa.

Asukkaille ja rakennusvalvonnalle jaettu tieto alueen ylläpidon sekä rakentamisen reunaehdoista varmistaa yhteisymmärryksen.

Voidaan huolehtia valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvojen turvaamisesta sekä tukea siten myös Forssan kaupunkistrategian tavoitetta ”Omaleimainen ja historiastaan ylpeä Forssa”.

#### 1. *Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen:*

Alueellisella rakennusjärjestyksellä edesautetaan Kalliomäen alueen säilymistä perinteikkäänä pientalovaltaisena asuinalueena. Liikenteen näkökulmasta sillä tuetaan Linjojen muodostaman omintakeisen katuverkoston ja sen sorapintaisille Linjoille ominaisten katutilojen säilymistä. Alueellisella rakennusjärjestyksellä voidaan jakaa tietoa katu- ja puhtaanapidon perusteista sekä antaa ohjeita mm. tonttiliittymistä.

#### 2. *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön:*

Kun alueellinen rakennusjärjestys ohjaa alueen historiallisen omaleimaisuuden ja rakennuskannan elinkaaren jatkamiseen, voidaan edetä kohti kestäviä, kulttuuriarvoja säilyttäviä ja ekologisesti sekä sosiaalisesti toimivia ratkaisuja.

Voidaan saavuttaa kulttuurinen kestävyys, kun perinteinen kaupunkikuva sekä katurakenteet katu-, kortteli- ja pihakokonaisuuksineen säilyvät alkuperäisen henkinä.

Vaativamman rakentamisen ohjauksen negatiivisena vaikutuksena voi olla Kalliomäen rakennetun ympäristön vajaakäyttö, ts. korjauksen tarpeessa olevien rakennusten pienempi käyttöaste, jotka ovat suurimpia haasteita kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttämiselle.

#### 3. *Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön:*

On mahdollista säilyttää alueen kokonaisuusmaisema ja sen tietty yhtenäisyys alueellisen rakennusjärjestyksen ohjeistaessa myös perinteisen viherkasvuston ja luontoarvojen säilyttämiseen. Nämä tekijät edistävät asuinympäristön viihtyvyyttä.

#### 4. *Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön:*

Alueellisen rakennusjärjestyksen antama ohjeistus tukee Kalliomäen rakennetun ympäristön sopeutumista ilmastomuutokseen, koskien ennen kaikkea hulevesien hallintaa.

Kulttuuriympäristön kestävä käyttö toteutuu turvaamalla Kalliomäen rakentamisen alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus. Se vaikuttaa ihmisten elinoloihin.

Kulttuuri- ja luonnonarvojen säilyttäminen luo elinympäristölle paikallista identiteettiä ja kulttuurista syvyyttä, joilla on myönteinen vaikutus asukkaiden elinoloihin.

## **LIITE 5. Luonnoksesta saadut viranomaiskommentit ja osallisten mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen**

Ehdotusvaiheessa alueelliseen rakennusjärjestykseen on lisätty tekstiä ennen kaikkea hulevesiä ja niiden hallintaa käsitteleviin osioihin sekä Kalliomäen historiallisten ominaispiirteiden kuvaukseen.

Määräyksiä sisältävät kohdat on kirjoitettu rakennusjärjestykseen eri fontilla erotukseksi lisätiedoista. Rakennusjärjestyksen lukujen järjestystä ja numerointia on ehdotusvaiheeseen muutettu.

### **Viranomaiskommentit vastineineen:**

#### **Anu Laurila /Museovirasto:**

*Museoviraston edustaja kommentoi, että alueen ja rakennuskannan historialliset ominaispiirteet tulisi tuoda esille yleispiirteisesti.* Kommentteja tuli myös muutamasta muusta aiheesta.

VASTINE (tehdyt muutokset):

*Yleistä* -lukuun on lisätty alaluku 1.5, joka käsittelee Kalliomäen historiallisia ominaispiirteitä.

Lukuun 3.5 *Rakennusten sijoittelu ja etäisyydet suhteessa tontin rajaan* on lisätty tarve käyttää osastoivaa palomuuria (EI-M 60 -luokka), kun täydennys- tai uudisrakennetaan 0–4 metrin etäisyydelle naapuritontin rakennuksesta.

Tekstiin on tarkennettu rakennuksen osien ulottumista katualueelle koskeva rakennusvalvonnan harkintamahdollisuus lupaprosessissa.

4.1 *Pientalon pihamaan rakentaminen* -lukuun on lisätty vaade pihamaan säilyttämisestä pääosaltaan vettä imevänä.

