



# FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



## KAIKULA II A

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

5.5.2017

# KAIKULA II A ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5. päivänä toukokuuta 2017 päivättyä asemakaavakarttaa Kaikula II A.

**Asemakaavan muutos koskee:**

Forssan kaupungin Kaikulan (9.) kaupunginosan kortteleiden 303 ja 312 osia.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Valtatien 10 pohjoispuolella noin 1,5 kilometrin päässä ydinkeskustasta.



### 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkistaa kortteleiden käyttötarkoituksia huomioiden rakennettu ympäristö sekä ajanmukaistaa niiden kaavamääräyksiä.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>1</b>
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Asemakaavan tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>4</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Maisema ja luonnonympäristö	4
3.1.2	Rakennettu ympäristö	4
	Kunnallistekniikka	7
3.1.3	Maanomistus	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	7
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat päätökset	10
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>10</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1	Osalliset	10
4.3.2	Vireilletulo	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet	11
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>11</b>
5.1	Kaavan rakenne	11
5.3	Aluevaraukset ja mitoitus	11
5.4	Kaavan vaikutukset	12
5.5	Ympäristön häiriötekijät	12
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	12
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>12</b>
<b>1.5</b>	<b>Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista</b>	
	1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
	2. Asemakaavakartta ja -määräykset	
	3. Seurantalomake	

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksen 2015 yhteydessä.
- 11.1.2017 valmistui Kaikula II A asemakaavan muutosluonnos.
- 25.1.2017 yhdyskuntalautakunta... (päättyi asettaa Kaikula II A asemakaavamuutosluonnoksen 11.1.2017 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville).
- 27.2. – 20.3.2017 asemakaavan muutosluonnos oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä, luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.
- Asemakaavamuutosehdotukseen ei tullut muutoksia luonnokseen nähden.
- 3.4.2017 kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville 14 päivän ajaksi sekä pyytää ehdotuksesta lausunnot Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä ja Forssan vesihuoltoliikelaitokselta.
- 10. - 24.4.2017 asemakaavamuutosehdotus oli MRL 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä. Ei muistutuksia.
- GGÍ .2017 kaupunginhallitus hyväksyi Kaikula II A asemakaavamuutoksen.

### 2.2 Asemakaava

Korttelin 312 saman omistajan omistuksessa olevat kolme tonttia Aurapuiston itärajaan rajoittuen muutetaan erillispientalojen korttelialueesta (AO-7) palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (PA-2). Pieni osa Aurapuistosta muutetaan osaksi uutta korttelialuetta.

Korttelin 303 tontti 1 muutetaan liikerakennusten korttelialueesta (AI6) erillispientalojen korttelialueeksi (AO-54).



*Näkymä, kortteli 312*

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

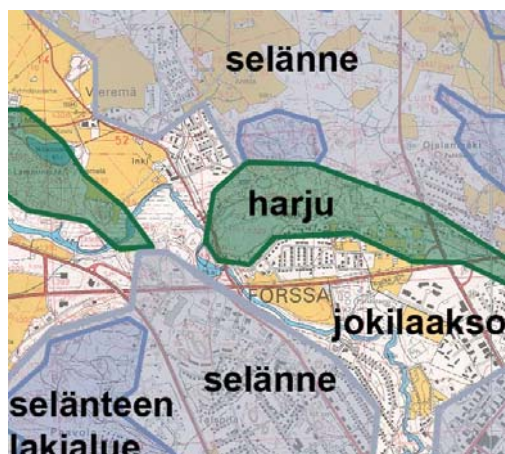
Kaava-alueen kunnallistekniikka on rakennettu ja korttelialueet voidaan toteuttaa kaavan voimaantulon jälkeen.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

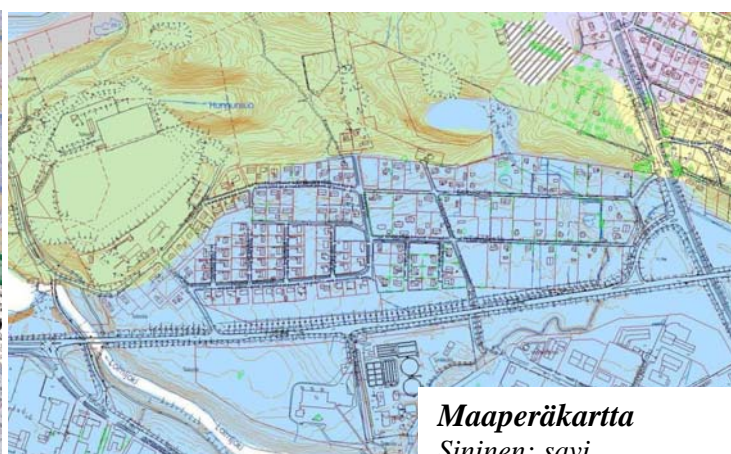
#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Maisema ja luonnonympäristö

- Maakunnallisesti alue luokitellaan osaksi Loimijokilaakson viljelymaisemien maisematyyppejä. Maisematyypille ominaista ovat laaksomaiset alavat alueet ja laajat savipohjaiset pellot sekä loivasti kumpuilevat pitkät näkymät.
- Suunnittelualue sijaitsee Loimijoen jokilaakson 1800-luvun metsästä raivatulla pelto-alueella.
- Maaperältään suunnittelualue on savea.



