



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



UUSIKYLÄ III A ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS 25.10.2011

UUSIKYLÄ III A ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 25. päivänä lokakuuta 2011 päivättyä asemakaavakarttaa Uusikylä III A.

Asemakaavan muutos koskee:

Forssan kaupungin Kuhalan kaupunginosan korttelia 27 sekä sitä ympäröiviä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

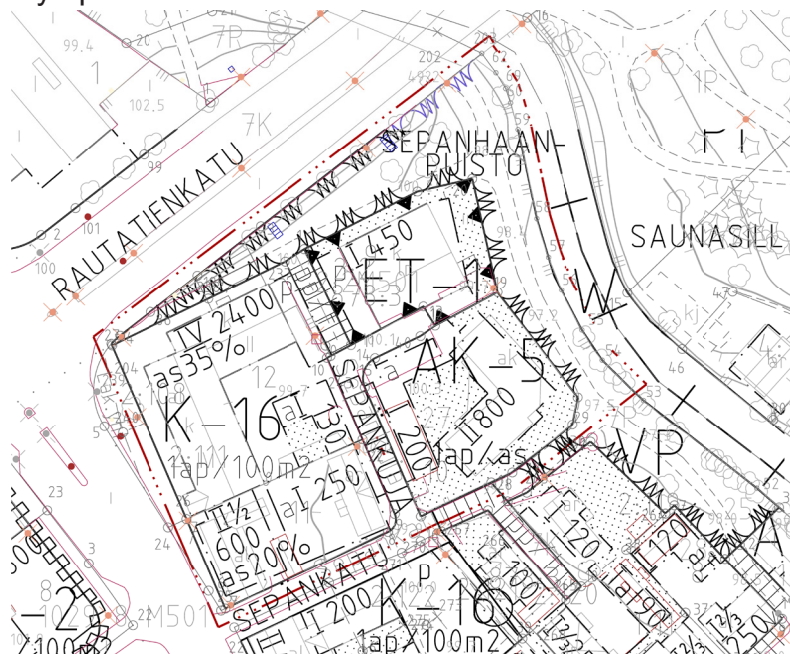
Forssan kaupungin Kuhalan kaupunginosan kortteli 27 sekä sitä ympäröiviä katu- ja puistoalueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee ydinkeskustassa Rautatienkadunkadun, Kaupakadunkadun ja Sepänkadun välisellä alueella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Forssassan kaupungin Uusikylä on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY. Uusikylä III asemakaavan tarkoituksena on tutkia tontin 11 maankäyttöä siten, että molemmat puiset päärakennukset voidaan säilyttää. Päärakennukset voidaan erottaa eri kiinteistöiksi. Tontilla 12 asumisen osuus on kasvanut suuremaksi kuin voimassa olevassa kaavassa on määritely. Tontin 12 tilanne tarkistetaan vastaamaan nykyistä tilannetta, jonka yhteydessä kaavaan on osoitettava asuuntoimintaan liittyvät leikki- ja oleskelupaikat pihalle. Kaavassa haetaan myös ratkaisua kaavoitettavalla alueella oleville epämääräisille alueille, jotka liittyvät katuihin ja kevyen liikenteen väylien ympäristöön.



1.4	Sisällys	
1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Sisällys	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaavan keskeinen sisältö	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	5
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	5
3.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	5
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	5
	Osalliset	
	Vireilletulo	
	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	
	Luonnos ja sitä koskeneet lausunnot	
	Viranomaisyhteistyö	
4	LÄHTÖKOHDAT	6
4.1	Alueen kuvaus ja ratkaisut	6
4.2	Maanomistus	6
4.3	Suunnittelutilanne	
4.11	Huolto ja pysäköinti	8
5	TAVOITTEET	8
5.1	Yleistavoitteet	8
5.2	Puistot ja asuinkäyttö	8
6	ASEMAKAAVA	10
6.1	Luonnos	10
6.2	Ehdotus	10
6.3	Kaavamääräykset	10
7	KAAVAN VAIKUTUKSET	11
7.1	Vaikutukset kaupunkikuvaan	12
7.2	Vaikutukset kulttuuriperintöön	12
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	12
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus	12

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 2. Yleiskartta
 3. Ote ajantasa-asemakaavasta
 4. Kunnallistekniikka
 5. Ote maakuntakaavasta
 6. Kaupunginvaltuuston 28.7.1993 hyväksymä keskustaajaman yleiskaava
 7. Asemakaava
 8. Alueen ortokuva
 9. Seurantalomake
- Erikseen kaavaan liittyen on tehty Historia ja maisemaselvitys.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

T. Johanson Oy on hakenut kaavamuutosta 5.5.2010 tontille 11.

Kaavoitus on tullut vireille kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä 27.5.2010. Viranhaltijapäätös on ollut esillä kunnan ilmoitustaululla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloa on käsitelty ympäristölautakunnassa 8.6.2010 § 42.

Kuulutus kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävänä olosta on ollut Forssanlehdessä 6.6 ja ilmoitustaululla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 7.6-28.6.2010.

Kaavan vireillä olo on näkyvissä Forssan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2010-11, jota on käsitelty ympäristölautakunnassa 12.10.2010 § 68 sekä kaupunginhallituksessa 18.10.2010 § 300. Asemakaavaluonnos 7.3.2011 on ollut käsiteltävänä ympäristölautakunnassa 15.3.2011 § 18 ja kaupunginhallituksessa 15.3.2011 § 66. Kuulutus luonnoksen nähtävilläolosta oli Forssan lehdessä 27.3.2011.

Luonnos (7.3.2011) on ollut nähtävänä 28.3-18.4.2011.

Ehdotus (30.5.2011) oli lautakunnassa 7.6.2011 Kaupunginhallitus hyväksyi kaavamuutosehdotuksen 13.6.2011 § 152.

Kaupunginhallitus asetti kaavaehdotuksen nähtäville 20.6-8.8.2011.

Kuulutus ehdotuksen nähtävänäolosta 18.6.2011.

Vastineet ja pienet korjaukset kaavamuutosehdotukseen (25.10.2011) käsiteltiin kaupunginhallituksessa 31.10.2011 § 278.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 7.11.2011 § 49.

2.2 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavan muutetaan siten, että tontin 11 molemmat puiset päärakennukset voidaan säilyttää. Lisäksi tontin 12 tilanne tarkistetaan vastaamaan nykyistä käyttöä ja asumiseen liittyvät piha-alueet osoitetaan kaavassa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin 11 rakennukset korjataan kaavan mukaisesti kahdeksi erilliseksi pientaloksi. Muilta osin rakentaminen on olemassa olevaa lukuun ottamatta kaavaan tulleita piha- ja katualueiden rajauksiin liittyviä täydennyksiä.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa oleva kaava on vanhentunut korttelin 27 osalta. Kaavassa on arvioitava uudelleen RKY-alueen kautta tulevat merkinnät. Voimassa olevan kaavan vastainen toteutunut tilanne ns Tammen tontilla on arvioitava ja tarpeellisilta osin toteutunut tilanne on siirrettävä kaavaan.

3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

T. Johanson Oy on hakenut kaavamuutosta 5.5.2010 tontille 11. (Hakijan omistuksessa on myös osin katualueena oleva tontti 7). Kaavoitus on tullut vireille kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä 27.5.2010. Viranhaltijapäätös on ollut esillä kunnan ilmoitustaululla. Kaavahanke näkyy kaupungin kaavoituskatsauksessa 2010-11.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty alueen osalliset ja kaavoitus on tehty suunnitelman mukaisessa laajuudessa ja siinä esitetyin tavoin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty kaavoituksen edetessä muutosten edellyttämin tavoin.

Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloa on käsitelty ympäristölautakunnassa 8.6.2010 § 42. Kaavoituksen vireilletulosta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin vuoden 6.6.2010 julkaistussa kuulutuksessa Forssan lehdessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutosluonnosta tehtäessä on neuvoteltu tontin 11 omistajan kanssa. Muilta osin käydään neuvottelut tonttien haltijoiden kanssa luonnoksen pohjalta.

Luonnos ja sitä koskeneet lausunnot

Kaupunginhallitus on laittanut kaavaluonnoksen nähtäville 15.3.2011 § 66. Museovirasto esitti luonnosvaiheesta, että kaavan yleismääräyksiin on lisättävä merkintä alueen kuulumisesta valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin ympäristöihin. Ely-keskus viittasi pidettyyn aloitusviranomaisneuvotteluun, eikä katsonut aiheelliseksi esittää lausuntoaan.

Ehdotus ja sitä koskeneet lausunnot

Ehdotus oli nähtävänä 20. 6. - 8.8.2011. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Ehdotuksesta pyydettiin Museoviraston, Hämeen ELY-keskuksen, Forssan Verkkopalvelut Oy:n ja Kanta-Hämeen pelastuslaitoksen lausunnot. Museovirasto ilmoitti lausunnossaan, ettei kaavasta ollut huomautettavaa.

