

FORSSAN KAUPUNKI

KUHALAN KAUPUNGINOSA

TÖLÖ III E

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KUHALAN KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 175(osa), 435 (osa), 436 - 443, 446, 447, 449 ja 450 SEKÄ NIIHIN LIITTYVIÄ KATU- JA PUISTOALUEITA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU KUHALAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 175(osa), 435 (osa), 436 - 439, 446, 447, 449, 450 ja 452 SEKÄ NIIHIN LIITTYVIÄ KATU-, PUISTO-, LIIKENNE- JA ERITYISALUEITA.

MITTAKAAVA 1 : 1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleismääräykset:

Kiinteistön maanpinnan tulee liittyä luontevasti maastonmuotoihin ja ympäröivän alueen korkeustasoihin. Kiinteistön rajapintaan ei saa muodostaa penkkoja ympäröiviin kiinteistöihin liittyen.

Alueen sijainti maantiemelun vaikutusalueella on otettava huomioon suunniteltaessa kiinteistöjen rakennuksia sekä piha- ja ulkoilualueita. Suunnitteluvaiheessa on tehtävä tarvittavat liikenteen aiheuttaman melun, tärinän ja ilmanlaadun selvitykset. Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) arvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöarvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöarvo kuitenkin 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöarvoja.

Kaava-alueella olevat kunnallistekniset johdot on otettava huomioon myös piha-alueiden rakentamisessa. Tarvittaessa alueen johtojen kunnossapito ja korjaustyöt pitää pystyä tekemään ilman ylimääräisiä kustannuksia.

Yleiseen hulevesijärjestelmään liityttäessä on vettä läpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytettävä kiinteistöillä siten, että viivytysaltaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 0,5 m3/100m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysaltaiden tai -säiliöiden on viivytettävä hulevesiä vähintään 0,5 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivuotojärjestelmä.

AK-27

Asuinkerrostalojen korttelialue.
- Uudisrakennuksissa sekä rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä alueeseen sovitettua rakennustapaa ja materiaaleja.
-Alueella on kiinnitettävä huomiota rakennuksen ja siihen liittyvän ulkotilan rajapintojen kehittämiseen siten, että alueen viihtyisyys kasvaa. Tälle välivyöhykkeelle saa rakentaa erilaisia pergoloita ja katoksia rakennusalan rajoittamatta. Rakenteita tulee pehmentää istutuksin.
- Jokaiseen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevaan pihaan rajoittuvaan huoneistoon on rakennettava 15m2 suuruinen ulko-oleskelutila, joka on aidattava tiheällä pensasistutuksella tai puuaidalla.
- Kiinteistön asukkaiden yhteiseen käyttöön saa rakentaa sauna-, kerho-, varasto- yms. tiloja ensimmäiseen kerrokseen.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen, pysäköimiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

AK-28

Asuinkerrostalojen korttelialue.
- Uudisrakennuksissa sekä rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä alueeseen sovitettua rakennustapaa ja materiaaleja.
-Alueella on kiinnitettävä huomiota rakennuksen ja siihen liittyvän ulkotilan rajapintojen kehittämiseen siten, että alueen viihtyisyys kasvaa. Tälle välivyöhykkeelle saa rakentaa erilaisia pergoloita ja katoksia rakennusalan rajoittamatta. Rakenteita tulee pehmentää istutuksin.
- Tonteille on järjestettävä yhteiskäyttöinen pihamaa, johon on rakennettava leikki- ja oleskelualuetta vähintään 10m2 asuntoa kohti.
- Jokaiseen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevaan pihaan rajoittuvaan huoneistoon on rakennettava 15m2 suuruinen ulko-oleskelutila, joka on aidattava tiheällä pensasistutuksella tai puuaidalla.
- Kiinteistön asukkaiden yhteiseen käyttöön saa rakentaa sauna-, kerho-, varasto- yms. tiloja ensimmäiseen kerrokseen.
- Alimmassa kerroksessa vähintään puolet julkisivumitasta on varustettava pääikkunoin.

AR-7

Rivitalojen korttelialue.
- Uudisrakennuksissa sekä rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä alueeseen sovitettua rakennustapaa ja materiaaleja.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen, pysäköimiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

PA-1

Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue.
- Rakennuksissa on oltava harja-, pulpetti- tai porrastettu harjakatto.
- Rakennusten julkisivujen pääasiallisen värin on oltava sävyltään valkoinen.
- Alimmassa kerroksessa vähintään puolet julkisivumitasta on varustettava pääikkunoin.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava. Istutusalueilla on oltava myös puita ja pensaita.

K-25

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Rakennukset on suunniteltava korkealaatuisiksi ja otettava huomioon paikan kaupunkikuvallinen asema.
- Yleiseen hulevesijärjestelmään liityttäessä on vettä läpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytettävä kiinteistöillä siten, että viivytysaltaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 0,5 m3/100m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysaltaiden tai -säiliöiden on viivytettävä hulevesiä vähintään 5 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivuotojärjestelmä.

