

FORSSAN KAUPUNKI

KUHALAN JA KESKUSTAN KAUPUNGINOSAT

UUSIKYLÄ I A

Asemakaavan muutos koskee Kuhalan kaupunginosan kortteleita 34 - 38, 43 (osa), 45 - 47, 1038 ja 1039 sekä katu- puisto- ja vesialueita ja Keskustan kaupunginosan vesialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kuhalan kaupunginosan korttelit 24, 34 - 38, 1039, 43 (osa), 45, 47, 48 ja 98 sekä katu- puisto-, liikenne- ja vesi-alueita ja Keskustan kaupunginosan vesialuetta.

Palomääräyksissä sovelletaan paloluokan P 3 rakennuksissa seuraavaa:
Uudet rakennukset ja laajennukset:
- Samalla kiinteistöllä olevan asuin- ja talousrakennuksen etäisyys: Etäisyys 4-8 metriä, asunnon talousrakennuksenpuoleisen ulkoseinän osastointi-vaatimus EI 30 vesikatteeseen saakka.
- Eri kiinteistöillä olevien rakennusten etäisyydet: Etäisyys >8 metriä, ei osastointivaatimusta.
8 metriä< etäisyys >4 metriä, osastointivaatimus EI 30 vesikatteeseen saakka.
Etäisyys <4 metriä, uuteen rakennukseen palomuuri EI-M 60

Peruskorjattavat rakennukset:
- Uusien rakennusten määräyksiä pyritään noudattamaan soveltaen, paloteknistä suojausta parannetaan mahdollisuuksien mukaan.

MITTAKAAVA 1 : 1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleismääräykset:

- Kaavoitettavaa aluetta koskee samaan aikaan hyväksyttävä rakentamistapaohje.
- Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.
- Alueella on tavoitteena säilyttää oleva rakennuskanta.
- Mikäli rakennuksia ei voi säilyttää, uudisrakennuksen tulee noudattaa arkkitehtuu-riitaan ja materiaaleiltaan monimuotoista Uudenkylän rakentamisen perinnettä ja sopeutua siihen. Yhtä rakennustyyppiä ei tule toistaa alueella tontilta toiselle.
- Monimuotoisuus syntyy eri kattokaltevuuksista, harja- ja mansardikattoisista rakennusmassoista, ullakkokerrokseen valoa lisäävistä kattoikkunoista tai julkisivuille nostetuista frontoneista, erillisistä kuistin massoista, joiden kattomuoto vaihtelee aumasta, harja- ja pulpettikattoisiin.
- Uudenkylän alueen vanhat rakennukset muodostavat alueen detaljipankin. Alueelle rakennettavien uudisrakennusten tulee hakea detaljipankista Uudenkylän rakennuskannan piirteitä, joilla rakentaminen sovitetaan ympäristöön.
- Uudisrakennuksen suunnitelmista on pyydetävä museoviranomaisen lausunto. Rakennuksia ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on myönnetty rakennuslupa.
- Rantaan ulottuville tonteille saa rakentaa korkeintaan 2,2 m leveän ja 2,2 metriä pitkän vesialueen päälle ulottuvan laiturin. Laituri ja vene saavat ulottua yhdessä maksimissaan 2,5 metriä vesialueelle. Tontit rajautuvat kivimuuriin, jonka perustukset saavat ulottua vesialueelle. Kivimuuri on säilytettävä yhtenäisenä.

Asuinkerrostalojen korttelialue.
- Nykyisiä rakennuksia saa hyödyntää ympäristövaikutuksiltaan asuinalueen läheisyyteen sopivaan toimintaan ilman, että ne vastaavat kaavamääräyksissä esitettyä käyttötarkoitusta, rakennusoikeutta tai pysäköintimäärystä.
- Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liiketiloja.
- Rakennusten julkisivumateriaalin on oltava vaalea rappaus tai vastaava.
- Julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla enintään 10 metriä maanpinnan keskikorosta.
- Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa. Alimmassa kerroksessa vähintään puolet julkisivumitasta on varustettava pääikkunoin. Parvekkeet on sijoitettava rakennusalan sisään.
- Kortteliin on järjestettävä yhteinen pihamaa, johon on rakennettava leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m2 asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Pääosa korttelin autopaikoista on sijoitettava kellariin tai maantasoon, jolloin alueille on istutettava puu kahden autopaikan välein. VII Rantakujan varrella olevaan yleiseen pysäköintialueeseen saa sijoittaa 10 autopaikkaa.
- Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköimiseen, on istutettava.

