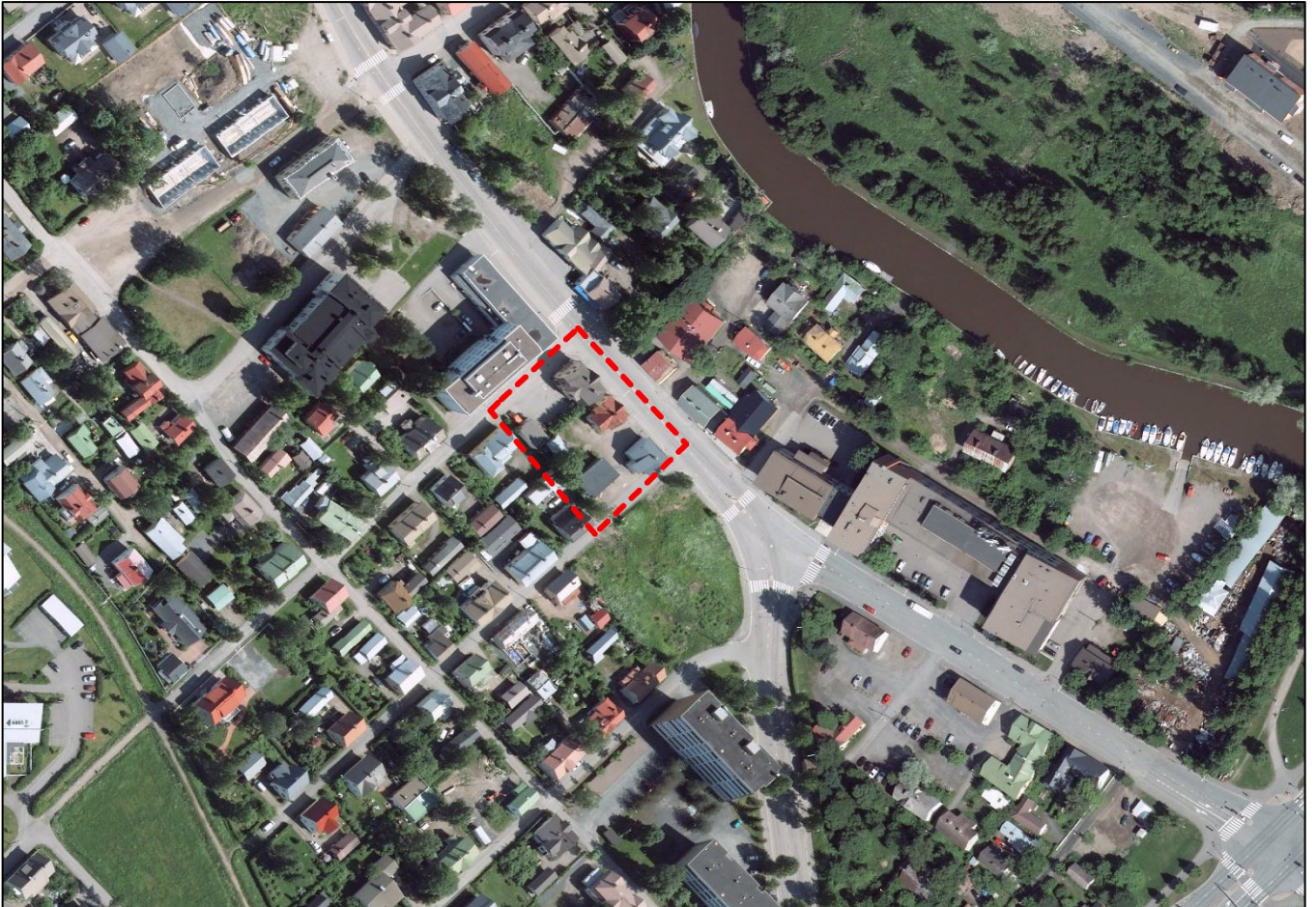




FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



UUSIKYLÄ II N

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

10.11.2019

UUSIKYLÄ II N ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10. päivänä marraskuuta 2019 päivättyä asemakaavakarttaa Uusikylä II N.

Asemakaavan muutos koskee: Forssassa Kuhalan kaupunginosan korttelin 42 tiloja 3:21, 3:22 ja 3:42.

1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Muutosalue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa Kauppakadun varrella, Uusikadun ja Kyläkadun risteysten välissä ns. Uusikylän alueella.



1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Korttelin 42 osan muodostavia tiloja 3:21, 3:22 ja 3:42 koskevaa vanhentunutta asemakaavamääräystä muutetaan siten, että noilla tiloilla sijaitsevat vanhat päärakennukset voidaan ottaa alkuperäiseen asumiskäyttöön tai harjoittaa niissä liiketoimintaa. Samalla nuo päärakennukset varustetaan suojelumerkinnällä. Nyt voimassa oleva laajempi vuoden 1989 asemakaava, johon muutosalue sisältyy, ei salli asumista näillä kiinteistöillä. Kaavamuutos liittyy Kauppakadun lounaispuolella voimassa olevan asemakaavan vanhentumiseen koko Uudenkylän alueen saatua RKY -statuksen vuonna 2009.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Asemakaavan tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
2.	TIIVISTELMÄ	
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaavamuutos	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3.	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	4
3.1.1	Alueen nykytilanne kaupunkirakennekartalla	4
3.1.2	Alueen kaavoitushistorian yleiskuvaus	5-11
3.1.3	Maisema ja luonnonympäristö	12
3.1.4	Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö	12-14
3.1.5	Kunnallistekniikka	15
3.1.6	Maanomistus	16
3.1.7	Kiinteät muinaisjäännökset	16
3.2	Suunnittelutilanne	17
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	17
3.2.1.1	Maakuntakaava	17
3.2.1.2	Yleiskaava	18
3.2.1.3	Voimassa oleva asemakaava	19
3.2.1.4	Rakennusjärjestys	19
3.2.1.5	Tonttijako- ja rekisteri	19
3.2.1.6	Pohjakartta	20
3.2.1.7	Rakennuskiellot	20
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat päätökset	20
3.2.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	20-21
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	22
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.3.1	Osalliset	22
4.3.2	Vireilletulo	22
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
4.3.4	Neuvottelut ja lausunnot	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet	23
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1	Kaavan rakenne	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3	Aluevaraukset ja mitoitus	24
5.4	Kaavan vaikutukset	24
5.5	Ympäristön häiriötekijät	24
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	24-25
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
	Lähteet	
7.	Selostuksen liitteet	
	1. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset, 2. Seurantalomake	

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Uusikylä II N asemakaavamuutos tuli vireille viranhaltijan päätöksellä 10.6.2019.
- 29.5.2019 valmistui asemakaavamuutoksen luonnos.
 - 19.6.2019 (§ 53) yhdyskuntalautakunta esittää kaupunginhallitukselle Uusikylä II N asemakaavamuutoksen luonnoksen asettamisen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville.
 - 5 -19.8.2019 asemakaavan muutoksen luonnos oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä.
 - 10.11.2019 valmistui Uusikylä II N asemakaavamuutosehdotus.
 - 16.12.2019 kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville.
 - 30.12.2019 -13.1.2020 asemakaavamuutosehdotus oli MRL 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä.

20.1.2020 kaupunginhallitus hyväksyi Uusikylä II N asemakaavamuutoksen.

2.2 Asemakaavamuutos

Tämä asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle muutosalueen kiinteistöjen omistajien tarpeista kunnostaa näillä kolmella kiinteistöllä sijaitsevat vanhat päärakennukset asuin- ja liikekäyttöön. Voimassa olevassa asemakaavassa (E 78, v. 1989) tuo alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-6) ja sille on osoitettu kadun varteen kaksi 2 -kerroksista uudisrakennusmassaa.

Kaavamuutoksessa uudeksi käyttötarkoitukseksi tulee asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-23). Tämä mahdollistaa vanhojen päärakennusten käytön asuinrakennuksina ja niiden suojelutavoitteen mukaisen toiminnallisen laajentamisen rajatusti.

Kaavamuutoksella ko. kiinteistöjen vanhat päärakennukset halutaan säilyttää alkuperäisen kaltaisina varustamalla ne suojelumerkinnällä ja -määräyksellä.

Lähtökohtana on muutosalueen sijoittuminen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Sen mukaisesti vanha Uudenkylän alue on osa Forssan perinteistä teollisuusyhdyskuntaa. Tämän vuoksi kaavamuutoksessa on huomioitu myös laajempi kokonaisuus. Kaavamuutos tuli ajankohtaiseksi kaupungin Kauppakadun katusaneeraus -suunnitelmien myötä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutosalue on ollut rakennuskiellossa, koska se koostuu kolmesta tila -muotoisista kiinteistöistä ja niistä ei ole muodostettu voimassaolevan asemakaavan (E 78) mukaista suurta tonttia.

Kiinteistöillä tapahtuva korjausrakentaminen ja mahdollinen tontin täydennysrakentaminen voidaan toteuttaa kaavan voimaantulon jälkeen, kun virallinen tontinmuodostus -toimitus on tehty. Tonttijako on tehtävä sitovana, jolloin keskimmaiselle tontille voidaan osoittaa ajo Kauppakadulta.

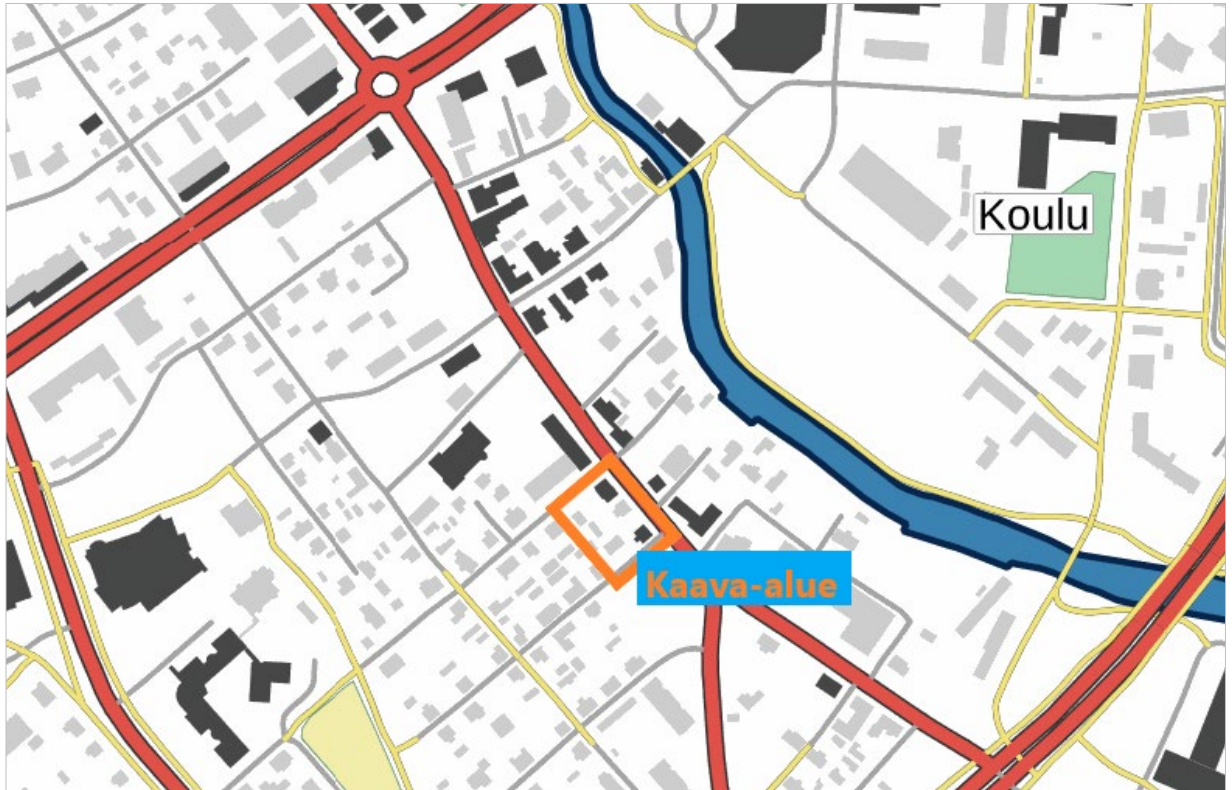
Muutosalueella rakentamistoimet tulevat tapahtumaan vaiheittain yksityisten tontinomistajien toimesta.

