FORSSAN KAUPUNKI

LINIKKALAN KAUPUNGINOSA

RONTTISMÄKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE LINIKKALAN KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 110, 116 - 127, 128(osa), 129(osa), 130 - 140 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUEITA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU LINIKKALAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 111 - 114, 116 - 127, 128(osa), 129(osa), 130 - 140 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUEITA.

Kalliomäen alueen arvo tulee kokonaisuudesta. Alueen jokainen vanha rakennus on merkittävä alueen arvon ja identiteetin säilymisen kannalta. Kalliomäen arvo ohenee jokaisen puretun rakennuksen myötä. Rakennuksen purkaminen voi perustua ainoastaan kunnolliseen kuntotutkimukseen, jossa rakenteita on avattu. Alueen rakennukset on usein tehty useasta hirsikehikosta, useassa vaiheessa, mikä on Kalliomäessä tyypillistä ja osa alueen arvosta. Myös rakennusten alkuperäiset detaljit ja julkisivuvuoraus tulee aina kun mahdollista paikkaamalla korjata.

Alueelle laadittu alueellinen rakennusjärjestys on kaavaa täydentävä laillinen asiakirja, jonka määräyksiä on noudatettava. Rakennusjärjestyksessä esitetään asioita, joita kaavassa ei pystytä riittävällä tarkkuudella esittämään.

Alueella olevissa rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas luonne säilyy. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennusten alkuperäiset detaljit ja julkisivuvuoraus tulee aina kun mahdollista paikkaamalla korjata. Ikkunat tulee säilyttää korjattavissa rakennuksissa julkisivupinnassa.

Palomääräyksissä sovelletaan paloluokan P 3 rakennuksissa seuraavaa:
Uudet rakennukset ja laajennukset:
- Samalla kiinteistöllä olevan asuin- ja talousrakennuksen etäisyys:
Etäisyys 4-8 metriä, asunnon talousrakennuksenpuoleisen ulkoseinän osastointivaatimus EI 30 vesikatteeseen saakka.
- Eri kiinteistöillä olevien rakennusten etäisyydet:
Etäisyys >8 metriä, ei osastointivaatimusta.
8 metriä< etäisyys >4 metriä, osastointivaatimus EI 30 vesikatteeseen saakka.
Etäisyys <4 metriä, uuteen rakennukseen palomuuri EI-M 60
Peruskorjattavat rakennukset:
- Uusien rakennusten määräyksiä pyritään noudattamaan soveltaen, paloteknistä suojausta parannetaan mahdollisuuksien mukaan.