Rakennuslupapiirustuksia koskevaan tekstiin on lisätty viittaus: *Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä (12.3.2015/216).*

#### **Heimo Toiviainen / Hämeen liitto**

*Hämeen liiton edustaja piti luonnosta kattavana ja hyvänä.*

#### **Forssan kaupungin infrapalvelujen päällikkö (Tero Tiensuu):**

*Lausunnossa kommentoidaan luonnoksen luvun 4.3. **Rakentaminen tontilla suhteessa katu- ja yleisiin alueisiin** kirjauksia, jotka liittyvät Linjojen vierikaistoihin ja sadeveden johtamiseen yleiseen hulevesijärjestelmään.*

VASTINE:



Ehdotusvaiheessa on kyseinen luku numeroitu: ”3.4 Rakentaminen tontilla suhteessa katu- ja yleisiin alueisiin”. Se on kirjoitettu kokonaan uudelleen huomioiden lausunto sekä yleisempi ajanmukainen tietämys hulevesistä.

Kiinteistöjen hulevesien käsittelystä on kirjattu perinpohjaisemmin ehdotuksen luvussa ”4.2. Tontin kuivana pito, hulevedet ja lumen varastointi” Ote luvusta: ”Niillä kaduilla, joita ei ole vielä saneerattu, toimii (kunnan) hulevesijärjestelmänä kadun avo-oja niin kauan, kunnes saneerauksen yhteydessä kadun alle rakennetaan erillinen hulevesiviemäri.”

*Lausunnossa otetaan esille luonnoksen luvussa: **5.2 Tontin kuivana pito ja lumen varastointi** esiintynyt maininta talviaikaan rakennuksen seinää vasten kasaantuvasta aurauslumesta.*

VASTINE:

Ehdotukseen lukuun ”4.2 Tontin kuivana pito ja lumen varastointi” on ko. asia kirjoitettu: ”Runsaan lumentulon yhteydessä voi katujen aurauksen myötä käydä, että lumi kasaantuu talojen seiniä vasten. Seinärakenteissa tulisi huomioida mahdollinen lumen kerääntyminen. Huomattavista lumivalleista seinää vasten tulee ilmoittaa katujen kunnossapitoon, jolle kuuluu katualueen lumenauraus.”

*Lausunnossa kiinnitetään huomio luonnoksen lukuun **5.5 Tontin ajoneuvoliittymä**.*

VASTINE:

Ehdotuksen lukuun ”4.5 Tontin ajoneuvoliittymä” on nyt kirjattu: ”Ronttismäki - asemakaavan alueella tontin ajoneuvoliittymätason suurin ohjeleveys 3,2 metriä. Tästä muodostavat poikkeuksen kortteli 127 ja esimerkiksi ne katusuunnitelmaan mitoitettut vanhat liittymät, joissa kadulta liitytään vieretysten suoraan autotalliin ja tontin pihalle.”

## **OSALLISTEN MIELIPITEET (5 kpl) JA NIIDEN VASTINEET**

### **Kalliomäen omakotiyhdistys ry.:**

*Yhdistys haluaa korostettavan, että toimenpide- ja purkuluvat koskevat koko aluetta ja sen asukkaita tasapuolisesti. Lisäksi halutaan yhtenäistä ohjeita ja sääntöjä, mikä helpottaisi alueen ylläpitoa.*

VASTINE:

Alueelliseen rakennusjärjestykseen on lisätty taustoittavaa tietoa lupamenettelyä koskien. Tekstiin on lisätty laajemmin alueen ylläpidon periaatteita, jotka parantavat asukkaiden tietoisuutta yhteisestä asuinalueesta ja kaikkia koskevista toimintatavoista.

*Mielipiteessä toivotaan kevyempää byrokratiaa toimenpidelupien suhteen. Perusteluna on alueen pitäminen houkuttelevana alueelle muuttaville ja uusille rakennusten kunnostajille.*

VASTINE:

Alueellisessa rakennusjärjestyksessä olevat toimenpideluvan perusteet ovat käytännössä samat kuin kaupungin v. 2023 päivitettyssä rakennusjärjestyksessä, jonka pohjana on myös MRL 126a §.