Hämeen ELY-keskus esitti kysymyksenä, pitäisikö toimistorakennusten korttelialueella osoittaa autopaikkojen vähimmäismäärä. Autopaikat on kaavassa osoitettu pysäköimispaikkoina (p). Kaavaseloituksessa on esitetty, montako autopaikkaa tontille saa sijoitettua. Tämän autopaikkamäärän on katsottu riittävän korttelialueelle.

Kanta-Hämeen pelastuslaitos on todennut lausunnossaan, että uusilla tonteilla sallitaan rakentaminen tontin rajaan kiinni, joka johtaa siihen, että rakennusluvan yhteydessä käydään läpi palotekniset vaatimukset. Kaavasta ei ole huomauttamista.

Forssan Verkkopalvelut Oy ilmoitti lausuntonaan, että ko. alueella sijaitsevien jakokaappien, kaapelien sekä ilmajohtojen olemassaolo turvataan joko rasitteena tai muulla tavalla niin, että niiden mahdollisista tulevaisuudessa tapahtuvista siirtotarpeista ei koidu kustannuksia yhtiölle.

Ehdotukseen on tehty puistoalueelle johtoaluevaraus ja jotoalueen varaukseen on lisätty myös jakokaapin mahdollinen sijainti. Muutokset eivät edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu Hämeen ELY-keskusta ja Museovirastoa. Kaavan aloitusviranomaisneuvottelu pidettiin 23.3.2011. Neuvottelussa sovittiin, että Kauppakadun puoleisen puutalon suojelumerkintää tarkistetaan siten, että pihanpuoleinen laajennusosa voidaan purkaa tarvittaessa.

Nykyisiä sr -merkintöjä voidaan käyttää, mutta uusiin suojelumerkintöihin pitää tulla teksti, että 'tehtävät korjaus- tai muutostyöt eivät saa vähentää rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa'. Pohdittiin kannattaisiko korttelialueelle lisätä /s merkintä, asia jätettiin kaavoittajan harkintaan ja päätettäväksi.

Kaavakarttaan tulee lisätä RKY –merkintä rajausta, johon myös voi sisällyttää /s –merkinnän määritykset yleismääräyksenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan lisäys RKY –alueesta sekä muutos virallisesta nähtävänä olosta 30 päivään.

4 LÄHTÖKOHDAT

4.1 Alueen kuvaus ja ratkaisut

Forssan kaupungin puistojen historia alkoi yli 150 vuotta sitten kun kehräämö perustettiin Kuhalan koskelle ja kutomo perustettiin yläjuoksulle. Puistot suunniteltiin ja rakennettiin korkeatasoisiksi ympäristöiksi. Forssan kaupungin tärkeimmät historialliset puistot sijoittuvat jokirannan tuntumaan. Kaava-alueella oleva Sepänhaan puisto on osa tätä puistojen ketjua. Kaupungin viheralueiden keskeisimmän osan muodostavat jokirantaan liittyvät puistoalueet ja niillä kulkevat yhteydet, joita osin vasta kehitetään. Suunnittelualueella on yksi tärkeä rantaan Rautatienkadun suunnasta maaston mukaan johtava kevyen liikenteen väylä joelle laskien. Väylä on osin puistoalueella osin Tammen tontilla.



Tontin 12 rakennukset: Molemmille osoitetaan kaavassa oma tontti.



Tammen tontille on myönnetty rakennuslupia, joiden yhteydessä on muutettu ho-
tellitiloja asunnoiksi. Asuintilojen osuus on suurempi kuin nykyisin voimassa ole-
vassa kaavassa määritelty 30 %. Muutoksen yhteydessä ei ole toteutettu kaavan
mukaisia istutettavia tontin osia leikki- ja oleskelupaikkoineen. Lopputuloksena on
se, että kaavan mukainen liike- ja toimistorakennusten korttelialue on todellisu-
udessa asuin- ja liiketalo ja piha-alueelle ei ole toteutettu oleskelu ja leikkipaikkoja.

Tontilla 11 liikerakennuksen muuttaminen asuinrakennukseksi johtaa julkisivu-
muutoksiin. Kadun puolella muutos on mahdollista tehdä pitäytymällä olemassa
olevassa julkisivussa pienentäen ikkuna-aukkoja. Ikkunoiden edustalla on maan-
pintaa laskettu. Toteutetun kevyenliikenteen väylän osalta olisi vielä tutkittava onko

jopa kevyen liikenteen väylää mahdollista laskea. Pihapuolen julkisivuun on avattava ikkunoita, jotta tilat saadaan asuinkäyttöön. Pihapiirissä on tiukka mittakaava autotalli tulee ratkaista mahdollisimman pienenä siten, että molemmille uusille tonteille saadaan piha- ja oleskelualueet.

4.2 Maanomistus

Forssan kaupunki omistaa katu- ja puistoalueita lukuun ottamatta Sepänkujan jatkeen kevyen liikenteen väylää, joka on Forssan seudun puhelimen omistuksessa.

4.3 Suunnittelutilanne

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta, jolla arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. (Cs)

Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C), jolla ympäristö säilytetään (/S).

Korttelialueella on voimassa asemakaava H 53 31.1.1997. Tonteilla 11 ja 12 on merkintä K- 16 liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava rappaus tai vastaava pinnoite, säilytettävissä rakennuksissa saa olla peittomaalattu lauta. Katon kaltevuuden on oltava 25-35 astetta.

Kauppakadun varteen tontille 11 on osoitettu rakennusoikeutta 600 kerrosalaneliometriä ja asuinhuoneitoja varten voidaan osoittaa 20 prosenttia kerrosalasta. Sallittu kerrosluku on II 1/2. Erikseen on osoitettu autojen säilytyspaikka, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 250 kerrosalaneliometriä Sepänkujan varteen. Tontin rakennukset aiotaan kuitenkin säilyttää, jolloin rakennusalat on osoitettava toisin. Tontilla 12 on osoitettu neljään kerrokseen rakennusoikeutta 2400 kerrosalaneliometriä ja asumiseen on osoitettu 35 prosenttia kerrosalasta. Tontille on vuosien varrella tullut asuntoja. Asumisen osuus on tarkistettava ja merkittävä toteutuneen mukaisesti kaavassa. Lisäksi on säilytettävä kaavassa asumisen vaatimat leikki- ja oleskelupaikat. Asuintontilla on myös oltava oleskeluun liittyviä istutuksia. Tontin 9 tilanne tarkistetaan mahdollisten tarpeiden mukaan. Tontti on nyt kaavassa merkinnällä ET-1 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta.

Tontin 10 tilanne säilyy entisellään. Tontti on nyt kaavassa merkinnällä AK-5 Asuin-kerrostalojen korttelialue. Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava rappaus tai vastaava pinnoite. Räystäskorkeus saa olla enintään 7 m ja katon kaltevuus 25-35 astetta.

Puistoalueen VP tilanne säilyy entisellään.

Forssan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2002. Teknisen viraston maankäytön jalostus täydentää ja pitää ajan tasalla pohjakarttaa.



Kaavaluonnos

FORSSAN KAUPUNKI

KUHALAN KAUPUNGINOSA

UUSIKYLÄ IIIA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KUHALAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 27 SEKÄ SIIHEN LIITTYVIÄ LIIKENNE-, PUISTO- JA KATUALUEITA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU KORTTELI 27 JA SEKÄ SIIHEN LIITTYVÄT LIIKENNE-, PUISTO- JA KATUALUEET.

MITTAKAAVA 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK-5

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Osittaisen maanpäällisen kellarin saa rakentaa, kun se syntyy luontevasti maastonmuotojen mukaan.
Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava rappaus tai vastaava pinnote. Rästaskorkeus saa olla enintään 7m ja katon kaltevuus 25-35 astetta.

AK

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Ikkunatiloja 1200, asuintiloja 910, varasto ym tiloja 200.
- osittaisen maanpäällisen kellarin saa rakentaa, kun se syntyy luontevasti maastonmuotojen mukaan.
Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava rappaus tai vastaava pinnote, säilytettävissä rakennuksissa saa olla peittomaalattu lauta. Katon kaltevuuden on oltava 25-35 astetta.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.

VP

Pulsto.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva vilva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

7

Kaupunginosan numero.

KUH

Kaupunginosan nimi.

27

Korttelin numero.

SEPÄNKUJA

Kadun tai puiston nimi.

2310

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as. 910

Merkintä osoittaa, neliömetreinä kuinka suuren osan saa käyttää asuintiloina.

m 50%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalaneliömetreistä saadaan käyttää myymälätiloja varten.