MITTAKAAVA 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleismääräykset /s
- Kaavoitettavaa aluetta koskee samaan aikaan hyväksyttävä rakentamistapaohje.
- Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.
- Alueella on tavoitteena säilyttää oleva rakennuskanta.
- Mikäli rakennuksia ei voi säilyttää, uudisrakennuksen tulee noudattaa arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan alueen ominaispiirteistä rakentamisen perinnettä ja sopeutua siihen. Yhtä rakennustyyppiä ei tule toistaa alueella tontilta toiselle.
- Alueen vanhimmat rakennukset muodostavat alueen detaljipankin.
Alueelle rakennettavien uudisrakennusten tulee hakea detaljipankista rakennuskannan piirteitä, joilla rakentaminen sovitetaan ympäristöön.
- Alueella olevissa rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennusten alkuperäiset detaljit ja julkisivuvuoraus tulee aina kun mahdollista korjata paikkaamalla. Ikkunat tulee säilyttää korjattavissa rakennuksissa julkisivupinnassa.
- Uudisrakennuksen suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakennuksia ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on myönnetty rakennuslupa.
- Uudisrakentamisessa noudatetaan alueen perusrakennetta rakennuksen massoittelun, koon, korkeuden, aukotuksen, materiaalin, värityksen ja suhteen.
- Uusi asuinrakennus on sijoitettava kiinni katulinjaan. Ulkorakennukset sijoitetaan pääsääntöisesti entisten palokujien varteen, vaikka palokujia ei enää ole konkreettisesti vaan ne ovat osa tonttia. Alueella osa toiminnoista on sijoitettava ulkorakennuksiin.
- Asuinrakennus koostuu yksinkertaisesta selkeästä massasta, josta voi tulla pihan puolella ulos kuisti, mutta ei parveketta tai erkkereitä. Päärakennusten on oltava harjakattoisia, piharakennukset voivat olla myös pulpettikattoisia. Kadun puoleiseen julkisivuun sijoitetaan ainoastaan pääikkunoita, ei ovia tai pieniä ikkunoita eikä leveää umpipintaa.
- Päärakennuksen pääsisäänkäynti on pihan puolella.
- Päärakennuksessa noudatetaan perinteistä panelointia. Päärakennuksen on oltava peittomaalattu. Linjan varrella olevat päärakennukset on maalattava öljymaalilla ja aikakauteen liittyvin värein. (Värikartta/rakennusjärjestys). Tontin sisällä ja eri koordinaatistossa olevat rakennukset voivat olla punamultaisia.
- Ulkorakennuksissa suositaan peiterimaa ja värityksessä punamultaa.
- Katemateriaalina on käytettävä konesaumattua peltiä, lisäksi voidaan käyttää huopakattoa. Rakennukset, jotka on korjattu tiilikuvioisella peltikatolla, on seuraavan korjauksen yhteydessä muutettava konesaumatuksi peltikatoksi tai vastaavaksi, lisäksi voidaan käyttää huopakattoa.
- Uusissa rakennuksissa ikkunat sijoitetaan mahdollisimman lähelle julkisivupintaa, maksimissaan 7,5 cm syvyydelle. Ikkunapuitteiden on oltava puuta.
- Rakennuksissa käytetään avoräystäitä.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää asemapiirros, jossa näkyy myös naapuritonttien järjestelyt, jolloin voidaan arvioida toimen vaikutus alueen rakenteeseen. Lisäksi on tehtävä leikkauspiirustuksia, joilla osoitetaan toimien liittyminen alueen ja tontin korkeusasemiin.
- Varsinkin tonttien rajalla luonnollisten maanpintojen on liityttävä naapuriin luonnollisessa tasossa.
- Puutarhojen osuus tontin pinta-alasta on säilytettävä. Alueelle ei saa rakentaa nostettuja terasseja eikä suuria laatoitusalueita. Vähintään 70 % tontin rakentamattomasta alasta on säilytettävä pintavesiä imevänä.
- Tonttien rajoille ei saa muodostaa korkeuseroja.

A-17 Asuinrakennusten korttelialue.
- Korttelialueella uudisrakennukset on rakennettava siten, että ne sopeutuvat alueella oleviin rakennuksiin julkisivujen muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen.
- Julkisivujen materiaalina on käytettävä peittomaalattua lautaa. Vesikaton katteena on käytettävä pystysaumattua maalattua tai pinnoitettua peltiä.
- Rakennuksissa on oltava harjakatto. Vesikaton kaltevuuden on oltava 25-35 astetta.
- Tontti on aidattava tiiviillä pensasaidalla. Tontinosat, joita ei käytetärakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

AK-6 Asuinkerrostalojen korttelialue.
- Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m2 asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Istutettavalle alueen osalle on istutettava tiivis pensasaita.

AO-41 Erillispientalojen korttelialue.
- Olevia rakennuksia saa peruskorjata sen estämättä mitä tontin asemakaavassa on määrätty kerrosluvusta, rakennusalasta ja -oikeudesta.
- Uudisrakennusten on sopeuduttava alueen historiallisiin ja kaupunkikuvallisiin ominaispiirteisiin. Uusien asuin- ja talousrakennusten on sopeuduttava alueen suojeltavaan rakennuskantaan muodoltaan sekä julkisivujen ja kattojen mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta.
- Asuinrakennus on rakennettava pääkadun puoleiseen rajaan kiinni koko julkisivun mitalta. Rakennukseen ei saa sijoittaa maanpäällistä kellaria. Rakennukseen ei saa tehdä sisäänkäyntiä kadun puolelta.
- Asuinrakennuksen julkisivumateriaalina on oltava peittomaalattu yhdensuuntainen lautaverhous. Väritys on sovitettava ympäristön rakennusten väreihin.
- Asuinrakennuksen kadunpuoleiseen julkisivuun on sijoitettava pääikkunoita vähintään xx% julkisivupinta-alasta.
- Tontit on aidattava kadunpuoleisella rajalla pystypuusäleaidalla sekä pensasaidoin ja puuistutuksin.
- Alueella olevien rakennusten purkamisesta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
- Vähintään 65% tontin rakentamattomasta alasta on säilytettävä pintavesiä imevänä.

