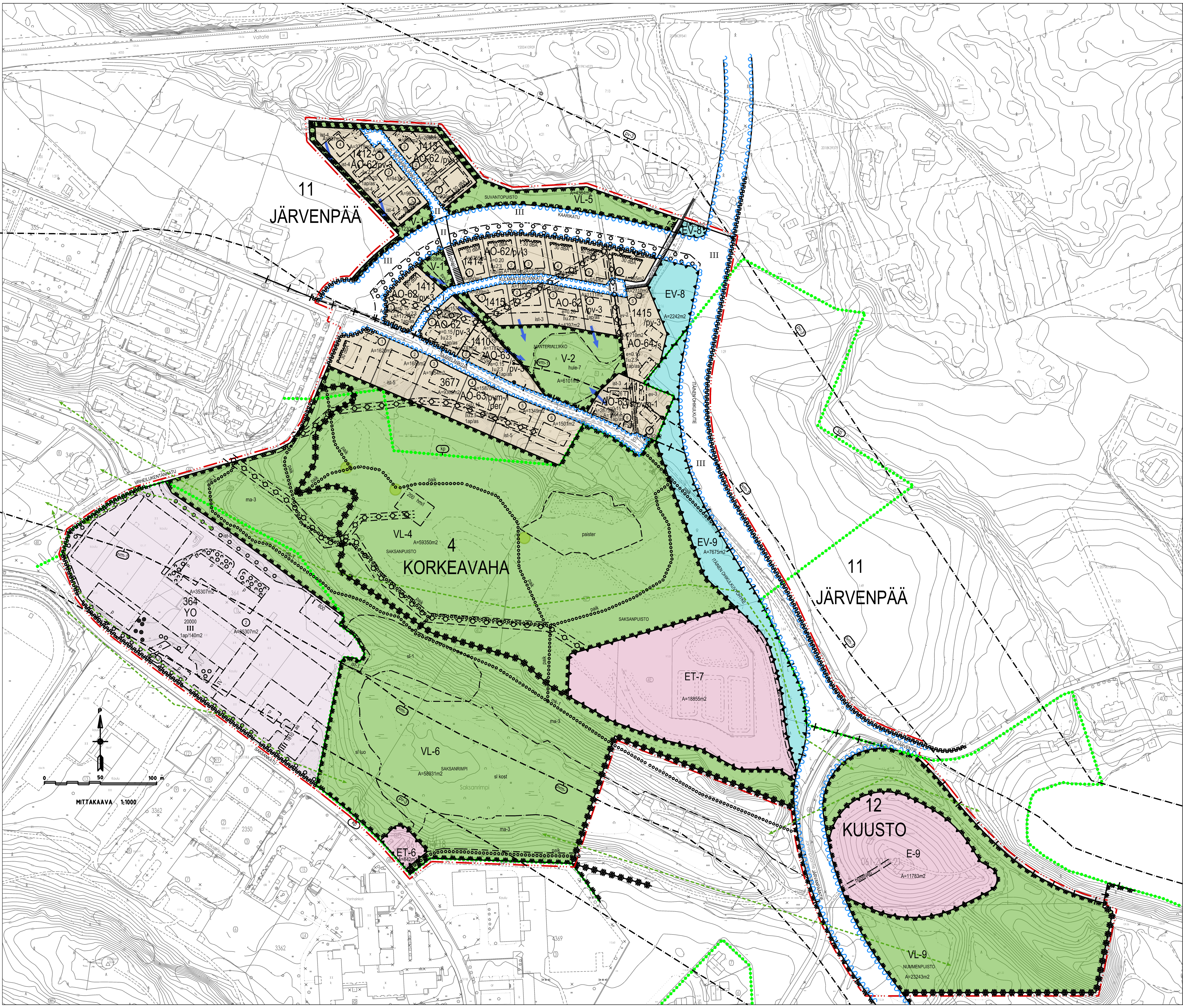

FORSSAN KAUPUNKI

KORKEAVAHAN, JÄRVENPÄÄN JA LINIKKALAN KAUPUNGINOSAT

KORKEAVAHA II C

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU KORKEAVAHAN KAUPUNGINOSAN KORTTELI 367 SEKÄ KATU-, JA VIRKISTYSALUEITA, JÄRVENPÄÄN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 1410 - 1415 SEKÄ KATU-, VIRKISTYS- JA ERITYISALUEITA.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KORKEAVAHAN KORTTELIA 364 SEKÄ VIRKISTYS- JA ERITYISALUEITA, JÄRVENPÄÄN KAUPUNGINOSAN KATUALUETTA JA KUUSTON KAUPUNGINOSAN KATUALUETTA.

