

FORSSAN KAUPUNKI

OSAYLEISKAAVA KOSKEE LINIKKALAN KYLÄN HEVOSSILTA-NIMISTÄ TILAA

HEVOSSILTA OSAYLEISKAAVA

Yleistä:

-Kaavoitettu alue muodostaa matkailualuekokonaisuuden eriluonteisine osineen. Kokonaisuudessa on toisiaan tukevia toiminnallisia alueita: vanha maatilän pääkeskus, alueelle siirretty ulkoilmamuseokokonaisuus, eritasoisia ja -luonteista majoittautumista palveluineen.
-Maatalous- ja luonnonsuojelualueet tukevat matkailullista kokonaisuutta.

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleiset määräykset:

- Tätä osayleiskaavaa voi käyttää RM-alueilla rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 44§). Suojeltujen rakennusten tai niiden ympäristön muuttavista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto kulttuuriympäristötehtäviä hoitavalta alueelliselta vastuumuseolta.
-Alueen kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota riittävien yhteyksien säilymiseen eri toiminta-alueiden välillä. Alueille saa sijoittaa erilaisia ulkoilureittejä ja ulkoiluun käytettäviä osa-alueita kunhan alueilla säilyy käyttötarkoituksen mukaiset ominaispiirteet.
- Rakennukset on sovittava maastoon siten, että olemassa oleviin maaston korkoihin puututaan mahdollisimman vähän.
- Uusi majoitusrakennus, juhla-, kokous- ja ravintolatilat sekä asuntorakennus on liitettävä vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon. Muut majoitustilat liitetään ensisijaisesti vesihuoltolaitoksen viemäriin, jolloin tiloihin voidaan rakentaa vesikäymälä. Mikäli viemäriin liittyminen ei ole mahdollista, majoitustilojen vesikäymälän jätevedet on johdettava umpisäiliön kautta asianmukaiseen käsittelyyn, tai tiloihin on rakennettava kompostoiva käymälä tai kuivakäymälä. Muut kuin käymäläjätevedet käsitellään viranomaisten hyväksymällä tavalla.
- Alueelle on laadittava pelastussuunnitelma ja turvattava ajoyhteyksien osalta pelastuslaitoksen toimintaedellytykset ottaen huomioon rakennusten saavutettavuus raskaalla ajoneuvokalustolla.

RM-1 Matkailupalvelujen alue.

- Alueelle saa sijoittaa maaseutumatkailutilan, jolla voi sijaita yksi kaksi-asuntoinen rakennus, ulkoilmamuseo, erilaisia kokous-, ravintola- ja tapahtumapalveluita sekä majoitusta sisältäviä rakennuksia.
- Alueen historiallisista rakennuksista on muodostettava luontevia kokonaisuuksia ja rakennus- ja korjaustavan on noudatettava historiallisten rakennusten alkuperäistä rakennusaikaa sekä -materiaaleja.
- Rakennukset ja rakennelmat on sovittava maisemalliseen kokonaisuuteen siten, että olevan kasvillisuusaarekkeen rajat säilyvät.
- Alueelle saa rakentaa yhden uuden rakennuksen majoitusta varten sille osoitetulle rakennusosalalle. Rakennus on sovittava historiallisten rakennusten kokonaisuuteen noudattamalla yksinkertaista perinteistä rakennustapaa ja rakennusmassan, julkisivujen, värityksen sekä jäsentelyn on sopeuduttava kokonaisuuteen.
- Uudisrakentaminen on sovittava kokonaisuuteen istuttamalla uutta rajapintaa kasvillisuusaarekkeeseen pellon suuntaan.

RM-2 Matkailupalvelujen alue.