IV

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

¾ k II

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi.

lu ¼

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

yht 200

Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta (I) saa kerrosalaneliömetreinä käyttää asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin.

[]

Rakennusala.

[at]

Rakennusala, jolle saa sijoittaa autotallirakennuksen.

[ma]

Maanalaista tila.

[joht]

Maanalaista tiloihin johtava ajoalue

[le]

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

[ist]

Istutettava alueen osa.

[puu]

Istutettava puu.

[pens]

Istutettava pensas.

[pp/ii]

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu

[P]

Pysäköintipaikka.

[ma]

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

[lap/as]

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopalkkaa asuntoa kohti on rakennettava.

[sr-16]

Suojeltava rakennus.

- Rakennusteollisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa.

- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen rakennusteollinen arvo ei vähene ja kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy. Mikäli rakennuksessa on alkaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

[puu]

Suojeltava puu.

[alta]

Alta.

FORSSAN KAUPUNKI
Maankäytön suunnittelu

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1 : 1000

Forssassa 7.3.2011

Kaupunginarkkitehti

Sirkka Köykkä

Asemakaavan pohjakartan hyväksynyt

Kaupungingeodeetti

Rainer Suvanto

Tämän kaavan Forssan kaupunginhallitus on päivänä 2011 pöytäkirjan §:n kohdalla hyväksynyt.

Forssan kaupungin keskushallinnossa

Kaupunginsihteeri

Matti Pietilä

K

UUSIKYLÄ IIIA

7.3.2011

Kh

§

Volm..2011

4.4 Pysäköinti

Tammen tontin ja puhelinlaitoksen autopaikat täytyy määritellä siten kuin ne sopivat tonteille.

5 TAVOITTEET

5.1 Yleistavoitteet

Alue kuuluu valtakunnallisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Uudenkylän rakennuskanta on hyvin monimuotoista. Kaavoitettavalla alueella on vanhaa 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun hirsirakennuksia, 1950-luvun paikalla rakennettu rapattu tiilikerrostalo ja 1990-luvun lopun elementtiluhtitalo. Kun rakennuskanta on niin monimuotoista tulee huolehtia ennen kaikkea muun ympäristön laadusta. Näiltä osin alueella on kehitettävää. Muulta osin mahdollistetaan eri kerrostumien kehittäminen ja säilyminen osana aluetta.

5.2 Puistot ja asuinkäyttö

Forssan keskustassa on sekä kerrostalo- että omakotitaloasutusta. Asuinkerrostaloissa tulee määräysten mukaisesti olla osoitettu oleskelu ja leikkitilat. Jo olevia asuinkäyttöön sopivia rakennuksia tulee voida kunnostaa ja kehittää.

6 ASEMAKAAVA

6.1 Luonnos

Asemakaavaluonnoksessa 7.3.2011 on Kauppakadun varren tontti 11 jaettu kahdeksi tontiksi. Tonteille on osoitettu merkintä AP. Molemmat rakennukset ovat suojeltuja sr-16. Tonttien rakennukset ovat pääosin yksikerroksisia. Rakennusoikeudet on määritelty olemassa olevien rakennusten mukaisina. Sepänkujan varren rakennukseen on osoitettu myös ullakolle vähäistä rakentamista sen mukaan kun tiloihin on järjestettävissä luonnonvaloa. Tiivis mittakaava edellyttää, että autotalli rakennetaan pienenä ja molemmille tonteille yhteisellä rakennusmassalla. Kauppakadun varteen on osoitettu myös mahdollisuus liiketilojen sijoittumiseen rakennukseen.

Tontilla 12 on aiemman neljän kerroksen sijasta nykyisten merkintäkäytäntöjen mukaisesti kolmikerroksinen asuinliiketalo, jossa on osittain maanpäällinen kellarikerros. Kerrosalaan on laskettu nykykäytäntöjen mukaisesti laskettavat 2310 kam² kellaritiloja ei lasketa kerrosalaan. Ullakolle ei ole osoitettu asuintiloja, koska siellä ei saada valolosuhteiltaan asumiseen soveltuvia tiloja. Asumiseen on osoitettu toteutuneen mukaisesti 910 kam² ja siihen liittyviin yhteistiloihin 200 kam². Pienelle tontille ei mahdu autopaikkoja jokaista toteutettua pientä asuntoa kohti. Osa autopaikoista on Kauppakadun varrella. Nykyisin pihalla ei ole istutuksia eikä leikkipaikkoja. Näitä on tontille kuitenkin jo nykyisessä kaavassa osoitettu. Uudessa kaavassa on istutusten ja leikkialueen paikkaa muutettu, koska kellarikerroksessa on nykyisellään kaksi autotallia, joihin liittyvän ajoyhteyden varteen on osoitettu tontille mahtuvat autopaikat.

Sepänkujan jatkeelta on nykyisessä kaavassa kevyen liikenteen yhteys Sepänhaan puistoon, josta on yhteys rantaan ja rannassa kulkevalle reitille. Rautatienkadun suun-

tainen yhteys toimii esteettömänä yhteytenä Rautatienkadulta jokirantaan. Ongelmana on terassin epämiellyttävä alunen, jonka kautta yhteys kulkee. Terassi sijaitsee suurelta osin puistossa. Terassia ei ole osoitettu vanhassa kaavassa, eikä sitä ole haluttu uuteenkaan kaavaan osoittaa.

Sepänkujan varrelle on syntynyt rajautumatonta epämääräistä tilaa tontille 12 ja 9. Kaavassa on haluttu täsmentää rajausta esittämällä istutusalueita ja aitamerkintöjä.

6.2 Ehdotus

Ehdotusvaiheessa on lisätty Museoviraston esittämän lausunnon mukaan RKY alueen merkintä. Ehdotusta on muutettu puistoalueen johtoaluevaraukseoa ja jotoalueen varaukseen on lisätty myös jakokaapin mahdollinen sijainti.

6.5 Kaavamääräykset

rky Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.

Alue on kokonaisuudessa Valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

AK-7 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava rappaus tai vastaava pinnoite. Räystäskorkeus saa olla enintään 7m ja katon kaltevuus 25-35 astetta. Osittaisen maanpäällisen kellarin saa rakentaa kun se syntyy luontevasti maastonmuotojen mukaan.

Määräyksen alkuosa oli jo alueen määräyksenä. Osittainen maanpäällinen kellari on jo rakennettu.

Asuintontonteille on osoitettu leikki- ja oleskelualueet sekä istutettavat alueet.

AL-14 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava rappaus tai vastaava pinnoite. Räystäskorkeus saa olla enintään 7m ja katon kaltevuus 25-25 astetta. Osittaisen maanpäällisen kellarin saa rakentaa, kun se syntyy luontevasti maastonmuotojen mukaan.

Määräyksen alkuosa oli jo alueen määräyksenä. Osittainen maanpäällinen kellari on jo rakennettu. Tontilla on eritelty asumiseen ja asumiseen liittyville yhteistiloille käytettävät neliömetrit. Kerrosluvut on määritelty olemassa olevan rakennuksen mukaisesti. Rakennusoikeudet on määritelty olemassa olevan rakennuskannan mukaisesti.

sr-16 Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen arvo ei vähene ja kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia rakennustoimenpiteitä, on ne rakennus-, korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

AP Asuinpientalojen korttelialue.

Kauppakadun varteen rakennuslakohtaisesti on osoitettu kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallituista kerrosalaneliömetraista saadaan käyttää myymälätiloja varten. Päärakennukset on suojeltu. Pihan pienen mittakaavan takia on rajoitettu autotallien rakentamisen ala pieneksi.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

VP Puisto.

Aita/Portti

Ympäristön jäsentymisen kannalta oleellisille tontin rajoille on esitetty aita ja/ tai portti-merkintä.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

Katu-, puisto- ja pysäköintialueet ja rakennukset ovat olemassa. Ympäristön rajaukseen liittyvät täsmennykset tulevat yksityisten toteutettaviksi

7.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavan toteutuminen täsmentää nykyistä kaupunkiympäristöä ja antaa mahdollisuudet ylläpitää rakennuksia, jonka seurauksena alue siistiytyy.

7.1 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Kaava mahdollistaa kulttuurihistoriallisesti merkittävän RKY-alueen rakennuskannasta huolehtimisen.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava toteutuu, yksityisten toteuttaessa tonttien osalla toimia ja kaupungin tehtävänä on tehdä kevyen liikenteen yhteyteen liittyviä toimia.