Kaavamuutosalueella joudutaan huomioimaan jo korjausten alkuvaiheessa ajanmu-
kaisten hulevesijärjestelmien rakentaminen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Alueen nykytilanne kaupunkirakennekartalla laajemmin: Kartalla mustat rakennukset sisältävät liike- tai muita palvelutiloja. Vaalean harmaat rakennukset palvelevat pääosaksi asumista. Kartassa liikenneväylien keltaiset väyläosuudet on nyt varattu kevyelle liikenteelle.

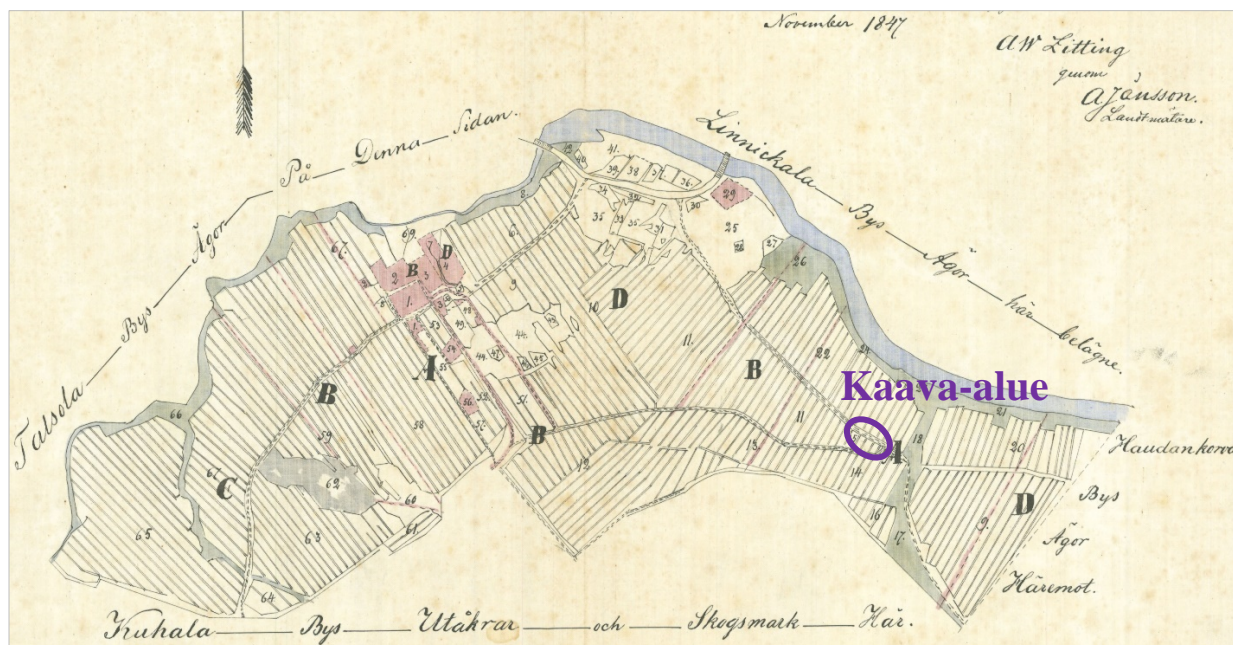
Kaavamuutosalue sijoittuu Kauppakadun varteen vanhan Uudenkylän alueelle Kuhlalan kaupunginosaan. Kauppakatu oli vanhan Forssan kauppalan tärkeimpiä liikekatuja. Tuolta menneeltä ajalta on kadun varrella yhä jäljellä pääosin puolitoistakeroksia puutaloja, joissa on liiketiloja. Nyt kyseisiä liiketiloja on myös tyhjiään Forssan taantuneen taloudellisen kehityksen vuoksi.

Merkittävä määrä puutaloja on kadun varresta ajan mittaan purettu ja sen seurauksena jäljellä on nyt tyhjiä tontteja, jotka tekevät katutilasta ja -maisemasta huomattavan hajanaisen. Liikenteellisesti Kauppakatu on Uudenkylän alueen kokoojaku ja pääväylä. Samalla katu on merkittävä läpikulkuyhteys Forssan läntisten ja pohjoisten kaupunginosien sekä itäpuolen automarkettien välillä. Kauppakadulla ei ole toistaiseksi pyöräilijöille osoitettua väylää, mutta jo nähtävillä olleessa katusuunnitelmassa se on osoitettu kadun lounaisreunalle.

Kaavamuutoksen kohteena oleva kolmen puisen asuintalon ryhmä muodostaa kadun varteen kaupunkikuvallisesti tärkeän tiiviin kokonaisuuden. Se edustaa alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakentamista 1910-luvulta. Talot liittyvät luontevasti niiden länsi- ja eteläpuolella olevaan laajempaan puutaloalueeseen. Heti tämän taloryhmän luoteispuolella on kadun varressa 1960-luvun puolivälissä rakennetun kerrostalon kaksikerroksinen liiketilasiipi.

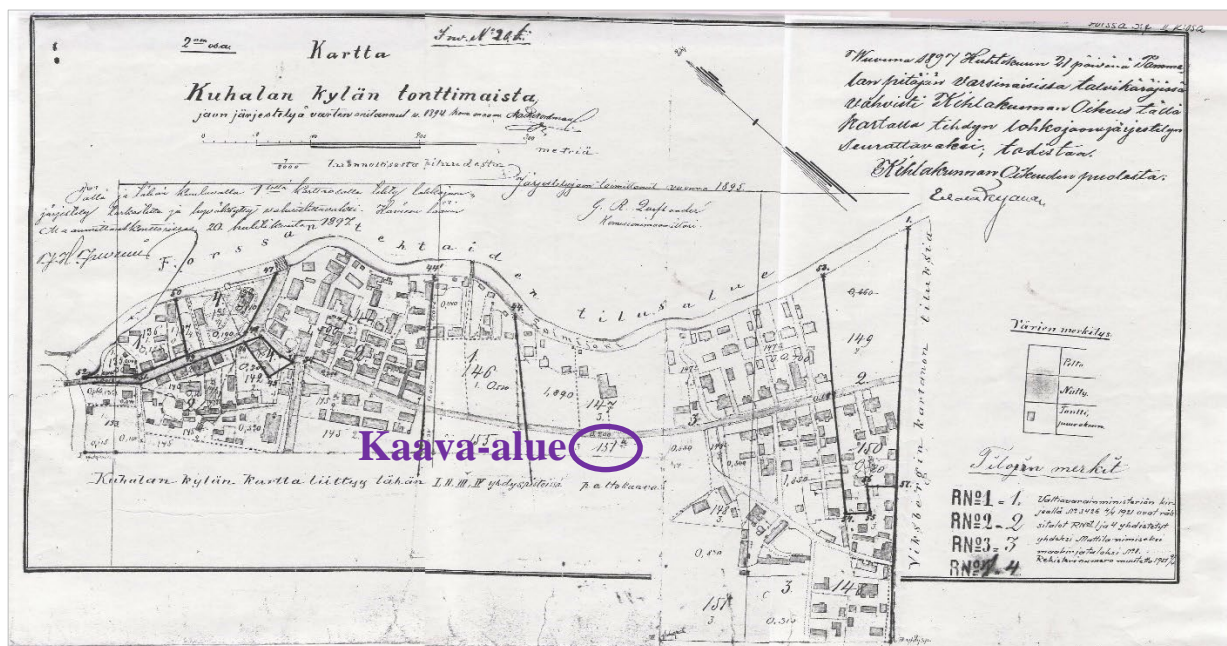
3.1.2 Alueen kaavoitushistorian yleiskuvaus

Alueen varsinainen kaavoitushistoria alkaa vuodesta 1925. Sen jälkeen kaavamuu-
tosalue on ollut kaavoituksen kohteena vuosikymmenten mittaan useassa vaiheessa.
Lähtökohtana on ollut Kuhalan kylän pellot ja yhdyskunnan kehityksen käynnisti puuvil-
lateollisuuden sijoittuminen Loimijoen koskiosuuden varteen.



Ote Kuhalan alueen kartasta vuodelta 1847 (Lähde: Suomen elinkeinoelämän keskusarkisto)

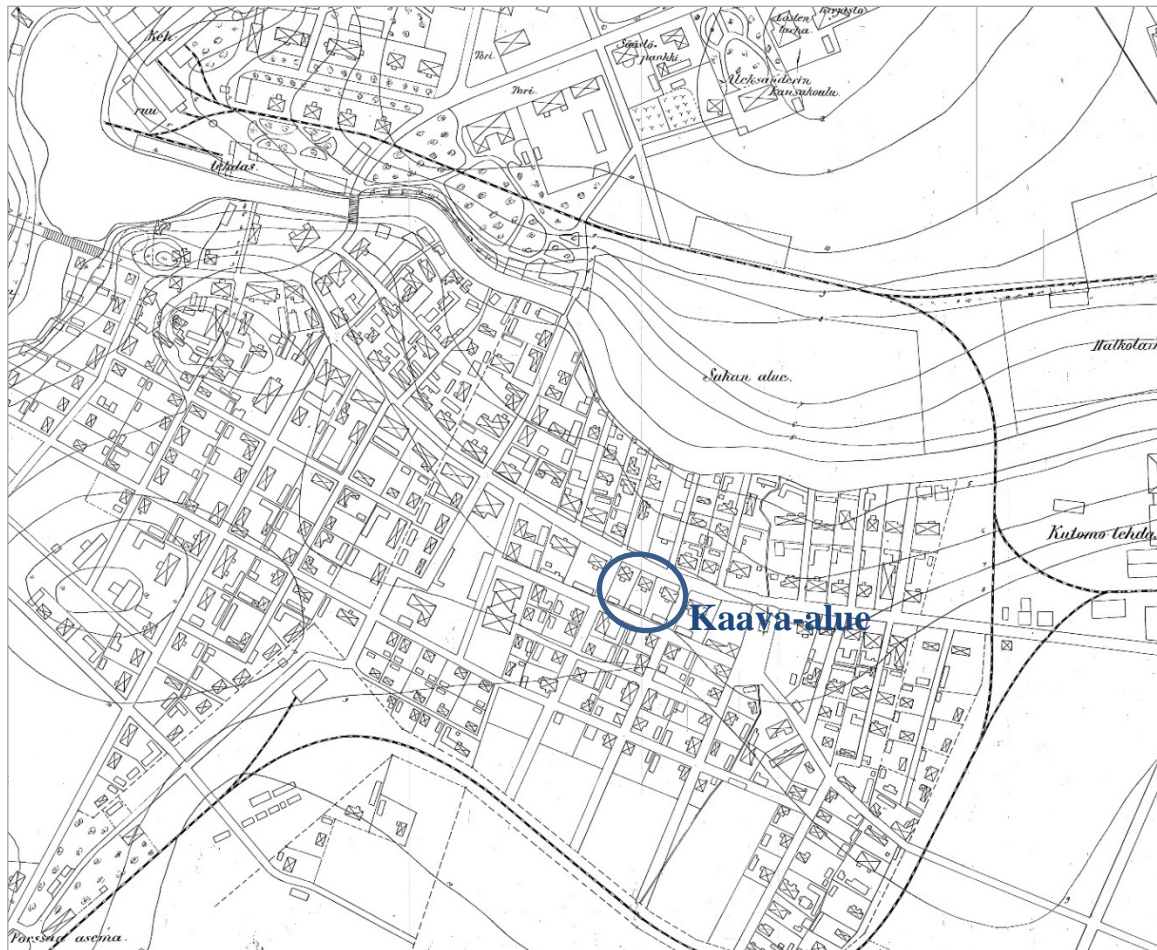
Tuona vuonna käynnistyivät ensimmäisen tehdasrakennuksen, Kehräämön, rakennus-
työt. Kaavamuu-
tosalue oli peltoaluetta ja Kauppakadun kohdalla kulki jonkinlainen tieyh-
teys vanhaan Haudankorvan kylään.