MITTAKAAVA 1 : 1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleismääräykset:
- Hulevesisuunnitelmien yhteydessä on varmistettava, että pohjaveden pinta pysyy ennallaan.
- Tonttialueen puhtaat hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tai viivytettävä.
- Muualta tulevat hulevedet on puhdistettava ennen johtamista pohjavesialueelle.

AO-62 Erillispientalojen korttelialue.
- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen yksikerroksisen enintään 60 m2 suuruisen piharakennuksen, jonka harjakorkeus saa olla enintään 5 metriä.
- Rakennukset on rakennettava julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen yhteen sovittaen lähiympäristön kanssa. Rakennusten julkisivuissa on oltava peittomaalattu lautaverhous.
- Rakennusten on oltava harjakattoisia ja katon kaltevuuden on oltava 18 - 36 astetta.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Tontin sisääntuloaukon pieliin on istutettava puut.
- Piha-aluetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

AO-63 Erillispientalojen korttelialue.
- Nykyisiä rakennuksia saa korjata sen estämättä mitä tontin tehokkuudesta esitetään. Jos vanha pärakennus tuhoutuu tilalle voidaan sijoittaa 160 k-m2 rakennus sen estämättä mitä tontin tehokkuudesta esitetään.
- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erilliselle talousrakennukselle osoitetulle paikalle yksikerroksisen enintään 80 m2 suuruisen piharakennuksen.
- Autotalli ja varastotilat on sijoitettava asuinrakennuksen yhteyteen jos erillistä rakennusalaa talousrakennukselle ei ole osoitettu.
- Rakennukset on rakennettava julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen yhteen sovittaen lähiympäristön kanssa. Rakennusten julkisivuissa on oltava peittomaalattu lautaverhous.
- Rakennusten on oltava harjakattoisia ja katon kaltevuuden on oltava 18 - 36 astetta.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-aluetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.
- Tontilla tehtävien kaivutöiden on sijoituttava rakennusalalle. Kaivamista on vältettävä tontin muilla osilla.
- Tontilla olevat puut on pyrittävä säilyttämään.

AO-64 Erillispientalojen korttelialue.
- Nykyisiä rakennuksia saa korjata sen estämättä mitä tontin tehokkuudesta esitetään.
- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jos ulkorakennuksessa ei ole sivuasuntoa. Tontilla saa olla enintään kaksi asuntoa.
- Tontille saa rakentaa olemassa olevien ulkorakennusten lisäksi yhden yksikerroksisen 60 m2:n suuruisen ulkorakennuksen.
- Rakennukset on rakennettava julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen yhteen sovittaen lähiympäristön kanssa. Rakennusten julkisivuissa on oltava peittomaalattu lautaverhous.
- Rakennusten on oltava harjakattoisia ja katon kaltevuuden on oltava 18 - 36 astetta.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-aluetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.
- Tontilla olevat puut on pyrittävä säilyttämään.

YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

V-1 Viheralue.
- Alueelta muodostuvat hulevedet imeytetään pohjaveteen.

V-2 Viheralue.
- Alueella on pohjaveden muodostumisen kannalta merkittävä kosteikkoalue.
- Alueelta muodostuvat hulevedet imeytetään pohjaveteen.

VL-4 Virkistysalue.
- Alue on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen.
- Alueella on kiinnitettävä huomiota ulkoilun ohjaamiseen sopiville reiteille luonnon kulutuskestävyyden kannalta sekä muodostettava sujuvia ja turvallisia virkistysreittejä. Kulutuskestävyyden kannalta liian jyrkät rinteet on rajattava kulkureittien ulkopuolelle.
- Alueen hoidossa noudatetaan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa.
- Alueelle on tehtävä maaston ja kasvillisuuden hoitosuunnitelma, jossa on otettava huomioon myös pohjaveden laadun ja määrän varmistaminen sekä hulevesien järjestelyt.
- Alueelta löytyy eri tavalla kehitettäviä osia, joiden elementtejä tulee korostaa suunnittelussa. Polkujen ja reittien varrelle vuoroin avataan näkymä ja vuoroin suljetaan tiloja kasvillisuustihentymin.
- Alueella suositaan monimuotoista kasvillisuutta. Alueelle, jolta on hävitetty luonnon monimuotoisuus, muodostetaan laakson pohjan alaville osille sekä rinnealueiden alaosiin valtakasvustoltaan lehtipuupainotteisia alueita ja rinnealueiden yläosissa lisätään havupuuvaltaisempia alueita.
- Muilta osin viheraluetta hoidetaan siten, että puiden kiertoikä kasvaa ja hiilinielut lisääntyvät ja maisemapuut säilyvät.