Asuinpientalojen korttelialue.
- Tontille saa rakentaa omakotitaloja, kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja.
- Uusi rakentaminen on sovitettava huolellisesti ympäristöön. Päärakennuksen sisäänkäynnit on osoitettava pihan puolelta ja niiden yhteyteen on rakennettava avo- tai lasikuisti.
- Päärakennuksen julkisivun materiaalina on oltava vaaleaksi peittomaalattu lauta. Yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 30 metriä, päädyn leveys saa olla enintään 10 metriä.
- Päärakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla 4,5 - 5,5 metriä, jolloin harjakatto saa olla 4,5 metrissä 24-30 astetta ja 5,5 metrissä 24-28 astetta.
- Talousrakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla enintään 3,2 metriä ja harjakaton kattokaltevuus 26-32 astetta. Julkisivun värin on oltava punamulta.
- Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

Erillispientalojen korttelialue.

- Tontille saa rakentaa päärakennuksen sekä sivurakennuksen, joihin saa sijoittaa yhteensä enintään kaksi asuntoa.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen arvo ja ympäristön luonne säilyy. Uudisrakennettaessa ja laajennettaessa uusi on sovitettava huolellisesti ympäristöön.
- Päärakennuksessa vähintään kolmasosa rakennuslalle osoitetusta rakennus-oikeudesta on varattava ullakkokerroksessa toteutettavaksi, jos rakennuksen sallittu kerrosäärä on yli I. Sisäänkäynnit on osoitettava pihan puolelta ja niiden yhteyteen on rakennettava avo- tai lasikuisti.
- Päärakennuksen julkisivumateriaalina on oltava peittomaalattu vaalea lauta. Päädyn leveys saa olla enintään 7 metriä. Julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla 4,5 - 5,6 metriä maanpinnan keskikorosta. Harjakaton kaltevuus saa olla 4,5 metrissä 24-38 astetta ja 5,6 metrissä 24-32 astetta.
- Autotalli on sijoitettava sivurakennukseen. Sivurakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla 3,0-3,6 metriä, kattokaltevuuden on oltava 22-28 astetta.
- Sivurakennuksen väri on punamulta.
- Tontille on istutettava vähintään yksi puu tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

A0-52

Erillispientalojen korttelialue.
- Tontille saa rakentaa päärakennuksen sekä sivurakennuksen, joihin saa sijoittaa yhteensä enintään kaksi asuntoa.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen arvo ja ympäristön luonne säilyy. Uudisrakennettaessa ja laajennettaessa uusi on sovitettava huolellisesti ympäristöön.
- Päärakennuksen rakennusoikeudesta 2/5 on varattava ullakkokerrokseen. Sisäänkäynnit on osoitettava pihan puolelta ja niiden yhteyteen on rakennettava avo- tai lasikuisti.
- Päärakennuksen julkisivumateriaalina on oltava peittomaalattu vaalea lauta. Päädyn leveys saa olla enintään 7 metriä. Julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla 4,5 - 5,5 metriä maanpinnan keskikorosta. Harjakaton kaltevuus saa olla 4,5 metrissä 28-40 astetta ja 5,5 metrissä 24-28 astetta.
- Autotalli on sijoitettava sivurakennukseen. Sivurakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla 3,0-3,5 metriä, kattokaltevuuden on oltava 24-34 astetta.
- Sivurakennuksen väri on punamulta.
- Tontille on istutettava vähintään yksi puu tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

AL-16

Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen arvo ja ympäristön luonne säilyy. Uudisrakennettaessa ja laajennettaessa uusi osa on sovitettava huolellisesti ympäristöön.
- Päärakennuksen rakennusosalasta vähintään 1/3 on varattava sijoitettavaksi ullakkokerrokseen.
- Käynti liiketiloihin on osoitettava kadulta ja käynti asuntoihin pihan puolelta.
- Päärakennusten päädyn leveys saa olla enintään 8 metriä. Julkisivumateriaalina on oltava peittomaalattu vaalea lauta. Julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla 4,0-6,0 metriä, jolloin harjakatto saa olla 4,0 metrissä 24-36 astetta ja 6,0 metrissä 24-28 astetta.
- Autotalli on sijoitettava sivurakennukseen. Sivurakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla enintään 3,5 metriä ja kattokaltevuus 24-32 astetta.
- Sivurakennuksen väri on punamulta.
- Jos tontille sijoitetaan asuntoja, on piha-alueelle osoitettava leikki- ja oleskelu-alueita asuntojen sisäänkäynnin yhteyteen vähintään 100 m2. Leikki- ja oleskelu-alueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.
- Liiketilojen pysäköinnin saa sijoittaa pääkadun varteen tai yleisille pysäköintipaikoille.

AL-17

Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen arvo ja ympäristön luonne säilyy. Uudisrakennettaessa ja laajennettaessa uusi osa on sovitettava huolellisesti ympäristöön.
- Liike- ja toimistorakentaminen on sijoitettava ensimmäiseen kerrokseen ja sen osuus saa olla ensimmäisen kerroksen pinta-alasta enintään 50%.
- Käynti liiketiloihin on osoitettava kadulta ja käynti asuntoihin pihan puolelta.
- Päärakennuksen julkisivumateriaalina on oltava peittomaalattu vaalea lauta. Yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 30 metriä, päädyn leveys saa olla enintään 10 metriä.
- Päärakennuksessa julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla 5,5 - 6,6 metriä, jolloin harjakatto saa olla 5,5 metrissä 26-38 astetta ja 6,6 metrissä 22-26 astetta.
- Autotallin julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla 3,3 metriä ja kattokaltevuus 26-32 astetta. Autotallin väri on punamulta.
- Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.
- Liiketilojen pysäköinnin saa sijoittaa pääkadun varteen tai yleisille pysäköintipaikoille.

