

## FORSSAN KAUPUNKI

KESKUSTAN KAUPUNGINOSA

## KESKUSTA VI A

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KESKUSTAN KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 58, 64, 67 JA 73 SEKÄ NIIHIN LIITTYVIÄ KATU-, PUJISTO- JA LIIKENNEALUEITA SEKÄ KORKEAVAHAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 66 (osa).

MITTAKAAVA 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

**Yleismääräykset:**

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä on viivytettävä kiinteistöillä siten, että viivytysaltaiden tai -säiliöiden mitoitusilavuus on 0,5 m3/100m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysaltaiden tai -säiliöiden on viivytettävä hulevesiä vähintään 8 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivuotojärjestelmä.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Nykyisiä rakennuksia saa hyödyntää ilman, että ne vastaavat mitä kaavamääräyksissä on esitetty maanpäällisen kellarin osalta.
- Uudisrakennuksiin ei saa rakentaa maanpäällistä kellarikerrosta.
- Alimmassa kerroksessa vähintään puolet julkisivumitasta on varustettava pääikkunoin.
- Uudisrakennuksissa sekä rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä kortteliin sovitettua rakennustapaa ja materiaaleja.
- Maan alle sijoittuvaan kellariin saa sijoittaa varasto- ja saunatiloja tms.
- Alimman kerroksen alasta saa käyttää enintään 20% työ-, kerho- tai liiketiloiksi.
- Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m2 kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

### AK-8

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Korttelin rakennukset on sijoitettu vapaasti ympäröivästä rakennuskannasta poiketen ja pihoiilla olevaa vrehreää kasvillisuutta on ylläpidettävä. Alueen ilmeen kannalta rakennusten modernin arkkitehtuurin olennaiset yksityiskohdat ja materiaalit on säilytettävä.
- Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.
- Kellariin saa sijoittaa varasto- ja saunatiloja tms. Ullakolle saa sijoittaa varastotiloja.
- Tontilla on oltava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m2 asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m2 kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

### AK-9

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Korttelin rakennukset ovat osa suurkorttelia. Uudisrakennuksissa sekä rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä kortteliin sovitettua rakennustapaa ja materiaaleja. Korttelin rakennuskannan korjauksia on arvioitava osana suurkorttelia. Alueen ilmeen kannalta rakennusten modernin arkkitehtuurin olennaiset yksityiskohdat ja materiaalit on säilytettävä.
- Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m2 kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

### AK-10

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Uudisrakennuksissa sekä rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä kortteliin sovitettua rakennustapaa ja materiaaleja.
- Maan alle sijoittuvaan kellariin saa sijoittaa varasto- ja saunatiloja tms.
- Alimman kerroksen alasta saa käyttää enintään 20% työ-, kerho- tai liiketiloiksi.
- Tontilla on oltava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m2 asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m2 kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

### AK-11

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Uudisrakennuksissa sekä rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä kortteliin sovitettua rakennustapaa ja materiaaleja.
- Maan alle sijoittuvaan kellariin saa sijoittaa varasto- ja saunatiloja tms.
- Alimman kerroksen alasta saa käyttää enintään 20% työ-, kerho- tai liiketiloiksi.
- Tontilla on oltava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m2 asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.

### AL-20

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Rakennuksen julkisivumateriaalin on oltava vaalea rappaus tai vastaava.
- Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa vain liiketiloja.
- Autopaikat on sijoitettava kellariin. Autopaikat, joita ei pystytä osoittamaan kellariin on sijoitettava korttelissa 64 LHA-tontille rakennettavaan pysäköintitaloon tai -alueelle.
- Tontilla on oltava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m2 asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m2 kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

### AL-21

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Uudisrakentamisessa ja rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä kortteliin sovitettua modernia rakennustapaa ja materiaaleja.
- Käyttötarkoituksen mukaisiin päärakennuksiin saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen autopaikkoja. Alimmassa kerroksessa vähintään puolet kadun puoleisesta julkisivumitasta on varustettava ikkunoin tai aukoin.
- Ullakkotiloja saa käyttää asumisen aputiloina. Kellaritiloja saa käyttää varastona ja autopaikoitukseen. Ne autopaikat, jotka eivät mahdu rakennuksiin tai piha-alueille on sijoitettava kellariin.
- Oleskelu ja piha-alueen on oltava maantasossa.
- Tontilla on oltava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m2 asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m2 kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

### PK-6

Palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Uudisrakentamisessa ja rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä kortteliin sovitettua rakennustapaa, jossa yhdistetään vanhojen puurakennusten piirteitä ja rapattua modernia arkkitehtuuria.
- Lähellä katua oleviin rakennuksiin ei saa sijoittaa asumista ensimmäiseen kerrokseen.
- Tontilla on oltava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m2 asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m2 kohti.

### Y-3

Puisto.