FORSSAN KAUPUNKI,
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

kaupunginarkkitehti

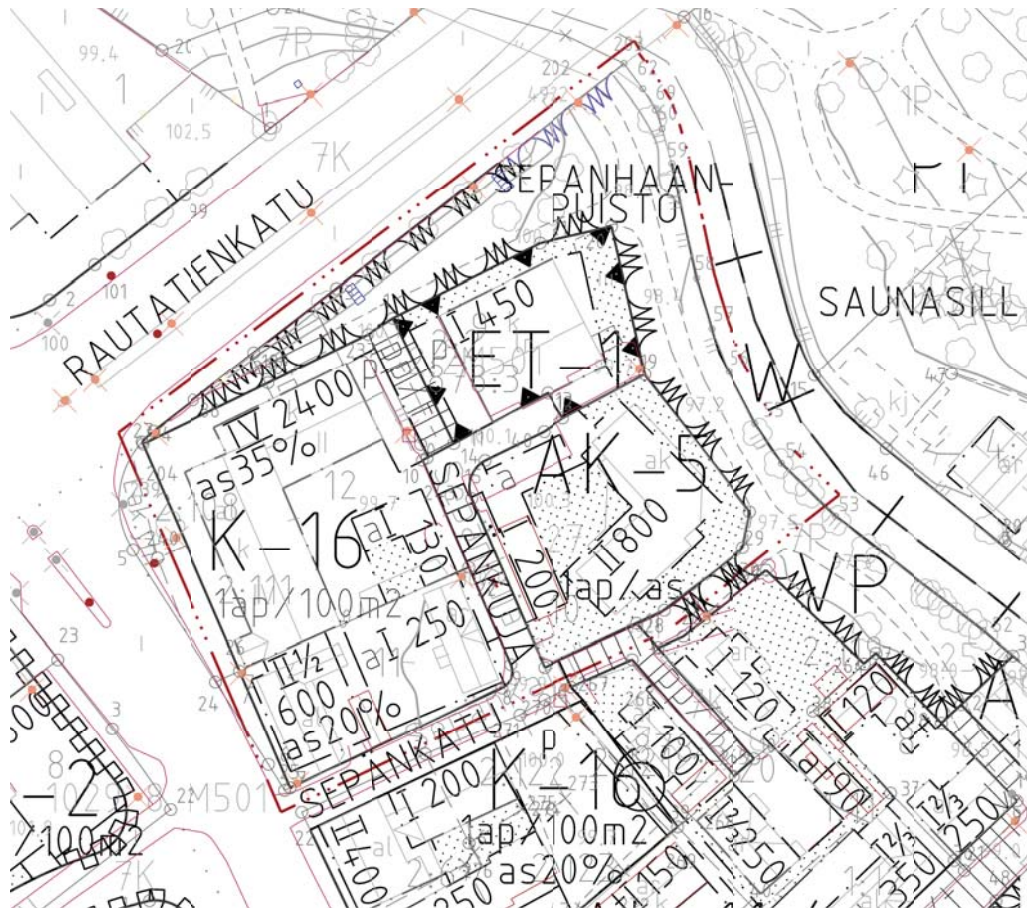
Sirkka Köykkä

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

UUSIKYLÄ III A ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA (KAAVA-ALUEEN RAJAUS) JA ILMAKUVA

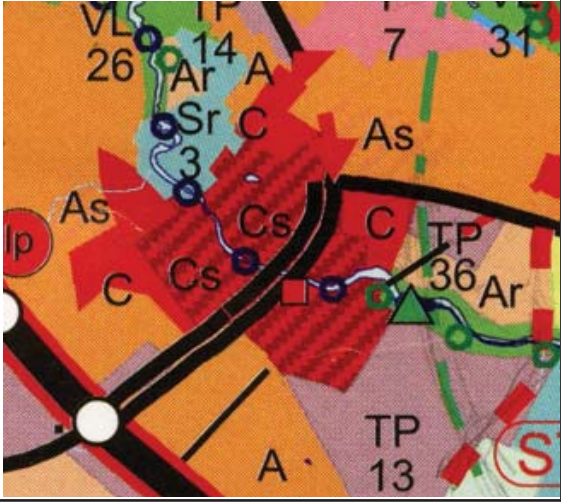
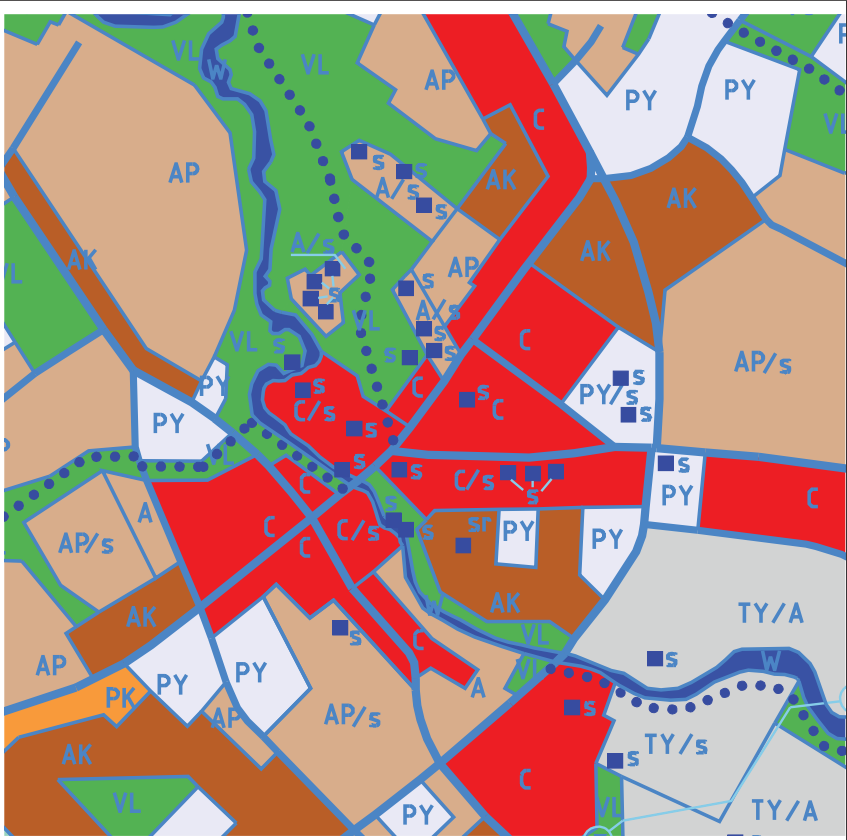




OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

UUSIKYKÄ III A ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kohde	Asemakaava ja asemakaavan muutos: Uusikylä III A: Kuhalan kaupunginosan kortteli 27.
Asemakaavamuutoksen tarkoitus	Asemakaavan tarkoituksena on tutkia tontin 11 maankäyttöä siten, että molemmat puiset päärakennukset voidaan säilyttää. Hakijan tarkoituksena on erottaa päärakennukset eri kiinteistöiksi, jolloin kaavamuutoksen tulisi mahdollistaa kahden erillisen yksikön olemassa olo. Lisäksi tontin 12 tilanne tarkistetaan vastaamaan nykyistä tilannetta (asumisen osuus, leikkipaikat pihaille). Kaavassa haetaan myös ratkaisua kaavoitettavalla alueella oleville epämääräisille alueille, jotka liittyvät katuihin ja kevyen liikenteen väylien ympäristöön.
Kaavoitus tilanne	Kanta-Hämeen maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta, jolla arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. (Cs) 
Keskustaajaman yleiskaava	Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C), jolla ympäristö säilytetään (/S). 

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

UUSIKYLÄ III A ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



<p>Kaavoitus-tilanne</p>	<p>Korttelialueella on voimassa asemakaava H 53 31.1.1997. Tonteilla 11 ja 12 on merkintä K- 16 liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava rappaus tai vastaava pinnoite, säilytettävissä rakennuksissa saa olla peittomaalattui lauta. Katon kaltevuuden on oltava 25-35 astetta. Kauppakadun varteen tontille 11 on osoitettu rakennusoikeutta 600 kerrosalaneliometriä ja asuinhuoneitoja varten voidaan osoittaa 20 prosenttia kerrosalasta. Sallittu kerrosluku on II 1/2. Erikseen on osoitettu autojen säilytyspaikka, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 250 kerrosalaneliometriä Sepänkujan varteen. Tontin rakennukset aiotaan kuitenkin säilyttää, jolloin rakennusalat on osoitettava toisin.</p> <p>Tontilla 12 on osoitettu neljään kerrokseen rakennusoikeutta 2400 kerrosalaneliometriä ja asumiseen on osoitettu 35 prosenttia kerrosalasta. Tontille on vuosien varrella tullut asuntoja. Asumisen osuus on tarkistettava ja merkittävä toteutuneen mukaisesti kaavassa. Lisäksi on säilytettävä kaavassa asumisen vaatimat leikki- ja oleskelupaikat. Asuintontilla on myös oltava oleskeluun liittyviä istutuksia.</p> <p>Tontin 9 tilanne tarkistetaan mahdollisten tarpeiden mukaan. Tontti on nyt kaavassa merkinnällä ET-1 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta.</p> <p>Tontin 10 tilanne säilyy entisellään. Tontti on nyt kaavassa merkinnällä AK-5 Asuin-kerrostalojen korttelialue. Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava rappaus tai vastaava pinnoite. Räystäskorkeus saa olla enintään 7 m ja katon kaltevuus 25-35 astetta.</p> <p>Puistoalueen VP tilanne säilyy entisellään.</p> <p>Ote ajantasaa- asemakaavasta on esitetty kansikuvassa.</p>
<p>Maanomistus-tilanne</p>	<p>Kadut ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa. Tontit ovat yksityisen omistuksessa. Ajantasakaavassa oleva Sepänkujan jatkeen kevyen liikenteen väylä on Forssan seudun puhelimen omistuksessa.</p>