*Luonnosversion lukujen 4.2 ja 4.3 sekä 5.6 Aidat ja pensasaidat sisältöön viitaten huomautetaan rakennuksen seinänvierustan huollettavuusongelmista, jos aita joudutaan rakentamaan kadun vierellä lähelle ulkoseinää.*

VASTINE:

Ehdotusversiossa vastaavat luvut ovat: 3.4, 3.5. ja 4.6. Sisältönä on: "Aitaa ei tarvitse tehdä (kadun varteen) asuinrakennuksen kohdalle, jos aidan ja rakennuksen väliin jää niin vähän tilaa, että rakennuksen rakenteita ei voi huoltaa tai maanpinnan kasvillisuutta ei voisi leikata."

*Ajoneuvoliittymien rumpuputkien toivotaan olevan halkaisijaltaan suurempia kuin nyt asennetut.*

VASTINE:

Alueella on nyt ongelmana kadun ajoradan vierialueen ojpainanteiden mataluus. Ajoneuvoliittymien rumpuputkien halkaisija määritellään katusuunnitelmissa. Tavoite on saada hulevesi juoksemaan pitkin painannetta katujen saneerauksissa vierialueille rakennettuihin hulevesikaivoihin.

*Luonnoksen lukuun 5.7. Pihamaan rakennelmat ja laitteet halutaan tarkennusta kohtaan: Lisätiedot "pressukatos ja -telttä".*

VASTINE:

Ehdotuksen lukuun "4.7 Pihamaan rakennelmat ja laitteet" on kirjattu: "...Rakennelmat ja laitteet on sijoitettava rakennuspaikalle siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille eivätkä rumenna ympäristöä." Kohta "Lisätiedot" on muutettu muotoon: "Pressukatos- ja telttarakennelmat tarkastellaan toimenpidelupamenettelyllä."

Ehdotuksen lukuun "4.8 Ajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen asuinalueilla" on kirjattu: "... Veneiden, asuntovaunujen ja muiden vastaavien osan vuotta käytettävien kulkuneuvojen kausiluonteinen säilyttäminen on sallittua."

Ehdotuksen lukuun "6.1 Rakennetun ympäristön hoito" on kirjattu: "Varastointi tontilla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta."

*Luonnoksen lukuun 8.2 Pysäköinti Kalliomäen alueella halutaan tarkennusta siten, että lyhytaikainen pysäköinti sallittaisiin talojen kohdalla. Pitkäaikaispysäköinti halutaan jaettavan tasapuolisesti eri puolelle Kalliomäkeä.*

*Keuyen liikenteen väylä haluttaisiin kulkemaan Harakkamäen puiston puolelle asuintalojen taakse.*

*Halutaan pysäköintialueita ja -rajoituksia osoittavat liikennemerkkit kattavasti koko alueelle.*

#### VASTINE:

Luonnoksen luku **8.2** on sisällytetty ehdotuksessa lukuun: ”7.1 Julkinen ulkotila ja pysäköinti Kalliomäen alueella”. Siihen on nyt kirjattu: ”Ronttismäki -asemakaavassa on Mäkikatu ja Linjat (pois lukien I Linja) sekä Linikkalankuja ja Harakkakuja määritelty pihakuiksi. Pihakadulla on pysäköinti sallittu merkityillä pysäköintipaikoilla.”

Asemakaavassa osoitetaan pihakatu -järjestelyyn liittyviä yleisiä pysäköintipaikkoja Mäkikadun varteen ja Kalliomäen eri puistoalueiden yhteyteen.

Jos kevyen liikenteen väylä tehtäisiin Harakkamäen puistoon asuintalojen taakse, niin jouduttaisiin louhimaan kalliota. Normilevyinen (3,5 m) väylä tarvitsee sivuilleen ojapainanteet ja lumitilan. Lisäksi väylä kulkisi niin lähellä talojen ikkunoita, että se olisi asukkailla kiusallista.

Koko kaava-alueelle tehdään katusuunnitelman yhteydessä liikennesuunnitelma -kartta, joka määrittelee myös pysäköintiä koskevat liikennemerkkit.

Ehdotuksessa lukuun ”4.6 Aidat ja pensasaidat” on kirjattu: ”...Pensasaita -istutukset on tehtävä vähintään 0,6 metrin etäisyydelle rajasta ja hoidettava siten, että ne eivät leviä katualueelle.”

”Ajoneuvoliittymien ja katujen risteysalueilla on huolehdittava riittävästä näkyvyydestä, joka tarkoittaa noilla alueilla pensasistutuksille noin 1 metrin maksimikorkeutta. Aidasta ei saa muutoinkaan aiheutua haittaa naapureille, liikenteelle, kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle eikä teknisten verkostojen käytölle ja kunnossapidolle”.

Linjojen liittymät Hämeentiehen käsitellään sen saneeraussuunnitelmien yhteydessä. Suunnitelmissa Hämeentien ajorata-alue siirtyy keskemälle katua.