- Puistoalue on rakennettava korkeatasoiseksi moderniksi keskusta-alueen puistoksi, jonka rehevä kasvillisuus erottaa eriluonteiset kaupunginosat.
- Kasvillisuus on sijoitettava siten, että syntyy kulkua ohjaavia mielenkiintoisia tiloja ja luontevia kevyen liikenteen yhteyksiä puiston sisälle.
- Puistoon liittyvien rakenteiden ja kalusteiden yksityiskohtiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

### Y-3

Puisto.

Puistoalue on istutettava riittävällä kasvillisuudella suojaksi asumisen ja liikennealueen väliin.

### LP-6

Yleinen pysäköintialue.

- Pysäköintialue on ympäröitävä ja autopaikkarivit erotettava toisistaan puu- ja pensasistutuksin.
- Puita on oltava vähintään yksi 7-9 metrin välein.

### LHA-1

Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.

- Maan päällisiin tiloihin saa rakentaa henkilöliiketerminaalin lisäksi liike- ja toimistotiloja.
- Alueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen tai -alueen, johon osoitetaan myös niiden keskusta-alueiden kiinteistöjen pysäköintipaikkoja, joilla ei ole riittävästi pysäköintitilaa tontillaan.
- Maanpäällinen uudisrakentaminen on sovitettava suojellun linja-auto-aseman arkkitehtuuriin rakentamisen korkeuden, materiaalien, kattomuodon, -kulman ja ikkuna-aukokuksen suhteen.

### LPA

Autopaikkojen korttelialue.

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 kerrosalaneliömetreinä.

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten.

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää lähipalvelutiloja varten.

Maanalainen tila.
- Tilaan saa sijoittaa pysäköintitiloja, varastoja ja teknisiä tiloja.
- Ensimmäinen numero osoittaa, kuinka moneen tasoon maan alla saa rakentaa.
- Lopussa oleva luku osoittaa kuinka monta kerrosalaneliometriä saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin.

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

Luku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa rakentaa.
- Maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa autopaikkoja, varastoja ja teknisiä tiloja.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.

Rakennusala, jolla sijaitsee paikallisesti arvokas rakennus.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Pysäköimispaikka.

Pysäköimispaikka.
- Autopaikkarivien reunaan on istutettava puu- tai pensasistutuksia.
- Puita on oltava vähintään yksi neljää autopaikkaa kohti.

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen-eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 45 dBA.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Se osa katualueesta, jota ei käytetä katuun, kevyen liikenteen väylään tai liikenneympyrään, on istutettava.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Säilytettävä/istutettava pensasrivi.

Suojeltava puu.

Katu.

Merkittävän kulttuuriympäristön katu.

- Katu on rakennettava sorapäällysteisenä huomioiden maaston luonnolliset korkeustasot sekä olemassaolevat rakennukset.
- Katualueen rakenteissa ja varusteissa on huomioitava merkittävä kulttuuriympäristö.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Huoltoajoa varten varattu alueen osa.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Korttelialueelle on rakennettava yksi autopaikka 75 asuinkerros-alaneliömetriä kohti ja yksi autopaikka palvelu-, liike- ja toimistotilojen 90 kerrosalaneliömetriä kohti.

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.

Suojeltava rakennus.
- Rakennushistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus.
- Rakennusta ei saa purkaa. Siinä suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.

Alueen raja, jonka maaperä saattaa sisältää haitallisia aineita. Maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava käyttötarkoitusta vastaavaan puhtaustasoon. Alueella tehtävien kaivuiden ja uudisrakentamisen aikana on seurattava maaperän puhtautta ja tarvittaessa tarkistettava haitta-aineiden pitoisuudet sekä puhdistettava maaperä. Rakentamisen aikana on minimoitava pintavesien mukana vesistöön pääsevän humuksen ja epäpuhtauskien määrä.

Kansallinen kaupunkipuisto aluerajaus.

<span><span> </span><span> </span></span> <span></span>	<b>FORSSAN KAUPUNKI</b>	<span></span>	<span></span>
<span></span>	Maankäytön suunnittelu	<span></span>	<span></span>
<b>KESKUSTA VI A ASEMAKAAVAN MUUTOS</b>	<b>1<span> </span>: 1000</b>	<span></span>	<span></span>
Forssassa 20.6.2017	Sirkka Köykkä	<span></span>	<span></span>
Kaupunginarkkitehti			
Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset			
Kaupungeingeodeetti	Aki Härmä	<span></span>	<span></span>
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on marraskuun 13 päivänä 2017 pöytäkirjan 86 §:n kohdalla hyväksynyt.			
Forssan kaupungin keskushallinnossa			
Kaupunginsihteeri	Matti Pietilä	<span></span>	<span></span>
<b>L21</b>	<b>KESKUSTA VI A</b>	20.6.2017	<span></span>
	Kv 13.11.2017 § 86	Voim.	<span></span>