AO-53 Erillispientalojen korttelialue.
- Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Merkityn rakennusalan ulkopuolelle korttelialueen sisäpihalle saa rakentaa erillisen talousrakennuksen, jonka enimmäispinta-ala on 40 k-m2.
- Täydennysrakentamisessa on huomioitava ympäristön ominaispiirteet ja rakentaminen on sovitettava ympäröiviin rakennuksiin.
- Rakennusta laajennettaessa on noudatettava vanhan rakennuksen harjan ja räystään korkeutta, ikkunoiden kokoa ja puitejakoa sekä sijoitustapaa. Uudisrakennukset on liitettävä ympäristöönsä noudattamalla yksinkertaista perinteistä rakennustapaa siten, että rakennukset sopeutuvat alueella oleviin rakennuksiin julkisivujen muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen.
- Julkisivuissa on oltava peittomaalattu lautaverhous. Väritys on sovitettava ympäristön rakennusten väreihin.
- Katteena tulee käyttää maalattua tai pinnoitettua peltiä. Vesikaton kaltevuuden on oltava 25 -35 astetta.
- Tontti on aidattava tiiviillä pensasaidalla.
- Vähintään 65% tontin rakentamattomasta alasta on säilytettävä pintavesiä imevänä.

AL-19 Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Uudisrakennus on sovitettava huolellisesti ympäristöön.
- Käynti liiketiloihin on osoitettava kadulta. Käynti asuintiloihin on osoitettava pihan puolelta.
- Asuinrakentaminen on sijoitettava toiseen kerrokseen. Asumisen yhteydessä alueelle on sijoitettava leikki- ja oleskelualue, joka on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava puu.
- Rakennuksissa on oltava harjakatto.
- Tontti on rajattava tiiviillä istutuksella, johon osoitetaan kulkuaukot. Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava. Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 100 m² kohti.
- Asuntojen yhteydessä on varattava riittävästi leikkiin ja muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta.
- Autopaikkoja on oltava yksi asuntoa kohti ja yksi 75 liike- ja toimisto k-m2 kohti.

PK Palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

YM Museorakennusten korttelialue.

VP Puisto.

VK Leikkipuisto.

LPA-2 Autopaikkojen korttelialue.
- Auton säilytyspaikan materiaalina on oltava julkisivuissa peittomaalattu lautaverhous ja katteena maalattua tai pinnoitettua peltiä. Rakennuksissa on oltava harjakatto, jonka kaltevuus on 20 - 25 astetta.
- Rakentamattomat korttelialueen rajat on aidattava tiiviillä vähintään 120 cm korkealla lauta-aidalla.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

5 — Kaupunginosan numero.

LINIKKA — Kaupunginosan nimi.

111 — Korttelin numero.

HARAKKAPU — Kadun tai puiston nimi.

1000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t 40 — Talousrakennuksen enimmäisrakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

17% — Luku osoittaa, kuinka suuren osan tontista saa käyttää rakentamiseen.

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

Iu⅗ — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.20 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

t-4 — Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- Tontille saa rakentaa sallitun rakennusoikeuden lisäksi talousrakennuksen, jonka enimmäispinta-ala on 40 k-m2.
- Rakennuksen on ulkomuodoltaan ja sijainniltaan sopeuduttava alueen historiallisiin ominaispiirteisiin.
- Rakennuksen enimmäisleveys saa olla 5.5 metriä ja räystään enimmäiskorkeus 3 metriä.
- Rakennuksen julkisivumateriaalina on oltava peittomaalattu lautaverhous tai rappaus.

a — Auton säilytyspaikan rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Puin ja pensain istutettava alueen osa.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Säilytettävä puu.

piha/s — Säilytettävä piha-alue.
Linjoille avautuva tärkeä puutarhanäkymä, joka on säilytettävä.