Sorapintaisille kaduille on hankala toteuttaa hidastetöyssyjä erityisesti katujen kunnossapidon vuoksi.

#### **Maija Kandolin:**

*Mielipiteessä ilmaistaan, että suojeltua kulttuurihistoriallista asuntoaluetta (Kalliomäkeä) ei tule tarvella erillisillä parkkialueilla. Mielipiteessä vedotaan, että niistä tulisi yleisiä pysäköintialueita, joihin voidaan hylätä vanhoja autoja. Vastaavasti mielipiteessä puolustetaan, että Linjojen varteen voisi pysäköidä, koska se tapahtuu (ainakin nykyisellään) satunnaisesti. Lisäksi autoa ei tarvitsisi tällöin pysäköidä vierialueelle vaan ajoradalle, koska ajorata-alueella riittää tilaa ohittavalle muulle liikenteelle.*

#### VASTINE:

Syynä kadunvarsipysäköinnin siirtämiselle erillisille pysäköintialueille on kapeiden katualueiden hoito ja lumenauraus, joka vaikeutuu erityisesti talviaikaan. Kaduilla on aina huomioitava hälytysajoneuvojen (paloautot ja ambulanssi) sekä jätehuoltoajon esteetön liikkuminen myös talviaikaan.

#### **Markku Järvinen:**

*Mielipide on pääosin samansisältöinen yllä olevan kanssa. Siinä tuodaan myös esille Harakkamäen puiston ja sen lähialueen käyttö virkistysalueena. Lisäksi esitetään, että II-IV -linjoille voidaan pysäköidä tilapäisesti pelastus- ja huoltoliikennettä estämättä tai että lumenauraus ei ole kertaakaan estynyt pysäköinnin tähden.*

**VASTINE:**

Syynä kadunvarsipysäköinnin siirtämiselle erillisille pysäköintialueille on kapeiden katualueiden hoito ja lumenauraus, joka vaikeutuu erityisesti talviaikaan. Kaduilla on aina huomioitava hälytysajoneuvojen (paloautot ja ambulanssi) sekä jätehuoltoajon esteetön liikkuminen myös talviaikaan.

Ajonopeuksien rajoittamiseksi Linjat ovat merkitty kaavaehdotuksessa pihakaduiksi, joilla suurin ajonopeus on 20 km/h. Pysäköinti pihakadulla on sallittu merkityllä pysäköintipaikalla (Tieliikennelaki 43 §).

**Risto Jokinen:**

*Mielipiteessä esitetään, että osa Kalliomäen tonteista on varsin pieniä ja siten kaikilla asukkailla ei ole mahdollista pysäköidä autoaan muualle kuin kadun varteen. Siten katujen /Linjojen varren pysäköintikielto vaikeuttaisi asukkaiden ja vierailevien henkilöiden normaalia elämää.*

**VASTINE:**

Syynä kadunvarsipysäköinnin siirtämiselle erillisille pysäköintialueille on kapeiden katualueiden hoito ja lumenauraus, joka vaikeutuu erityisesti talviaikaan. Kaduilla on aina huomioitava hälytysajoneuvojen (paloautot ja ambulanssi) sekä jätehuoltoajon esteetön liikkuminen myös talviaikaan.

Ajonopeuksien rajoittamiseksi Linjat ovat merkitty kaavaehdotuksessa pihakaduiksi, joilla suurin ajonopeus on 20 km/h. Pysäköinti pihakadulla on sallittu merkityllä pysäköintipaikalla (Tieliikennelaki 43 §).

Asemakaavaehdotuksessa on kyseisen kiinteistön lähellä Mäkikadun varrella yhden auton yleinen pysäköintipaikka.

**Toni Kallionpää:**

*Mielipiteessä kyseenalaistetaan Linikkalankadun varrella Kalliomäen puolella sijaitsevan kuuden puutalon ryhmän kuulumisen Kalliomäen kaava-alueeseen.*

*Viitataan luonnoksen lukuun 4.2 Rakennusten sijoittelu ja etäisyydet suhteessa tontin rajaan ja sen sisältämään lauseeseen asuinrakennusten perinteisestä sijoittumisesta kiinni kadunvarteen. Kysytään, että koskeeko se em. kuuden talon ryhmää.*

*Mielipiteessä kysytään mitkä ovat perinteisiä kasveja em. kuuden talon tonttien pihojen osalta?*

*Mielipiteessä tuodaan esille valokuvien kera ongelma Harakkakujan katualueen hulevesien valumisesta tontille. Toisen kuvan mukaan siitä aiheutuu talvella liukas jäätikkö.*

*Viitataan luonnoksen lukuun: 5.5 Tontin ajoneuvoliittymä, johon oli luonnoksessa kirjattu leveydeksi 2,9 metriä ja ilmaistaan sen olevan liian kapea em. tonteille.*

Viitaten luonnoksen lukuun **5.6 Aidat ja pensasaidat** mielipiteessä esitetään, että ko. taloryhmän tontit ovat olleet avoimia ja aivan erilaisia kuin muualla Kalliomäessä.

