



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



Kuvalähde: Google Maps

UUSIKYLÄ II M

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Luonnos

10.8.2022

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

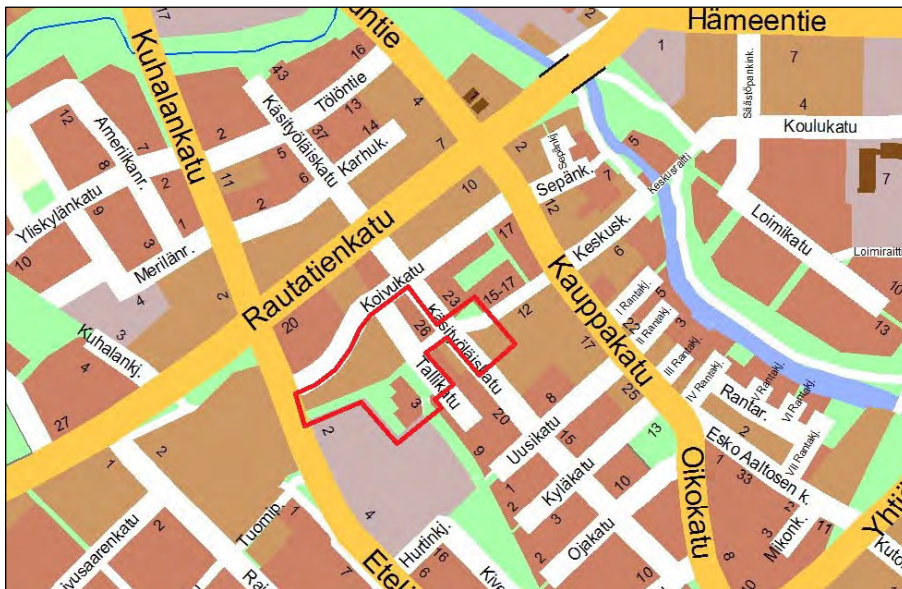
Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.8.2022 päivättyä kaupungin maankäytön suunnittelun laatimaa asemakaavakarttaa **Uusikylä II M** (Liite 1.).

Asemakaavan muutos koskee: Forssassa Kuhalan kaupunginosan korttelin 26 tontteja 1 ja 2, korttelin 30 tonttia 4, korttelia 32, korttelin 41 tonttia 14 sekä edellisiin liittyviä katu-, pysäköinti ja torialueita. Maa-alueet ovat kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta korttelia 32 ja korttelin 30 tonttia 4.

Kaavamuutoksen laatija: Tuomo Hirvonen, Kaavoitusarkkitehti / Forssan maankäytön suunnittelu. p. 03 4141 5331, tuomo.hirvonen@forssa.fi.

1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Ohessa kartalle punaisella rajattu kaavamuutosalue sijaitsee kaupungin keskustassa Keskuskadun varrella, sille poikittaisten Käsityöläiskadun ja Tallikadun ympäristössä. Muutosalueen koko on 1,64 ha.



1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavamuutoksella luodaan edellytykset Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteyksialueen liikenteelliseen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen. Risteykseen liittyvät kaksi aukiomaista kiinteistöä jäsenellään kaavamuutoksessa uudesta. Molempiin sijoittuu muutoksessa pysäköintialueet väljällä mitoituksella. Edellisten oheen varataan tarpeelliset viheralueet. Tässä yhteydessä poistuu voimassa olevasta kaavasta varaus palvelurakennuskiinteistölle.

Kaavamuutokseen kuuluu myös Vesihelmi -viihdeuimalan pysäköintialueen laajennus sekä kerrostalokiinteistön (61-7-30-4) viereisen yleisen pysäköintialueen muutos kyseisen kiinteistön pysäköintialueeksi.