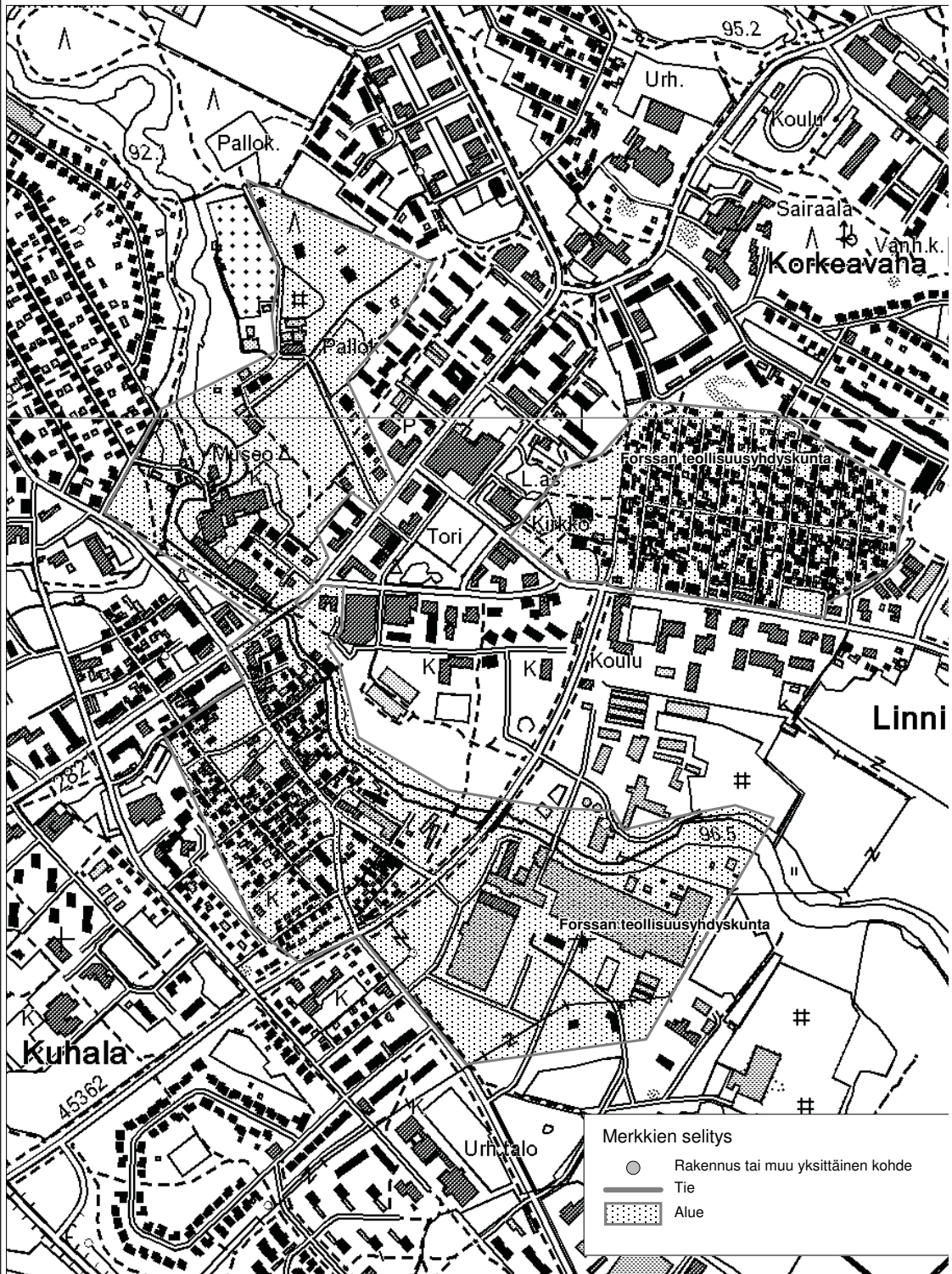
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

UUSIKYKÄ III A ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

RKY-alue

Alue kuuluu valtakunnallisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



UUSIKYLÄ III A ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Selvitykset	<p>Suunnittelutoimisto nOLO on tehnyt Uudenkylän inventoinnin 31.12.2008.</p> <p>Kauppakadun varren rakennus saattaa olla karttatietojen perusteella rakennettu jo 1800-luvun lopulla. Tullessa 1930-luvulle rakennusta oli laajennettu L-siivellä. Tältä ajalta on myös talon nykyinen ulkoasu, verrattuna 1900-luvun alun asuun rakennuksesta on mm. purettu poikkipääty Kauppakadun puolelta. Rakennus on ollut alkujaan Kalle Östermannin asunto ja suutarinverstas, tämän jälkeen Vihtori Hakalan kutomo ja kauppa on sijainnut siinä. Rakennuksessa on ollut myöhemminkin liiketoimintaa (viimeksi lasten lelu-liike), josta todistavat myös Kauppakadun kolme erillistä sisäänkäyntiä. Nykyisin rakennus on käyttämättömänä.</p> <p>Rakennuksessa on tyylillisesti 1920-luvun klassismin piirteitä kuten leveät nurkkalaudat, ilmeisesti tuon ajan korjauksen peruja. Myöhempiä lisäyksiä ovat vielä mm. pihan puolen laajennus sekä niin ikkunat kuin ovetkin.</p> <p>Talusrakennus saattaa olla karttatietojen perusteella rakennettu jo 1800-luvun lopulla. Talon nykyinen ulkoasu on kuitenkin enemmän 1900-luvun puolivälistä, ja se onkin todennäköisesti rakennettu vanhemman talusrakennuksen sijoille noihin aikoihin.</p> <p>Sepänkujan varren tontti on ollut rakennettu jo 1800-luvun lopulla, jolta ajalta tontin asuinrakennus vaikuttaisikin olevan. Tontti oli alkujaan Niemisen, jonka asuinrakennukset olivat tällä tontilla. Tullessa 1920-30 - lukujen taitteeseen tontilla ollutta rakennuskantaa on purettu. Sittenkin myös tontilla pitkään ollut talusrakennus on purettu. Vielä 1980-luvulla tontilla nykyisinkin olevassa asuinrakennuksessa toimi kangas- ja nappikauppa. Nykyisin tontilla yksinään oleva asuinrakennus on tyhjillään. Nykyisin tontti on liitetty viereiseen tonttiin 2-112.</p> <p>Asuinrakennus saattaa olla karttatietojen perusteella rakennettu jo 1800-luvun lopulla. Tullessa 1920-30 - lukujen taitteeseen rakennusta lienee kunnostettu - tältä ajalta lienee talon nykyinen ulkoasu levennettyine vuorilautoineen. Rakennuksessa oli liiketoimintaa vielä 1980-luvulla, jolloin sen tiloissa toimi kangas- ja nappikauppa. Rakennus on nykyisin tyhjillään, lattiat on purettu ja ilmeisesti rakennuksen kunnostamista aloitellaan. Rakennus oli ennen remontin alkua tyylillisesti selkeästi 1800-luvun lopun / 1900-luvun alun rakennus, jossa oli 1920-luvun lisäyksiä kuten leveät nurkkalaudat. Myöhempiä lisäyksiä ovat lähinnä ikkunat sekä ovet.</p>
Vaikutus-alue	Kaavan vaikutusalue ulottuu Uudenkylän kaupunkikuvaan.
Ympäristö- vaik. arviointi	Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan sen vaikutukset alueen rakennettuun ympäristöön.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

UUSIKYKÄ III A ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Kesä 2010	LUONNOS/MRL 62§ kevät 2011	EHDOTUS/ MRL 65§ kevät 2011	MRL 200§ kesä 2011
---------------------------	----------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-----------------------

Osalliset: <i>viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen viranomaispäätös 27.5.2010, lautak. 8.6 FLkuulutus 13.6.2010	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa FL kuulutus 27.3.2011 näht. 28.3-18.4.2011	Virallinen nähtävilläolo 30 päivää	Voimaantulo
Hämeen ELY-keskus	tiedoksi sp, aloitusvirneuv. 23.3.2011	lausunnolle	lausunnolle	tiedoksi
Hämeen liitto	tiedoksi			
Museovirasto	tiedoksi sp, aloitusvirneuv. 23.3.2011	lausunnolle	lausunnolle	
Naapurikunnat				