Kiinnitetään huomiota luonnoksen lukuun **5.7 Pihamaan rakennelmat ja laitteet** ja siinä sallittujen rakennelmien lukumäärään suhteessa tontin asuinhuoneistojen määrään.

Nähdään em. tonteilla ongelmallisena **lukuun 6.3 Rakennuksen energiatehokkuus** kirjattu maininta aurinkopaneelien sijoittamisesta vain talousrakennuksen katolle.

Kysytään, koskeeko em. talojen viereistä Harakka[mäen]kujaa luvun **8.2 Pysäköinti Kalliomäen alueella** lause: "Katujen kunnossapidon ja vierikaistan kunnossa pysymisen vuoksi on pysäköinti katujen (linjat) varressa kielletty"?

Luvusta **8.4 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito** tuodaan esille sen sisältämä epäselvyys vastuunjaosta kaupungin ja tontinomistajan välillä.

#### VASTINE:

Mielipiteessä käsitellään Linikkalankadun varteen sijoituvia puurakennuksia, jotka ovat alkuperältään tehdasyhtiön työväen asuintaloja. Nuo kuusi taloa rakennettiin 1930- ja 40-lukujen taitteessa noudattaen Bertel Jungin v. 1925 laatimaa *Forssan kauppalan asemakaavaa*. Ko. talot sijoittuivat kiinni kaavassa suunnitellun kadun varteen.

Vuonna 1944 laaditussa *Keskikauppalan asemakaavassa* tuo katu nimettiin Linikkalankaduksi. Katua siirrettiin pohjoisemmaksi nykyiselle paikalleen vuonna 1966 vahvistetussa asemakaavassa.

Talot edustavat rakennustekniikaltaan 1930-luvun hirsirakentamista ja niiden ulkoasussa on selkeitä 1920-luvun klassismin piirteitä. Taloista oli tehtaan tilaamat 1930-luvun mallipiirustukset. Pohjoisemmaksi sijoittuva Korkeavahan pientaloalue on rakennettu v. 1955 asemakaavan mukaisesti.

Ehdotukseen on lukuun "3.5 Rakennusten sijoittelu ja etäisyydet suhteessa tontin rajaan" tehty lisäys: "Kaava-alueen muilla tonteilla, kuin Linjojen varteen sijoittuvilla, on kunkin tontin rakennusalojen sijainti merkitty kaavakarttaan." Luku on myös kirjoitettu uudelleen.

Ehdotuksen lukuun "4.6 Aidat ja pensasaidat" on kirjattu: Niillä tonteilla, joissa asuinrakennus on keskemällä tonttia, erityisesti 1940–50-luvuilla rakennetuilla, tulisi puuaidan sijasta istuttaa leikattava pensasaita." Joka tapauksessa jonkinlainen tontin rajaaminen on maanomistuksen erottumiseksi toivottavaa. Kyseiset talot olivat vuoteen 1980 saakka tehdasyhtiön vuokrataloja, joten niiden piha-alueisiin ei todennäköisesti ollut siihen mennessä panostettu.

Luvun "4.1 Pihamaan rakentaminen" lisätietoihin on kirjattu suositeltavia puu- ja pensaslajeja. Ko. talojen rakentamisajankohdan vuoksi niiden pihoihin sopii parhaiten mainitut lajit.

Ehdotuksen lukuun "4.5 Tontin ajoneuvoliittymä" on kirjattu pientalotontin liittymän suurimmaksi ohjelevydeksi 3,2 metriä. Sitä leveämmältä kadun osalta tontille ajoa on vältettävä, koska se aiheuttaa ongelmia kadun hulevesien hallinnassa ja tekee maanomistuksen rajautumisen epäselväksi.