Lisäksi asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueelle sopiva täydennysrakentaminen jo erotetulla tontilla 61-7-32-8. Vaikka tonttijako on jo tehty, ratkaisua haetaan niin, että kiinteistöjen 61-7-32-8 ja -9 muodostamassa kokonaisuudessa noudatetaan Uudenkylän alueen yleistä rakentamisen tapaa ja tehokkuutta. Kaava-alueen vanhat puutalokiinteistöt kuuluvat Forssan RKY-alueeseen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Asemakaavamuutoksen tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
2.	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaavamuutos	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen nykytilan yleiskuvaus	4
3.1.2	Alueen kaavoitushistorian yleiskuvaus	5-9
3.1.3	Maisema ja luonnonympäristö	9
3.1.4	Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö	9-14
3.1.5	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	15
3.1.6	Liikenne	15
3.1.7	Kunnallistekniikka	15
3.1.8	Maanomistus	16
3.1.9	Kiinteät muinaisjäännökset	16
3.2	Suunnittelutilanne	17
3.2.1	Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat	17
3.2.1.1	Maakuntakaava	17
3.2.1.2	Osayleiskaava	17
3.2.1.3	Voimassa oleva asemakaava	17
3.2.1.4	Rakennusjärjestys	19
3.2.1.5	Tonttijako- ja rekisteri	19
3.2.1.6	Pohjakartta	19
3.2.1.7	Rakennuskiellot	19
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat päätökset	19
3.2.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	20
4.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Asemakaavamuutoksen 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	Vireille tulo	22
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
4.3.4	Neuvottelut ja lausunnot	23
4.4	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	24-25
5.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	25
5.1	Kaavan rakenne	25
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3	Aluevaraukset ja mitoitus	26
5.4	Kaavan vaikutusten arviointi	27-28
5.5	Ympäristön häiriötekijät	28
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	28
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
7.	Lähteet	29
8.	Liitteet	30

1. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset, 2. Havainnekuva Palokunnan aukion pysäköintijärjestelyistä. 3. 2 kpl tontti -inventointeja (Lähde: Inventointikortit /Uudenkylän inventointi, 2008), 4. Seurantalomake.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Uusikylä II M asemakaavamuutos tuli vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksen yhteydessä (YLA 20.3.2019, § 34).

- 10.8.2022 valmistui asemakaavamuutoksen luonnos.
- xx.x.2022 (§ 53) yhdyskuntalautakunta esittää kaupunginhallitukselle Uusikylä II M asemakaavamuutoksen luonnoksen asettamisen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville.
- x. - x.2022 asemakaavan muutoksen luonnos oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä.
- x.x.2022 valmistui Uusikylä II M asemakaavamuutosehdotus.
- x.x.2022 kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville.
- x.x.2022 - x.x.2022 asemakaavamuutosehdotus oli MRL 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä.
 - x.x.2022 kaupunginhallitus hyväksyi Uusikylä II M asemakaavamuutoksen.

2.2 Asemakaavamuutos

Kaavamuutoksessa lisätään ja selkeytetään pysäköintiä alueella. Samalla parannetaan liikenteen toimivuutta sekä turvallisuutta Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteyksessä.

Kaavamuutoksessa on Keskuskadulle ja pienelle osaa Käsityöläiskatua suunniteltu jalankulku- ja pyöräilyväylä. Sen avulla muodostuu yhtenäisenä jatkuva kevyen liikenteen väylä keskustasta Koulukadulta Loimijoen takaa aina Eteläiselle puistokadulle. Näillä muutoksilla on merkittävä myönteinen vaikutus liike- ja palvelutoiminnalle alueella.

Kaavamuutoksessa on sijoitettu pysäköintialueet voimassa olevassa asemakaavassa käyttötarkoitukseltaan torialueeksi merkitylle ns. Palotori -aukiolle sekä Keskuskadun toisella puolella sijaitsevalle toistaiseksi rakentamattomalle ja viheralueena toimivalle tontille. Se on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa palvelurakennusten korttelialueeksi.

Näille molemmille alueille sijoittuu kaavassa puustoa ja istutuksia (viheraluetta) yleisen viihtyisyyden sekä hulevesien hallinnan parantamiseksi.

Samalla kaavamuutoksessa laajennetaan LPA-korttelialuetta (ns. Vesihelmen pysäköintialue) kattamaan aiemmassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi merkitty alue. Sille sijoittuu kaavasuunnitelmassa puilla istutetun nurmialueen ympäröimä 12 autopaikan pysäköintialue.

Kaavamuutosalueella sijaitsevan kerrostalon viereinen yleinen pysäköintialue muutetaan ko. taloyhtiön omaksi pysäköintialueeksi, jolloin sen käyttöön ei liittyisi ristiriitoja. Kaikilla uusilla pysäköintialueilla autopaikkojen minimileveys on 2,7 m ja paikkarivien väli 8 m.

Kaavamuutoksella on myös laadittu asemakaavamääräykset pientalotontille 61-7-32-8, joka on lohkottu kiinteistöstä 61-7-32-9 vuonna 2014 ilman tarvittavaa asemakaavamuutosta. Kyseiseen kortteliin sijoittuvat vanhat puurakennukset halutaan säilyttää alkuperäisen kaltaisina varustamalla ne kaavassa suojelumerkinnällä ja -määräyksellä.

