



# FORSSAN KAUPUNKI KUHALAN KAUPUNGINOSA UUSIKYLÄ III B

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KUHALAN KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 25 JA 28 SEKA KATU-, VIRKISTYS- JA VESIALUEITA JA KeskUSTAN KAUPUNGINOSAN VESIALUETTA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU KUHALAN KAUPUNGINOSAN KORTTELI 28 SEKA KATU-, VIRKISTYS- JA VESIALUEITA JA KeskUSTAN KAUPUNGINOSAN VESIALUETTA.

MITTAKAAVA 1 : 500

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

### Yleismaäräykset:

- Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (rky), jonka ominaispiirteet on säilytettävä, tavoitteena on säilyttää oleva rakennuskanta ja ikonisuusalueen kerrostuminen.
- Alue kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon alueina, joilla ympäristö säilytetään. Tavoitteena on, että olemassa olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet, maan pinnan korot, tiestö sekä puusto ja muu kasvillisuus säilyvät.
- Hulevesijärjestelmä on suunniteltava ja rakennettava siten että vesiä viivytetään ja puhdistetaan ennen Loimijokeen johtamista. Kiinteistöillä on viivytettävä vettä läpäisemättömiä pintoja, joiden avulla hulevesiä silten, että viivytysalaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1,0 m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> vettä läpäisemättömä pinta kohden. Viivytysalaiden tai -säiliöiden on viivytettävä hulevesiä vähintään 0,5 tuntia ja niihin on suunniteltava viivutojärjestelmä.
- Rakentamisessa ja korjaamisessa on käytettävä mahdollisimman vähän hiilidioksidipäästöjä aiheuttavia rakennustuotteita. Rakennusten on muodostettava mahdollisimman suuri hiilivarasto.
- Alueen suunnittelu ja hoito on tehtävä siten, että maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot säilyvät mahdollisimman suurina.
- Kaavoitettavaa aluetta koskee rakentamistapa- ja värimääräykset, joita on noudatettava.
- Olemassa olevan rakennuksen nykyisiä käytössä olevia tiloja saa korjata sen estämättä mitä on määrätty uudisrakennuslaista ja -oikeudesta tai kerrostalusta.
- Rakennuksia ei saa purkaa. Jos purkamisen välttämättömyydestä syytä joudutaan, niin purkamisen ei saa rhyhtyä ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on ryhdytty rakennustöihin. Purstava rakennus on rakennusluvasta yhteydessä dokumentoitava myös mittakaavassa.
- Suojallan rakennuksen rakennusala on merkitty omalla merkinnällä, jota noudatetaan niin kauan kuin rakennus on olemassa.
- Mikäli rakennus tuhoutuu, uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Uudisrakennuksen on noudatettava arkkitehtuuriltaan muotoitusta Uudenkylän rakentamisen perinnettä ja kaupunkikuvallisesti joelle päin maadatuvaan rakennusmassalle. Nämä on esiteltävä tarkemmin rakentamistapa- ja värimääräyksissä.
- Uudisrakennus on sijoitettava kaavassa osoitteleu uudelle rakennusalueelle.
- Uudisrakentamisesta ja suojellujen rakennusten korjaussuunnitelmista on aina pyydyttävä Kanta-Hämeen alueellisesta vastuumoselsta lausunto, sekä muiden olevien rakennusten kohdalla oleellista ulkoisista muutoksista.

### AO-61

- Enlispientalojen korttelialue.
- Tontille saa rakentaa yksiasuntoisen, tontit 9 ja 11, tai kaksiasuntoisen, tontti 7, pääarakennuksen ja rakennusalojen mukaiset rakennukset.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen arvo ja ympäristön luonne, jotka on esitelty rakentamistapa- määräyksessä, säilyvät. Uudisrakentamisessa ja korjattaessa rakennus on sovitettava huolellisesti ympäristönsä.
- Sisäänkäynnit on osoitettava pihan puolelta ja niiden yhteyteen on rakennettava avo- tai lasikuusi, jonka voi sijoittaa enintään 8 k-m<sup>2</sup> rakennusalan ulkopuolelle.
- Autotalli on sijoitettava piharakennukseen.
- Pää- ja piharakennusten julkisivu- ja kattomateriaalit ja värikytökset sekä julkisivun ja vesikatkon leikkaukset ja harjakaton kaltevuudet on määritelty rakentamistapa- määräyksessä, ja niitä on noudatettava.
- Tontilla on istutettava vähintään yksi puu tonttipinta-alaan 150 m<sup>2</sup> kohti.
- Rakennusten ja kulkuväylien ulkopuoliset tontinosat on istutettava. Kuku- ja pih-alueiden on oltava pääosin imeytyviä, enintään 10% rakennusten ulkopuolisesta alasta saa pinnoltaa vettä puoliäpäisävällä materiaaleilla.