Kaava-alueen katujen tulevan saneerauksen yhteydessä tontin ajoneuvoliittymät tehdään voimassa olevan katusuunnitelman mukaisesti. Siinä yhteydessä tonttiliittymään asennetaan rumpuputki. Tavoite on, että kadun hulevedet pääsevät virtaamaan pitkin ojapainannetta kadun hulevesikaivoon ja -järjestelmään. Tontin hulevedet eivät saisi valua hallitsemattomasti kadulle.

Ehdotukseen on kirjattu lukuun ”4.7 Pihamaan rakennelmat ja laitteet” seuraavasti: ”Palovaaralliset rakennelmat on sijoitettava paloturvalliselle etäisyydelle muista rakennuksista. Rakennelmat ja laitteet on sijoitettava rakennuspaikalle siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille eivätkä rumenna ympäristöä.”

Sallittujen piharakennelmien lukumäärään vaikuttaa alueen tonttien suhteellisen pienen koko ja naapuritalojen läheisyys. Asuinhuoneiston jakaminen tai yhdistäminen vaatii aina toimenpideluvan. Jos kiinteistön huoneistojen määrä muuttuu, niin myös piha-alueet tarkastellaan lupamenettelyssä uudelleen.

Ehdotuksessa lukuun ”5.2 Rakennuksen energiatehokkuus” on kirjattu: ”Aurinkosähköpaneelien sijoitus rakennuksen katolle on mahdollista.”

Luonnoksen luku: *8.2 Pysäköinti Kalliomäen alueella on sisällytetty* ehdotuksen lukuun ”7.1 Julkinen ulkotila ja pysäköinti Kalliomäen alueella”

Ko. lukuun on kirjattu: ”Ronttismäki -asemakaavassa on Mäkikatu ja Linjat (pois lukien I Linja) sekä Linikkalankuja ja Harakkakuja määritelty pihakaduiksi. Pihakadulla on pysäköinti sallittu merkityillä pysäköintipaikoilla.”

Syynä kadunvarsipysäköinnin siirtämiselle erillisille pysäköintialueille on kapeiden katualueiden hoito ja lumenauraus, joka vaikeutuu erityisesti talviaikaan. Kaduilla on aina huomioitava hälytysajoneuvojen (paloautot ja ambulanssi) sekä jätehuoltoajon esteettön liikkuminen myös talviaikaan.

Asemakaavassa osoitetaan pihakatu -järjestelyyn liittyviä yleisiä pysäköintipaikkoja Mäkikadun varteen ja Kalliomäen eri puistoalueiden yhteyteen.

Ehdotuksen lukuun ”7.3 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito” on tarkennettu lakisääteinen kadun puhtaanapito:

”Kadun *puhtaanapito* käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu siistinä ja terveydellisesti tyydyttävänä, kuten kadulle kerääntyneen lian, lehtien, roskien ja irtonaisten esineiden sekä rikkaruohon poistamisen ajoradalta sekä vierikaistalle sijoituvasta katuojasta.”

”Kiinteistönomistajan lakisääteinen velvollisuus on pitää katu puhtaana kiinteistön kohdalla tontin rajasta kadun keskiviivaan saakka, kuitenkin enintään 15 metrin leveydeltä.”

## LIITE 6. Kalliomäen alueellisen rakennusjärjestyksen OAS

### 1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

FORSSAN KAUPUNKI

## KALLIOMÄEN ALUEELLINEN RAKENNUSJÄRJESTYS

### 1. Yleistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään mihin Kalliomäen alueellisen rakennusjärjestyksen valmistelu perustuu, miten valmistelu etenee ja miten siihen voi vaikuttaa.

Alueellista rakennusjärjestystä käytetään Kalliomäen alueella Forssan kaupungin yleisen rakennusjärjestyksen sijasta. Ks. *Liite 1: Alueellisen rakennusjärjestyksen vaikutusalue*. Valmistelu tapahtuu Forssan maankäytön suunnittelun yksikössä alueen asemakaavan uusimisen yhteydessä. Se täydentää samaan aikaan laadittavan Ronttismäki -asemakaavan ohjausvaikutusta.

### 2. Lähtökohdat alueellisen rakennusjärjestyksen laatimiselle

MRL 14 §:n mukaan rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Suomen kuntaliiton v. 2019 päivitetty julkaisu *Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen* (2013) nostaa esiin, että rakennusjärjestyksen arvo on juuri paikallisesti merkittävien ohjeiden ja määräysten antamisessa. Oppaan mukaan alueellisen rakennusjärjestyksen ”tulisi vahvistaa paikallista identiteettiä ja edistää eri alueiden ominaispiirteiden säilyttämistä ja kehittämistä sekä tukea valittujen strategioiden toteutumista”.