Maisemarakenne



**Maaperäkartta**

Sininen: savi

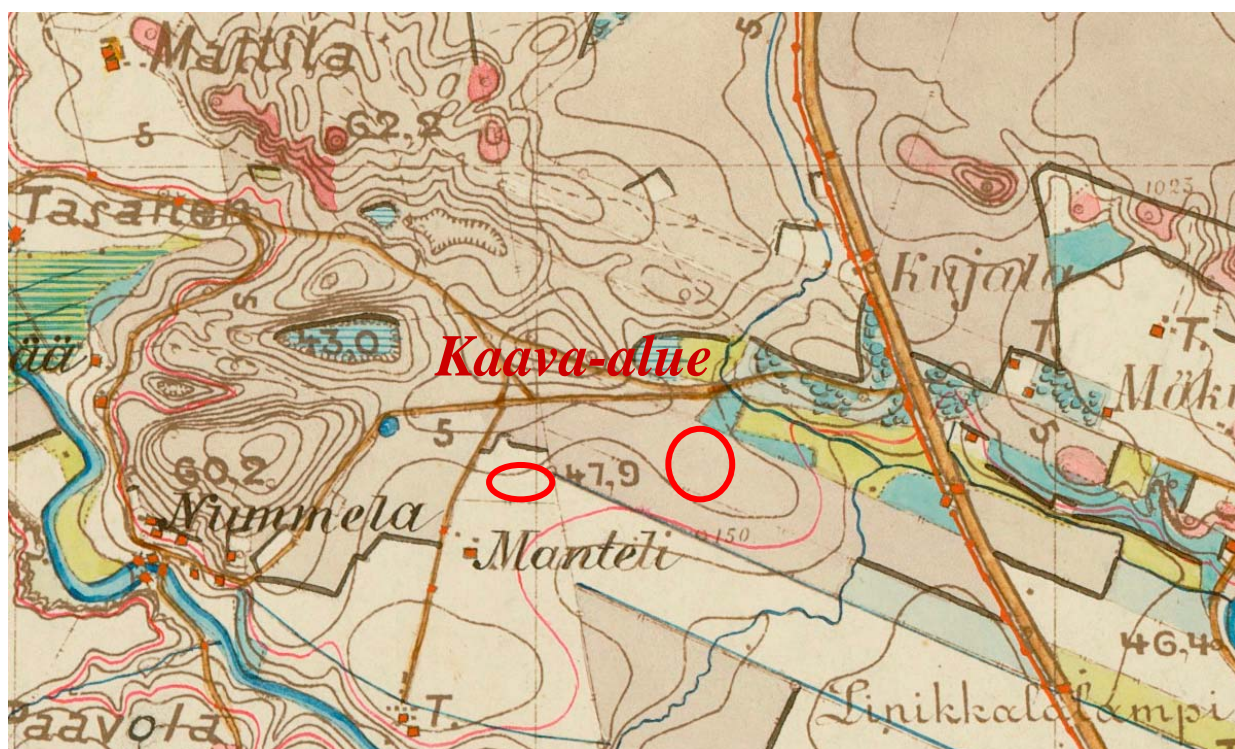
Vihreä: hiekk

Keltainen: karkea hiehta

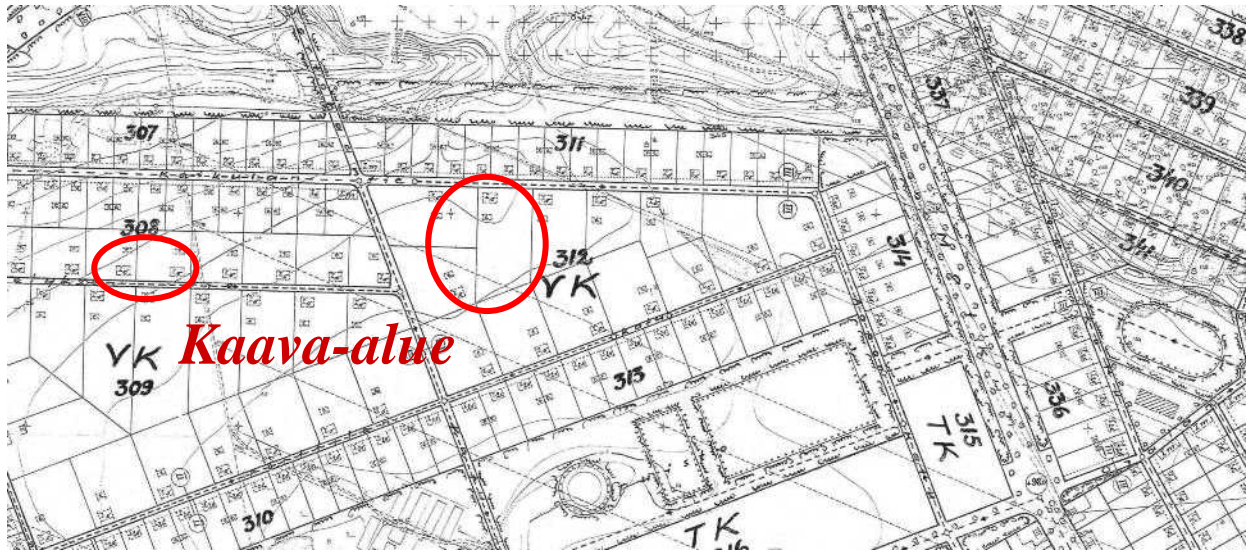
Vaalealila: hiesu

##### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Läntinen kaava-alue on vanhaa peltoaluetta ja itäinen metsäaluetta.

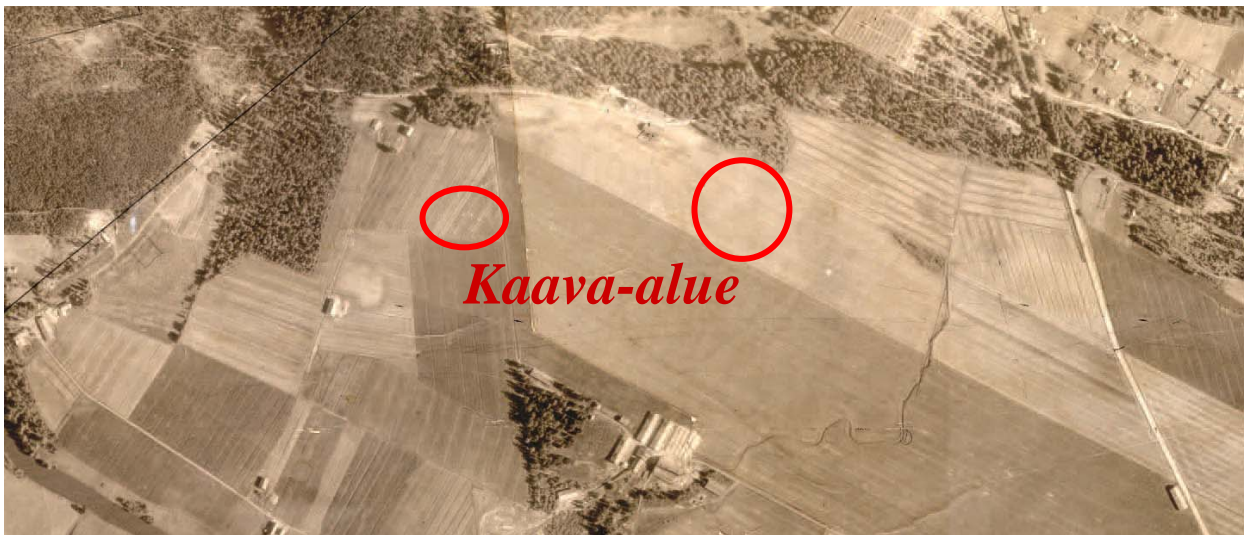


Senaatinkartta 1884



Ote pohjoisesta asemakaavasta, vahv. 21.9.1943

1943 alueelle vahvistettiin ensimmäinen asemakaava, josta Kaikulan asuntoalueen osalta Kaikulantien varsi on toteutunut kaavan mukaisesti. Vuoden 1946 ortokuva osoittaa asuinkorttelialueiden olleen peltoaluetta. Kaikulan harjualueen metsäinen rinne on säilynyt edelleen alueella. Kulkuyhteys kortteleihin on muodostunut suoraan Tampe-reentietä (Matkuntie 1943 vuoden asemakaavassa) ortokuvassa näkyvältä tieltä poiketen asemakaavasta.