Kartta Kuhalan kylän tonttimaista ja rakennusten sijainneista vuonna 1895

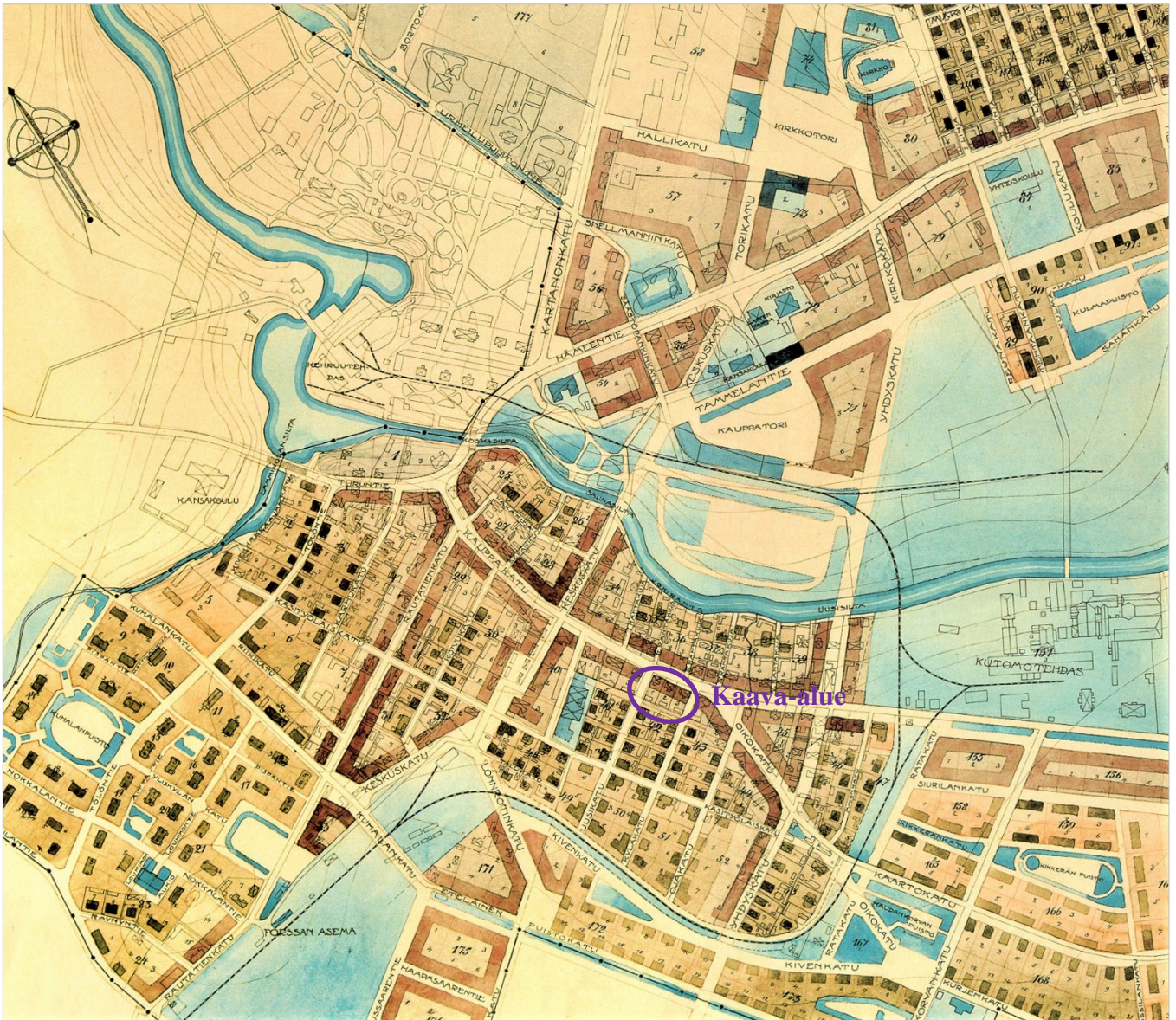
Asuintalojen rakentaminen oli alkanut vanhan sillan itäpuolelta Sepänhaasta ja toisaalta
Kutomon puoleisesta päästä tulevaa Uusikylää. Kutomo aloitti toimintansa v.1856 ja sen
uusi tehdasrakennus valmistui v.1878. Kauppakadun edeltäjänä toiminut tie muodosti

liikenneyhteyden kahden tehtaan välillä. Rakentamisen lisääntymiseen vaikutti käsityöläisten ja puotien pitäjien määrän kasvu tehdasyhdyskunnassa. (Lähde: Ahonen 1978, 39).



Ote kartasta: *Forssan kaupala ja sen rakennuskanta vuodelta 1922*

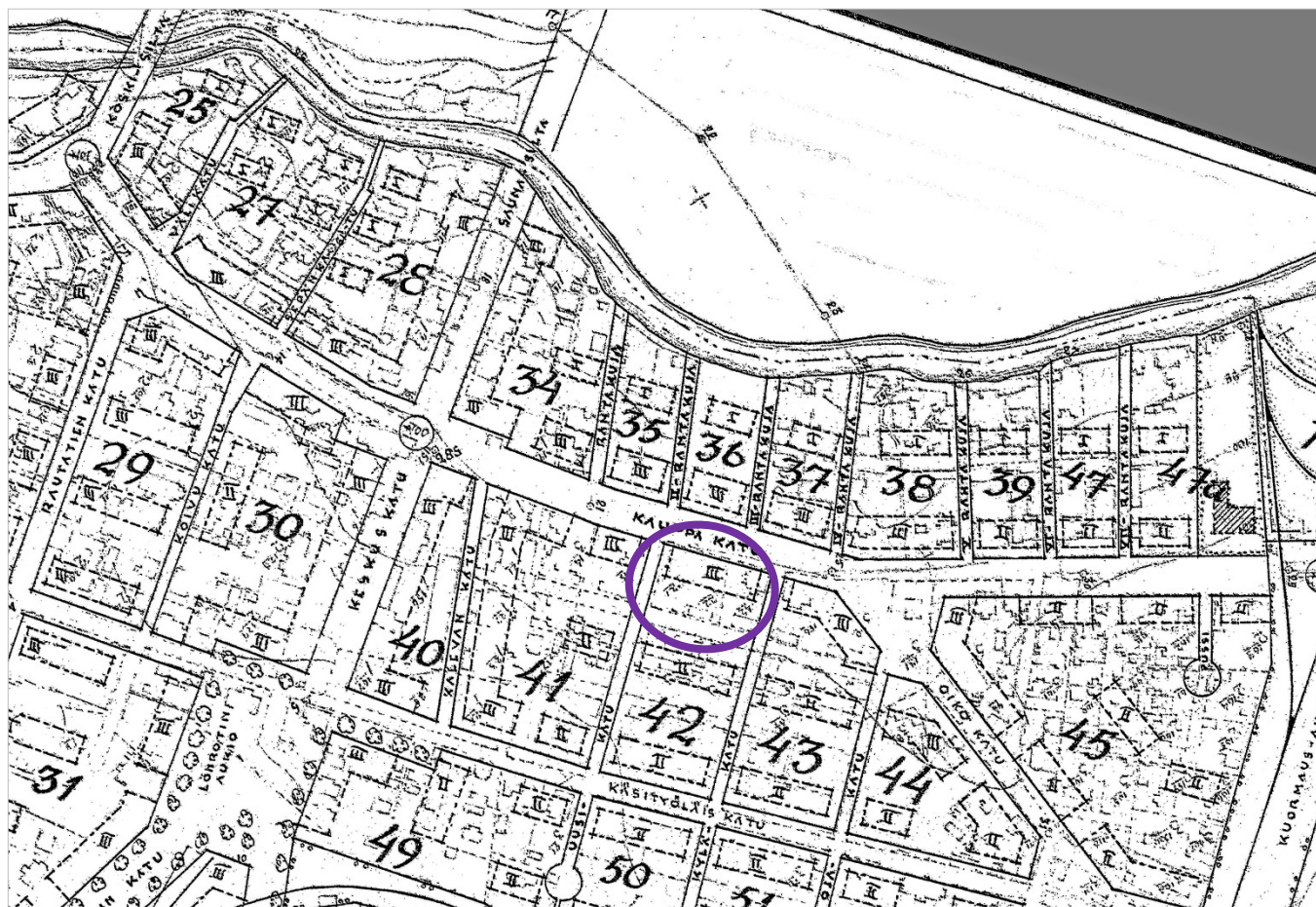
Tässä vaiheessa tehdasyhdyskunnan asuinrakentaminen ja kaupallinen toiminta oli keskittynyt nykyisen Kauppakadun ympäristöön. Kaavamuutoksen kohteena olevien kiinteistöjen rakennukset ovat jo rakennettuina. Täältä ajalta Kauppakadulta muodostui tieyhteys itään Hämeen Härkätielle ja edelleen Hämeenlinnaan asti.



Ote Bertel Jungin vuoden 1925 Forssan kauppalan asemakaavasta

Jungin kaava on laadittu vuoden 1922 kartan pohjalle. Hämeentien varren ohella reu-
nusti kaavasuunnitelmassa Kauppakadua, Rautatiekatua ja Keskuskadua umpikortteli-
maisesti neljäkerroksiset kiviset kerrostalot (tummanruskea väritys).
Suunnitelmassa varauduttiin Forssan asukasluvun huomattavaan kasvuun. Keskuskatu
ja rautatieasema olivat kaavassa merkittävässä asemassa Uusikylän suhteen.

Jungin kaavan mukainen rakentaminen jäi Forssassa suurelta osin toteutumatta. Joka
tapauksessa suunnitelmassa Kauppakadun varsi nähtiin kasvualueena ja osana ydin-
keskustaa. Vastaava teollisuusyhdyskunnan kasvujattelu sai jatkoa vielä Forssan vuo-
den 1967 yleiskaavassa.



