



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 LIITTYVÄÄ KATU- JA PUISTOALUEITA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLE MUODOSTUVA KUHALAN KAUPUNGINOSAN KORTTELI 175(osa), 435 (osa), 436 - 439, 446, 447, 449, 450 ja 452 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄ 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 penkkiä ympäröivien kiinteistöihin liittyen.

Alueen sijainti maanietelun vaikutusalueella on otettava huomioon suunniteltaessa kiinteistöjen rakennuksia sekä piha- ja ulkoilueita. Suunnitteluvaiheessa on tehtävä tarvittavat liikenteen aiheuttaman melun, tärinän ja ilmajäännöselvitykset. Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttiason (L_{aeq}) arvoa (klo 7-22) 55 dB yöarvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutaso 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 korjaukset pitää pystyä tekemään ilman ylimääräisiä kustannuksia.

Yleiseen hulevesijärjestelmään liittyessä on vettä läpäisemättömiä pinoita tulevia hulevesiä viivytettävä kiinteistöillä siten, että viivytyslaitaiden tai -säilöiden mittotilavuus on 0,5 m³/100m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyslaitaiden tai -säilöiden on viivytettävä hulevesiä vähintään 0,5 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivoivutjärjestelmä.

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

Asuinkerrostalojen korttelialue.
- Uudisrakennuksissa sekä rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä alueeseen sovitettua rakennustapaa ja materiaaleja.
- Alueella on kiinnitettävä huomiota rakennuksen ja siihen liittyvän ukkotiilan rajapintojen kehittämiseen siten, että alueen viihtyisyys kasvaa. Tälle väilytyshyökeelle saa rakentaa erilaisia pergolaita ja katoksia rakennusalan rajoittamatta. Rakentamista tulee pehmentää istutuksin.
- Tontille on järjestettävä yhteiskäyttöinen pihamaa, johon on rakennettava leikki- ja oleskelualueita vähintään 10m² asuntaa kohti.
- Jokaikseen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevaan pihaan rajoittuvaan huoneistoon on rakennettava 15m² suuruuinen ulko-oleskelutila, joka on aidattava tihellä pensasistutuksella tai puuidalla.
- Kiinteistön asukkaiden yhteiseen käyttöön saa rakentaa sauna-, kerho-, varasto- yms. tiloja ensimmäiseen kerrokseen.
- Alimmassa kerroksessa vähintään puolet julkisivumistästä on varustettava pääkukunoin.

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

Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue.
- Rakennuksissa on oltava harja-, pulpetti- tai porrastettu harjakatto.
- Rakennusten julkisivujen pääsääntöisesti väri on oltava sävyiltään valkoinen.
- Alimmassa kerroksessa vähintään puolet julkisivumistästä on varustettava pääkukunoin.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylänä, on istutettava. Istutusalueilla on oltava myös puita ja pensaita.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Rakennukset on suunniteltava korkealaatuisiksi ja otettava huomioon paikan kaupunkikuvallinen asema.
- Yleiseen hulevesijärjestelmään liittyessä on vettä läpäisemättömiä pinoita tulevia hulevesiä viivytettävä kiinteistöillä siten, että viivytyslaitaiden tai -säilöiden mittotilavuus on 0,5 m³/100m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyslaitaiden tai -säilöiden on viivytettävä hulevesiä vähintään 5 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivoivutjärjestelmä.

- YL/K-1** Julkisten lähilvelurakennusten tai liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
 - Rakennuksen korkeudessa kunnioitetaan olevaa arkkitehtuuria ja ympäristön luonnetta.
 - Uudisrakennuksen on oltava harjakattoinen. Yhtenäinen julkisivun pituus saa olla enintään 20 metriä. Rakennuksen julkisivun pääsääntöisesti väri on oltava sävyiltään valkoinen.
 - Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen, pysäköimiseen tai kulkuväylänä, on istutettava.

- YO/YL-1** Opetustoimintaa palvelevien rakennusten tai / ja julkisten lähilvelurakennusten korttelialue.
 - Rakennus on suunniteltava ekologisesti, taloudellisesti, kulttuurisesti ja sosiaalisesti kestäväällä tavalla.
 - Ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen väylät on eroteltava selkeästi viher- elementein.
 - Piha-alueet on toteutettava virkeisiksi ja eri-ikäisille käyttäjille miellyttäviksi.
 - Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota piha-alueiden ja kulkuväylien riittävään vihreyteen sekä liikennealueiden vastaisen pihan osien melun vaimennukseen ja ulkopuolelta tulevan pölyn sitomiseen.
 - Pysäköintialueilla 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 korttelin 452 pysäköintialuetta.
 - Metsäiset alueet tulee hyödyntää muuttamalla kasvillisuutta.
 - Tasaistella alueella saa sijoittaa tarvittava maastonmuotoja: mäkii ja painanteita.
 - Alueen rakentamisessa tulee varmistaa hulevesien riittävä varastoitus ja viivytys.
 - Alueelle on rakennettava tarvittavia melusuojarakenteita.