Muutosalue sijoittuu osaksi Forssan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009), jossa vanha Uudenkylän alue on osa Forssan perinteistä teollisuusyhdyskuntaa. Siten kaavatyössä on ollut syytä huomioida myös laajempi kokonaisuus.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Keskuskadun ja Käsityöläiskadun katusaneerausten yhteydessä toteutetaan katusuunnitelmilla niiden risteysalueen mitoituksellinen järjestely ja kaavamutoksessa määritellyt pysäköintialueet. Vesihelmen pysäköintialueen laajennus tapahtuu tarpeen mukaan.

Kaavassa suojeltuihin rakennuksiin kohdistuvat rakennustoimenpiteet tapahtuvat yksityisten tontinomistajien toimesta rakennuslupamenettelyn kautta. Suojellun rakennuksen tuhouduttua on uuden rakennuksen rakentaminen mahdollista kaavan mukaisten rakennusalojen ja rakennusoikeuksien mukaisesti sovittaen rakennukset ympäristöönsä.

Kaavamuutosalueella joudutaan huomioimaan uudisrakentamisen ja kiinteistöjen korjausten yhteydessä ajanmukaisten hulevesijärjestelmien rakentaminen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen nykytilan yleiskuvaus



Alueen nykyinen kaupunkirakenne kartalla: Mustat rakennukset sisältävät liiketäi muita palvelutiloja. Vaalean harmaat rakennukset palvelevat asumista. Kartassa liikenneväylien keltaiset osuudet on tällä hetkellä varattu kevyelle liikenteelle. Kartta: Karttapaikka /MML

Kaavamuutosalue sijoittuu Kauppakadun ja Eteläisen Puistokadun välille osaksi vanhan Uudenkylän alueelle Kuhalan kaupunginosaan. Kauppakatu ja sen joen puoleinen osa Keskuskatua olivat vanhan Forssan kauppalan tärkeitä liikekatuja, ja niiden varrella on yhä liiketiloja puurakennuksissa.

Eteläisen Puistokadun varteen sijoittuu viihdeuimala Vesihelmi (valm.1993). Sen laaja pysäköintialue sekä pysäköintialueen vieressä tällä hetkellä viheralueena oleva liike- ja toimistorakennukselle kaavoitettu korttelin osa kuuluvat kaavamuutosalueeseen.

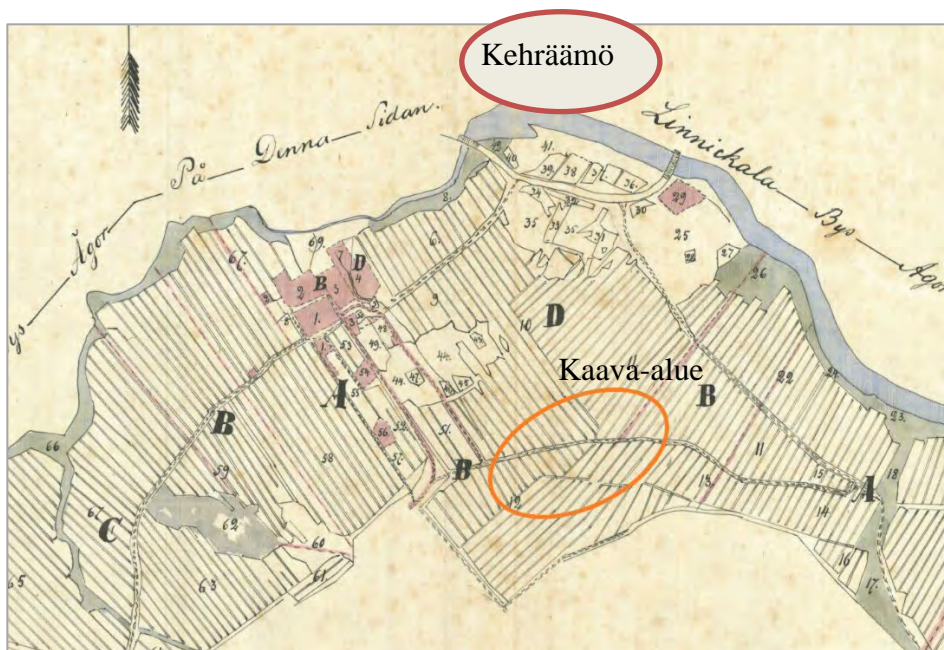
Eteläisen Puistokadun ja Kauppakadun yhdistää poikkisuunnassa Keskuskatu. Käsi-työläiskadulle saakka se on sorapintainen ajoneuvokatu. Siitä eteenpäin sen jatke on kevyen liikenteen väylä Eteläiselle Puistokadulle saakka.