Forssan kaupunkistrategiassa on yhtenä tavoitteena ”Omaleimainen ja historiastaan ylpeä Forssa”.

Kalliomäen alue on kaupungin vanhin pientaloalue ja sen synty kytkeytyy Forssassa 1840-luvulla alkaneeseen puuvillateollisuuteen. Alue palstoitettiin 1870-luvulla tehdastyöläisten asunnoille. Kalliomäen alue kuuluu pääosaltaan historialliseen *Forssan teolliseen yhdyskuntaan*, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (RKY).

### 3. Vaikutusten arviointi

Alueellisen rakennusjärjestyksen valmisteluun sisältyy sen vaikutusten arviointi. Niiden arvioinnissa otetaan huomioon alueellisen rakennusjärjestyksen tehtävä ja tarkoitus sekä aikaisemmin tehdyt selvitykset.

Arvioitavaksi tulevat merkittävät vaikutukset, jotka kohdistuvat esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, maisemaan, luonnonympäristöön, yhdyskuntahuoltoon, talouteen sekä ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

*Kalliomäen alueellisen rakennusjärjestyksen vaikutusten arviointi* on alueellisen rakennusjärjestyksen Liite 4.

#### 4. Nykytilanne ja alueellisen rakennusjärjestyksen tarve

Forssan kaupungin rakennusjärjestys on päivitetty ja tullut voimaan 13.3.2023. Kalliomäen alue tarvitsee erityislaatuisuutensa, noin 200 pientaloa 11 kadun (Linjan) varrella, ja merkittävän kulttuurihistoriallisen taustansa takia tarkemman rakentamisen ohjauksen. Myös Kalliomäen alueelta tehty rakennuskannan inventointi on nostanut esille vuoden 1978 *Kalliomäki* -asemakaavan toteuttamiseen liittyneitä ongelmia. Alueen uudesta Ronttismäki -asemakaavaluonnoksesta saaduissa viranomaislausunnoissa on nostettu esille alueellisen rakennusjärjestyksen tarve.

#### 5. Alueellisen rakennusjärjestyksen laatimisen tavoitteet:

- alueen paikallisten ominaispiirteiden huomioiminen.
- antaa alueen historiallisista ominaispiirteistä ja kulttuurihistoriallisesta erityisasemasta johtuen rakentamista koskeva tarpeellinen ohjeistus.
- rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen tavanomaisin keinoin, hyvien korjaustapojen, rakennuksen oikea-aikaisen kunnossapidon ja hallitun muutoksen kautta. (Korjaushankkeisiin on mahdollista hakea tukea Hämeen ELY-keskuksesta ja Museovirastosta).
- säilyttää alueen arvo osana valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriperintöä ja täyttää näin asetetut velvoitteet.

#### 6. Osalliset

MRL 62 §:n mukaisesti osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin alueellinen rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kalliomäen alueellisen rakennusjärjestyksen laadinnassa osallisia ovat:

- Kalliomäen alueen asukkaat ja maanomistajat
- Kalliomäen alueella toimivat yhdistykset ja seurat
- Forssan yrittäjäjärjestöt
- Forssan seurakunta
- Forssan kaupunginhallitus ja kaupungin hallintokunnat
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Hämeen liitto
- Alueellinen vastuumuseo (Hämeenlinnan kaupunginmuseo)
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Forssan vesihuoltoliikelaitos
- Forssan verkkopalvelut
- muut kuntalaiset MRL 62 §:n mukaan

#### 7. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Alueellisen rakennusjärjestyksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta tiedotetaan Forssan lehdessä ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla (kaupungin internet -sivuilla).

Osallistuminen ja vuorovaikutus toteutetaan seuraavasti:

- neuvottelut eri viranomaisten ja muiden tahojen kanssa
- lausunnot eri viranomaisilta
- osallisten huomautusten ja muistutusten jättäminen nähtävänä olojen aikana sekä niille vastineet
- osallisten yhteydenotot suoraan maankäytön suunnitteluun.



## 8. Alueellisen rakennusjärjestyksen laadintaprosessi

Kalliomäen alueellisen rakennusjärjestyksen vireille pano on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa ja hyväksytty kaupunginhallituksessa vuoden 2009 kaavoituskatsauksen käsittelyn yhteydessä.

Alueellisen rakennusjärjestyksen valmistelu on käynnistetty virkamiestyönä kaupungin Maankäytön suunnittelussa. Valmisteluun ovat osallistuneet erilaisin panostuksin kaupungin Infra-palvelut ja Rakennusvalvonta.