Ote Lauri Kauton laatimasta vuoden 1942 kaupungin eteläisten osien asemakaavasta

Kauton kaavassa oli käytännössä ajateltu hävittää Uusikylässä kaikki vanhempi rakennuskanta. Kauppakadun varrelle vanhojen rakennusten tilalle oli kaavailtu pääasiassa 3-kerroksisia rakennusmassoja. Niiden sijainti noudatteli Jungin asemakaavaa, joskin Jungin kaavassa ne olivat kadunvarsissa nelikerroksisia ja tiiviisti kiinni toisiinsa. Tässä ne ovat selvästi toisistaan erillisempiä. Kortteleiden sisäosissa oli 2-kerroksiset massat. Merkittävää tässä kaavassa oli, että se oli ns. vahvistettu asemakaava, joka vaikutti ohjaavasti vielä pitkään, vaikka 50- ja 60-luvuilla laadittiin ajan(hengen)mukaisempia kaavaversioita.



Ote vuonna 1958 laaditusta asemakaavasta

Vuoden 1958 kaavassa ns. avoin kaupunkirakentamistapa syrjäytti lopullisesti Jungin ajan umpikortteliajattelun. Keltaisella korostetut ovat suunniteltuja IV-, III- ja II -kerroksisten rakennusmassojen paikkoja. Niiden tieltä purettaisiin pääosa vanhoista puurakennuksista. Aiempaan nähden korttelitehokkuus kasvoi. Kaavamuutosalueelle oli suunniteltu pitkäkkö 3-kerroksinen massa. Tämä asemakaava noudatteli edellistä Kauton kaavaa, mutta ei toteutunut.



Ote vuoden 1965 asemakaavamuutoksesta

Vuoden 1965 asemakaavamuutoksessa esiteltiin ajalleen ominainen ratkaisu I- II -kerroksisista liiketilasiivistä kadun varteen. Muutoin rakennusmassat olivat III- ja IV -kerroksisia. Näin myös nykyisellä kaavamuutosalueella. Suunnitelman rakennusalat ovat korostettu keltaisella. Yksi IV -kerroksisen asuintalon ja II -kerroksisen liikesiiven kokonaisuus toteutettiin Uusikadun ja Kauppakadun risteuksen länsipuolen kortteliin. Korttelitehokkuus vaihteli alueella kortteleittain 0,6, 0,7 ja 0,9 välillä. Tähän mennessä Uudenkylän alueen rakennuksia ei ollut suojeltu.

Vuonna 1975 Museovirasto lähetti Forssan kaupunginhallitukselle kirjelmän, jossa käsiteltään tavoitteita Forssan eräiden alueiden rakennusten suojelemiseksi. Sen mukaan Uudenkylänkin asemakaavan tulisi luoda edellytykset alueen vanhan rakennuskannan ja valmiiden miljöörarojen säilymiselle sekä miljöötä täydentävälle uudisrakentamiselle.



Ote pääosaltaan voimassa olevasta asemakaavasta E 78

Vuonna 1989 tuli voimaan laaja Kauppakadun lounaispuoleisen alueen kattava asemakaava E 78. Se pohjautui vuonna 1986 tehtyyn yleiskaavaehdotukseen, jossa haluttiin säilyttää vanhan pientaloalueen pääosa ympäristöineen.

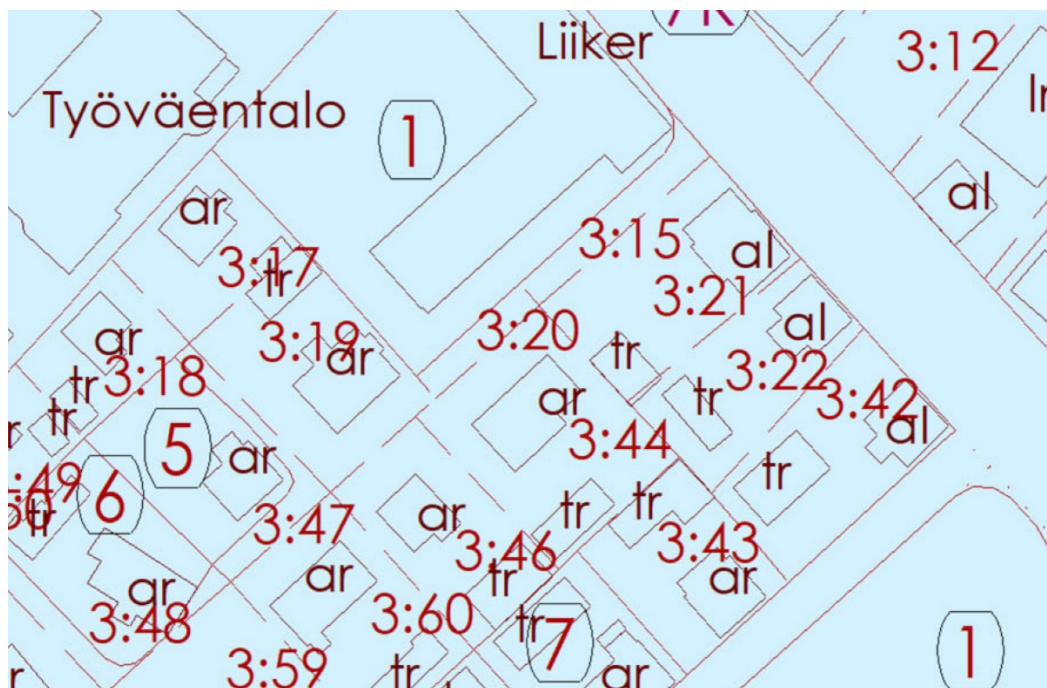
Rautatienkadun ja Kauppakadun varteen sijoittui liikerakentamista. Nämä ajatukset siirtyivät ko. asemakaavaan. Sittemmin ko. kaavaan merkityn Eino Raunion kadun ja Koivukadun välille on laadittu kaavamutoksia.

3.1.3 Maisema ja luonnonympäristö

Uudenkylän alueen maasto, johon kaavamuutosalue kuuluu, viettää hyvin loivasti Loimijokeen päin. Maaperältään alue on savea, jossa on pohjaveden yläpuolella savinen kuiva kantava kuorikerros. Se on oletettavasti noin parin metrin vahvuinen.

Kaavamuutosaluetta ympäröivä Uudenkylän alue on pääosaltaan suhteellisen tiheään rakennettua vanhaa pientaloaluetta ja sen tonteilla on satunnaisesti isompia puita. Hoidetuilla asuintonteilla on omenapuita ja marjapensaitakin.

Kauppakadun varrella Uudenkylän alueen maiseman yhtenäisyyttä rikkoo tyhjt tontit, joskin niillä on erilaista viherkasvustoa, myös isoja puita. Kaavamuutosalueen vieressä oleva nelikerroksinen asuintalo ja sen Kauppakadun varteen sijoittuva moderni liike- ja toimistosiiپی poikkeavat huomattavasti alueen yleisilmeestä.



Maaperäkarta alueelta
Sininen = savi

3.1.4 Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö

Uudenkylän alueen keskiosien nykyinen pääasiallinen rakennuskanta on tulosta 1910-luvulla tapahtuneesta asuinrakentamisen huomattavasta lisääntymisestä tehdasyhdyskunnassa. Tuon ajan "Forssan" alueella oli tuolloin noin 7500 asukasta, vaikka se oli vain osa Tammelan kuntaa.

Puuvillateollisuudelle 1910-luku oli kasvun aikaa. (Lähde: Ahonen 1978, 41). Uudenkylän alueella rakentaminen jatkui vilkkaana vielä läpi 1920-luvun ja alue muodostui osaksi Forssan perinteistä teollisuusyhdyskuntaa. Tuolta ajalta lähtien Uusikylä muodosti puukaupunkimaisen ympäristön. Näihin lähtökohtiin perustuu alueen asema valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (RKY 2009).

Alun perin Kauppakadun varressa olevat rakennukset olivat puisia ja pääosin asuinrakennuksia. Kadun itäpään kookkaissa rakennuksissa oli kuitenkin jo varhain liiketiloja.

Käsityöläis- ja liiketoiminta kasvoi 1910 -luvulla ja 1950 -luvun myötä nyt kaavamuutoksen kohteena olevien kiinteistöjen rakennuksiin sijoitettiin liiketiloja. Tällä hetkellä Kauppakadun varressa ei ole enää puhtaasti asuinkäytössä olevia rakennuksia.

Itse kaavamuutosalue käsittää kolme kiinteistöä, joille nykyisten rakennusten alkuperäiset asuintaloversiot rakennettiin 1910 -luvulla. Alkuperäisiä rakennuspiirustuksia tai tarkkoja rakentamisajankohtia ei ole käytettävissä. Katujulkisivut muuttuivat, kun päärakennuksiin sijoitettiin 50-luvulta lähtien liiketiloja. Muutosvaiheista on alkeelliset piirustukset. Erityisesti keskimmäinen rakennuksista on säilynyt vanhassa asussa, koska se on ollut pitkään käyttämättömänä, mutta teknisesti kunnossa. Nyt kussakin kiinteistössä on liiketiloja ensimmäisessä kerroksessa sisältävä asuinrakennus kadun varressa ja talousrakennus tontin vastakkaisella reunalla.

Kaavamuutosalueesta luoteeseen Rautatienkadun suuntaan sijaitsee 4 -kerroksinen asuintalo varustettuna Kauppakadun varteen sijoitetulla 2-kerroksisella liike-/toimistotilasiivellä. Se on ainut toteutuma Uudenkylän alueelle vuonna 1965 laaditusta uudistavasta asemakaavasta.

Muutosalueen vieressä Kutomon suuntaan sijaitsee nyt iso rakentamaton tontti, joka on vuonna 2015 kaavoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi.

Kaavamuutosalueen kolmesta asuintalosta, Kauppakadun ja Uudenkadun kulmaan sijoittuva, 2-kerroksinen taitekattoinen talo on ollut alun perin samaa kokoluokkaa kuin kaksi muuta muutosalueen taloa. Se on laajennettu nykyiseen kokoonsa vuosien 1922 ja 1929 välillä ja sen alakertaan on sijoittunut vuodesta 1956 lähtien liiketiloja. Nyt alakerrassa sijaitsee pikaruokapaikka. Viereiset kaksi muutosalueen taloa, jotka olivat alun perin asuinrakennuksia, ovat olleet välillä liiketiloina mutta ovat nyt tyhjillään.

Vastapäätä Kauppakadun toisella puolella on keskellä ns. vanha Työväentalon tontti. Sen länsipuolella on tyhjä tontti ja Kutomon suunnassa on nykyisin kokoontumistilana toimiva kahdesta asuinrakennuksesta muodostettu kompleks. Myös nuo rakennukset ovat rakennettu 1910 -luvulla.