- Alueelle saa rakentaa 3 majoitusrakennusta, jotka ovat kooltaan enintään 105 k-m², sekä yhden enintään 60 k-m² suuruisen varastorakennuksen.
- Rakennukset ja rakennelmat on rakennettava siten, että ne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.
- Alueen sijainti pellon ja metsän rajavyöhykkeelle on otettava huomioon rakentamisessa ja kehittämisessä. Metsän rajavyöhykkeen on säilyttävä ehjänä. Pihasuunnittelussa suojelualueen suuntaan on jätettävä vaihtumisvyöhyke.

RM-3 Matkailupalvelujen alue.

- Alueen sijainti metsäalueella on otettava huomioon rakentamisessa ja kehittämisessä, kokonaisvaikutelman on säilyttävä metsäisenä. Pihasuunnittelussa suojelualueiden suuntaan on jätettävä vaihtumisvyöhyke.
- Alueelle saa rakentaa yhteensä 6 kappaletta enintään 60 k-m² suuruisia loma-, sauna- tai yhteisrakennuksia. Rakennuspaikat ovat nykyisten rakennusten kohdalla. Alueella on mahdollisuus kahdelle uudisrakennuspaikalle, jotka on sijoitettava siten, ettei niistä ole haittaa ekologisille yhteyksille.
- Rakennukset ja rakennelmat on rakennettava siten, että ne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.
- Alueen kehittämisessä on otettava huomioon alueella sijaitseva yksityistie (ykt-1), joka toimii laajemman alueen liikenneyhteytenä.

RM-4 Matkailupalvelujen alue.

- Alueen sijainti metsäalueella on otettava huomioon rakentamisessa ja kehittämisessä, kokonaisvaikutelman on säilyttävä metsäisenä. Pihasuunnittelussa suojelualueiden suuntaan on jätettävä vaihtumisvyöhyke.
- Alueelle saa rakentaa yhden enintään 60 k-m² suuruisen lomamökin.
- Rakennukset ja rakennelmat on rakennettava siten, että ne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden RM-3 alueen kanssa.

SL-1 Luonnonsuojelualue.

- Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Alueella kielletyt ja sallitut toimenpiteet on kuvattu suojelualueen rauhoituspäätöksessä.

M-2 Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

- Alue varataan maa- ja metsätalouskäyttöön ja ohjattuun ulkoiluun.
- Alueen pellot säilytetään pääosin vapaana rakentamiselta.
- Alueelle saa rakentaa maatalouden tai ulkoiluun kannalta välttämättömiä rakennuksia.

MMT-1 Maisemallisesti tärkeä maatalousalue.

- Alue varataan maatalouskäyttöön ja ohjattuun ulkoiluun.
- Alueen pellot säilytetään vapaana rakentamiselta.
- Alueen pohjoisosassa oleva entinen Forssan Kartanon lato, joka on osoitettu merkinnällä rak/s, tulee säilyttää ja sitä saa käyttää maataloutta ja ulkoilua tukevaan tarkoitukseen.

MMT-2 Maisemallisesti tärkeä maatalousalue.

- Alue varataan maatalouskäyttöön ja ohjattuun ulkoiluun.
- Alueen pellot säilytetään pääosin vapaana rakentamiselta.
- Alueelle saa rakentaa maatalouden tai ulkoiluun kannalta välttämättömiä rakennuksia.

MET-1 Metsätalousalue.

- Aluetta on hoidettava ja käytettävä siten, että yleiset edellytykset metsän biologiselle monimuotoisuudelle ominaisten elinympäristöjen säilymiselle turvataan.
- Alueen kehittämisessä ja suunnittelussa on jätettävä suojelualueiden suuntaan selkeä metsäinen vaihtumisvyöhyke. Alueen kokonaisvaikutelman on säilyttävä metsäisenä.
- Alueen kehittämisessä on otettava huomioon alueella sijaitseva yksityistie (ykt-1), joka toimii laajemman alueen liikenneyhteytenä.

Jutunojan vesialue.

Tasainen väri kartalla osoittaa nykyisellään säilyvät alueet.

6 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva yleiskaava-alueen raja.

Alueen raja.

Osa-alueen raja.

Rakentamis- ja piha-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Kaupungin nimi.