Vuoden 1946 ortokuva



Vuoden 2011 ortokuva



Suunnittelualueella sijaitseva omakotirakennus on valmistunut 1962. Viimeisin tonttijako korttelin 312 suunnittelualueen osaan on tehty vuonna 2012, jonka mukaiselle tontille 12 on haettu rakennuslupaa vuonna 2014 mutta rakentamista ei ole aloitettu.



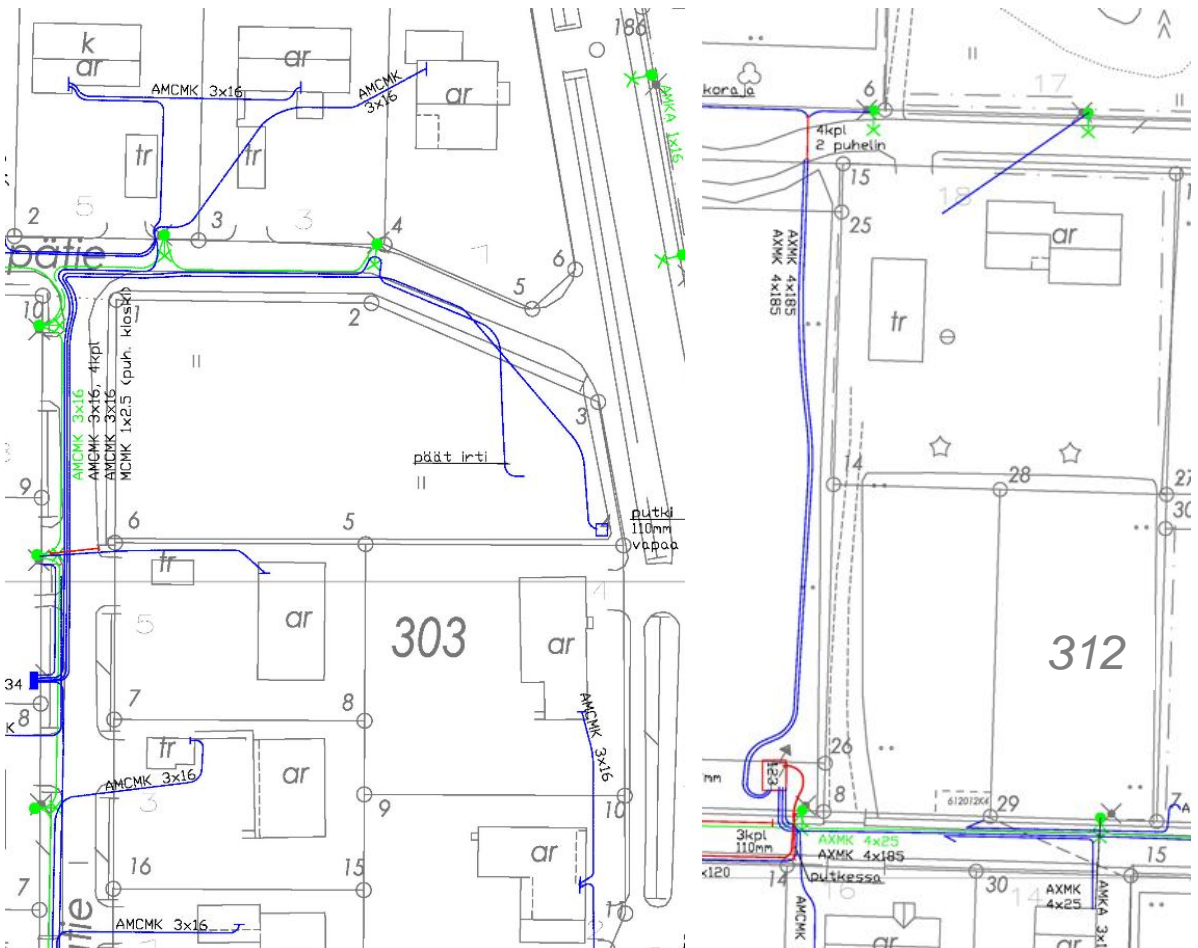
Katunäkymä Viljelyksentieltä, oikealla näkyy korttelin 312 rakentamaton peltoalue ja vasemmalla korttelin 313 rakennettu omakotitalo, joka on Kaikulan itäpuolen asuinalueelle tyypillinen 1950-luvulla rakennettu rintamamiestalo. Sisäänkäynti rintamamiestaloihin on pihan puolelta.



Katunäkymä Sahratieltä, vasemmalla korttelin 303 rakentamattoman kiinteistön nurmi-alueita. Oikealla näkyy korttelin 304 1970-luvulla rakennettuja yksikerroksisia omakotitaloja.

## Kunnallistekniikka

Alueella on valmiina kunnallistekniikka ja katuyhteydet.



### Verkkopalveluiden kaapelit

Verkkokaapelit ovat yleisten alueiden lisäksi osin korttelialueilla, jolloin niiden kohdalla on merkintä: 'Johtoa varten varattu alueen osa.' Korttelissa 312 on myös lisämääräys: 'Verkkokaapelit on siirrettävä uusimisen yhteydessä yleiselle alueelle. Johtorasitteen kohdalle saa sijoittaa vain nurmikkoa.'

Puhelinkaapelit ovat yleisillä alueilla ja osin korttelissa 303, suunnilleen samassa kohtaa kuin verkkopalveluiden kaapelit. Niiden kohdalla on merkintä: 'Johtoa varten varattu alueen osa.'



### 3.1.3 Maanomistus

Korttelin 303 tontti 1 sekä katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa, muut kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa.