Muutosalueen talot pohjoisesta



Muutosalue nähtynä idästä



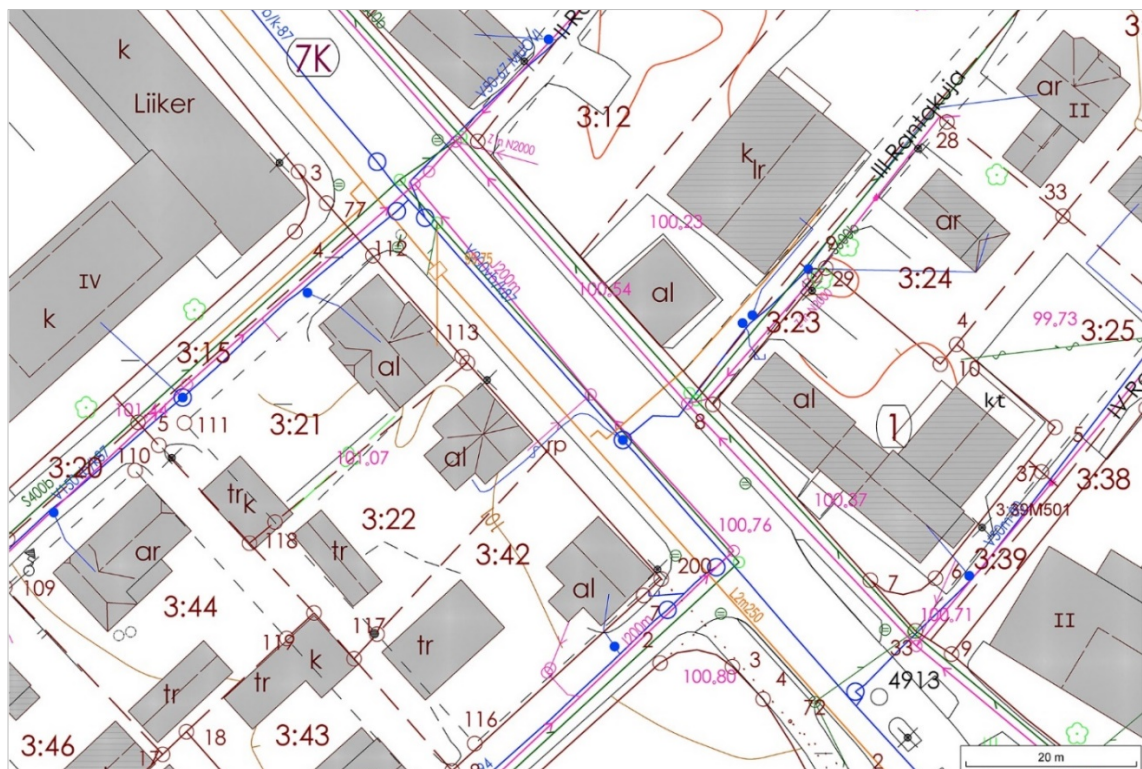
Kauppakatu Kutomon suuntaan, Uusikadun risteys. Kuva. Google Maps.

3.1.5 Kunnallistekniikka

Kaavamuutosalueella on nykyiselle rakennuskannalle valmiina kunnallistekniikka lukuun ottamatta nykyvaatimusten mukaisia hulevesijärjestelmiä. Viereisen Kauppakadun saneeraussuunnitelmat ovat olleet virallisesti nähtävillä ja kaavamuutoksen tultua voimaan niihin lisätään tonttiliittymä tilalle 3:22. Katusuunnitelmissa eriytetään kevyt liikenne ja ajoratat sekä järjestetään kadunvarsipysäköinti.

Asuinrakennusten edessä jalkakäytävän alla kulkee katuvalokaapelit, Forssan verkkopalvelujen kaapelit ja Lounean kaapelit.

Ajanmukaisten hulevesijärjestelmien rakentaminen on huomioitava alueella uusien ja myös vanhojen rakennusten osalta niitä korjattaessa.

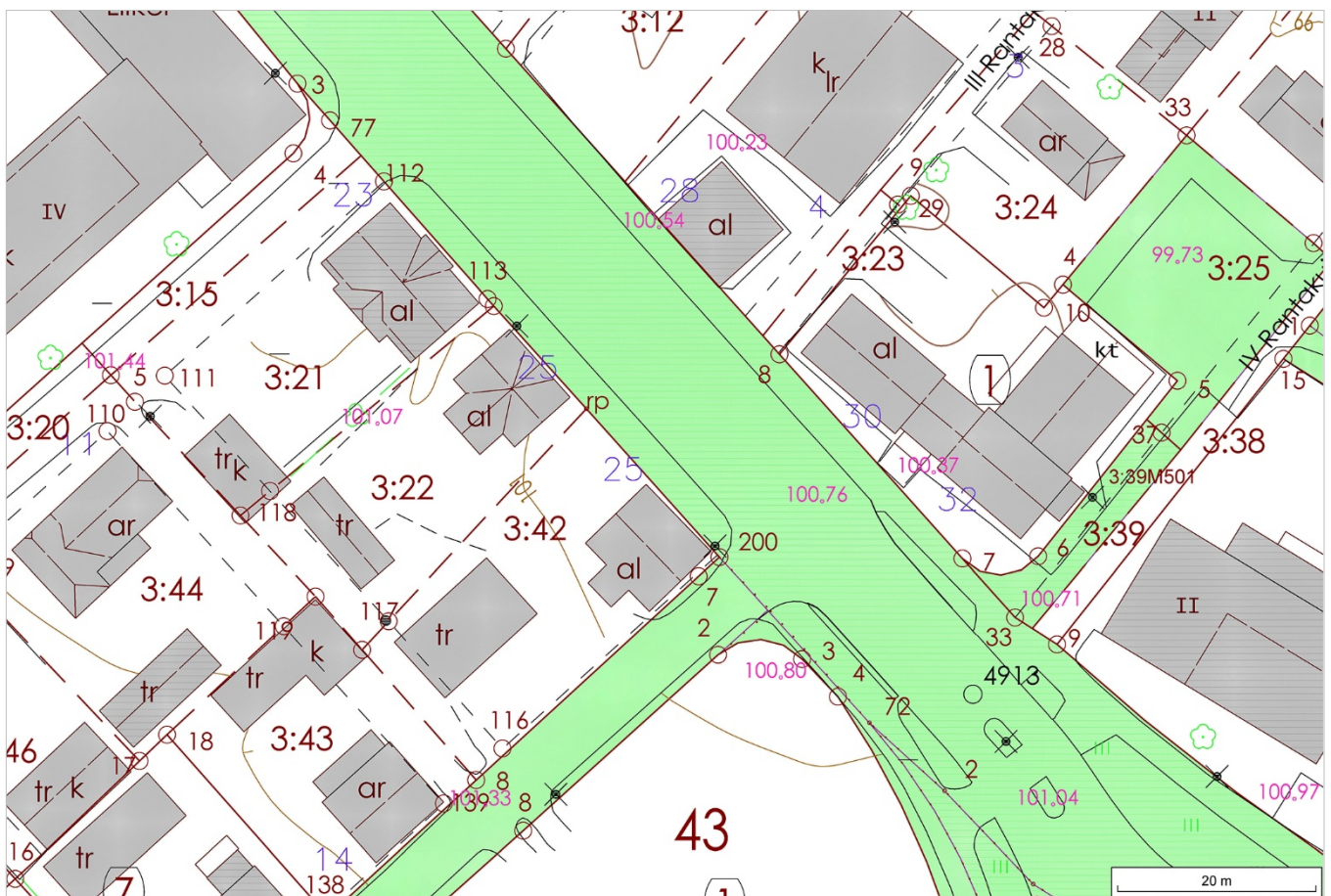


Ote kantakartasta (Käyttövesi sinisellä, jätevesi violetilla, hulevesi vihreällä ja kaukolämpö ruskealla)

3.1.6 Maanomistus

Alla olevassa kartassa näkyy, että Uusikatu ei ole Forssan kaupungin omistuksessa (vihreä alue). Tilan 3:21 raja kulkeekin nyt jokseenkin keskellä Uusikatua. Kaupunki on laittanut vireille lunastustoimituksen katu- ja muiden yleisten alueiden lunastamiseksi voimassa olevan kaavan mukaan. Tällä hetkellä tilat 3:21 ja 3:22 omistaa sama henkilö ja 3:42 on toisen omistajan hallussa.

Kaupunki omistaa Kauppakadun pohjoispuolella yleisen pysäköintialueen (3:25), jota voi käyttää muutosalueen kiinteistöjen pysäköintiin.



Ote kantakartasta (kaupungin maanomistus korostettu)

3.1.7 Kiinteät muinaisjäänökset

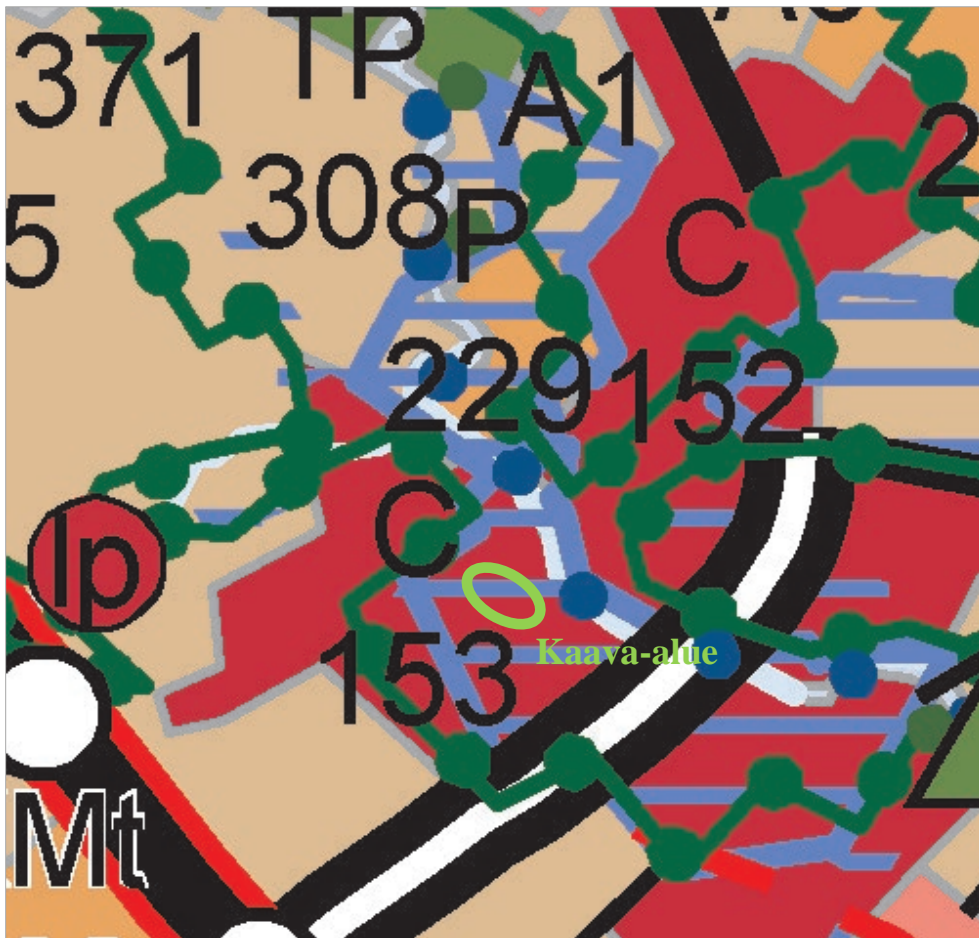
Kiinteät muinaisjäänökset on tarkistettu Museoviraston muinaisjäänösrekisteristä 4.6.2019. Alueelta ei ole löydetty muinaisjäänöksiä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat

3.2.1.1 Maakuntakaava

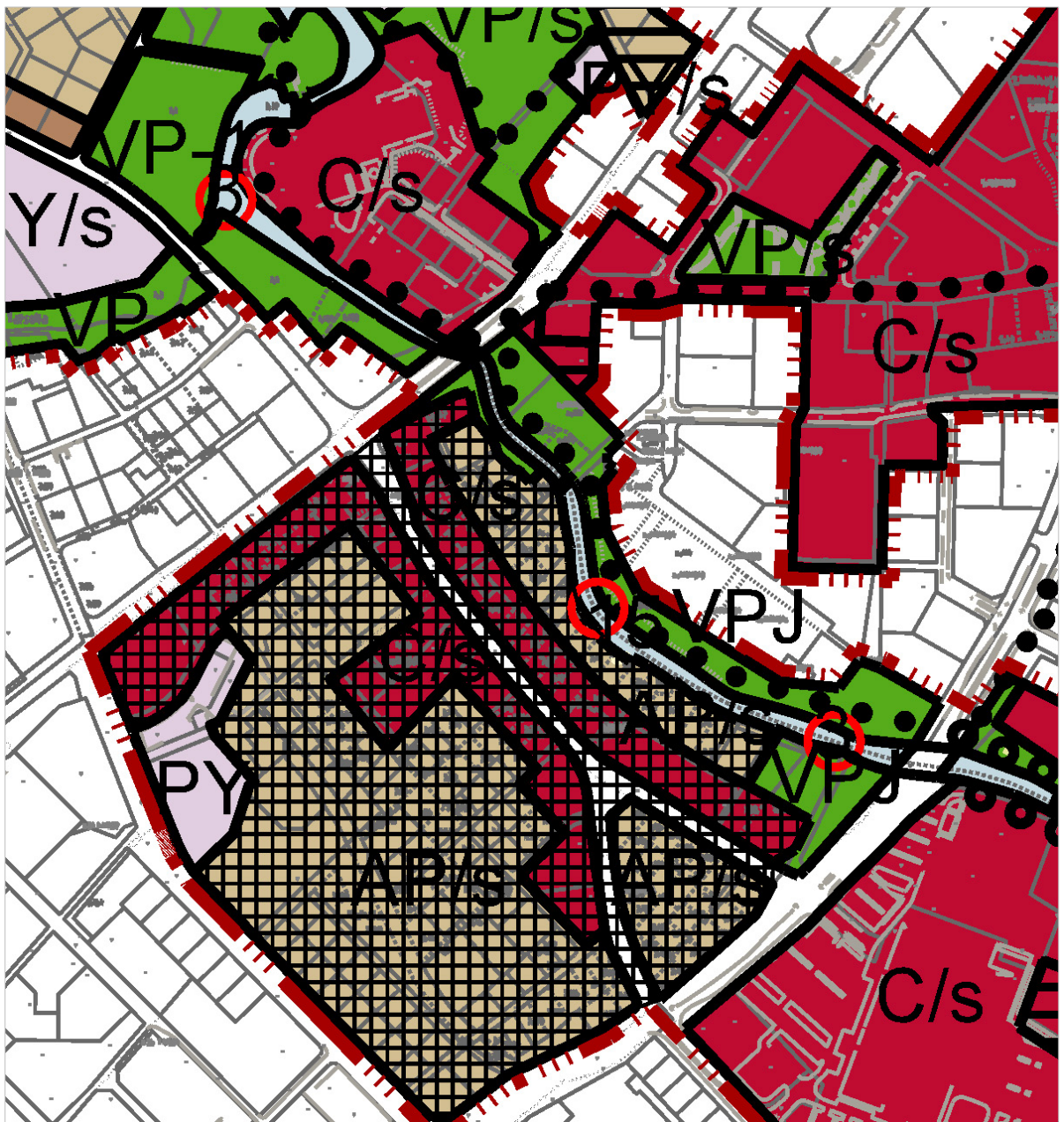
Uusi Kanta-Hämeen Maakuntakaava 2040 on hyväksytty 27.5.2019. Kaavamuutosalue sisältyy merkintään: C (keskustatoimintojen alue). Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön RKY (sininen vaakaviivitus rajauksella) sekä kansallisen kaupunkipuiston rajauksen sisään (vihreä palloviiva -rajaus).



Ote Kanta-Hämeen Maakuntakaava 2040

3.2.1.2 Yleiskaava

Vuonna 2014 voimaan tullessa Forssan kaupunkipuiston teemaosayleiskaavassa (OYK 06) kaavamuuotosalue kuuluu ”keskusta-alueeseen, jolla ympäristö säilytetään” (C/s): ”Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassa olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet, maanpinnan korot, tiestö sekä puusto ja muu kasvillisuus säilyvät.”

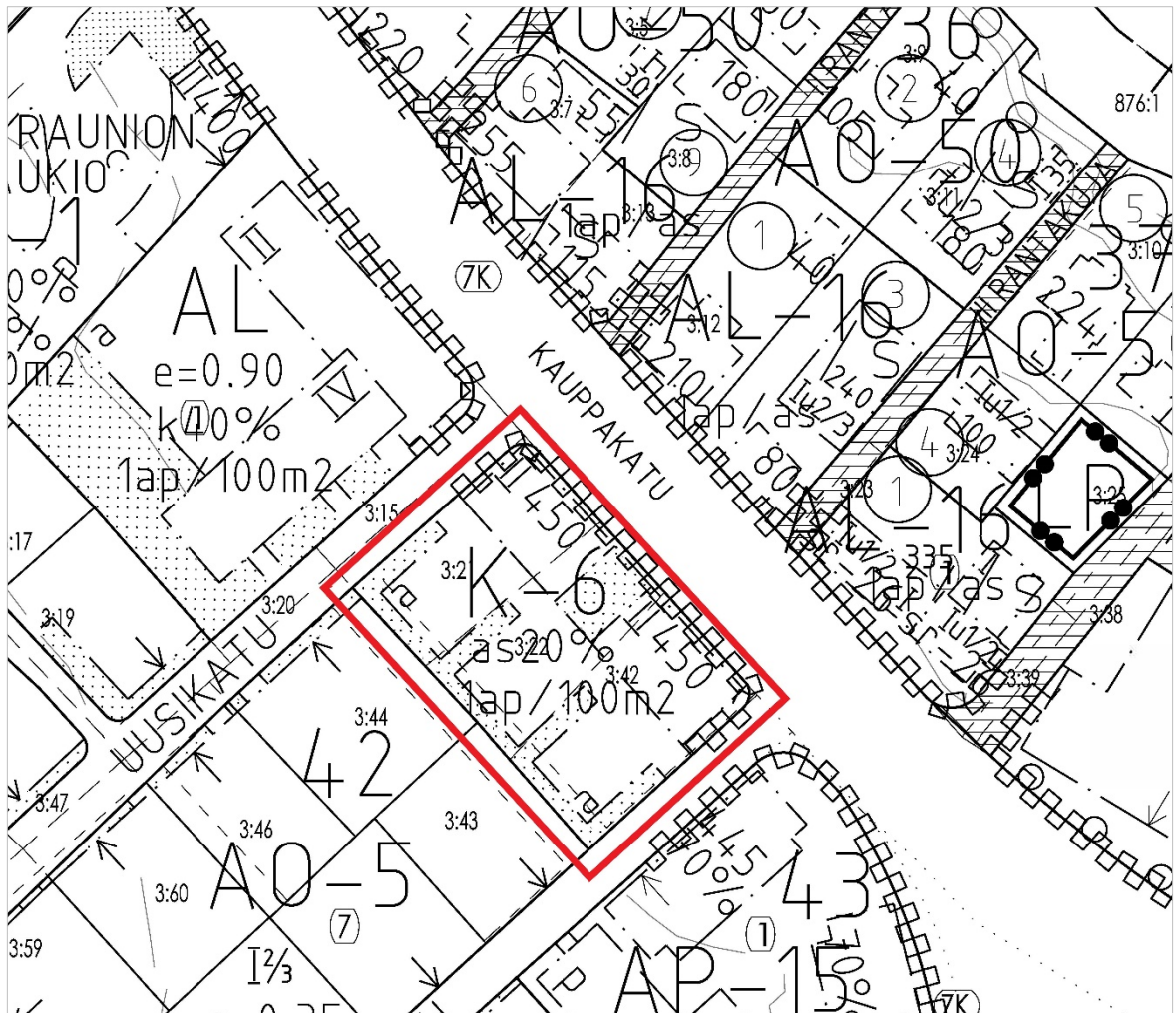


Ote Forssan kaupunkipuiston teemaosayleiskaavasta (OYK 06)

Kaavamuuotosalue kuuluu myös Uusikylän kattavaan alueeseen (ruuturasteroitu alue), jota koskee kaavamääräys: ”Pienin toimenpitein kehitettävät alueet: Merkinnällä on osoitettu alueet, joiden perusluonnetta ei ole tarkoitus muuttaa, mutta joilla on tarpeen tehdä erilaisia muutos- ja parannustoimenpiteitä. Toimenpiteiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huolehtia, että alueen arvokkaita erityispiirteitä ei heikennetä.”

3.2.1.3 Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 20.6.1989 vahvistettu asemakaava: E78 Uusikylä II A (ks. sivu 11).



Ote ajantasa -kaavayhdistelmäkartasta.

Muutosalue on rajattu. Kaavamerkintä K-6 tarkoittaa tässä Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kaavamuutosalueelle oli suunniteltu kaksi 2-kerroksista rakennusmassaa kadun varteen.

Kaavamääräys (K-6 /E78)

- Rakennusten on oltava harja- tai pulpettikattoisia ja katon kaltevuuden on oltava kadun puolella 35 astetta. Kateaineena on käytettävä maalattua tai pinnoitettua peltiä. Katteen on oltava tumma, ruskea tai harmaa.
- Rakennusten julkisivuissa on käytettävä vaaleaa tiiltä.

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2012.

3.2.1.5 Tonttijako ja -rekisteri

Kaavamuutosalueen kiinteistöjä ei ole merkitty alueella voimassa olevan asemakaavan (v.1989) mukaisesti. Tällä hetkellä kiinteistöt ovat vuonna 1924 rekisteröityjä tiloja (3 kpl). Tonttijako on tehtävä sitovana, jolloin keskimmaiselle tontille voidaan osoittaa ajo Kauppakadulta.

3.2.1.6 Pohjakartta

Täydennyskarttoitus on suoritettu alueella v.1989. Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelu pitää ajan tasalla ja täydentää pohjakarttaa.

3.2.1.7 Rakennuskiellot

Alueella on rakennuskielto kaavan valmistelun ja tontinmuodostuksen tarpeen vuoksi.

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat päätökset

Uusikylä II N asemakaavamuutos tuli vireille viranhaltijan päätöksellä 10.6.2019.

3.2.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Uudenkylän alue on inventoitu (arkkit. Miika Tuki) vuonna 2008 mukaan lukien kaavamuutosalueen rakennukset. Maankäytön suunnittelussa on kesällä 2018 tehty Uusikylää koskevan vuoden 1989 kaava-alueen (E78) kaupunkirakenteellinen selvitys (ark.yo. Ilona Moilanen).

Kaupunkirakenteellisessa selvityksessä koottiin vanhoista rakennuslupa -asiakirjoista saatu tieto, arvioitiin käytetty rakennusoikeus, jollei se ilmennyt asiakirjoista, kartoitettiin rakennusten valmistumiskymmenluvut karttaesityksenä ja tehtiin niistä 3D -aluemallinnuksia. Niissä vertailtiin nykytilanteen tonttitehokkuuksia erilaisten tehokkuuslukujen tuottamiin rakentamismääriin.

