

KESKUSTA II E

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KESKUSTAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 54 SEKÄ SIIHEN LIITTYVIÄ KATU- JA PUISTOALUEITA.

MITTAKAAVA 1 : 1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleismääräykset:

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

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

Yleiseen hulevesijärjestelmään liityttäessä on vettä läpäisemättömiltä 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-23

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Ensimmäiseen kerrokseen Hämeentien varteen on sijoitettava liike, toimisto- tai palvelutiloja. Olevia rakennusmassoja Hämeentien varressa saa hyödyntää ympäristövaikutuksiltaan asuinalueen läheisyyteen sopivaan toimintaa ilman, että ne vastaavat kaavamääräyksissä esitettyä käyttötarkoitusta tai rakennusala.
- Uudisrakentaminen on sovitettava keskustan moderniin selkeään rakennustapaan, kuten Puistolinna, Torikeskus ja Koulukadun pisteasuinkerrostalot.
- Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava vaalea rappaus tai vastaava pinnoite.
- Rakennuksissa on oltava harja-, pulpetti- tai porrastettu harjakatto.
- Alimmassa kerroksessa vähintään puolet julkisivumitasta on varustettava pääikkunoin.
- Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa parvekkeita, katoksia, terasseja ja erkkereitä, mutta niitä ei saa sijoittaa liian lähelle viereisen asuinrakennuksen pääikkunoita eikä 2. metriä lähemmäs rajaa.
- Pysäköintipaikat, jotka eivät mahdu p-merkillä osoitetulle pysäköintipaikalle, on sijoitettava maanalaiseen tilaan tai kellariin.
- Kellariin ja maanalaiseen tilaan sijoitetaan myös as oy Forssan Pumpulin, kortteli 75 tontti 7, väestönsuojat.
- Tonteille on järjestettävä yhteiskäyttöinen pihamaa, johon on rakennettava leikki- ja oleskelualueita vähintään 10 m² asuntoa kohti.
- Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 200 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

PLA-3

Lähipalvelu- ja asuinrakennusten korttelialue.

- Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä lähiympäristöä palvelevia toimintoja ja asumista.
- Asunnot on sijoitettava toiseen kerrokseen tai rakennuksen etelän puoleisiin osiin. Terrassit ja sisäänkäyntikatokset on sovitettava rakennuksen ulkoasuun.
- Jos kortteliin sijoitetaan asuntoja, asunnoille on järjestettävä pihamaa, johon on rakennettava leikki- ja oleskelualueita vähintään 15 m² asuntoa kohti. Alue on suojattava istutuksin. Istutukset on sovitettava puistoalueen kasvillisuuteen.



Puistoalue, jolla ympäristö säilytetään

- Kulttuurihistoriallisesti merkittävä puistoalue, jonka luonne, puusto, kasvi- valikoima ja tilat tulee säilyttää ja kunnostaa alueesta tehdyn inventoinnin mukaisesti.
- Puistoalueeseen liittyvien historiallisten rakennusten rajapinnassa tulee miettiä rakennusten uutta käyttöä tukevia rajauksia siten, että kullekin piha-alueelle muodostuu suojattu piha-alueen osa ja silti puiston luonne säilyy.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

①

1

Kaupunginosan numero.

KESKU

Kaupunginosan nimi.

54

Korttelin numero.

SÄÄSTÖP

Kadun tai puiston nimi.

56

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as 65%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

k 50%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

II

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

½kI

Luku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

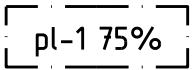
$e^k=1.18$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

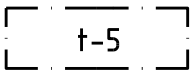
- Luku ilmoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuden.
- Maan päälle saa sijoittaa rakennusalojen mukaisen rakentamisen.
- Rakennusoikeutta on myös maanalaisissa tiloissa sekä kellareissa.



Rakennusala.



Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta saa käyttää lähipalvelutiloja varten.

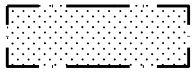


Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

- Rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla enintään 3,3 metriä.
- Rakennuksen julkisivuissa on oltava peittomaalattu lautaverhous, joka on väriltään tumma ja vesikattojen on oltava samanvärisiä kuin päärakennuksessa.
- Rakennuksessa on oltava harjakatto, jonka kattokaltevuus on 20-22 astetta.
- Rakentamisessa on otettava huomioon rakennusosalalla sijaitsevat maanalaiset johdot.



Maanalainen tila.



Istutettava alueen osa.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.



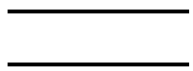
Istutettava puurivi.



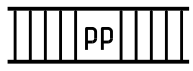
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



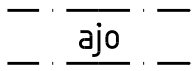
Aita, joka saa olla enintään 1,2 metriä korkea pystyvuusäleaita tai musta pystymetallisäleaita, jonka sisäpuolella on pensaita.



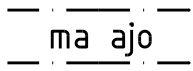
Katu.



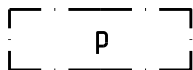
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



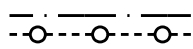
Ajoyhteys.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoyhteys.



Pysäköimispaikka.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1ap/k90m2

Merkintä osoittaa, kuinka monta liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1ap/as

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

sr-26

Suojeltava rakennus.

- Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus.
- Rakennusta ei saa purkaa.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei vähene ja kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy.

apl/s-1

Puistoalueella sijaitsevan rakennushistoriallisesti arvokkaana suojeltavan rakennuksen rakennusala.

- Rakennukseen saa sijoittaa asumista sekä lähiympäristöä palvelevia toimintoja.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy.
- Mikäli rakennus joudutaan purkamaan on rakennusala kunnostettava puistoksi.

⊗

Suojeltava puu, joka tarvittaessa on korvattava uudella.

rky

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu

KESKUSTA II E ASEMAKAAVAMUUTOS

1 : 1000

Forssassa 31.8.2018

Kaupunginarkkitehti

Sirkka Köykkä

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset

Kaupungingeodeetti

Aki Härmä

Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on lokakuun 8 päivänä 2018 pöytäkirjan 49 §:n kohdalla hyväksynyt.

Forssan kaupungin keskushallinnossa

Kaupunginsihteeri

Matti Pietilä

L22

KESKUSTA II E

31.8.2018

Kv 8.10.2018 § 49

Voim. 19.11.2018