YL/K-1

Julkisten lähipalvelurakennusten tai liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Rakennuksen korjauksessa kunnioitetaan olevaa arkkitehtuuria ja ympäristön luonnetta.
- Uudisrakennuksen on oltava harjakattoinen. Yhtenäinen julkisivun pituus saa olla enintään 20 metriä. Rakennusten julkisivujen pääasiallisen värin on oltava sävyltään valkoinen.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen, pysäköimiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

YQ/YL-1

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten tai / ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
- Rakennus on suunniteltava ekologisesti, taloudellisesti, kulttuurisesti ja sosiaalisesti kestävällä tavalla.
- Ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen väylät on erotettava selkeästi viher-elementein.
- Piha-alueet on toteutettava virikkeisiksi ja eri-ikäisille käyttäjille miellyttäväiksi.
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota piha-alueiden ja kulkuväylien riittävään vihreyteen sekä liikennealueiden vastaisten pihan osien melun vaimennukseen ja ulkopuolelta tulevan pölyn sitomiseen.
- Pysäköintialueella puita on istutettava autopaikkarivistöjen päihin sekä rivistöön kolmen autopaikan välein.
- Tontille on istutettava vähintään yksi puu tonttipinta-alan 150m² kohti.

VU-2

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- Alueelle saa rakentaa erilaisia kuntoiluun ja ulkoiluun liittyviä rakenteita.
- Alueen tapahtumien pysäköintiin saa käyttää kortelin 452 pysäköintialuetta.
- Metsäiset alueet tulee hyödyntää muuttamatta kasvillisuutta.
- Tasaisille alueille saa sijoittaa tarvittavia maastonmuotoja: mäkiiä ja painanteita.
- Alueen rakentamisessa tulee varmistaa hulevesien riittävä varastointi ja viivytystäila.
- Alueelle on rakennettava tarvittavia melusuojarakenteita.

RP-1

Palstaviljelyn korttelialue.
- Alueelle saa rakentaa erilaisia kasvipalstoihin liittyviä rakenteita.
- Myös monivuotiset kasvit ovat sallittuja.
- Varsinaisten rakennusten rakentaminen on kielletty.

LPJ-1

Yleinen saattoliikenteen alue.
- Alueelle ei saa pysäköidä.
- Alue on suunniteltava siten, että iso määrä ihmisiä voidaan sujuvasti jättää kyydistä ja ottaa kyytiin.
- Alue on toteutettava selkeästi ja viihtyisästi.

LPA

LPA-5

EV-5

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

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun tai puiston nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Luku osoittaa, kuinka suuren osan tontista saa käyttää rakentamiseen.

Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrostalasta saadaan käyttää julkisia lähipalvelutiloja ja järjestöjen toimitiloja varten.

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

Rakennusala.

Nuolella osoitetussa rakennusalassa rakennuksen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 20 metriä.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- Rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkaukkohta saa olla enintään 3,3 metriä.
- Rakennuksen julkisivuissa on oltava peittomaalattu lautaverhous, joka on väritään vaalea.

a

a-2

le

le-1

pp

pp/t

pp|t

pp

pp

ajo

pp

pp/t

pp|t

p

siirrettävissä

siirrettävissä

va

hule-2

hule-2

1ap/80m2

1ap/as

(446,447)

puisto/s

va

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Auton säilytyspaikan ja asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevien tilojen rakennusala.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- Alue on varustettava monipuolisilla leikkivälineillä, penkeillä ja sadekatoksilla.
- Rakentamatta jäävälle osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita vähintään 1 puu/100m2.

Istutettava alueen osa.

Puin ja pensain istutettava alueen osa.

Pensain istutettava alueen osa.

Istutettava / säilytettävä puurivi.

Istutettava / säilytettävä puu- ja pensasrivi.

Istutettava / säilytettävä pensasaita.

Katu.

Ajoyhteys.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

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

Talvikunnossapidettävä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Ulkoilureitti.

Pysäköimispaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Olemassaolevat johdot voidaan siirtää rakentamisen niin vaatiessa.

Hulevesiuoma, joka on mahdollista siirtää katu- tai puistoalueelle.
- Huolevesiuoman suunnittelussa on otettava huomioon viivytys ja kasvillisuuden monimuotoisuus.

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

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.


Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joita varten alue on varattu.

Säilytettävä virkistysalue.
Virkistysalueelle sijoittuva tärkeä metsäalue, joka on säilytettävä.

Vaara-alue.

 FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu		
TÖLÖ III E ASEMAKAAVAMUUTOS	1 : 1000	
Forssassa 28.8.2019 Kaupunginarkkitehti	Sirkka Köykkä	
Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset	Aki Härmä	
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on kuun x päivänä 201x pöytäkirjan xx §:n kohdalla hyväksynyt.		
Forssan kaupungin keskushallinnossa Kaupunginsihteeri	Matti Pietilä	
XXX	TÖLÖ III E	28.8.2019
Kv x.x.201x	§ xx	Voim. x.x.201x