*Maanomistuskartta on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.*

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

#### 3.2.1.1 Maakuntakaava

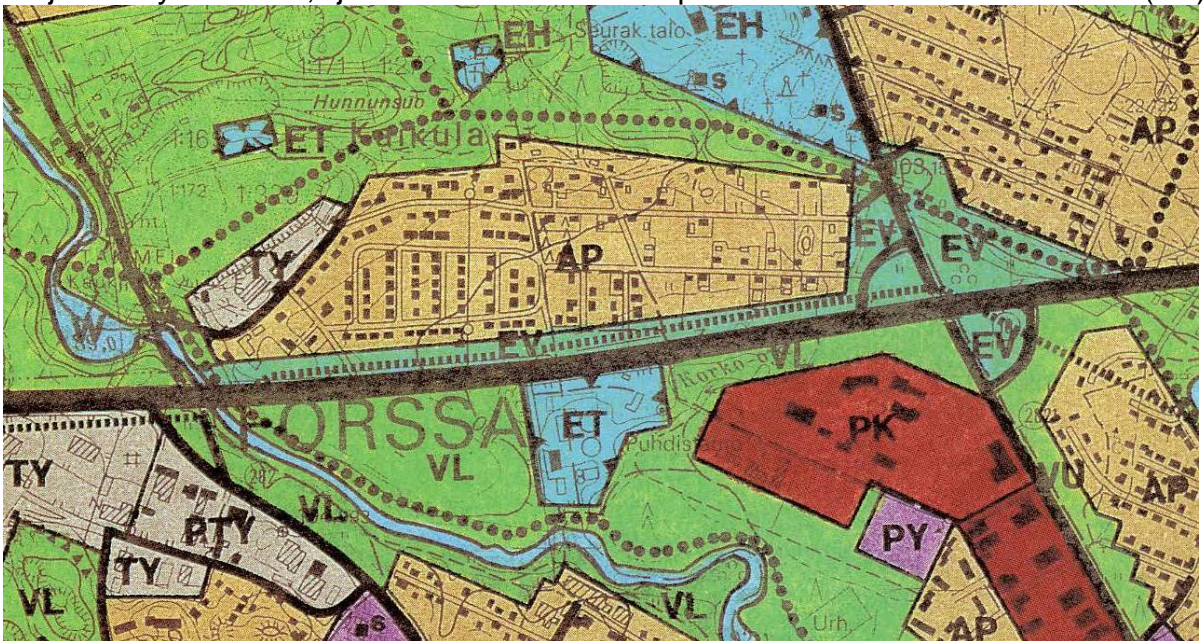
- Kanta-Hämeen maakuntakaavojen yhdistelmässä (28.9.2006 / 2.4.2014 / 24.5.2016) kaava-alue on osoitettu asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi (A).
- Maakuntakaava 2040 kaavaluonnoksessa (MKH 23.1.2017) alue on säilynyt asuntovaltaisena alueena (AA).



*Maakuntakaavojen yhdistelmä*

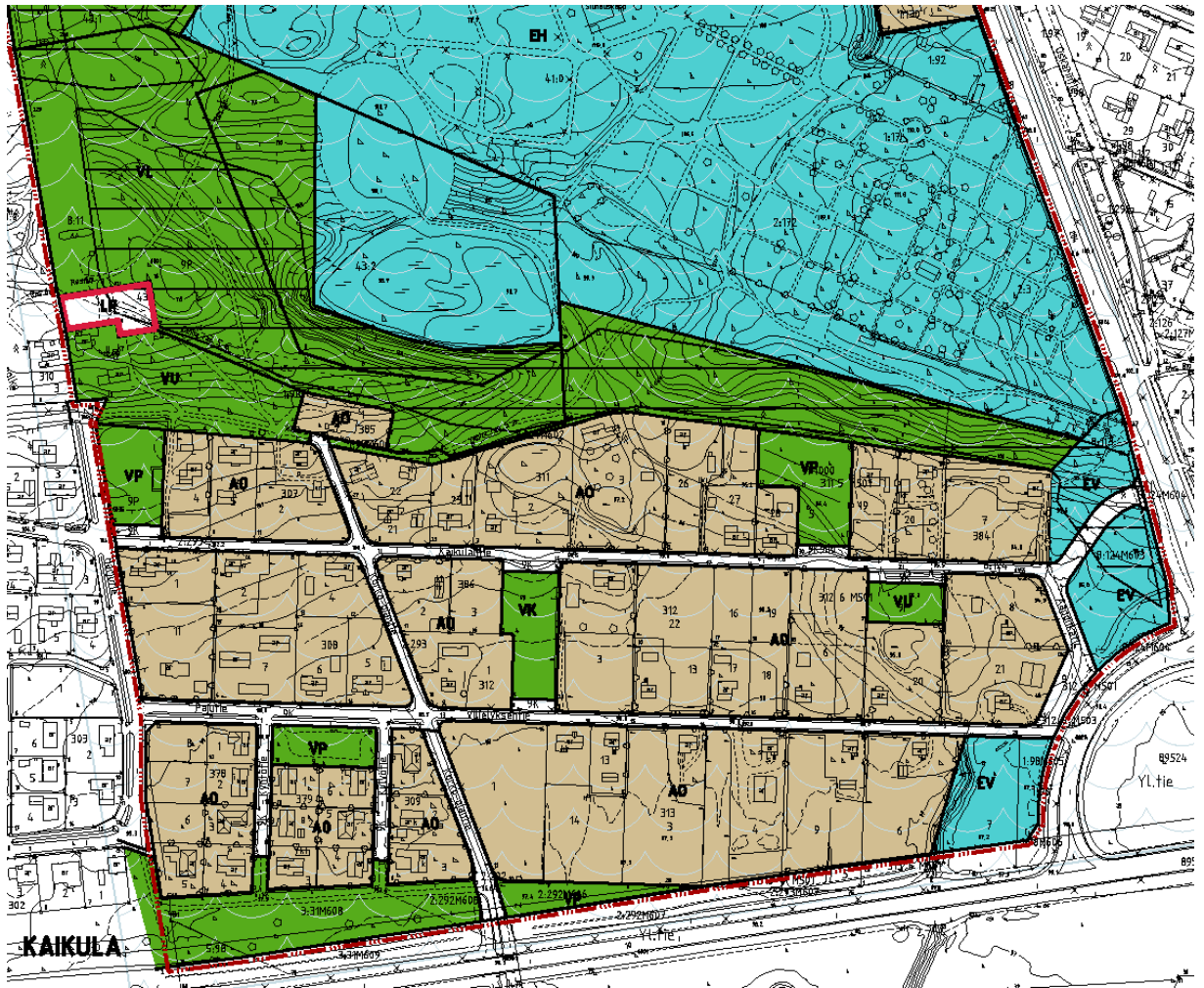
#### 3.2.1.2 Yleiskaava

Alueella on kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymä oikeusvaikutukseton keskustaajaman yleiskaava, jossa muutosalue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).