VL-5 Virkistysalue.
- Alueelle on tehtävä maaston ja kasvillisuuden hoitosuunnitelma, jossa on otettava huomioon pohjaveden laadun ja määrän varmistaminen.
- Alue on suunniteltava siten, että istutuksilla muodostuu maisemaan uusi kasvillisuudeltaan monimuotoinen metsän rajapinta.

VL-6 Virkistysalue, jossa on erityisiä luontoarvoja.
- Alueella noudatetaan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa. Muokatulla alueella on arvioitava mahdollinen maaston muotoilun tarve.
- Saksanrimmen vaahtera-alue on laajentunut sl-1 alueen ulkopuolelle ja sen säilyminen on turvattava. Alue saa laajentua luontaisesti.
- Ekologisen käytävän jatkuvuuteen ja luonnonarvojen säilyttämiseen on kiinnitettävä huomiota.
- Hulevesien kertyminen alueelle on tärkeä osa alueen mikroilmastoa ja perusta luonnon monimuotoisuuden säilymiselle.
- Kulkureitit rajataan poluille.
- Alueen suunnittelussa ja hoidossa on otettava huomioon pohjaveden laadun ja määrän varmistaminen.

VL-9 Virkistysalue.
- Alue on säilytettävä puustoisena, aukkopaikoissa puustoa on vahvistettava istutuksin. Tavoitteena on jatkuva kasvatus ja alueen säilyminen metsäisenä ja isopuustoisena.
- Alueella noudatetaan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa. Muokatulla alueella on arvioitava mahdollinen maaston muotoilun tarve.
- Maaston ja kasvillisuuden hoitosuunnitelmassa on otettava huomioon pohjaveden laadun ja määrän varmistaminen.

E-9 Erityisalue.
- Käytöstä poistettu kaatopaikka-alue, joka on tarvittaessa puhdistettava sellaiseksi, ettei se aiheuta haittaa terveydelle tai ympäristölle.
- Alueella noudatetaan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa. Muokatulla alueella on arvioitava mahdollinen maaston muotoilun tarve.
- Maaston ja kasvillisuuden hoitosuunnitelmassa on otettava huomioon pohjaveden laadun ja määrän varmistaminen. Vesieristyskerroksen päällä kasvavaa kasvistoa on raivattava säännöllisesti koko alueella, kaadetun kasvillisuuden voi jättää alueelle.

ET-6 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- Alueelle saa sijoittaa julkisten rakennusten toimintaa turvaavan varalämpökeskuksen.

ET-7 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- Alueelle saa sijoittaa tekopohjavesilaitoksen toimintaan liittyviä laitteita ja imeytysaltaita sekä alueen toimintaan liittyviä rakennuksia ja muita rakenteita.

EV-8 Suojaviheralue.
- Alue, joka suojaa asuinaluetta liikenteen melulta.
- Aluetta saa käyttää laidunalueena ja peltona.
- Alueelle saa istuttaa suojaavaa puustoa saarekkeina.

EV-9 Suojaviheralue.
- Merkinnällä osoitetaan viheralueina säilytettävät alueet, joita ei sijaintinsa vuoksi voida käyttää virkistysalueina.
- Alueen kasvillisuus ja maaston muoto tulee säilyttää.
- Kasvillisuuden aukkokohtiin tulee istuttaa suojaavaa puustoa.
- Tarvittaessa alueelle saa rakentaa melulta suojaavia rakenteita.
- Alueelle saa sijoittaa viheralueiden hulevesien kuljetukseen liittyviä painanteita.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

4 — Kaupunginosan numero.

KORK — Kaupunginosan nimi.

364 — Korttelin numero.

KAARIKATU — Kadun tai puiston nimi.

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

Iu2/3 — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.15 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

1810 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusala.

as — Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuntolan.

t — Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

hm/l — Rakennusala, jolle saa sijoittaa huvimajan / laavun.
- Alalle saa rakentaa yksikerroksisen huvimajan, laavun, varastotilan, ulkoilua palvelevan rakennusten kokonaisuuden tai luontotarkkailutukikohdan.

pm — Alue, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.