Keskuskatu jatkeineen toimii nykyään kevyen liikenteen läpikulkuyhteytenä kaupungin lounaisista asuinalueista Loimijoen pohjoispuolelle keskustaasta ja sieltä vastaavana yhteytenä Vesihelmeen.

Keskuskatu liittyy Käsi-työläiskatuun hiekkakenttämaaisella aukiolla, joka toimii sen äärelle sijoittuvan konditoriakahvilan pysäköintialueena. Aukion vieressä Keskuskadun toisella puolella on nurmipintainen puistomainen rakentamaton tontti, joka on tällä hetkellä kaavoitettu palvelurakennuksen korttelialueeksi. (Ks. selostuksen kansikuva).

3.1.2 Alueen kaavoitushistorian yleiskuvaus

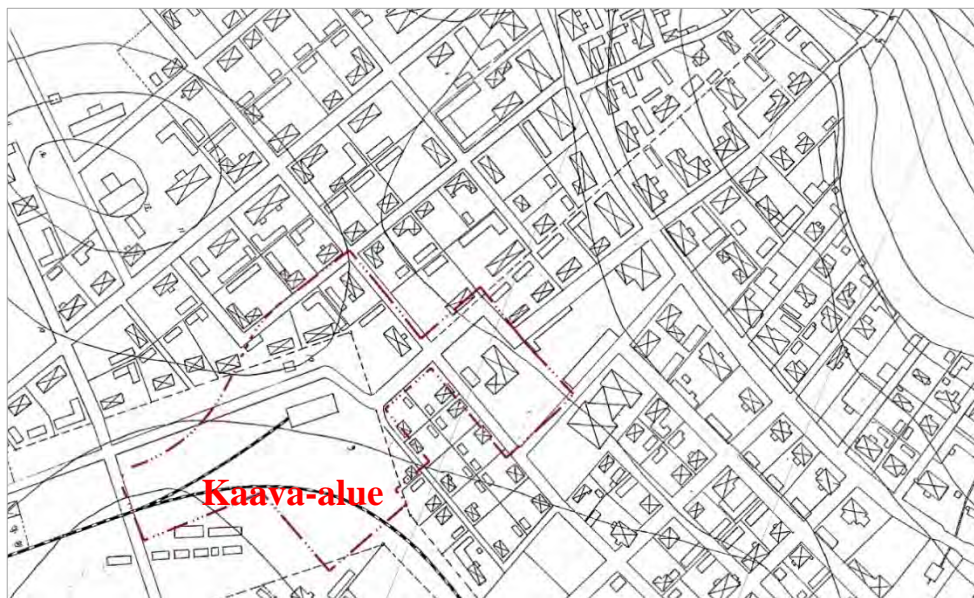
Forssan yhdyskunnan kehityksen käynnisti puuvillakehräämön sijoittuminen 1847 Loimijoen koskiosuuden pohjoisrannalle Linikkalan kylän maille. Joen eteläpuolisen asuinrakentamisen lähtökohdaksi olivat vanhan Kuhalan kylän pellot.



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

Joensuun eteläpuolisen asuintalojen tihentymän laajamittaisempi kasvu oli alkanut 1800-luvun loppupuolella vanhan sillan itäpuolelta Sepänhaasta ja toisaalta itään sijoittuneen Kutomon puoleisesta päästä. Kutomo aloitti toimintansa v.1856. Kauppakadun edeltäjänä toiminut tie muodosti liikenneyhteyden kahden tehtaalla välillä. Rakentamisen lisääntymiseen vaikutti käsityöläisten ja puotien pitäjien määrän kasvu tehdasyhdyskunnassa. (Lähde: Ahonen 1978, 39).