<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Tekninen lautakunta	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa		tiedoksi
Ympäristölautakunta	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	hallinnollinen käsittely	tiedoksi
Sivistyslautakunta				
Koulutuslautakunta				
Perusturvalautakunta				
Kanta-Hämeen Pelastuslaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	
Forssan Verkkopalvelut OY/Vapo	tiedoksi			tiedoksi
Forssan vesihuoltol.	tiedoksi			tiedoksi

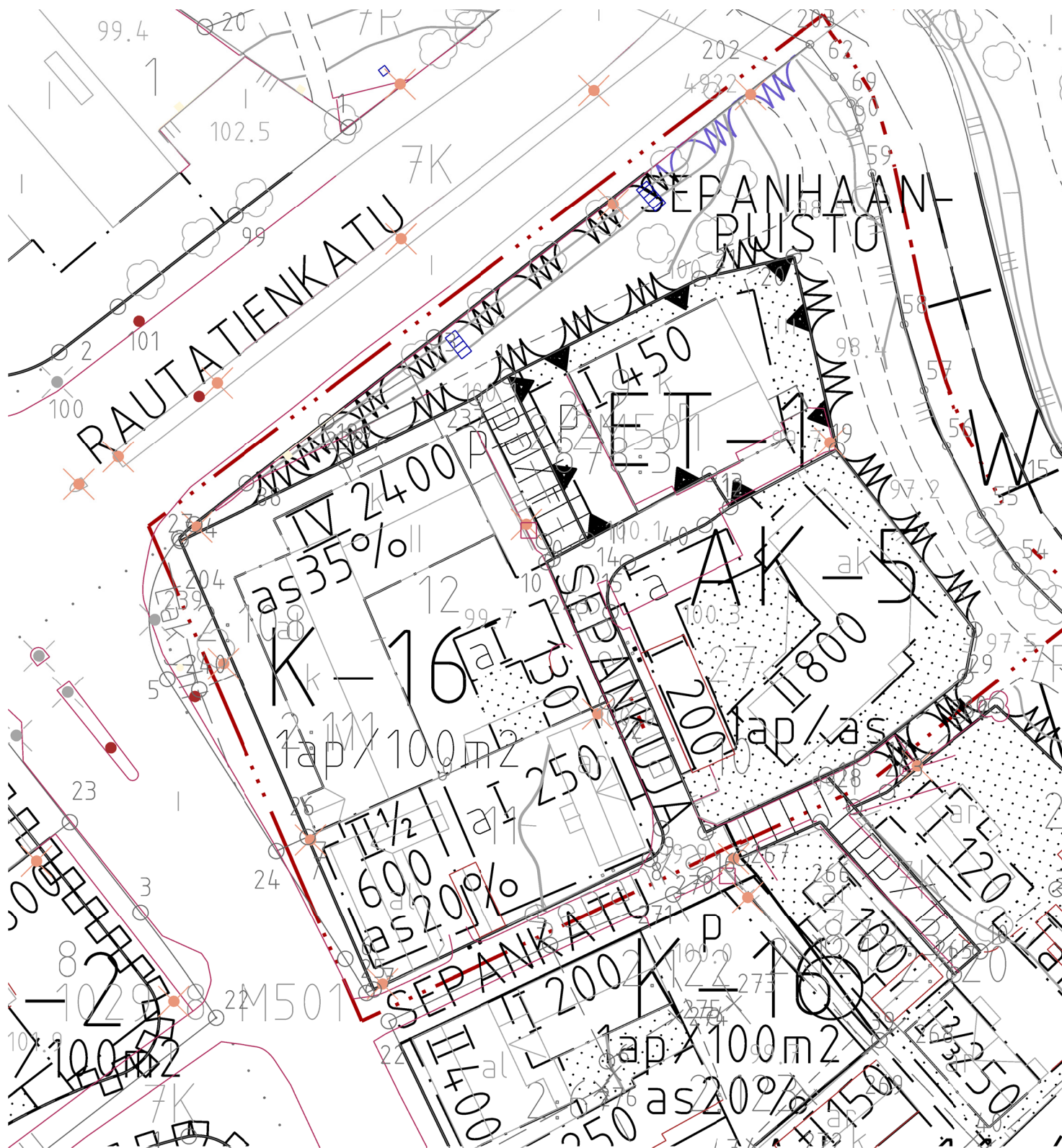
<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>				
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus neuvottelu tarvittaessa	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Kesä 2010	LUONNOS/MRL 62§ kevät 2011	EHDOTUS/ MRL 65§ kevät 2011	MRL 200§ kesä 2011
---------------------------	----------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-----------------------

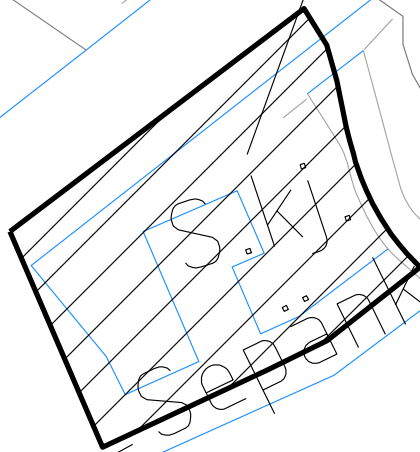
Forssa 31.5.2010, 7.3.2011, 24.3.2011

Sirkka Köykkä
1 & kaupunginarkkitehti

LIITE 3. Ote ajantasa-asemakaavasta



ASEMAKAAVAN MUUTOS



Wahrkehr.
Wahrenink.

Kartano

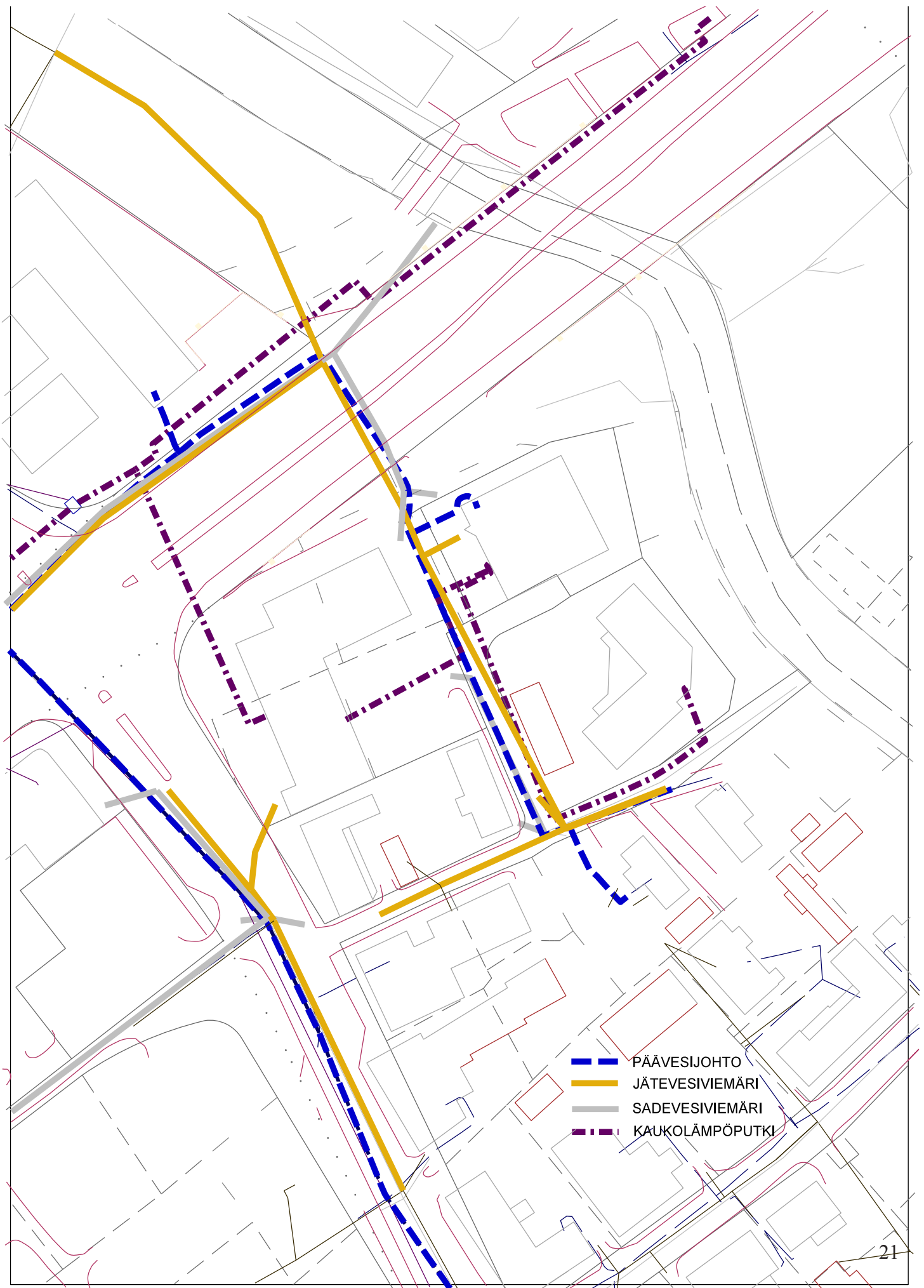
Säästöpank.
Keskusk.