Yhdyskuntalautakunta päätti 24.5.2017 alueellisen rakennusjärjestyksen luonnoksen asettamisesta nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Luonnosvaihe oli nähtävänä ajalla 5.- 30.6.2017 Forssan kaupungin verkkosivuilla ja Maankäytön suunnittelun yksikössä. Siten osallisten oli mahdollista esittää mielipiteensä luonnoksesta sekä sitä koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Luonnosvaihetta kommentoivat sähköpostitse Museovirasto ja Hämeen liitto.

Luonnoksesta jätettiin määräpäivään mennessä 6 kirjallista mielipidettä. Kaavoitusarkkitehti laati mielipiteisiin vastineet ja teki tarvittavia muutoksia luonnokseen sekä valmisteli alueellisen rakennusjärjestyksen ehdotuksen yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

### Ehdotusvaihe

Ehdotus Kalliomäen alueelliseksi rakennusjärjestykseksi tulee julkisesti nähtäville samaan aikaan Ronttismäki -asemakaavaehdotuksen kanssa vähintään 30 päivän ajaksi, jonka aikana osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus. Nähtävänä olosta tiedotetaan virallisella kuulutuksella.

Alueellisen rakennusjärjestyksen ehdotukseen voi tutustua Forssan kaupungin verkkosivuilla ja maankäytön suunnittelun yksikössä.

Rakennusjärjestys -ehdotuksesta pyydetään lausunnot Hämeen ELY-keskukselta, Hämeen liitolta ja Hämeenlinnan kaupunginmuseolta.

Kaupunginhallitus käsittelee jätetyt muistutukset ja saadut lausunnot sekä niihin virkamiesvalmisteluna laaditut vastineet. Edellisten pohjalta tehdään mahdollisesti tarvittavat muutokset. Kunnan perusteltu kannanotto toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Ehdotus asetetaan nähtäville uudestaan, mikäli siihen tehdään oleellisia muutoksia.

### Hyväksyminen

Kalliomäen alueellisen rakennusjärjestyksen ja Ronttismäki -asemakaavan hyväksyy Forssan kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen. Valtuuston hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella Forssan lehdessä sekä kunnan verkkosivuilla. Hyväksymispäätös lähetetään tiedoksi niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat ehdotuksen nähtävillä ollessa sitä pyytäneet.

## 9. Muutoksenhaku ja voimaantulo

Valtuuston hyväksymispäätökseen voi hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Kalliomäen alueellinen rakennusjärjestys astuu voimaan, kun päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu.

## 10. Alueellisen rakennusjärjestyksen tavoiteaikataulu ja päätöksenteko

- Alueellisen rakennusjärjestyksen vireille tulo, yhdyskuntalautakunta v. 2009
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä alueellisen rakennusjärjestysluonnoksen käsittely, yhdyskuntalautakunta 24.5.2017
- Luonnos oli nähtävänä 5.6.- 30.6.2017
- Alueellisen rakennusjärjestysehdotuksen asettaminen nähtäville samaan aikaan Rontismäki -kaavaehdotuksen kanssa. Molemmat tulevat omiana kokousasianaan, kaupunginhallitus **syyskuu 2024**.
- 
- Muistutusten käsittely, kaupunginhallitus x.x.2024
- Alueellisen rakennusjärjestyksen hyväksyminen, valtuusto x.x.2024
- Alueellisen rakennusjärjestyksen voimaantulo x.x.2024

Forssassa 16.8.2024.

## 11. Yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Tuomo Hirvonen, [tuomo.hirvonen@forssa.fi](mailto:tuomo.hirvonen@forssa.fi)  
ja kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, [sirkka.koykka@forssa.fi](mailto:sirkka.koykka@forssa.fi)

Tekninen ja ympäristötoimi / Forssan kaupunki  
Turuntie 18, 30100 FORSSA  
Sähköposti, [tekninen@forssa.fi](mailto:tekninen@forssa.fi)

### Lähteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)  
Suomen Kuntaliitto (2013). Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen. Kuntaliiton verkkojulkaisu.  
[Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen | Kuntaliitto.fi](#)

## **MÄÄRITELMÄT JA LYHENTEET:**

**MRL** Maankäyttö- ja rakennuslaki

**MRA** Maankäyttö- ja rakennusasetus

Ajantasainen lainsäädäntö löytyy internet -osoitteesta:

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

(Finlex on oikeusministeriön omistama oikeudellisen aineiston julkinen ja maksuton Internet -palvelu).

**VAT** Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

**YM** Ympäristöministeriö