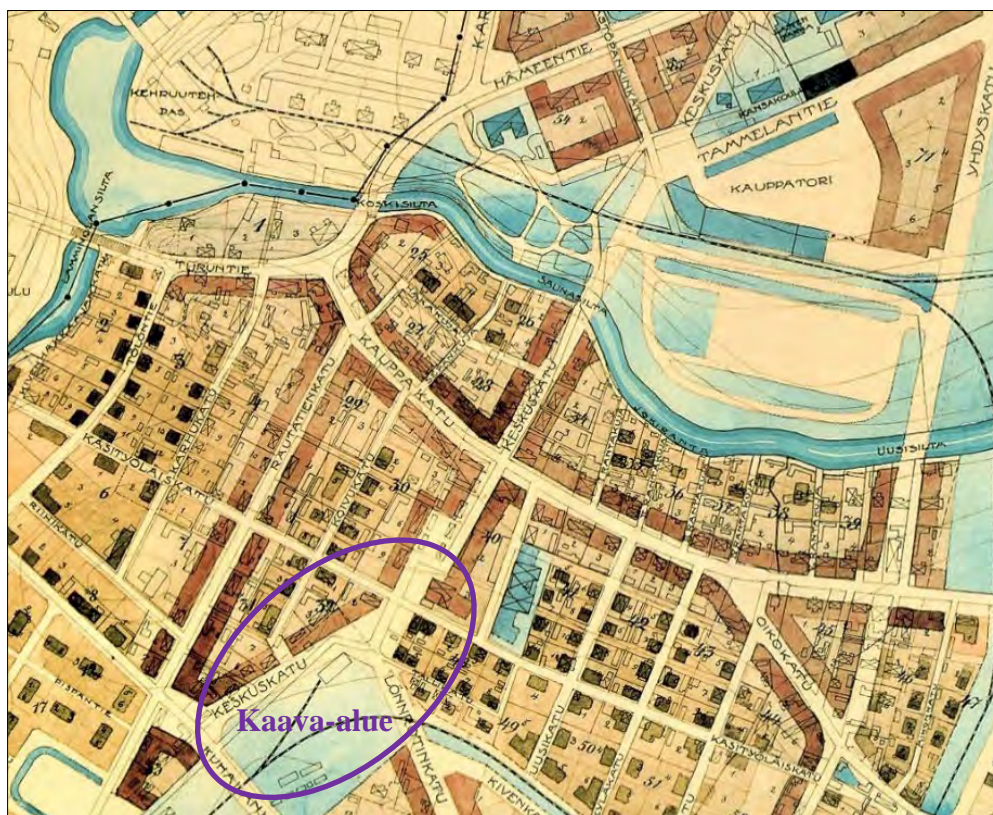
Forssan rautatieasema avattiin yleiselle liikenteelle vuonna 1898. Vuoden 1922 rakennuskantaa esittävästä kartasta näkee, että nykyinen kaavamuutosalue sijoittuu osaksi vanhan ratapihan alueelle, jossa sijaitti mm. veturitalli.



Ote kartasta: Forssan kauppala ja sen rakennuskanta vuodelta 1922. kuvan keskellä näkyy VPK:n talon sijainti.

Keskuskatu oli merkittävä väylä keskustasta rautatieasemalle. Tuolloin oli Keskuskadun visuaalisena päätteenä Forssan VPK:n talo, jonka katu kiersi suorakulmaisella käänöksellä Käsiyöläiskadun risteykseen. Kyseinen rakennus tuhoutui Uudenkylän palossa 26. kesäkuuta 1929. Siitä lähtien rakennuspaikka on ollut rakentamattomana ja ajan mittaan sitä on kutsuttu Paloaukioksi.

Alun perin kyseisen rakennuksen omisti Käsiyöläisklubi ja käyttö painottui lähinnä juhla- ja huvitoimintaan. Rakennus oli hankittu v.1905 Humppilasta. Yhdistyksen toiminta heikkeni ja talo myytiin VPK:lle vuonna 1914.



Ote Bertel Jungin vuoden 1925 Forssan kauppalan asemakaavasta, joka ei toteutunut suurelta osin.

Jungin kaava oli laadittu vuoden 1922 rakennuskanta -kartan pohjalle. Suunnitelmassa varauduttiin Forssan asukasluvun huomattavaan kasvuun. Keskuskatua ja Kauppakatua rajasivat umpikorttelimaisesti neljäkerroksiset kiviset kerrostalot (tummanruskea väritys).

Jungin suunnitelmassa keskusta-alue päättyy etelässä ratapiha-alueeseen ja Keskuskatu oli ajateltu sieltä torille johtavaksi leveäksi katuyhteydeksi. Jung suunnitteli Keskuskadun varrelle aukion vanhasta VPK:n rakennuksesta pohjoiseen. Keskuskatu ja rautatieasema olivat kaavassa merkittävässä asemassa.