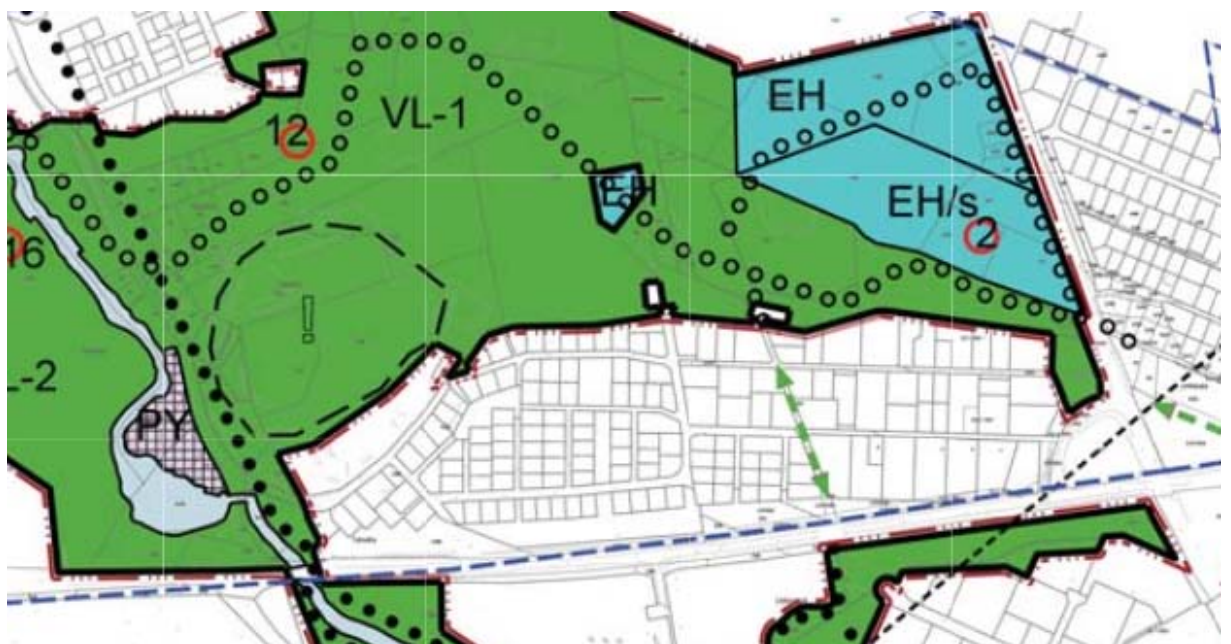
*Ote keskustaajaman yleiskaavasta*

Suunnittelualueelle ulottuvassa Parkkiaro -osayleiskaavaluonnoksessa Kaikulan asuinalue on pitkälti voimassaolevan asemakaavan mukainen.



*Parkkiaron osayleiskaavaluonnos*

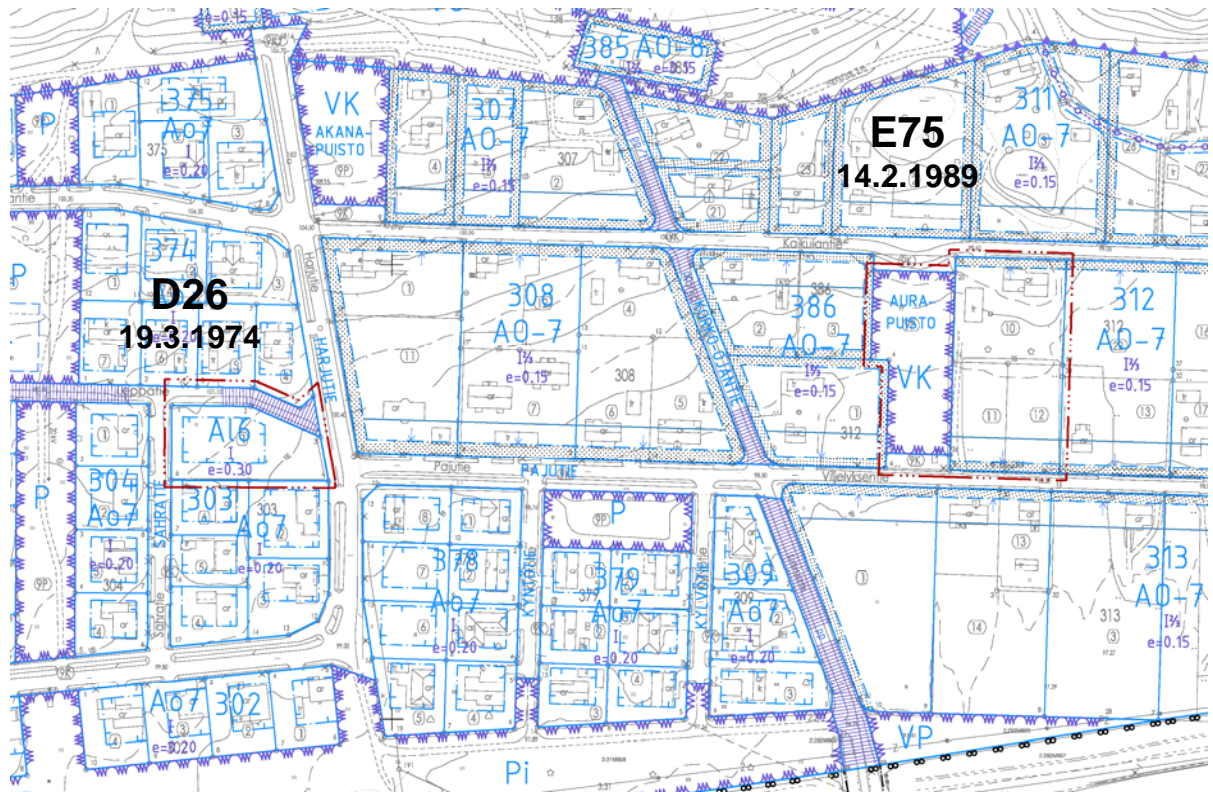
Kaikulan asuinalue jää kansallisen kaupunkipuistoalueen ulkopuolelle. Pohjoispuolen ulkoilualue sekä hautausmaa-alueet kuuluvat kansalliseen kaupunkipuistoon samoin Valtatien 10 eteläpuolella olevat puisto- ja suojaviheralueet.



*Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava*

### 3.2.1.3 Asemakaava

Korttelialueella 303 on voimassa 19.3.1974 (D26) ja korttelissa 312 14.2.1989 (E75) vahvistettu asemakaava. Korttelin 303 tontti 1 on liikerakennusten korttelialuetta, jonka tontilla saa olla enintään yksi asunto. Korttelin 312 tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta.



*Ote ajantasa-asemakaavasta ja voimassa olevan asemakaavan kaavatunnus.*

AO-7 Erillispientalojen korttelialue.

Korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen yksikerroksisen piharakennuksen.
- Rakennuksiin ei saa sijoittaa kellarikerrosta.
- Rakennusten on oltava harjakattoisia ja vesikaton kaltevuuden on oltava 25 - 35 astetta.
- Rakennusten on oltava puurunkoisia ja julkisivuissa on oltava peittomaalattu lautaverhous.
- Rakennukset voidaan rakentaa etäämmäksi nuolen osoittamasta rakennusalan sivusta, mikäli kyseessä on ns. kaulatontti.
- Rakennukset voidaan rakentaa etäämmäksi kadunpuoleisesta rakennusrajasta, mikäli tontin maaperän laatu sitä edellyttää.
- Rakennus on rakennettava vähintään 4 metrin päähän naapuritontin.