30 dBA — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Säilytettävä / istutettava puu.

Suojeltava puu.

Istutettava alueen osa.

Puin ja pensain istutettava alueen osa.

ist-1 — Istutettava alueen osa.
- Alue on maisemoitava ja palautettava maaston muodoiltaan suojeltuun alueeseen liittyväksi.
- Kasvillisuuden on jatkettava suojellun alueen kasvillisuutta.

ist-3 — Istutettava alueen osa.
- Alueelle on jatkettava kosteikkoalueen kasvillisuutta lehtipuin ja -pensain.

ist-4 — Istutettava alueen osa.
- Alueen kasvillisuuden on muodostettava uusi metsänraja alkaen matalista lehtipensaista ja kasvaen isoiksi lehtipuiksi.

ist-5 — Istutettava alueen osa.
- Alueen kasvillisuuden on jatkettava harjualueen metsäistä aluetta.

ev-2 — Istutettava alueen osa.
- Alue on istutettava suojavihervyöhykkeeksi, jos kiinteistöllä on hevosia tms. eläimiä.

ev-3 — Istutettava alueen osa.
- Kasvillisuuden on muodostettava tontille suojavihervyöhyke.

paister — Alueen osa, jota kehitetään paisterinteenä.
- Alueelle voidaan sijoittaa paisterinteen lajien suojeluun tähtäävä kasvihotelli.

ma-3 — Maisemallisesti tärkeä harjun reuna tai rinne.
- Kasvillisuuden säilyminen turvaa kosteikon olosuhteet.
- Alueen kasvillisuuden eri osien piirteet ovat tärkeitä luonnon monimuotoisuuden säilyttämisessä ja niitä on korostettava hoidossa.

Katu.

Pohjavesialueella sijaitseva katu.
- Katualueen rakentamis-, kunnostus- ja korjaustoimissa on otettava huomioon alueen sijainti vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella.
- Katu on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla ja alueelle on tehtävä pohjaveden suojaus.
- Pintavedet katualueelta on johdatettava pohjavesialueen ulkopuolelle.
- Alueen huleveden kokoaminen on suunniteltava siten, että hulevesien kulku pohjavesialueelle on tarvittaessa katkaistavissa ja likaantunut vesi on koottavissa altaaseen, josta haitta-aineet on poistettavissa tai tarvittaessa likaantunut vesi on poistettavissa.

I — Katu, joka toteutetaan ensimmäisessä vaiheessa, samoin kuin siihen liittyvät alueet.

II — Katu, joka toteutetaan toisessa vaiheessa, samoin kuin siihen liittyvät alueet.

III — Katu, joka toteutetaan kolmannessa vaiheessa, samoin kuin siihen liittyvät alueet.
- Katu toteutetaan vaihtoehtoisesti silloin, kun liittymä valtatielle 10 toteutetaan.
- Aluetta voi käyttää olevassa käytössä kunnes katu toteutuu.
Ne alueet joita ei rakenneta kaduksi on säilytettävä istutettuna tai istutettava.

pp/ajo — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- Katua saa käyttää ajoneuvoväylänä, kunnes tarvittava korvaava katu toteutetaan.

poistuva ajo — Ajoyhteys.
- Ajoyhteys kiinteistölle 61-4-1415-5 poistuu, kun tarvittava korvaava katu toteutetaan.

huoltoajo — Huoltoajoa varten varattu alueen osa.

paik — Ulkoilureitti.
- Reitti täydentää paikallista ulkoilureittiverkostoa.

mk-1 — Seudullinen ulkoilureitti.
- Reitti voidaan ottaa osaksi maakuntakaavan maisemareittiä.

Ulkoilureitin kohokohdaksi kehitettävä alue.

p — Pysäköimispaikka.

siirrettävissä — Poistuvaa maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Uusi rakentaminen liitetään kadun rakentamisen yhteydessä suunniteltavaan johtoverkostoon.
- Vanhat rakennukset liitetään uuteen verkostoon muutostöiden yhteydessä.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1ap/140m2 — Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1ap/as — Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

/per — Alueen perustamisolosuhteet on tutkittava ennen rakentamista.

/pv-3 — Alue, joka sijaitsee pohjavesialueella.
- Rakentamisessa on otettava huomioon pohjavesialueen määräykset (pv-3).