Pitkään tyhjillään olleeseen kaavamuutosalueen keskimmaiseen rakennukseen ja sen kuntoon on perehdytty paikan päällä omistajan avustuksella. Mukana oli rakennustarkastaja. Rakennus on ikäänsä ja korjaushistoriansa vähäisyyteen nähden hyvässä kunnossa. Yhdellä seinällä ovat alimmat hirsikerrat kärsineet vaurioita.

Arkistomateriaalista on selvitetty rakennusten piirustushistoria ja eri lähteistä kaikki mahdollinen vanha valokuvamateriaali, joista kävi ilmi rakennusten asu 1920- ja 1950-luvuilla. Muuta materiaalia on mm. alueen rakennusten kattokaltevuuksien selvitys, joka liittyi vuoden 1989 asemakaavan valmisteluun. Muutosalueen osalta ne arvioitiin uudestaan.



Muutosalueen keskimäinen rakennus vasemmalla 1950-l. lopulla.
Kuva: Matti Poutvaaran kokoelma / Museoviraston Kuvakokoelmat



Työväenyhdistyksen vappukulkue v.1929. Kaavamuutosalueen rakennukset kuvan keskellä
Lähde: © www.piipunjuurella.fi



Viistoilmakuva lounaasta noin v.1928. Uusikylä keskellä. Lähde: © www.piipunjuurella.fi

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Tämä asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle muutosalueen tilojen omistajien tarpeista kunnostaa ko. tilojen päärakennuksia asuinkäyttöön.

Kaavamuutos tuli ajankohtaiseksi myös Kauppakadun katusuunnitelmien myötä.

Kaavamuutoksessa otetaan huomioon muutosalueen sijoittuminen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Sen mukaisesti Uudenky-
län alue on osa Forssan perinteistä teollisuusyhdyskuntaa. Tässä suhteessa alueella laajemmin voimassa ollut asemakaava on vanhentunut. Samalla on ollut tarpeen tarkastella myös muutosaluetta laajempaa kokonaisuutta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Uusikylä II N asemakaavamuutos tuli vireille viranhaltijan päätöksellä 10.6.2019.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia silloin, kun kaavasuunnittelu koskee niiden toimialaa. (MRL 62§)

4.3.2 Vireille tulo

Kaavamuutoshanke on tullut vireille viranhaltijapäätöksellä. Kaavamuutos on nykytilanteeseen nähden vaikutukseltaan vähäinen, joten MRL:n 63 §:n mukaisesti kaavan yhteydessä ei ole tarpeen tehdä erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Hankkeen vireille tulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella Forssan lehdessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutosalueen kiinteistöjen omistajien kanssa on käyty keskusteluja heti kaavatyön alkuvaiheessa.

Uusikylä II N asemakaavamuutosluonnos valmistui 29.5.2019. Yhdyskuntalautakunnan päätöksen jälkeen luonnoksen valmistumisesta ja alustavan kuulemisen nähtävänä oloajasta (5 -19.8.2019) tiedotettiin kuulutuksella Forssan lehdessä 4.8.2019.

Luottamuselinkäsittelyjen päivämäärät esitetään selostuksen osan 2 (Tiivistelmä) kohdassa 2.1 Kaavaprosessin vaiheet.

4.3.4 Neuvottelut ja lausunnot

Asemakaavaluonnoksesta on käyty keskusteluja kaupungin teknisen ja ympäristöpalvelujen yksikön eri virkamiesten kanssa. Hulevesiratkaisuista on keskusteltu kaupungin rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa.

Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Hämeen ELY-keskukselta ja Museovirastolta. Kummallakaan taholla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on saada kyseiset vanhat rakennukset edustamiensa kulttuuriarvojen mukaiseen käyttöön. Kaavamuutoksella ko. kiinteistöjen vanhat päärakennukset halutaan säilyttää alkuperäisen kaltaisina varustamalla ne suojelumerkinnällä ja -määräyksellä.

Konkreettinen tavoite on muutosalueen keskimmäisen kiinteistön ajoneuvoliittymän vahvistaminen Kauppakadulle.

Laajemmin asemakaavamuutoksella pyritään ohjaamaan olemassa olevan kaupunkirakenteen ja vanhan rakennuskannan käytön jatkamiseen sekä perinteisen hyvän rakentamistavan vaalimiseen. Näin edistetään vähähiilistä kaupunkiympäristöä mm. materiaalihokkuuden (purku ja uudisrakentaminen jäävät pois) ja olemassa olevan infran hyväksikäytön kannalta.

Samalla kannustetaan ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävään kehitykseen Uudenkylän alueella. Taustalla on myös Forssan kaupungin kehitysnäkymät ja siihen liittyen rakentamiselle vapaiden tonttien määrä Kauppakadun varressa.

Lisäksi tavoitteena on ajanmukaistaa kaavamuutosalueelle sijoittuvan aiemmin laaditun asemakaavan hulevesimääräykset.

5. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueen kolme päärakennusta ovat ainoat Kauppakadun lounaispuolella jäljellä olevat vanhat kadunvarsitalot. Nyt ne muodostavat konkreettisen yhteyden Kauppakadun eri puolilla sijaitsevien vanhan Uusikylän osien välillä.

Kaavamuutos säilyttää kaava-alueella nyt olevan kulttuurihistoriallisesti merkittävän paikallisen kaupunkiasuinrakentamisen periaatteen. Kadun varteen sijoittuvien kolmen ajallisesti yhtenäisten kiinteistön rakentamisen tapa säilytetään. Nykyisistä kolmesta tilasta muodostetaan kolme tonttia.

Kaavaratkaisussa alueen nykyinen perusrakenne siis säilyy ja sitä hyödynnetään mahdollisimman paljon asumiskäytön muodossa, johon liittyy jatkossa mm. tonttien aitaaminen ja istutukset. Tässä suhteessa on otettu huomioon maanomistajien mielipiteet.

Voimassaolevan vuoden 1989 asemakaavan mukainen liike- ja toimistorakennusten uudisrakentamisen kaavallinen tavoite poistuu muutosalueelta. Kaavatyössä on otettu huomioon Forssan liiketilojen kysyntä ja tarjonta pidemmällä aikavälillä.

Ks. Liite 1. Asemakaavakartta

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos edesauttaa hyvän kaupunkiympäristön syntymistä, jossa yhteisön historia on läsnä. Muutosalueen historiallisen rakenteen ja itse rakennusten säilyttäminen on alueen kulttuurihistorian konkreettista tallentamista omanlaisena kaupunkiympäristönään.

Kaavamuutosalueen rakennusten elinkaari pitenee ja se sinänsä tuottaa vähähiilistä yhdyskuntarakennetta. Samalla tavoitteena on, että alueen kiinteistöistä huolehtiminen parantaa ympäristön laatua ja elävöittää sitä asumistoiminnan myötä. Viherkasvuston lisääminen muutosalueella parantaa yleistä viihtyisyyttä.

Kaavamuutokseen liittyen esitetään määräykset koskien lainsäädännön edellyttämää hulevesien hallintaa ja käsittelyä. Siten kaavalla turvataan pohjaveden suojelua.

5.3 Aluevaraukset ja mitoitus

Korttelialue	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus
AL-23	0,1692 ha	592 k-m ²	0,35

Ks. Liite 2. *Seurantalomake*

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

Kaavamuutoksella varmistetaan muutosalueella sijaitsevien kiinteistöjen perinteisen tontinkäytön ja päärakennusten säilyminen tulevaisuuteen. Näin huomioidaan muutosalueen kuuluminen RKY -alueeseen.

Kaavamuutoksella tuotetaan kulttuurihistoriallisesti arvokasta elinympäristöä, joka on esteettisesti moniulotteinen ja tasapainoinen. Nyt se siirtyy myös tuleville sukupolville. Muutosalueen päärakennusten kunnostaminen ja säilyttäminen on sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää toimintaa.

Yhdyskuntarakenteellisesti rakennusten ottaminen asuinkäyttöön tuo Kauppakadun varteen elävyyttä ja vaihtelua nykyisen liikerakentamisen lisäksi. Asuinrakentamiseen liittyvät istutukset ja aidat tulevat luomaan ihmisläheistä mittakaavaa samalla kun rakennettu ympäristö ja maisema säilyttää historiallisuutensa ja omaleimaisuutensa.

Kaavamuutosalueeseen liittyvillä katualueilla valmiina olevaa kunnallistekniikkaa ja katu- sekä liikenneyhteyksiä voidaan hyödyntää, joka on kokonaistaloudellista.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kauppakadun moottoriajoneuvoliikenne, erityisesti melu, häiritsee todennäköisesti jossain määrin kaavamuutosalueen asuinkäyttöä.

Kaavalla ehdotetaan Kauppakadulle painorajoitusta, koska raskain liikenne on jo aiemmin aiheuttanut voimakasta tärinää kadun varren rakennuksissa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Yleismääräykset:

Kaava-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Kulttuuriympäristön kaavoitettava korttelinosa edustaa työväen asumista ja myöhemmin liiketoimintaa varhaisen tekstiiliteollisuuden ympärille rakentuneen teollisuusyhdyskunnan kehityksessä.

Korttelinosan päärakennukset ovat 1910-20 -lukujen hirsirunkoisia kadunvarsitaloja. Tavoitteena on rakennusten ja alueen kaupunkikuvan perinteisten sekä arvokkaiden ominaispiirteiden, kuten tontin rakentamisen tavan, säilyttäminen.

Vanhassa rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ja ympäristön luonne säilyy. Uudisrakennukset, laajennukset ja julkisivumuutokset on sovitettava huolellisesti alkuperäiseen rakentamistapaan.

AL-23 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Käynti liiketiloihin tapahtuu kadulta ja käynti asuntoihin on osoitettava pihan puolelta. Tonteilla on oltava yksi autopaikka asuntoa kohden ja yksi autopaikka kahta työntekijää kohden. Liiketilojen pysäköinnin saa sijoittaa pääkadun varteen tai yleisille pysäköinti-paikoille. Mikäli rakennuksissa on asumista, on piha-alueelle osoitettava kiinteistöä kohti 100m² leikki- ja oleskelutilaa.

Päärakennuksessa vähintään kolmasosa rakennusosalalle osoitetusta rakennusoikeudesta on varattava sijoitettavaksi ullakkokerrokseen.

Päärakennuksen julkisivuissa on käytettävä peittomaalattua lautaverhousa.

Päärakennuksessa julkisivun ja vesikaton leikkauskohta on oltava vähintään 4,9 m ja kattokaltevuus 29-32 astetta.

Tontille saa sijoittaa asuinrakennuksen ja enimmäispinta-alaltaan 50 ke-m²:n talousrakennuksen, jossa voi sijaita myös saunatilat. Autotalli tai -katos sisältyy talousrakennuksen kerrosalaan.

Talousrakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohta on oltava vähintään 2,8 metriä ja kattokaltevuus 27-32 astetta.

Sen julkisivumateriaalina on oltava maalattu lautaverhous tai rappaus.

Rakennusten katemateriaalina on käytettävä konesaumattua peltiä tai vastaavaa, tahi kolmiorima -bitumihuopakatetta.

Rakennusten väliin jäävällä kadunvarren osalla käytetään puupystysäleaitaa tai leikatua pensasaitaa. Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava. Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150m² kohti.

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

e=0,35 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

t-8 Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen. Rakennuksen on ulkomuodoltaan ja sijainniltaan sopeuduttava alueen historiallisiin ominaispiirteisiin.

sr-27 Suojeltava rakennus

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennukset, joiden ulkoasu on muuttunut alkuperäisestä, on pyrittävä korjaamaan entistään.