PK	Palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Jos aluetta ei saada puhdistettua käyttötarkoituksen vaatimaan asteeseen, sijoitetaan alueelle pysäköinti- tai puistoalue.
	Puisto.
	Venevalkama.
	Yleinen pysäköintialue.
W	Vesialue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. Sitovan tonttijaon piiriin kuuluvat korttelit 34 - 37, 47 ja 1039.
	Ohjeellinen tontin raja. Ohjeellisen tonttijaon piiriin kuuluvat korttelit 24, 38, 43, 45, 48 ja 98, joihin on laadittava erillinen tonttijaako.

7
Kaupunginosan numero.

KUHAL 1038
Kaupunginosan nimi.
Korttelin numero.

MIKONKATU
Kadun tai puiston nimi.

2400
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

50%
Luku osoittaa, kuinka suuren osan rakennusoikeudesta saa käyttää rakentamiseen ensimmäisessä kerroksessa.

k20%
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

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

⅓kI
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Vanhan rakennuksen rakennusala.
Rakennusta saa korjata uusia palomääräyksiä ja etäisyyksiä soveltaen. Vanhan rakennusalan osaa ei saa käyttää uudisrakentamisen rakennusalanä. Vanhan rakennusalan osalle korjattava rakennuksenosa saa ylittää rakennuslalle esitetyn rakennusoikeuden.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Venevalkaman alue, jolle saa sijoittaa venepaikkojen vaatimia rakenteita.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Säilytettävä puu.

Katu.

Hidaskatu, jolla rakentein, pintamateriaalein ja istutuksiin pyritään alentamaan ajonopeuksia. Kadun nopeusrajoitus on 30 km/h. Katualueen suunnittelussa on otettava huomioon erityisesti kevyen liikenteen tarpeet.

Pihakatu. Pihakadulle saa tulla liikkeiden sisäänkäyntijärjestelyt, portaat, katokset ym.

Ajoyhteys.

Pysäköimispaikka.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Vesialueen ylittävä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1ap/75m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1ap/k90m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
(1039/LV)	Suluissa oleva numero osoittaa korttelin, jota varten venevalkaman alueella on osoitettava yksi venepaikka toteutettua asuntoa kohti.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	Suojeltava rakennus. <ul style="list-style-type: none">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.
	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.
	Alueen raja, jonka maaperä saattaa sisältää haitallisia aineita. Maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava käyttötarkoitusta vastaavaan puhtaus-tasoon. Alueella tehtävien kaivuiden ja uudisrakentamisen aikana on seurattava maaperän puhtautta ja tarvittaessa tarkistettava haitta-aineidn pitoisuudet sekä puhdistettava maaperä. Rakentamisen aikana on minimoitava pintavesien mukana vesistöön pääsevän humuksen ja epäpuhtauksien määrä.
(38 10ap)	Yleisten autopaikkojen lisäksi alueelle saa sijoittaa enintään10 kpl suluissa olevan korttelin autopaikkoja.

 FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu		
ASEMAKAAVAN MUUTOS	UUSIKYLÄ I A	1 : 1000
Forssassa 19.5.2015	Kaupunginarkkitehti	Sirkka Köykkä
Asemakaavan pohjakartan hyväksynyt Kiinteistötekniikko va kaupungingeodeetti	Tomi Laajalehto	
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on kesäkuun 8 päivänä 2015 pöytäkirjan 29 §:n kohdalla hyväksynyt.		
Forssan kaupungin keskushallinnossa	Kaupunginsihteer	Matti Pietilä
Tämän kaavan korttelinumeron 23 muuttamisen numeroksi 98 Forssan kaupunginhallitus on joulukuun 7 päivänä 2015 pöytäkirjan 329 §:n kohdalla hyväksynyt.		
Forssan kaupungin keskushallinnossa	Kaupunginsihteer	Matti Pietilä
Tämän kaavan korttelin 34 ajokieltomerkinnän katkaisemisen ajoliittymän osoittamiseksi tontille 7 ja tontin 5 sitovan tonttijaon numeron muuttaminen numeroksi 12 on tehty teknisenä muutoksena viranhaltijapäätöksellä 10.6.2019, joka on tullut tiedoksi yhdyskuntalautakunnassa 19.6.2019 § 61.		
L15	UUSIKYLÄ I A	19.5.2015
	Kv 8.6.2015 § 29	Voim. 11.8.2015