/pvm-1 — Alue, joka sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella.
- Rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden muodostumisalueen määräykset (pvm-1).

pv-3 — Tärkeä pohjavesialue, jolla on kielletty kaikki pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet.
- Rakennukset ja rakenteet on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen.
- Autosuojat sekä niiden pesu- ja huoltotilat on varustettava tarkoitukseen soveltuvalla jätevesiviemäriin liitettävällä lattiaviemäröinnillä.
- Uudet vaarallisten kemikaalien säiliöt on sijoitettava maan päälle tiiviisiin katettuihin suoja-altaisiin, joiden tilavuuden on oltava suurempi kuin varastoitavien kemikaalien suurin määrä, tai varustettava ne muilla vastaavilla suojarakenteilla.
- Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä likaavia aineita.
- Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä öljysäiliön täyttö- ja sijoituspaikka kiinteistöllä on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet on johdettava sadevesikaivoon.
- Energiakaivoja ei sallita.

pvm-1 — Pohjaveden muodostumisalue.
- Alueella on voimassa pv-3 määräykset sekä lisäksi seuraavat määräykset:
- Rakennuksissa ei sallita öljylämmitystä.
- Uusia vaarallisten kemikaalien säiliöitä ei saa sijoittaa alueelle.
- Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet on pidettävä kasvipeitteisenä.
- Alueella ei saa käyttää lannoitteita.

hule-7 — Pohjaveden muodostumisalueella oleva avovesialue.
- Aluetta on hoidettava ja kehitettävä kasvupaikkatyyppinsä mukaisesti.

svv-5 — Puistoalueen läpi ohjattavalle sade- ja hulevedelle varattu painanne, jonka sijainti tarkentuu suunnitteluvaiheessa.
- Painanteeseen saa rakentaa sadevettä kerääviä patorakennelmia.
- Alueen kasvillisuudessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuus.

Korttelialueelta pois suuntautuvan huleveden virtaamapiste- ja suunta, jonka sijainti tarkentuu hulevesijärjestelmän suunnittelun yhteydessä.

kp — Kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus.

sl luo — Suojelualuetta laajentava luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.
- Eliöstön kannalta tärkeä alue.

sl kost — Suojelualuetta laajentava monimuotoinen kosteikkoalue, jossa on eriluonteisia alueita.
- Avoimet alueet on pidettävä avoimina.
- Lehtipensaat ja -puuryhmät ovat kosteikon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä ja ne on säilytettävä / täydennettävä tarvittaessa paikallisesti kyseisellä alueella.

Ekologinen yhteys / kehitettävä ekologinen yhteys.
- Ekologisesti tärkeä yhteys tai yhteyden levennysalue, jossa on riittävä puusto ja jota hoidetaan jatkuvan kasvatuksen periaatteella.
- Ekologisen käytävän on oltava vähintään 30 metriä leveä. Alueen sisällä on huolehdittava rinnakkaisista katkeamattomista yhteyksistä. Mahdollisissa paikoissa on oltava luonnontilaisia alueita (esim. jyrkät rinteet, joihin ei maaston kulumisen takia voida osoittaa kulkua).
- Käytävään on jätettävä vanhoja korkeita puita sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää lahopuuta. Puuston kiertoikä nostetaan 120 vuoteen. Jos puustoa ei ole, niin istutetaan tulevaa puustoa, joka täydentää yhteyden, ja käytetään korvaavia rakenteita esim. istutetaan kelopuita.
- Ekologista käytävää hoidetaan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman mukaan.

/s — Alue, jolla ympäristö säilytetään.

sl-1 — Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelukohde.
- Lain 29 §:n perusteella suojeltu luontaisesti syntynyt, merkittäviltä osin jaloista lehtipuista koostuva metsikkö (Saksanrimmen vaahtera-alue).
- Alue on säilytettävä luonnontilaisena ilman hoitotoimenpiteitä. Olevat eri lehti- ja havupuut saavat säilyä alueella.
- Alueen aukkopaikkoja, lukuun ottamatta suoaluetta, on täydennettävä vaahteroilla.
- Lahopuun osuutta kasvatetaan siten, että kuolleet puut jätetään sijoilleen.

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.

FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu		
KORKEAVAHA II C ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS Forssassa 11.7.2022 1 : 1000 Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä		
Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset Kaupungingeodeetti Aki Härmä		
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on kuun xx päivänä 202x pöytäkirjan xx §:n kohdalla hyväksynyt. Forssan kaupungin keskushallinnossa Kaupunginsihteeri		
Mxx	KORKEAVAHA II C Kv xx.x.202x § xx	11.7.2022 Voim. x.x.202x