Katu.

kadunnimi/s — Säilytettävä katualue.
- Katujen luonne tulee säilyttää. Maanpinnan tulee liittyä luontevasti maastonmuotoihin ja alueen korkeustasoihin. Tien korkeusasemassa on huomioitava perustusten korkeus ja tuuletusaukkojen sijainti.
- Katujen yhtenäiset materiaalit tulee säilyttää. Päämateriaalina on sora, reunoilla kiveystä tai nurmivyöhykettä.
- Katujen korkoja tulee tarkistaa erityisesti paikoissa, jossa kadun pinta on noussut liian korkealle.
- Tontit rajataan koko linjan matkalta joko rakennuksin tai aidoin ja kasvein. Rakennusten väliin jäävällä osalla käytetään säleaitaa. Linjoille tulee sijoittaa vain käynnin vaatimat aukot. Ajoneuvoportit voivat olla enintään 2,7 metriä ja käyntiportit tai -aukot enintään 1,2 metriä.
- Katutiloja on tarkasteltava siten, että rakennusmassat sovitetaan viereisten rakennusten korkeuksiin ja linjalta poispäin lähtevät päädyt vastaaviin päätyihin lähitonteilla.
- Jokaisen rakennushankkeen yhteydessä on esitettävä myös naapuritonteista tehdyllä julkisivupiirroksella miten hanke liittyy linjoille tulevaan julkisivurivistöön.
- Kaduille ei saa avata suoraan katutilaa laajentavaa autopaikkaa. Siellä missä tälläinen ratkaisu on tehty, täytyy hakea keinoja linjan tilan uudelleen sulkemiseksi.

Pihakatu.

Kevyen liikenteen pihakatu.
- Katuosuudelle voidaan osoittaa kaksi pysäköintipaikkaa.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

ajo — Ajoyhteys.

p — Pysäköimispaikka.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

/s-1 — Alue, jolla ympäristö säilytetään.
- Alueella on tarkoitus säilyttää vanha rakennuskanta.
- Uudisrakentamisen valtakunnallisia rakentamismääräyksiä saa tulkita siten, että olemassa olevan vanhan rakennuksen vanha rakenne ja ulkonäkö voidaan säilyttää.

sr-27 — Suojeltava rakennus.
- Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua saa muuttaa.
- Rakennuksen massa ja julkisivut on pidettävä rakentamisaikaan liittyvässä asussa. Rakennusaikaan liittyvän arkkitehtuurin piirteitä on noudatettava korjauksissa. Laajennukset on sovitettava alkuperäiseen arkkitehtuurin alisteisina.
- Rakennuksen korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
- Rakennukset, joiden ulkoasu on muuttunut alkuperäisestä, on pyrittävä korjaamaan entistään.
- Muutokset on esitettävä detaljipiirustuksin, jotta voidaan arvioida muutoksen merkitys rakennukselle.

rak/s — Säilytettävä rakennus.
- - Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua saa muuttaa.
- Rakennuksen massan on noudatettava rakennusaikaan liittyvää massoittelu-periaatetta. Muutetut julkisivut voidaan pitää muuttuneessa asussa tai tarpeen mukaan palauttaa hakien detaljipankin rakennuksista inventoinnin pohjalta sopivaa mallia.
- Rakennuksen purkamisesta, korjaamisesta ja muuttamisesta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Säilytettävä identiteettipaikka
- Identiteettipaikan luonne on säilytettävä.
- Identiteettipaikan rakennusten massat ja arkkitehtuuri ovat alueen kannalta erittäin tärkeitä.
- Rakennusten arkkitehtuurissa kiinnitetään erityistä huomioita yksityiskohtien säilymiseen.

sk-1 — Kaupunkikuvallisesti tärkeä alue. Keskiaikainen kylätontti, jolla rakentaminen ja muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.

rky — Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.

FORSSAN KAUPUNKI
Maankäytön suunnittelu

RONTTISMÄKI ASEMAKAAVAN MUUTOS 1 : 1000
Forssassa 7.7.2015
Kaavoitusinsinööri Anne Seppälä

Asemakaavan pohjakartan hyväksynyt
Kaupungingeodeetti xxxx xxxxxxx

Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on kuun päivänä 2016 pöytäkirjan XX §:n kohdalla hyväksynyt.
Forssan kaupungin keskushallinnossa
Kaupunginsihteeri Matti Pietilä

Lxx	RONTTISMÄKI	7.7.2015
	Kv xx.x.2016 § xx	Voim.