Jungin kaavan mukainen rakentaminen jäi Forssassa suurelta osin toteutumatta. Joka tapauksessa suunnitelmassa nähtiin Uusikylä kasvualueena ja osana ydinkeskustaa.



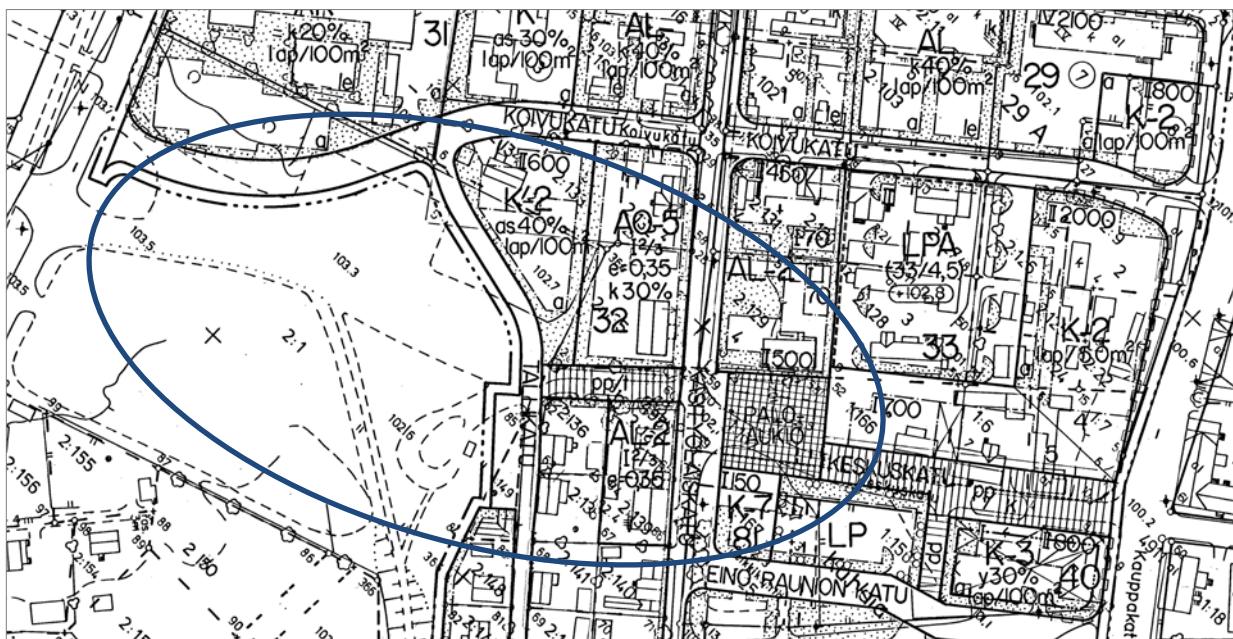
Ote Lauri Kauton laatimasta vuoden 1942 kaupungin eteläisten osien asemakaavasta, joka ei toteutunut.

Kauton kaavassa oli käytännössä ajateltu hävittää Uusikylässä kaikki vanhempi rakennuskanta. Huomattavan leveäksi suunnitellun Keskuskadun päätteeksi oli ajateltu puustutuksilla varustettu laaja Lönnrotin aukio. Keskuskadun varrelle vanhojen rakennusten tilalle oli kaavailtu pääasiassa 3-kerroksisia rakennusmassoja. Niiden sijainti noudatteli Jungin asemakaavaa.