A16 Liikerakennusten korttelialue.

Tontilla saa olla enintään yksi asunto kerrosalaltaan enintään 120m<sup>2</sup>. Tontilla on oltava vähintään yksi autopaikka kutakin 50 kerrosalaneliometriä kohden.

VK Leikkikenttä.

### 3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2012.

### 3.2.1.5 Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistöt on merkitty kiinteistörekisteriin voimassa olevan kaavan mukaisesti.

### 3.2.1.6 Pohjakartta

Täydennyskarttoitus alueella on suoritettu 1989. Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelu pitää ajantasalla ja täydentää pohjakarttaa.

### 3.2.1.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

### 3.2.2 Kaava-alueita koskevat päätökset.

- Korttelialueen 312 kiinteistöjen maanomistaja on anonut asemakaavamuutosta, jonka johdosta kaavamuutos on otettu mukaan vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa, jossa se on tullut vireille.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta. Korttelin osan käyttötarkoitusta halutaan muuttaa ja laajentaa korttelialuetta Aurapuiston puistoalueelle. Korttelin 303 asuin- ja liikerakennusten korttelialue muutetaan pientaloasumiseen.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on tullut vireille vuoden 2015 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty alueen osalliset ja kaavoitus on suoritettu suunnitelman mukaisessa laajuudessa ja siinä esitetyllä tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty kaavoituksen edetessä muutosten edellyttämillä tavoilla.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Hankkeen vireilletulosta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen lehtikuulutuksella Forssan lehdessä 14.12.2014.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

11.1.2017 valmistui Kaikula II A asemakaavamuutosluonnos. Luonnoksen valmistumisesta ja alustavan kuulemisen nähtävänäoloajasta tiedotetaan kirjeitse maanomistajille ja lähinaapureille sekä kuulutuksella paikallisessa lehdessä muille asianosallisille.

Luottamuselinkäsittelyjen päivämäärät on esitetty osan 2 tiivistelmän kaavaprosessin vaiheissa.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on uudistaa vanhentunut asemakaava huomioiden rakennettu ympäristö siten, että tuleva uudisrakentaminen sopeutuu korttelirakenteeseen ja ympäristöön. Rakennusoikeus kasvaa korttelissa 312 ja pienenee korttelissa 301 ja rakennusten suurin sallittu kerroskorkeus säilyvät ennallaan. Kaavamuutoksella toteutetaan myös maanomistajan esittämä kiinteistön laajennus.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu osasta korttelia 303, johon on osoitettu kaksi omakotitonttia. Korttelialue laajempaan Kaikulan uudempaan pientaloalueeseen.

Korttelin 312 osa on palvelu- ja asuinrakennusten korttelialuetta ja alue on osa Kaikulan vanhempaa asuinalueetta.

Alueet ovat tonttikatujen varsilla, joista Kaikulantie on koko Kaikulan asuinalueen läpi-ajokatu, jolloin siinä on vähän enemmän liikennettä. Liikenteen nopeutta on pyritty hidastamaan Kaikulantiellä kahdella 'mutkauksella' Aurapuiston ja Karhipuiston kohdalla.



Näkymä Kaikulantieltä

### 5.3 Aluevaraukset ja mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 0,72 ha. Korttelialueiden ja muiden kaava-alueiden mitoitus jakautuu seuraavasti:

Korttelialue	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus
AO-54	0,1978 ha	494 k-m <sup>2</sup>	0,25
PA-2	0,5182 ha	1296 k-m <sup>2</sup>	0,25
VP-7	0,2120 ha		
katu	0,0573 ha		
Korttelialue yhteensä	0,7160 ha	1790 k-m <sup>2</sup>	0,25
Yhteensä	0,9853 ha	1790 k-m <sup>2</sup>	0,18

#### *Liite 2 Asemakaavakartta ja -määräykset*

### 5.4 Kaavan vaikutukset

Kaava-alueen ympäristö on rakennettu asuinalueeksi ja alueella on valmiina kunnallistekniikka sekä liikenneyhteydet, joten kaavan vaikutukset eivät ole merkittäviä.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen häiriötekijöitä ovat asuntoalueen sekä jossain määrin Valtatien 10 liikenteen melu.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

AO-54 Erillispientalojen korttelialue.

- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen enintään 60 m<sup>2</sup> suuruisen piharakennuksen, jonka runkosyvyys saa olla enintään 6,5 metriä.
- Korttelialue on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Rakennusta ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.
- Rakennukset on rakennettava kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalin ja värin suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Rakennusten on oltava harjakattoisia ja kaltevuuden on oltava 18 - 35 astetta.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-aluetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

PA-2 Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue.

- Rakennuksiin ei saa sijoittaa kellarikerrosta.
- Rakennusten on oltava harjakattoisia ja vesikaton kaltevuuden on oltava 25 - 35 astetta.
- Rakennusten on oltava puurunkoisia ja julkisivuissa on oltava peittomaalattu lautaverhous.
- Rakennus on rakennettava vähintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava. Istutusalueilla on oltava myös puita ja pensaita. Piha-aluetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

VP-7 Puisto.

- Alueelle saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä painanteita ja viivytysaltaita.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueelle toteutetaan kaavan mukainen kiinteistöjako kaavan tultua voimaan, jonka jälkeen kiinteistöt voidaan rakentaa.

**FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI  
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU**

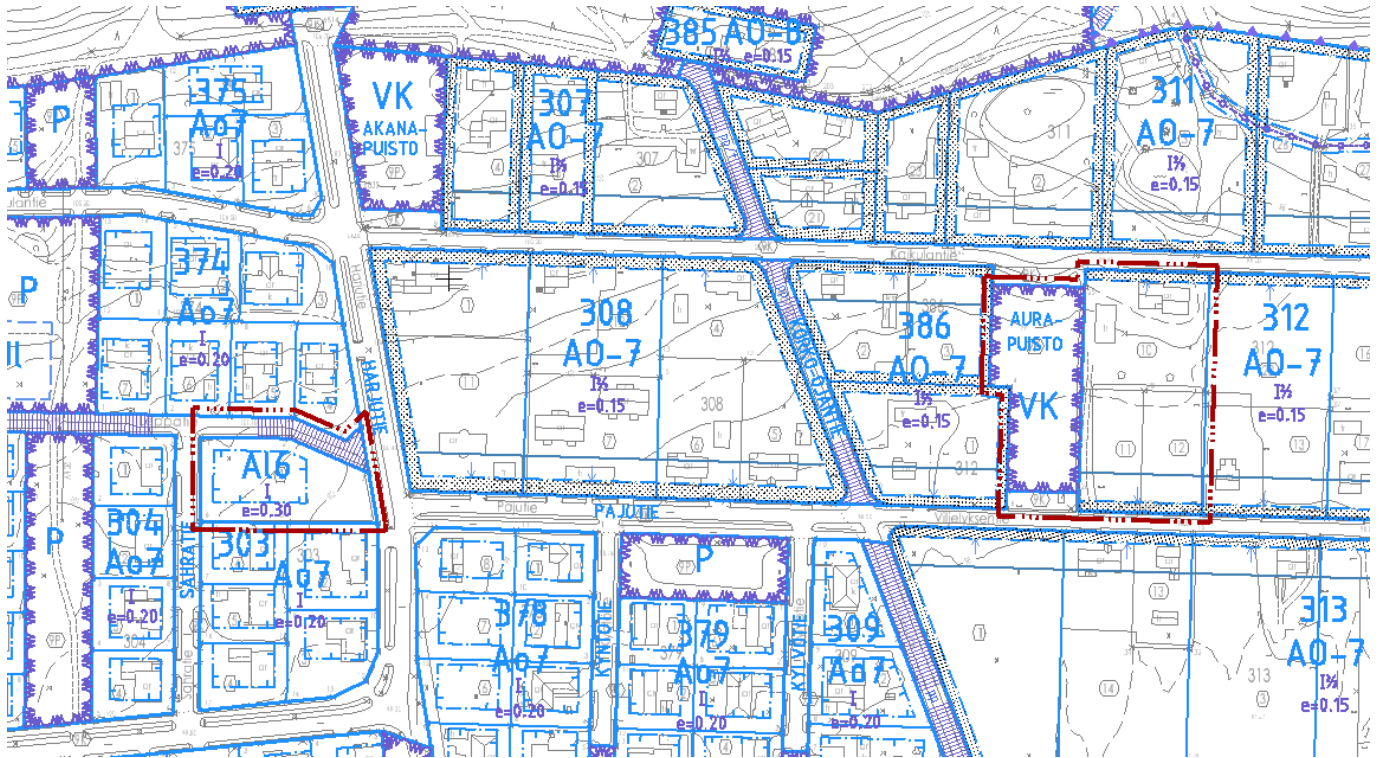
Forssa GH5.2017

Kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA  
KAIKULA II A ASEMAKAAVAN MUUTOS  
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU





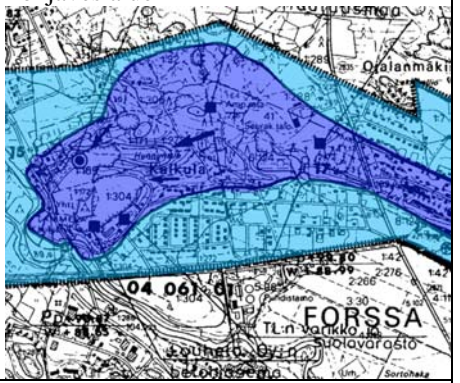
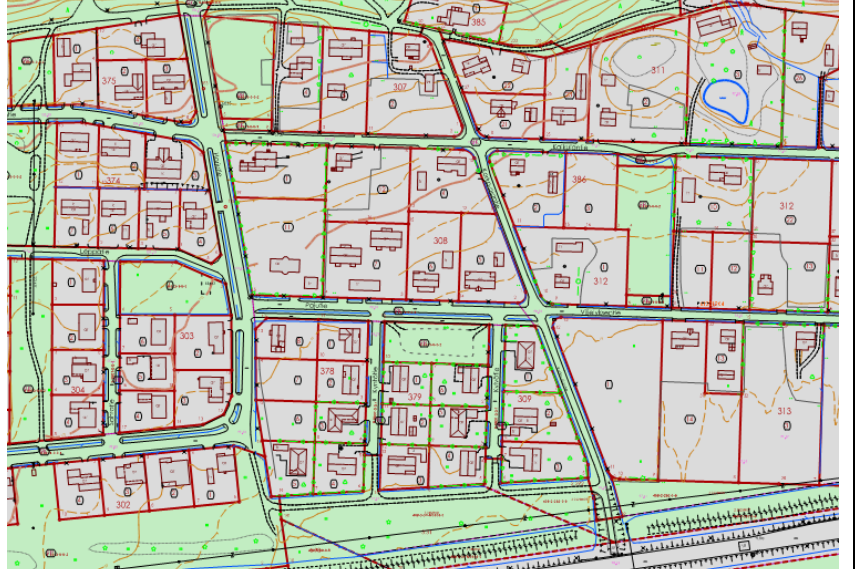
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA JA KAAVA-ALUEEN RAJAUS



ALUEEN ORTOKUVA 2016



# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA KAIKULA II A ASEMAKAAVAN MUUTOS FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kaavoituskohde	<b>Kaikula II A:</b> Kaikulan kaupunginosan kortteli 312 tontit 10,11 ja 12 korttelin 303 tontti 1 sekä puistoaluetta.	Maakuntakaava	
Hakija/Aloite	Rakennuskonsultointi ANN Oy hakee kaavamuutosta palveluasumisen mahdollistamiseksi korttelin 312 tonteille 10,11 ja 12. Hakija olisi kiinnostunut laajentamaan osaa tonteista kaupungin omistuksessa olevaan puistoon.	Keskustaajaman yleiskaava	
Asemakaavamuut. tarkoitus	Asemakaavan muutoksessa tutkitaan palveluasumisen mahdollisuutta suunnittelualueelle. Ojalanmäen ja Parkkiaron hulevedet kulkevat Kaikulan kautta, joka on huomioitava suunnittelussa.	Pohjavesialue	
Maakuntakaava	- Kanta-Hämeen maakuntakaavassa muutosalue on osoitettu asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi (A).		
Yleiskaava	- Kaupunginvaltuuston hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).		
Asemakaava	- Alueella on voimassa 22.8.1989 hyväksytty asemakaava, jossa tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta AO-7. Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen yksikerroksisen piharakennuksen. Viereinen puistoalue on leikkipuistoa VK. Ote ajantasa-asemakaavasta on kansikuvassa.		
Maanom.	Alue on Forssan kaupungin ja yksityisten omistuksessa.		
Vaikut.alue	Kaavan vaikutusalue ulottuu lähiympäristöön ja hulevesien järjestelyn osalta koko valuma-alueelle.		
Ympäristövaikutusten arviointi	- Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset lähialueen rakennettuun ympäristöön. - Asemakaavan yleiskaavalliset vaikutukset on arvioitu Parkkiaron osayleiskaavassa.		
Selvitykset	- Hulevesiratkaisut ja suunnitelmat laajemmalla valuma-alueella. - Pohjavesialueen huomioiminen rakentamisessa.		
Kaavan tavoitteet	Tyhjien kiinteistöjen täydennysrakentaminen ottaen huomioon rakennettu ja luonnon ympäristö.		
Sopimukset	Asemakaavoituksesta tullaan laatimaan erillinen maankäyttösopimus korttelin 312 tonttien 10,11 ja 12 maanomistajan kanssa.		
Käsittely	2017		
Valmistelija	Tekninen ja ympäristötoimi, Maankäytön suunnittelu  Turuntie 18 30100 Forssa  PL 62 30101 Forssa.  Anne Seppälä puh (03)-41415360 <a href="mailto:anne.seppala@forssa.fi">anne.seppala@forssa.fi</a>  Forssa 11.1.2017  Anne Seppälä kaavoitusinsinööri	Maanomistus, vihreä on kaupungin omistuksessa.	





OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA  
KAIKULA II A ASEMAKAAVAN MUUTOS  
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU  
KAIKULA II A

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ 2016	LUONNOS / MRL 62§ Talvi 2017	EHDOTUS / MRL 65§ Kesä 2017	MRL 200§ 2017
<b>Osalliset:</b> <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen <b>Kaav.kats. 2016</b>	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävänäolo <b>14 päivää</b>	Voimaantulo
Hämeen ELY-keskus		tiedoksi / neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	tiedoksi
Uudenmaan ELY-keskus		tiedoksi / neuvottelu tarvittaessa		tiedoksi
Museovirasto				
Naapurikunnat	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Yhdyskuntalautakunta	tiedoksi	hallinnollinen käsittely	hallinnollinen käsittely	kuulutus
Ympäristölupalautakunta	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa		kuulutus
K-H Pelastuslaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	kuulutus
VAPO / Forssan Verkkopalvelut Oy	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	kuulutus
Forssan vesihuoltolaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	kuulutus
<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>				
Omistajat, vuokranhaltijat	neuvottelu tarvittaessa kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	neuvottelu tarvittaessa kuulutus	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ 2016	LUONNOS / MRL 62§ Talvi 2017	EHDOTUS / MRL 65§ Kesä 2017	MRL 200§ 2017

Forssa 11.1.2017

kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä

# KAIKULA IIA 5.5.2017 ehdotus



MITTAKAAVA 1:1000

# FORSSAN KAUPUNKI

## KAIKULAN KAUPUNGINOSA

### KAIKULA II A

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KAIKULAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 303 (osa) JA 312 (osa) SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEITA. MITTAKAAVA 1 : 1000

#### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

##### Yleismääräykset:

- Asemakaavan muutosalue sijaitsee tärkeällä pohjaviesialueella, jolla on kielletty kaikki pohjaveden laatu- tai määrää vaarantavat toimenpiteet.
- 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 liikaavia aineita.
- Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä öljysäiliön täyttö- ja sijoituspaikka kiinteistöillä on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjaviesiuojauksen sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet on johdettava sadevesikalvoon.
- Maailämpökaivoja ei sallita.

A0-54

##### Erillispientalojen korttelialue.

- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen enintään 60 m<sup>2</sup> suuruisen piharakennuksen, jonka runkosyvyys saa olla enintään 6,5 metriä.
- Korttelialue on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Rakennusta ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.
- Rakennukset on rakennettava kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalin ja värin suhteen yhtenäisiä rakennustapaa noudattaen.
- Rakennusten on oltava harjakattoisia ja kaltevuuden on oltava 18 - 35 astetta.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-alueelta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

PA-2

##### Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue.

- Rakennuksiin ei saa sijoittaa kellarikerrosta.
- Rakennusten on oltava harjakattoisia ja vesikatkon kaltevuuden on oltava 25 - 35 astetta.
- Rakennusten on oltava puurunkoisia ja julkisivuissa on oltava peittomaalattu lautaverhous.
- Rakennus on rakennettava vähintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava. Istutusalueilla on oltava myös puita ja pensaita. Piha-alueelta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.



##### Puisto.

- Alueelle saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä painanteita ja viivytysaitoja.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

⑤

9

KAIK

303

LEPPÄTIE

e=0,25

21%

I

Iu/2/3



1 ap / 85m<sup>2</sup>

Sitovan tonttijäon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun tai puiston nimi.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta saa käyttää rakentamiseen.

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

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

Rakennusala.

Rakennuksen harjan suuntaa osoittava viiva.

Katu.

Johtoa varten varattu alueen osa.

- Verkkokaapelit on siirrettävä uusimisen yhteydessä yleiselle alueelle.

- Johtorasitteen kohdalle saa sijoittaa vain nurmikkoa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu

KAIKULA II A ASEMAKAAVAN MUUTOS 1 : 1000

Forssassa 5.5.2017

Kaavoitusinsinööri Anne Seppälä

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset

Kaupungeingeodeetti Aki Härämä

Tämän kaavan Forssan kaupunginhallitus on xxkuun xx päivänä 2017 pöytäkirjan xx §:n kohdalla hyväksynyt.

Forssan kaupungin keskushallinnossa

Kaupunginsihteeri Matti Pietilä

LXX

KAIKULA II A

Kh xx.x.2017 § xx

5.5.2017

Voim. xx.x.2017

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	061 Forssa	Täyttämispvm	23.05.2017
Kaavan nimi	Kaikula II A		
Hyväksymispvm	22.05.2017	Ehdotuspvm	11.01.2017
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	14.12.2014
Hyväksymispykälä	156	Kunnan kaavatunnus	061 L20
Generoitu kaavatunnus	061H220517A156		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9853	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9853

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9853</b>	<b>100,0</b>	<b>1790</b>	<b>0,18</b>	<b>0,0000</b>	<b>515</b>
A yhteensä	0,1978	20,1	494	0,25	-0,2572	-188
P yhteensä	0,5182	52,6	1296	0,25	0,5182	1296
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1978	-593
T yhteensä						
V yhteensä	0,2120	21,5			-0,0436	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0573	5,8			-0,0196	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9853</b>	<b>100,0</b>	<b>1790</b>	<b>0,18</b>	<b>0,0000</b>	<b>515</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1978	20,1	494	0,25	-0,2572	-188
AO	0,1978	100,0	494	0,25	-0,2572	-188
<b>P yhteensä</b>	0,5182	52,6	1296	0,25	0,5182	1296
PA	0,5182	100,0	1296	0,25	0,5182	1296
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>					-0,1978	-593
KL					-0,1978	-593
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,2120	21,5			-0,0436	
VP	0,2120	100,0			-0,0436	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0573	5,8			-0,0196	
Kadut	0,0573	100,0			0,0229	
Kev.liik.kadut					-0,0425	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						