Korjauksissa on noudatettava vanhan rakennuksen rakennusaikaan liittyvän arkkitehtuurin piirteitä (vrt. rakennustapaohje). Muutokset on esitettävä detaljipiirustuksin, jotta voidaan arvioida muutoksen merkitys rakennukselle.



Suojeltavan rakennuksen laajennusala
Se saa olla korkeintaan saman levyinen ja korkuinen kuin oleva rakennus. Rakennuksen laajennukset on sovitettava alkuperäiseen arkkitehtuurin alisteisina siten, että rakennuksesta muodostuu ehjä kokonaisuus



Istutettava alueen osa

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutosalueella, joka on osa korttelia 42, täytyy suorittaa virallinen tontinmuodostus ennen kuin niissä voidaan suorittaa rakennustoimia (rakennuslupa).

Rakentamisen toteutumista asemakaavan mukaan valvoo rakennusvalvonta.

Ajanmukaisten hulevesijärjestelmien rakentaminen joudutaan kaavamuutosalueella huomioimaan jo alkuvaiheessa.

Lähteet:

Ahonen, Kaisa 1978. Forssan teollisuusympäristön taustaa. Forssan kirjapaino Oy.

Karttamateriaali: Forssan kaupungin arkisto, Suomen elinkeinoelämän keskusarkisto (ELKA),

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Forssa 10.11.2019

Tuomo Hirvonen
vs. Kaavoitusarkkitehti

7. LIITTEET

1. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset (4s.)
2. Seurantalomake (2s.)

KUHALA 7

7K

Liiker

Kauppakatu

42

AL-23

$e=0.35$

sr-27

sr-27

sr-27

t-8

t-8

lu2/3

11

12

13

P

43

1

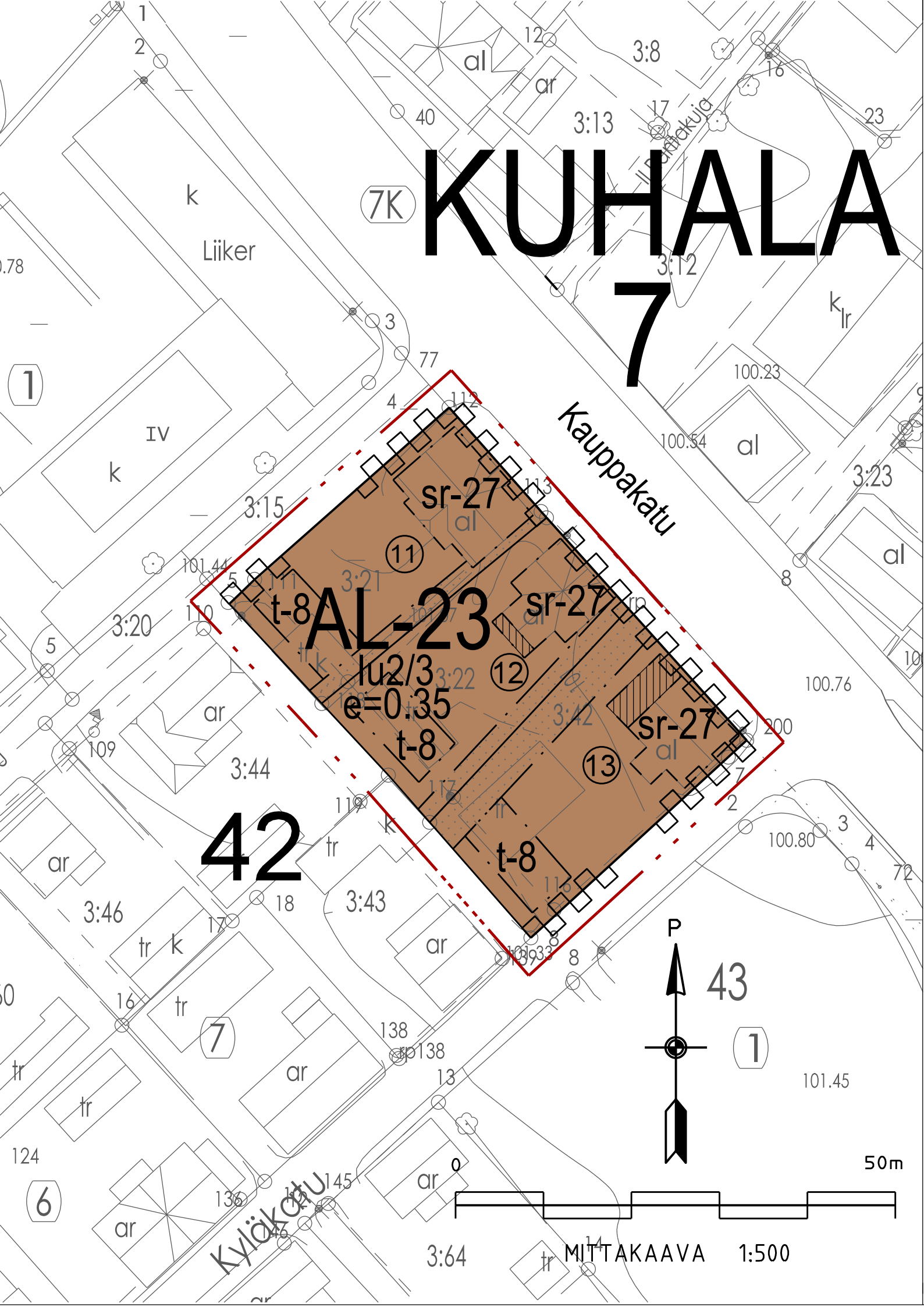
50m

3:64

MITTAKAAVA

1:500

KYLÄKATU



FORSSAN KAUPUNKI

KUHALAN KAUPUNGINOSAN

UUSIKYLÄ II N

Asemakaavan muutos koskee Kuhalan kaupunginosan korttelin 42 tiloja 3:21, 3:22 ja 3:42.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kuhalan kaupunginosan kortteliin 42 tontit 11, 12 ja 13.

MITTAKAAVA 1 : 500

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleismääräykset:

Kaava-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), jonka historialliset ominaispiirteet on säilytettävä.

Kulttuuriympäristönä kaavoitettava korttelinosa edustaa työväen asumista ja myöhemmin liiketoimintaa varhaisen tekstiiliteollisuuden ympärille rakentuneen teollisuusyhdyskunnan kehityksessä.

Korttelinosan päärakennukset ovat 1910-20 -lukujen hirsirunkoisia kadunvarsitaloja. Tavoitteena on rakennusten ja alueen kaupunkikuvan perinteisten sekä arvokkaiden ominaispiirteiden, kuten tontin rakentamisen tavan, säilyttäminen.

Vanhassa rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ja ympäristön luonne säilyy.

Uudisrakennukset, laajennukset ja julkisivumuutokset on sovitettava huolellisesti alkuperäiseen rakentamistapaan.

AL-23

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Käynti liiketiloihin tapahtuu kadulta ja käynti asuntoihin on osoitettava pihan puolelta. Tonteilla on oltava yksi autopaikka asuntoa kohden ja yksi autopaikka kahta työntekijää kohden. Liiketilojen pysäköinnin saa sijoittaa pääkadun varteen tai yleisille pysäköintipaikoille. Mikäli rakennuksissa on asumista, on piha-alueelle osoitettava kiinteistöä kohti 100m² leikki- ja oleskelutilaa.

Päärakennuksessa vähintään kolmasosa rakennusalalle osoitetusta rakennusoikeudesta on varattava sijoitettavaksi ullakkokerrokseen. Päärakennuksen julkisivuissa on käytettävä peittomaalattua lautaverhousa. Päärakennuksessa julkisivun ja vesikaton leikkauskohta on oltava vähintään 4,9 m ja kattokaltevuus 29-32 astetta.

Tontille saa sijoittaa asuinrakennuksen ja enimmäispinta-alaltaan 50 ke-m²:n talousrakennuksen, jossa voi sijaita myös saunatilat. Autotalli tai -katos sisältyy talousrakennuksen kerrosalaan. Talousrakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohta on oltava vähintään 2,8 metriä ja kattokaltevuus 27-32 astetta. Sen julkisivumateriaalina on oltava maalattu lautaverhous tai rappaus.

Rakennusten katemateriaalina on käytettävä konesaumattua peltiä tai vastaavaa, tahi kolmiorima -bitumihuopakatetta.

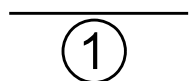
Rakennusten väliin jäävällä kadunvarren osalla käytetään puupystysäleaitaa tai leikattua pensasaitaa.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja



Sitovan tonttijaon mukaisen tontinraja ja numero



Kaupunginosan numero

KUHALA

Kaupunginosan nimi

42

Korttelin numero

IV

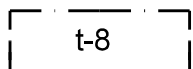
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u2/3

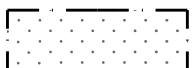
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.35

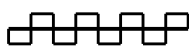
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



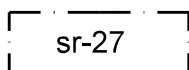
Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen. Rakennuksen on ulkomuodoltaan ja sijainniltaan sopeuduttava alueen historiallisiin ominaispiirteisiin.



Istutettava alueen osa. Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava. Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150m² kohti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennukset, joiden ulkoasu on muuttunut alkuperäisestä, on pyrittävä korjaamaan entistään.

Korjauksissa on noudatettava vanhan rakennuksen rakennusaikaan liittyvän arkkitehtuurin piirteitä (vrt. rakennustapaohje).

Muutokset on esitettävä detaljipiirustuksin, jotta voidaan arvioida muutoksen merkitys rakennukselle.



Suojeltavan rakennuksen laajennusala

Se saa olla korkeintaan saman levyinen ja korkuinen kuin oleva rakennus. Rakennuksen laajennukset on sovitettava alkuperäiseen arkkitehtuurin alisteisina siten, että rakennuksesta muodostuu ehjä kokonaisuus.



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 500

Forssassa 10.11.2019

vs. kaavoitusarkkitehti

Tuomo Hirvonen

Asemakaavan pohjakartta täyttää MRL:n (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset

Kaupungingeodeetti

Aki Härmä

Tämän kaavan Forssan kaupunginhallitus on tammikuun 20. päivänä 2020 pöytäkirjan 17 §:n kohdalla hyväksynyt.

Forssan kaupungin keskushallinnossa

Kaupunginsihteeri

Matti Pietilä

L 27

UUSIKYLÄ II N

10.11.2019

Kh 20.1.2020 § 17

Voim. 2.3.2020

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	061 Forssa	Täyttämispvm	25.08.2021
Kaavan nimi	Uusikylä II N		
Hyväksymispvm	20.01.2020	Ehdotuspvm	10.11.2019
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	10.06.2019
Hyväksymispykälä	17	Kunnan kaavatunnus	061L27
Generoitu kaavatunnus	061H200120A17		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1692	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1692

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1692	100,0	592	0,35	0,0000	-308
A yhteensä	0,1692	100,0	592	0,35	0,1692	592
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1692	-900
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	538	3	538

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1692	100,0	592	0,35	0,0000	-308
A yhteensä	0,1692	100,0	592	0,35	0,1692	592
A	0,1692	100,0	592	0,35	0,1692	592
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1692	-900
K					-0,1692	-900
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	538	3	538
Asemakaava	3	538	3	538
Ei-asekaava	0	0	0	0