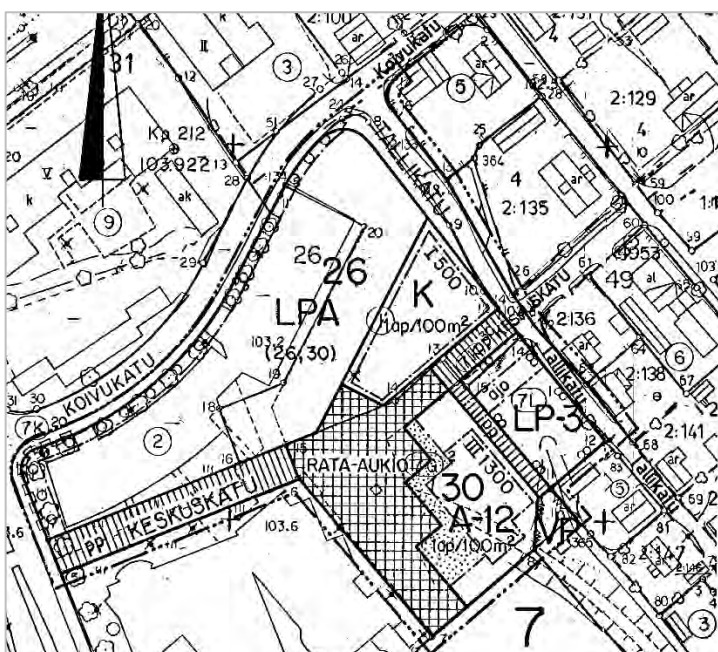
Ote alueelle vuonna 1965 laaditusta asemakaavamuutoksesta, joka ei toteutunut. Vuoden 1965 asemakaavamuutoksessa esiteltiin ajalleen ominainen ratkaisu. Rakennusmassat olivat pääosin III- ja IV-kerroksisia. Niiden rakennusalat on korostettu kuvan keltaisella. Keskuskadun varteen oli suunniteltu puistoalue ja laaja pysäköintialue, joka edellytti Maakunta -majoitusliikkeen purkamista. Tähän asti Uudenkylän alueen rakennuksia ei ollut suojeltu.

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

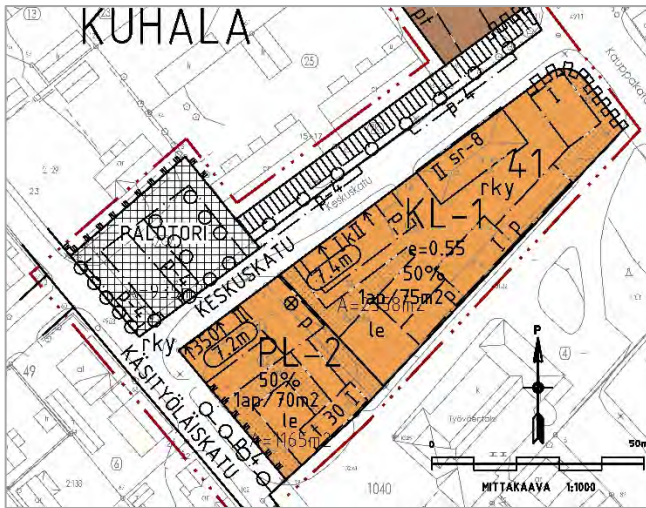


Ote vielä osittain voimassa olevasta asemakaavasta E 78.

Vuonna 1989 tuli voimaan laaja Kauppakadun lounaispuoleisen alueen kattava asemakaava E78. Se pohjautui vuonna 1986 tehtyyn yleiskaavaehdotukseen, jossa haluttiin säilyttää pääosa vanhan Uudenkylän pientaloalueesta ympäristöineen. Keskuskatu suunniteltiin kevyen liikenteen väyläksi ja keskeisen kaupunkitilan muodosti Paloaukioksi nimetty torialue. Kokoojakatu -kehän muodostaa Koivukatu, Käsityöläiskatu ja Eino Raunion katu, jonka varressa oli kaavassa laaja yleinen pysäköintialue. Ko. kaavassa rakennusoikeudet olivat suuria suhteessa vanhaan puutalokantaan. Esim. liiketilavaraukset pysäköintialueineen olivat huomattavia. Tuolloin elettiin kasvun ja suurten odotusten aikaa. Suojelu toteutui jossain määrin.



Ote asemakaavasta H 38 vuodelta 1994. Vesihelmi on jo rakennettu ja kaavassa esitetään sitä palveleva pysäköintialue (LPA), Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), kerrostalotontti (A-12) ja siihen liittyvä yleinen pysäköintialue (LP-3) sekä Keskuskadun jatke kevyen liikenteen väylänä. Edelliseen kaavaan nähden Tallikatu on linjattu uudelleen.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta L11 vuodelta 2014.

Viimeisimmässä Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteysaluetta koskevassa kaavassa Paloaukio on nimetty Palotoriksi ja se on jaettu istutuksin oleskelu- ja pysäköintiosaan. Kevyt liikenne tapahtui aukion pohjois- ja länsikulman kautta. Keskuskadun toiselle puolelle sijoittuu palvelurakennusten korttelialue (PL-2).

Yhdyskuntalautakunta ei hyväksynyt tämän kaavan pohjalta tehtyä katusuunnitelmaa. Siksi Palotori otettiin mukaan käsillä olevaan laajempaan kaavamuutokseen.