Kylän nimi.

Tilan nimi

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa majoitustiloja.

Säilytettävä rakennus.

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun.

200 Rakennusalan rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.

sr-1

Alueen osa, jonka rakennukset on suojeltu.
- Alue koostuu alkuperäisessä asussa olevista historiallisista rakennuksista, jotka on säilytettävä, muodostaen ulkoilmamuseon kokonaisuuden osana laajempaa museotilaa. Rakennuksia ei saa purkaa.
- Rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja kertovat sekä perinteisestä rakentamisesta että asumisesta sisätiloineen. Rakennusten korjaus- tai muutostöissä on huolehdittava, että perinteisten rakennustapojen ja -materiaalien sekä asumisen historian kertomus pysyy autenttisuutensa ja museaalinen arvo säilyy.
- Tarkoin valittuihin rakennuksiin voidaan osoittaa majoittamista osana asumistavan kertomusta. Myös näissä rakennuksissa ominaispiirteet on säilytettävä.

sr-2

Alueen osa, jonka rakennukset on suojeltu.
- Alue koostuu maatilarakennuksista, jotka on säilytettävä, muodostaen yhtenäisen kokonaisuuden osana laajempaa museotilaa. Rakennuksia ei saa purkaa.
- Rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja korjaus- tai muutostöissä on huolehdittava, että rakennusten arvo säilyy. Rakennusten korjaus- tai muutostyöt on tehtävä perinteisin rakennustavoin ja -materiaalein ottaen huomioon rakennusten alkuperäinen asu.
- Tilan entisen päärakennuksen saa ottaa asuinkäyttöön säilyttäen kuitenkin rakennuksen ominaispiirteet. Hulevesien käsittelyyn varattu alue.
- Alue sijaitsee Jutunojan pohjoispuolella olevalla niityalueella.
- Alueelle saa rakentaa viherpainanteen, jossa viivytetään hulevettä ja hidastetaan virtaamaa.

st

Seututie.

ykt

Yksitystie.

ykt-1

Yksitystie, jonka rakenteessa on noudatettava nykyisiä maastonmuotoja, tielinjausta ja leveyttä.

Kevyen liikenteen yhteystarve.

Ekologinen yhteystarve.