### AL-24

- Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Tontille saa rakentaa pää- sekä piharakennuksen, joihin saa sijoittaa asuin-, liike- ja / tai toimistotiloja. Asuntoja saa olla yhteensä enintään kolme, joista piharakennukseen saa sijoittaa vain yhden.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen arvo ja ympäristön luonne, jotka on esitelty rakentamistapa- määräyksessä, säilyvät. Uudisrakentamisessa ja korjattaessa rakennus on sovitettava huolellisesti ympäristönsä.
- Käynti liikeloihin on osoitettava kadulta ja asuintiön pihan puolelta.
- Autotalli on sijoitettava piharakennukseen.
- Pää- ja piharakennusten julkisivu- ja kattomateriaalit ja värikytökset sekä julkisivun ja vesikatkon leikkaukset ja harjakaton kaltevuudet on määritelty rakentamistapa- määräyksessä, ja niitä on noudatettava.
- Jos tontilla sijoitetaan yksi puu asuntoon, on pihan alueella osoitettava leikki- ja oleskelu alueita asuntojen sisäänkäynnin yhteyteen vähintään 75 m<sup>2</sup>. Leikki- ja oleskelu-alueet on ympäröitävä suojaistuksin.
- Tontilla on istutettava puuta vähintään yksi tonttipinta-alaan 150 m<sup>2</sup> kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.
- Rakennusten ja kulkuväylien ulkopuoliset tontinosat on istutettava. Kuku- ja pih-alueiden on oltava pääosin imeytyviä, enintään 10% rakennusten ulkopuolisesta alasta saa pinnoltaa vettä puoliäpäisävällä materiaaleilla.
- Liikelöjen pysäköinnin saa osoittaa yleisille pysäköintipaikoille.

### VP/s-6

- Puistoalue, jolla ympäristö säilytetään.
- Kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluva alue, jonka historialliset piirteet on säilytettävä ja kunnostettava kaava-alueesta tehdyh rakentamistapa- määräyk- sen mukaisesti.
- Aluetta hoidetaan jatkuvan kaavatuksen periaatteella rakentamistapa- määräyk- sen mukaisesti siten, että alueen hiilivarastot kolminkertaistuvat.
- Alue kuuluu osana Loimijoen varen ekologista käytävää, jota on kehitettävä siten, että se edistää eliöiden siirtymistä alueelta toiselle.
- Koska alue on lepakoille tärkeä ruokailualue ja siirtymäreitti, puistoalueen lehtipuusto ja kolopuut on säilytettävä ja tarvittaessa täydennettävä lepakoiden pilaajien ja kulkureittien turvaamiseksi. Samasta syytä joenvarren vilpauksen on tuotettava hojavoitola mahdollisimman vähän.

### LP-8

- Yleinen pysäköintialue.
- Alueen autopaikoista saa enintään 40% varata kortteihin 28 tonttien 13 ja 14 asiakaspysäköintiin liikkeiden aukioloaikana.

### W

Vesialue.

- 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupunginosan raja.
- Kortteihin, kortteihin ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- 5 - Sivon tonttijonon mukainen tontin raja ja numero.
- 7 - Kaupunginosan numero.
- 28 - Kaupunginosan nimi.
- I - Kortteihin numero.
- Kadun tai puiston nimi.
- I - Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suunnitun sallitun kerrosiuvun.
- Iu2/3 - Murtolujo roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alialta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- 200 - Rakennusalan rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- e=0.45 - Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennusala
- Rakennusala, jolla sijaitsee suojeltava rakennus.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa palvelu- ja seurakunnallisia toimintatiloja.
- pr - Rakennusala, jolle saa sijoittaa piharakennuksen.
- pr - Rakennusala, jolla saa sijoittaa katoksen.
- Katos on rakennettava materiaalien, kattomuodon ja värikytöksen suhteen suojeltavien rakennusten muodostamaan kaupunkikuvaa soveltavaksi.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Säilytettävä / istutettava puurvi.
- Pensain istutettava alueen osa.
- Katu.
- Katusuunnitelmat ja toteutus on tehtävä siten, että ne tukevat alueen pieneipiteistä mittakaavaa, monipuolista toimintaa ja kevyen liikenteen esteettöitä etenemistä.
- Kauppakadun varrelle molemmin puolin on istutettava visuaalisesti yhtenäisen puurvi.
- Oo - Ulkoilureitti.
- ajo - Ajoiyhteys.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- 1ap/as - Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.
- 1ap/as - Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
- sr-26 - Suojeltava rakennus.
- Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus.
- Pi- - Rakennuksen ei saa purkaa.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei vähene ja kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy.
- sr-29/pkt - Puistoalueella sijaitsevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaana suojeltavan rakennuksen rakennusala.
- Rakennuksen ei saa purkaa.
- Rakennusta ei saa purkaa.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy.
- Mikäli rakennus tuhoutuu, on rakennusala kunnostettava puistoksi.
- sr-30 - Suojeltava rakennus.
- Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.
- Rakennusta ei saa purkaa.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen arvot säilyvät.
- rky - Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.
- x - Suojeltava puu.

<b>FORSSAN KAUPUNKI</b> Maankäytön suunnittelu		
<b>UUSIKYLÄ III B ASEMAKAAVAN MUUTOS 1 : 500</b>		
Forssassa 22.7.2022	Anne Seppälä	
Kaavoitusinsinööri	Anne Seppälä	
Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset.		
Kaupungeodeetti Aki Härnä		
Tämän kaavan Forssan kaupunginhallitus on lokakuun 10 päivänä 2022 pöytäkirjan 286 §:n kohdalla hyväksynyt.		
Forssan kaupungin keskushallinnossa		
Hallintojohtaja Hanna Saarni		
<b>M02</b>	<b>UUSIKYLÄ III B</b>	22.7.2022
	Kh 10.10.2022 286 §	Voim. 28.8.2023