Tallikatu
Sisäkoivuk.
Keskusk.

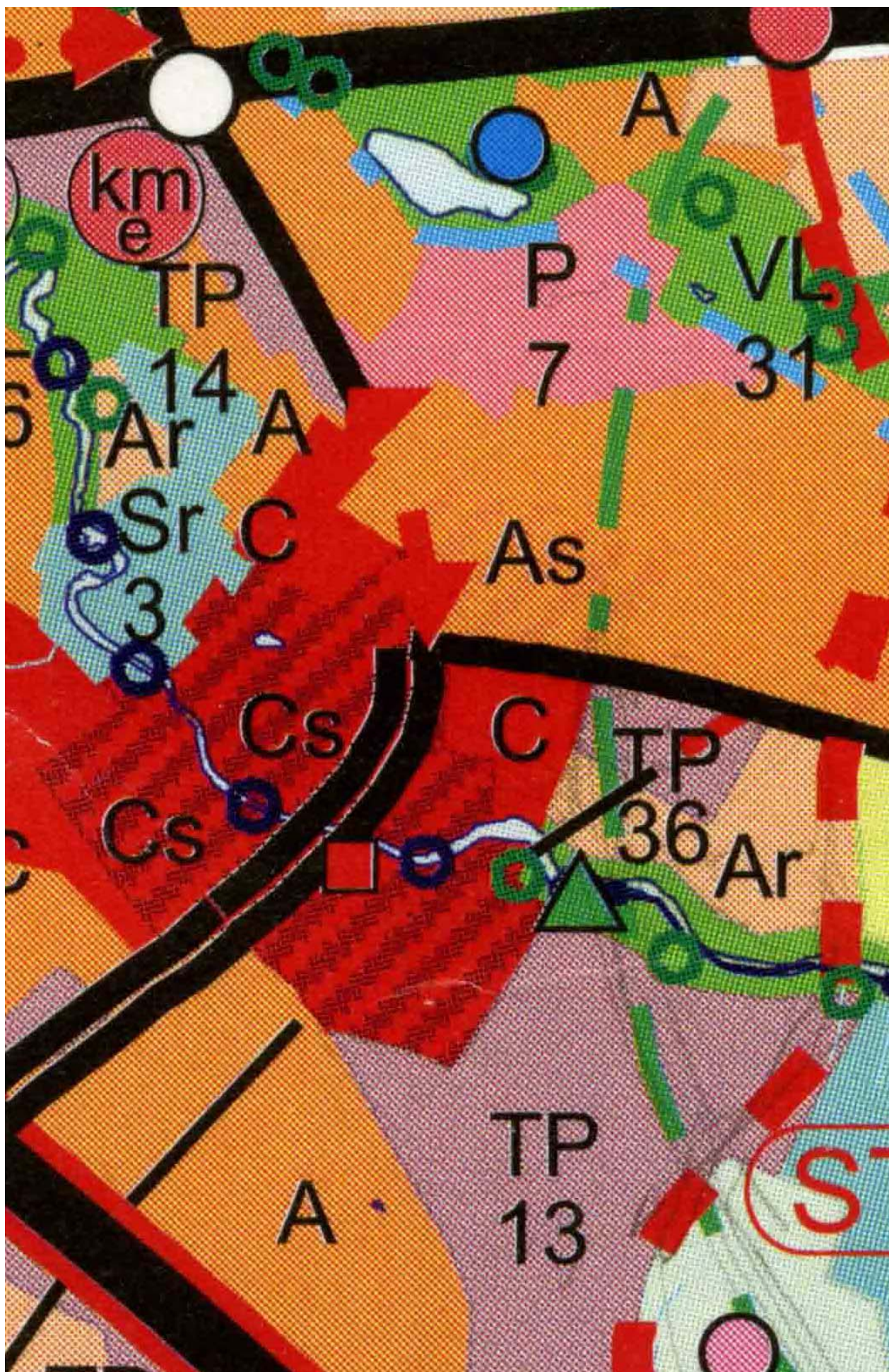
Raunio
Rantak.

Rantak.
Rantak.

