

# FORSSAN KAUPUNKI

## LINIKKALAN KAUPUNGINOSA

### LINIKKALA IV

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU LINIKKALAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 82 osa, 87 osa, 88 osa, 146 osa, 147 osa, 148, 149, 185, 186 osa, 187 ja 188 SEKÄ KATU-, PUISTO-, ERITYIS- JA VESIALUEITA JA KUUSTON KAUPUNGINOSAN KATU- JA VESIALUEITA.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE LINIKKALAN KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 80, 82, 83, 87, 88, 1084 osa ja 1126 osa SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEITA JA KUUSTON KAUPUNGINOSAN KATU-, PUISTO- JA LIIKENNEALUEITA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU LINIKKALAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 82 osa, 83, 87 osa, 88 osa, 145, 146 osa, 147 osa, 186 osa, 189, 1084 osa ja 1126 osa SEKÄ KATU-, PUISTO- JA VESIALUEITA JA KUUSTON KAUPUNGINOSAN KATUALUEITA.

MITTAKAAVA 1 : 1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

#### Yleismääräykset:

- Ekologiseen rakentamiseen liittyviä yksityiskohtia, kuten aurinkopaneeleja ja aurinkokeräimiä voidaan sijoittaa rakennuksiin poiketen kaavamääräyksistä esim. kattomuoto tai kulma, kuitenkin enintään 1/3 osuus katosta.
- Hulevedet on ensisijaisesti käsiteltävä omalla kiinteistöllä. Tarvittaessa voidaan liittyä 50 prosenttisen viivästyksen kautta osoitettuun paikkaan avo-ojaverkostossa tai kaupungin muuten määrittelemällä tavalla. Purku toteutetaan avo-ojan tai tasausaltaan kautta. Purkupuutki johdetaan avo-ojaan eroosiosuojatun kuopan tai taskun kautta.
- Koko alueella ulkovaipan äänitasoerovaatimus  $\Delta LA = 28$  dB, johtuen pienlentokentän lentomelusta sekä liikennemelusta.
- Rakennusten suunnittelussa pääväylien läheisyydessä on otettava huomioon liikenteen mahdollisesti aiheuttama värinävaikutus.

#### AK-24

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liiketiloja sekä asuinalueen yhteiseen toimintaan varattuja tiloja.
- Asuinrakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava korttelissa yhtenäinen. Väriyksen on oltava vaalea. Rakennusten ulkoarkkitehtuurin laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- Julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla enintään 13 metriä maanpinnan keskikorosta. Alimmassa kerroksessa vähintään puolet julkisivumitasta on varustettava pääikkunoin.
- Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa parvekkeita, katoksia ja erkkereitä.
- Tontille on järjestettävä yhteinen pihamaa, johon on rakennettava leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Sijoitettaessa autopaikat pysäköintialueelle, on sinne istutettava puu kahden autopaikan välein. Osan autopaikoista voi sijoittaa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

#### AKR-4

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.

- Tontille saa rakentaa kerrostaloja, rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja.
- Pientaloissa autokatokset tai tallit on rakennettava kiinni päärakennukseen.
- Sisäänkäynnin yhteyteen on rakennettava avo- tai lasikuisti, joka voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.
- Pientalojen julkisivun materiaalina on oltava vaaleaksi peittomaalattu lauta. Kerrostalon julkisivun materiaalina on oltava vaalea rappaus. Rakennusten ulkoarkkitehtuurin laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- Pientalossa harja- tai taitekaton kaltevuus on oltava 24-30 astetta. Kerrostalon harja- tai taitekaton kaltevuuden on oltava 12-18 astetta.
- Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Kerrostalojen autopaikkoja sijoitettaessa pysäköintialueelle, on siihen istutettava puu kahden autopaikan välein. Osan autopaikoista voi sijoittaa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m<sup>2</sup> kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

#### A0-56

Erillispientalojen korttelialue.

- Tontille saa rakentaa yhden enintään yksiasuntoisen asuinrakennuksen, joka voi sisältää sivuasunnon. Tonteille, joille on osoitettu erillinen talousrakennusala, saa rakentaa erillisen enintään 40 m<sup>2</sup> talousrakennuksen.
- Korttelialue on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Asuinrakennuksen on oltava korkeutensa verran irti naapuritontin rajasta.
- Rakennukset on rakennettava kortteleittain kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalin ja värin suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Rakennuksissa on käytettävä avoräystäistä harja-, taite- tai pulpettikattoa, jonka kattokaltevuus on yksikerroksisissa rakennuksissa noin 27-33 astetta ja kaksikerroksisissa noin 20-27 astetta.
- Rakennusten julkisivuissa on oltava yhtenäinen vaaka- tai pystylauditus tai rappaus.
- Tontit on aidattava kadun puoleisilta sivuilta enintään 1,2 m korkealla pensasaidalla.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-alueetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

**A0-57**

Erillispientalojen korttelialue.

- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen talousrakennuksen. Rakennukset on sijoitettava umpipihan ympärille.
- Korttelialue on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Rakennukset on rakennettava kortteleittain kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalin ja värin suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Rakennuksissa on käytettävä avoräystäistä harjakattoa, jonka kattokaltevuus on yksikerroksisissa rakennuksissa noin 27-33 astetta ja kaksikerroksisissa noin 20-27 astetta.
- Rakennusten julkisivuissa on oltava yhtenäinen vaaka- tai pystyauuditus.
- Tontit on aidattava kadun puoleisilta sivuilta enintään 1,2 m korkealla pensasaidalla.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-alueita saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

**A0-58**

Erillispientalojen korttelialue.

- Tontille saa rakentaa kaksi asuinrakennusta, joissa saa olla asunto ja sivuasunto, sekä kaksi erillistä talousrakennusta. Sisäänajokadun puoleiseen talousrakennukseen saa sijoittaa liiketiloja.
- Korttelialue on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Asuinrakennuksen on oltava korkeutensa verran irti naapuritontin rajasta.
- Rakennukset on rakennettava kortteleittain kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalin ja värin suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Rakennuksissa on käytettävä avoräystäistä harjakattoa.
- Rakennusten julkisivuissa on oltava yhtenäinen vaaka- tai pystyauuditus.
- Tontit on aidattava kadun puoleisilta sivuilta enintään 1,2 m korkealla pensasaidalla.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-alueita saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

**AL-22**

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Rakennusalueelle saa rakentaa rakennuksen, jossa saa olla enintään kaksi asuntoa ja / tai liiketilaa, sekä erillisen talousrakennuksen, johon saa sijoittaa myös liiketiloja.
- Korttelialue on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Rakennukset on rakennettava kortteleittain kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalin ja värin suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Rakennusten julkisivuissa on oltava yhtenäinen vaaka- tai pystyauuditus tai rappaus.
- Rakennuksissa on käytettävä avoräystäistä harjakattoa, jonka kattokaltevuus on yksikerroksisissa rakennuksissa noin 27-33 astetta ja kaksikerroksisissa noin 20-27 astetta.
- Tontit on aidattava kadun puoleisilta sivuilta enintään 1,2 m korkealla pensasaidalla.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-alueita saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

**K-23**

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Uudisrakentamisessa ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä huomiota rakennuksen ulkoarkkitehtuurin laatuun.
- Hämeentien varteen istutuskaistalle saa tehdä 3m leveän jalkakäytävän.
- Piha-alueella tapahtuva varastointi on erotettava naapuritontista pensasaidoin.

**K-24**

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Alueella voi toimia huoltoasema niin kauan kuin nykyiset maanalaiset rakenteet antavat siihen mahdollisuuden. Toiminnan loputtua tarvittavat alueet on puhdistettava liike- ja toimistorakennusten vaatimaan puhtaustasoon.
- Ennen uuden toiminnan sijoittamista on varmistettava maaperän puhtaus.
- Uudisrakentamisessa ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä huomiota rakennuksen ulkoarkkitehtuurin laatuun.
- Piha-alueella tapahtuva varastointi on erotettava naapuritontista pensasaidoin.

**PK-8**




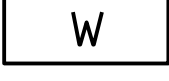




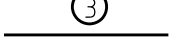


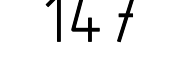

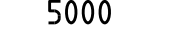
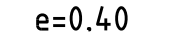
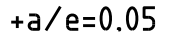
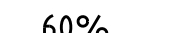

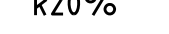




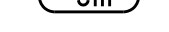




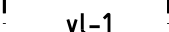


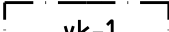

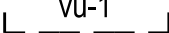


Palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

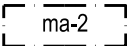
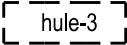
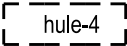
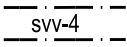
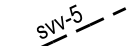

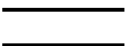
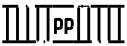

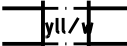
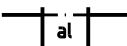


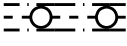
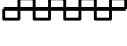



- Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi asutuksen viereen sopivaa häiriötä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa.
- Uudisrakentamisessa ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä huomiota rakennuksen ulkoarkkitehtuurin laatuun.
- Tontille saa sijoittaa asuinhuoneistoja kiinteistöjen hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.


**VL-3**

Lähivirkistysalue.

- Merkinnällä osoitetaan rakennettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, luonnon kokemiseen ja palstaviljelyn harrastamiseen.
- Alueen suunnittelussa ja hoidossa on turvattava virkistyskäyttömahdollisuudet.
- Alueella on kiinnitettävä huomiota ulkoilun ohjaamiseen ja luonnon kulutuskestävyyteen, hulevesien järjestelyyn sekä sujuvien ja turvallisten virkistysreittien muodostamiseen.
- Alue on avointa nurmi-, niitty tai viljelyaluetta lukuun ottamatta puustoisia saarekkeita. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota rannan vaihettumisvyöhykkeen monimuotoisuuden säilyttämiseen ja lisäämiseen.
- Ulkoilureittien varret tehdään ja hoidetaan luonnomukaisina piennaralueina.