- RP-1** Palstatilojen korttelialue.
 - Alueelle saa rakentaa erilaisia kasvipalstoihin liittyviä rakenteita.
 - Myös monivuotiset kasvit ovat sallittuja.
 - Värisäien rakennusten rakentaminen on kiellettyä.

- LPJ-1** Yleinen saattoliikenteen alue.
 - Alueelle ei saa pysäköidä.
 - Alue on suunniteltava siten, että iso määrä ihmisiä voidaan sujuvasti jättää kyydissä ja ottaa kyytiin.
 - Alue on toteutettava selkeästi ja viihtyisästi.

- LPA** Autopaikkojen korttelialue.
- LPA-5** Autopaikkojen korttelialue.
 - Alueelle osoitettujen korttelien autot saa pysäköidä niille nimetyille paikoille.
 - Alueelle voi sijoittaa myös viivytteen jätteen keräyspisteen.

- EV-5** Suojavhuralue.
 - Oleva puusto ja pensaskerros tulee säilyttää. Alueelle saa tarvittaessa istuttaa suojavaava kasvillisuutta ja sijoittaa melutalvoja rakenteita sekä hulevesien käsittelyyn liittyviä painanteita jätin viivytystä varten.

- - - - - 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- + - - - - Kaupunginosan raja.
- - - - - Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- - - - - Osa-alueen raja.
- o - - - - - Sitovan tontinajan mukaisen tontin raja ja numero.
- o - - - - - 7 KUHALAN KAUPUNGINOSA.
- o - - - - - 436 PELTOSAA.
- o - - - - - 1000
- e=0,40
- 30%
- y50%
- II

- Rakennussala.
- Nuolella osoitettua rakennussalassa rakennuksen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 20 metriä.
- Rakennussala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- Rakennussala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- Rakennuksen julkisivun ja vesikatkon leikkaukset saa olla enintään 3,3 metriä.
- Rakennuksen julkisivuissa on oltava peittämätöntä lauterhuohoa, joka on väritään vaalea.

- a - Auton säilytyspaikan rakennusala.
- a-2 - Auton säilytyspaikan ja asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevien tilojen rakennusala.
- la - Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- le - Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- le-1 - Alue on varustettava monipuolisilla leikkivälillä, penkeillä ja sadakatoilla.
- Rakentamista jäsväle osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita vähintään 1 puu/100m².

- - - - - Istutettava alueen osa.
- - - - - Puihin ja pensain istutettava alueen osa.
- - - - - Pensain istutettava alueen osa.
- - - - - Istutettava / säilytettävä puuriivi.
- - - - - Istutettava / säilytettävä puu- ja pensasrivit.
- - - - - Istutettava / säilytettävä pensasaita.
- - - - - Katu.
- - - - - Ajoyhteys.
- - - - - Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- - - - - Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
- - - - - Talvinkunnossapidettävä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- - - - - Ulkoilureitti.
- - - - - Pysäköintipaikka.
- - - - - 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.
- - - - - Huuleveiston 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 kasvupaikattayppinsä mukaisesti.
- - - - - Katalualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- - - - - 1ap/80m² Merkitä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
- - - - - 1ap/5 Merkitä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
- - - - - 1puisto/5 Sulussa olevat numerot osoittavat kortellit, joita varten alue on varattu.
- - - - - puisto/s Säilytettävä virkistysalue.
- - - - - Vaara-alue.

FORSSAN KAUPUNKI		
Maankäytön suunnittelu		
TÖLÖ III E ASEMAKAAVAMUUTOS		1 : 1000
Forssassa 28.8.2019	Kaupunginarkkitehti Sirka Köykkä	
Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset	Kaupungingeodeetti Aki Härnä	
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on syyskuun 9 päivänä 2019 pöytäkirjan 54 §:n kohdalla hyväksynyt.		
Forssan kaupungin keskuksihallinnossa		
Kaupungininsinööri	Matti Pietilä	
L25	TÖLÖ III E	28.8.2019
Kv 9.9.2019	§ 54	Voim. 21.10.2019