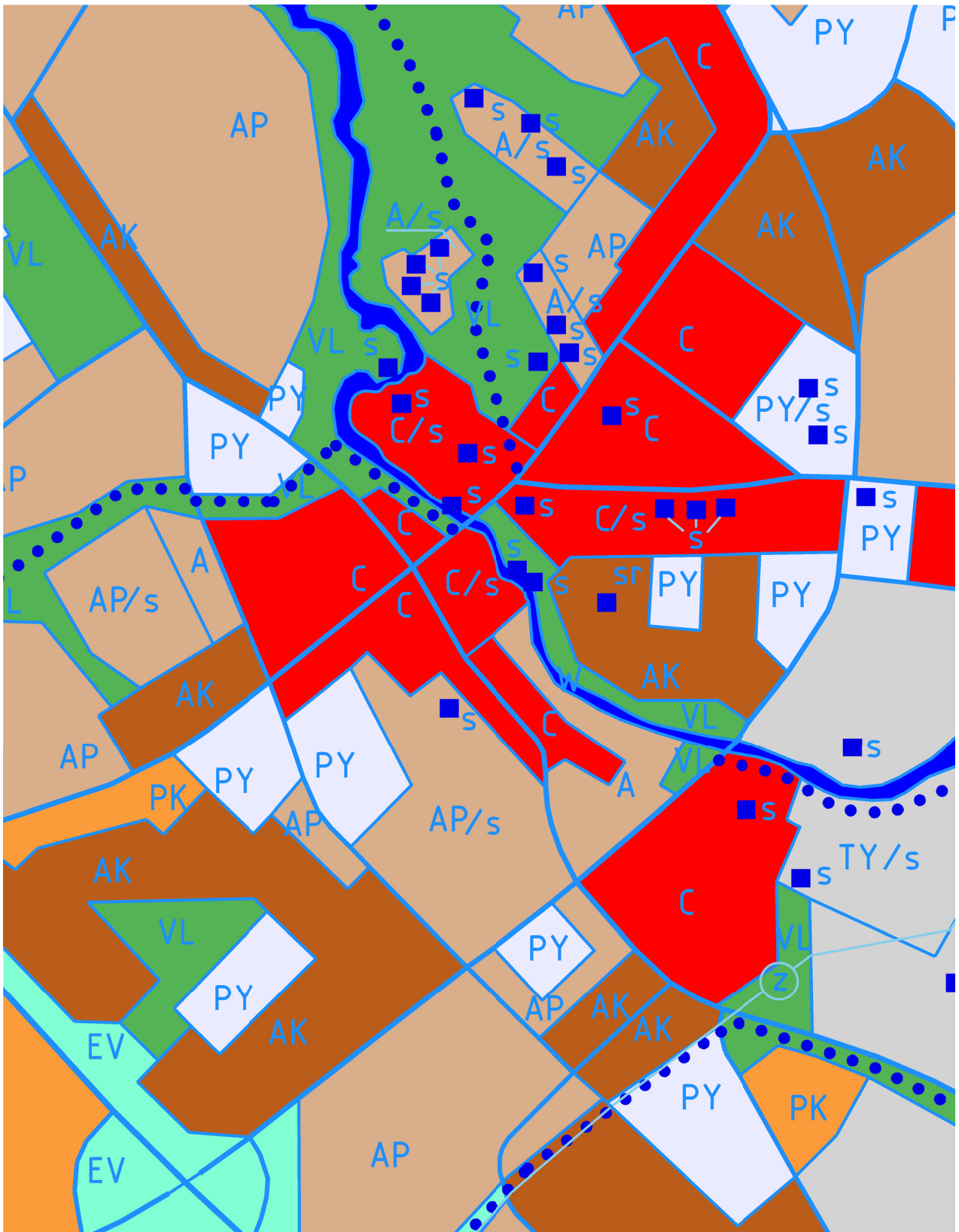
LIITE 4. Kunnallistekniikka



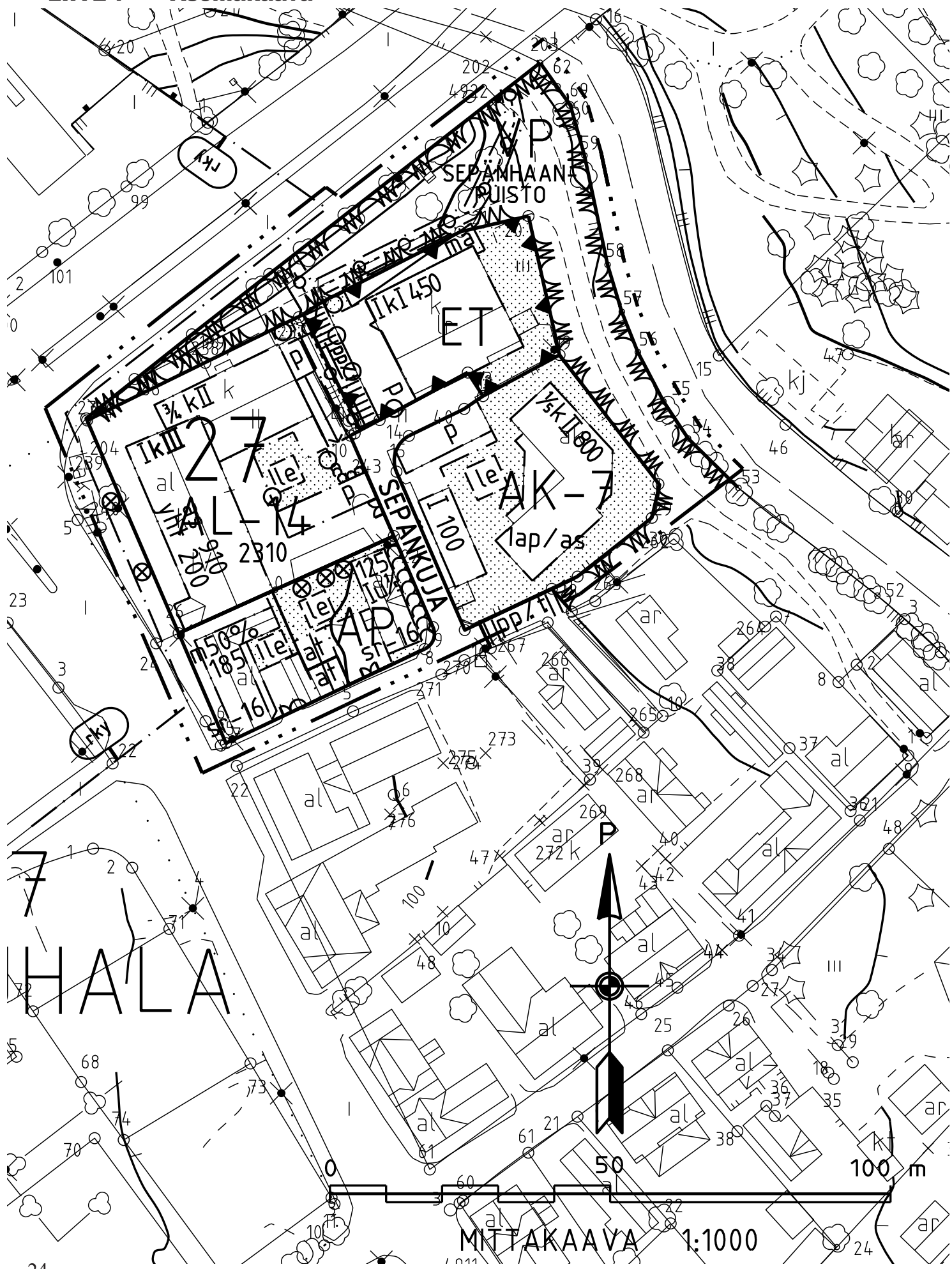
LIITE 5. Ote maakuntakaavasta



LIITE 6. Kaupunginvaltuuston 28.7.1993 hyväksymä keskustaajaman yleiskaava



LIITE 7 Asemakaava



Uusikylä III A ehdotus.

LIITE 7. Asemakaavamerkinnot osa 1

FORSSAN KAUPUNKI

KUHALAN KAUPUNGINOSA

UUSIKYLÄ III A

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KUHALAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 27 SEKÄ SIIHEN LIITTYVIÄ LIIKENNE-, PUISTO- JA KATUALUEITA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLE MUODOSTUU KORTTELI 27 SEKÄ SIIHEN LIITTYVÄT LIIKENNE-, PUISTO- JA KATUALUEET.

MITTAKAAVA 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK-7

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava rappaus tai vastaava pinnoite. Räystääskorkeus saa olla enintään 7m ja katon kaltevuus 25-35 astetta
Osittaisen maanpäällisen kellarin saa rakentaa, kun se syntyy luontevasti maastonmuotojen mukaan.

AL-14

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava rappaus tai vastaava pinnoite, säilytettävissä rakenuksissa saa olla peittomaalattu lauta. Katon kaltevuuden on oltava 25-35 astetta.
Osittaisen maanpäällisen kellarin saa rakentaa, kun se syntyy luontevasti maastonmuotojen mukaan.

AP

Asuinpienalojen korttelialue.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

VP

Puisto.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Osa-alueen raja.

7

Kaupunginosan numero.

KUH

Kaupunginosan nimi.

27

Korttelin numero.

SEPÄNKUJA

Kadun tai puiston nimi.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

Katu.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

2310

as 910

Merkintä osoittaa, kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennusoikeudesta saa käyttää asuintiloina.

m 50%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.

IV

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


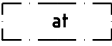
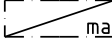
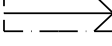
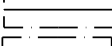
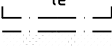
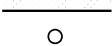

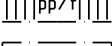
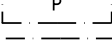
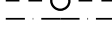
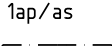
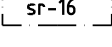

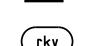
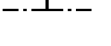
¾ kII


Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellari-kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Iu½

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

LIITE 7. Asemakaavamerkinnot osa 2

yht 200	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta (I) saa kerrosalaneliömetreinä käyttää asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa autotalli/talousrakennuksen.
	Maanalainen tila.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska
	Rakennuksen harjan suuntaa osoittava viiva.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava puu.
	Istutettava pensas.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu
	Pysäköimispaikka.
	Johtoa tai jakokaappia varten varattu alueen osa.
1ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
	Suojeltava rakennus. - Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa. - Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen arvo ei vähene ja kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia rakennustoimenpiteitä, on ne rakennus-, korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.
	Suojeltava puu.
	Aita/portti
	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.

 FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu		
ASEMAKAAVAN MUUTOS		1 : 1000
Forssassa 25.10.2011		
Kaupunginarkkitehti		Sirkka Köykkä
Asemakaavan pohjakartan hyväksynyt		
Kaupungingeodeetti		Rainer Suvanto
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on marraskuun 7 päivänä 2011 pöytäkirjan 49 §:n kohdalla hyväksynyt.		
Forssan kaupungin keskushallinnossa		
Kaupunginsihteeri		Matti Pietilä
L01	UUSIKYLÄ III A	25.10.2011
	Kv 7.11.2011 § 49	Voim. 19.12.2011

LIITE 8. Alueen ortokuva



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	061 Forssa	Täyttämispvm	09.03.2012
Kaavan nimi	Uusikylä III A		
Hyväksymispvm	07.11.2011	Ehdotuspvm	25.10.2011
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	27.05.2010
Hyväksymispykälä	49	Kunnan kaavatunnus	061 L01
Generoitu kaavatunnus	061V071111A49		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2646	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2646

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	1,2646	100,0	6870	0,54	0,0000	-380
A yhteensä	0,4045	32,0	3420	0,85	0,2675	2620
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2675	21,2	3000	1,12	-0,2675	-3000
T yhteensä						
V yhteensä	0,1900	15,0			0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3090	24,4			0,0000	0
E yhteensä	0,0936	7,4	450	0,48	0,0000	0
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			100		100

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	310	2	310

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2646	100,0	6870	0,54	0,0000	-380
A yhteensä	0,4045	32,0	3420	0,85	0,2675	2620
AK	0,1370	33,9	800	0,58	0,0000	0
AP	0,0881	21,8	310	0,35	0,0881	310
AL	0,1794	44,4	2310	1,29	0,1794	2310
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2675	21,2	3000	1,12	-0,2675	-3000
K	0,2675	100,0	3000	1,12	-0,2675	-3000
T yhteensä						
V yhteensä	0,1900	15,0			0,0000	0
VP	0,1900	100,0			0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3090	24,4			0,0000	0
Kadut	0,3000	97,1			0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,0090	2,9			0,0000	0
E yhteensä	0,0936	7,4	450	0,48	0,0000	0
ET	0,0936	100,0	450	0,48	0,0000	0
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			100		100
ma			100		100

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	310	2	310
Asemakaava	2	310	2	310