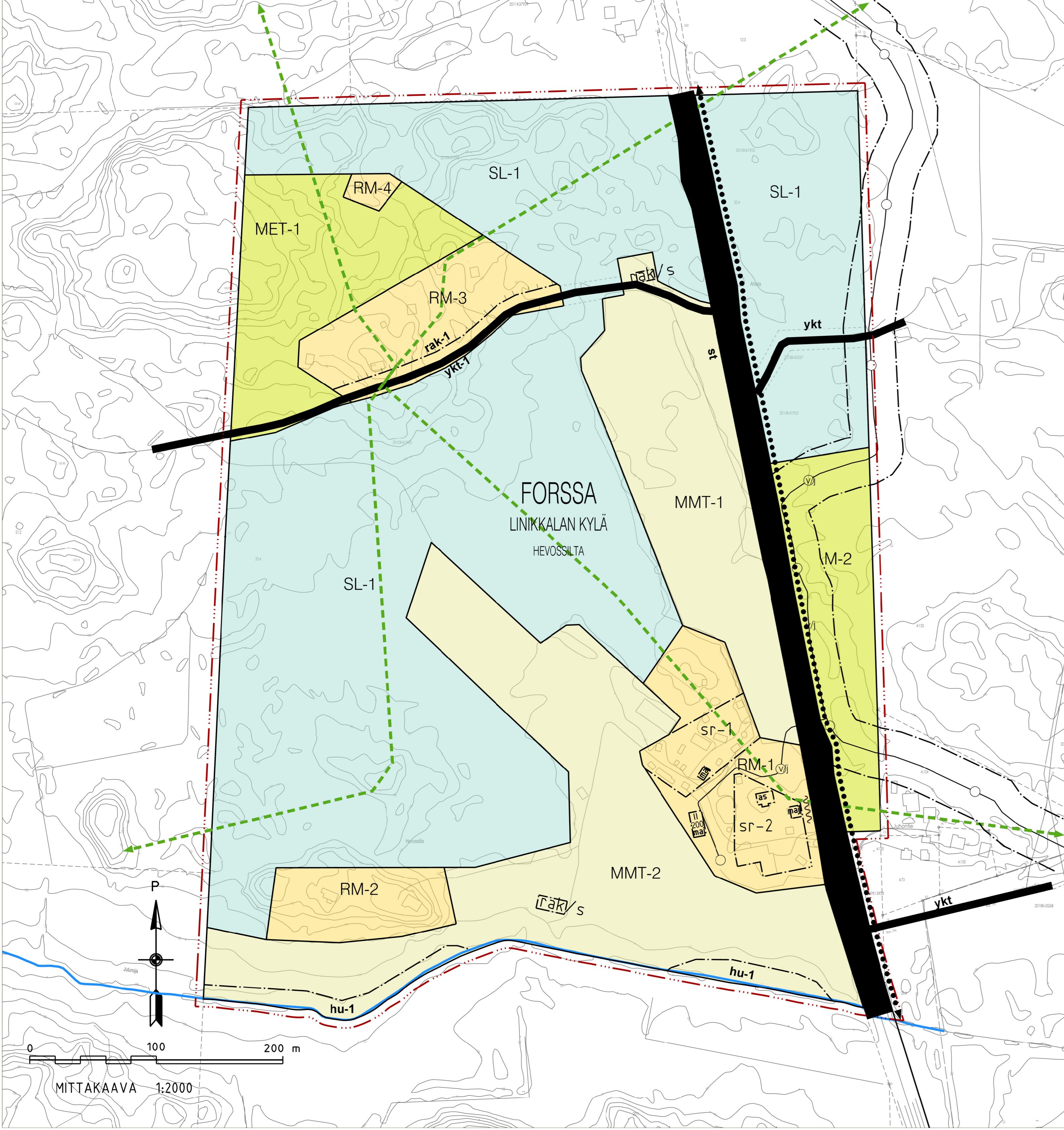
- Alueen sisällä on huolehdittava rinnakkaisista katkeamattomista yhteyksistä. Metsänhoito on suunniteltava siten, että yhteyksissä on riittävän korkea puustoinen vyöhyke, joka turvaa eliöiden riittävän laajat elinympäristöt sekä metsien monimuotoisuuden. Piha-alueiden kohdalla on riittävällä kasvillisuudella turvattava ekologinen käytävä.
- Puustoa hoidetaan jatkuvan kasvatuksen periaatteella ja vyöhykkeeseen on jätettävä vanhoja korkeita puita sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää lahoppua. Mikäli alueen puustoon syntyy yhteyden katkaisevia aukkoja, niin niille on istutettava puustoa, joka täydentää yhteyden.

Meluntorjuntatarve.

- Alueelle on rakennettava meluste tai melulta suojaavaa kasvillisuutta asumisen tai majoittamisen suojaamiseksi melulta.

vij Vesi- ja jätevesijohto.

FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu		
HEVOSSILTA OSAYLEISKAAVA		
Forsssassa 11.9.2023	Anne Seppälä	1 : 2000
Kaavoitusinsinööri	Sirkka Köykkä	
Kaupunginarkkitehti	Aki Härmä	
Forssan kaupungin yleiskaavatasoinen pohjakartta		
Kaupungeingeodeetti		
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on ____kuun __ päivänä 202x pöytäkirjan xx §:n kohdalla hyväksynyt.		
Forssan kaupungin keskushallinnossa		
Hallintojohtaja	Hanna Saarni	
OYKxx	HEVOSSILTA OSAYLEISKAAVA	11.9.2023
Kv xx.x.202x	§ xx	Voim.



MITTAKAAVA 1:2000