	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuinalueen yhteisen lämpökeskuksen.
	Suojaviheralue. Merkinnällä osoitetaan viheralueina säilytettävät alueet, joita ei sijaintinsa vuoksi voida käyttää virkistysalueina. Alueelle saa istuttaa suojaavaa puustoa saarekkeina.
	Vesialue.
	3 m 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.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Luku osoittaa tehokkuusluvun, joka on käytettävissä autotallien rakentamiseen.
	Luku osoittaa, kuinka suuren osan päärakennusalan rakennusoikeudesta saa käyttää rakentamiseen ensimmäisessä kerroksessa.
	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
	Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistähuoltoa palvelevia rakennuksia.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen rakennuksen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa venelaiturin. - Alue on tarkoitettu ainoastaan veneiden väliaikaiseen kiinnittämiseen. - Veneiden laskupaikka on toisaalla.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Leikkikentäksi varattu alueen osa. Alue on ympäröitävä luonnonmukaisilla kasveilla, puustolla sekä pensailta.
	Koirien ulkoiluttamisalue, joka on aidattava kansalliseen kaupunkipuistoon sopivalla aidalla.
	Istutettava alueen osa. Piha-alueille istutetaan puutarhakasveja ja jalopuita sekä pensaita.
	Luonnonmukaisesti istutettava alueen osa. Peltoalueella sijaitseville saarekemaisille alueille istutetaan luonnonmukaisia kasveja, puustoa sekä pensaita, joita ei saa kerralla leikata alas.
	Alueen osa, joka on kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi. - Tarvittaessa alueelle saa tehdä melurakenteita.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Säilytettävä / istutettava pensasrivi / -ryhmä.
	Virkistysalueen osa, joka on säilytettävä tulvaniittynä.
	Virkistysalueeseen liittyvä osa, joka hoidetaan luonnonmukaisena rannan vaihettumisvyöhykkeenä. Hulevedet järjestellään siten, että ne ohjataan maapuhdistuksen kautta Loimijokeen.

-  Maisemallisesti tärkeä kasvillisuussaareke.  
- Alueen luonne ja kasvillisuus on säilytettävä.
-  Hulevesien käsittelyyn varattu alue.  
- Alueelle saa rakentaa viherpainanteen, jossa viivytetään hulevettä ja hidastetaan virtaamaa.  
- Aluetta on hoidettava ja kehitettävä kasvupaikkatyypinsä mukaisesti.  
- Alueen kasvillisuudessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuus.
-  Hulevesien käsittelyyn varattu alue.  
- Alueelle saa rakentaa hulevesialtaan tai kosteikon, jossa viivytetään hulevettä ja hidastetaan virtaamaa.  
- Aluetta on hoidettava ja kehitettävä kasvupaikkatyypinsä mukaisesti.  
- Alueen kasvillisuudessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuus.
-  Sade- ja hulevesiä varten varattu alueen osa.  
- Alueelle saa rakentaa sadevettä kerääviä puutarhojen kasteluun käytettäviä kaivoja sekä kaivon päälle rakennettavia suojia.
-  Puistoalueen läpi ohjattavalle sade- ja hulevedelle varattu painanne, jonka sijainti tarkentuu suunnitteluvaiheessa.  
- Painanteeseen saa rakentaa sadevettä kerääviä patorakennelmia.  
- Alueen kasvillisuudessa on huomioitava luonnon monimuotoisuus.
-  Korttelialueelta pois suuntautuvan huleveden virtaamapiste- ja suunta, jonka sijainti tarkentuu hulevesijärjestelmän suunnittelun yhteydessä.
-  Katu.
-  Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
-  Vesialueen ylittävä katu.
-  Vesialueen ylittävä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
-  Kadun alittava kevyen liikenteen yhteys.
-  Ulkoilureitti, jonka sijainti tarkentuu reitin suunnitteluvaiheessa.
-  Pysäköimispaikka.
-  Johtoa varten varattu alueen osa.
-  Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 1ap/as** Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
- ap-7** Tontilla on oltava vähintään yksi autopaikka 70 m<sup>2</sup>:n myymäläpinta-alaa kohti ja yksi autopaikka kolmea työntekijää kohti.
-  Suojeltava rakennus.  
- Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua saa muuttaa.  
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.
-  Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.
-  Kansallinen kaupunkipuisto aluerajaus.

 <b>FORSSAN KAUPUNKI</b> Maankäytön suunnittelu		
<b>LINIKKALA IV ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS</b> Forssassa 4.4.2019 <span style="float: right;">1 : 1000</span> Kaupunginarkkitehti <span style="float: right;">Sirikka Köykkä</span>		
Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset Kaupungingeodeetti <span style="float: right;">Aki Härmä</span>		
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on joulukuun 9 päivänä 2019 pöytäkirjan 76 §:n kohdalla hyväksynyt. Forssan kaupungin keskushallinnossa Kaupunginsihteeri <span style="float: right;">Matti Pietilä</span>		
<b>L26</b>	<b>LINIKKALA IV</b> Kv 9.12.2019 § 76	4.4.2019 Voim. 20.1.2020