3.1.3 Maisema ja luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijoittuu lounaaseen suhteessa Forssan keskusta ja sen halkaisevaan Loimijokeen.

Maisemallisesti kaavamuutosalue kuuluu Loimijokilaakson tasaisiin savialueisiin. Alueen maasto viettää loivasti Loimijokeen päin, jonne alueelta on matkaa keskimäärin 300 metriä. Alueen maaperä muodostuu kuivasta ja kantavasta savisesta kuorikerroksesta, joka on kaupungin aiemmissa kairauksissa todettu noin 2 metrin paksuiseksi.

Osa kaavamuutosaluetta kuuluu suhteellisen tiheään rakennettuun Uudenkylän vanhaan pientaloalueeseen. Tuon alueen pientalotonteilla on perinteisesti ollut omenapuita ja marjapensaita. Muutoin tonteilla on satunnaisesti isompia puita ja alueen yleisilme on vihreä.

Ns. Palotori, joka on sorapintainen Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteysalueen laajentuma, toimii nyt epämääräisenä pysäköintialueena. Sen kaakkoispuolella Keskuskadun toisella puolella olevaa tonttia on hoidettu puistomaisena nurmiviheralueena. Sillä on merkittävä rooli, koska alueella ei ole varsinaista puistoa.

3.1.4 Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenteellisesti kaavamuutosalue sijoittuu vanhan Uudenkylän puutaloalueen ja 1990-luvun alkupuolella rakennettujen kiviainesrakenteisten palvelu- ja asuinrakennusten alueen yhtymäkohtaan.

Siten alueen rakennuskannassa näkyy vanhan kaupunkihistorian lisäksi julkisen palvelutoiminnan kehitys ja taloudellinen muutos Forssan teollisuusyhdyskunnassa.

Kaavamuutosalueen vanhaa osaa luonnehtii tällä hetkellä sorapintaiset kadut ja pysäköintialueena toimiva sorakenttämainen aukio, jonka kohdalla alueen läpi kulkevan Keskuskadun sijainti hämärtyy. Aukion äärellä, Käsityöläiskadun varressa, on historiallinen konditoriakahvila -rakennus pientalojen vieressä. Konditorian historia alkaa vuodesta 1911, jolloin avattiin leipomo.

Konditoriasta luoteeseen sijaitsee Käsityöläiskadun varrella omassa korttelissaan kaksi hyväkuntoista vanhaa erillistalokiinteistöä, jotka ovat peräisin 1900-luvun alusta. Ne kuuluvat kaavamuutosalueeseen ja samalla Forssan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Vastaavasti muutosalueen uudemmallalla osalla on vallalla julkiseen ja korkeampaan rakentamiseen liittyvät päällystetyt katu- ja pysäköintialueet. Uudempi osa kaavoitettiin 1980- ja 1990-lukujen taitteessa. Tällä osalla kaavamuutosaluetta sijaitsee 3-kerroksinen asuintalo ja viihdeumala Vesihelmen pysäköintialue viheristutuksineen.



Palotori nähtynä Keskuskadulta Kauppakadun suunnasta. Keskellä on kahvilakonditoria. Heti rakennuksen korkeamman osan viereen sijoittuu lastauslaituri, jossa käy ajoittain puoliperävaunullinen kuorma-auto. Lastaus tapahtuu katualueelta. Kuvasta näkyy, että asiakkaat pysäköivät Keskuskadun katualueelle ja vallalla on oletamus, että kaikki liikenne tapahtuu diagonaalisesti Palotorin halki. Kuitenkin Keskuskadun virallinen rekisterikartan mukainen katualue sijoittuu 10 metriä leveänä aukion vasempaan reunaan. Kuvan puhelinpylväs on n. 3,7 metrin päässä katualueella.



Alue nähtynä vastakkaisesta kulmasta. Taustalla näkyvät Hotelli Maakunta ja Työväentalo. Kuvauskohdasta katsoen kuvaajan takana jatkuu Vesihelmen suuntaan kevyen liikenteen väylä, joka on voimassa olevan v.1991 kaavan mukaisesti osa Keskuskatua.



Voimassa olevan v. 1991 kaavan mukaan Keskuskatu jatkuu (kohti Vesihelmeä) kevyen liikenteen väylänä, jolla on tonteille ajo sallittu (pp /t). Kevyen liikenteen väylä sivuaa Vesihelmeä ja kohtaa Eteläisen Puistokadun. Kuvassa katualueen raja on vasemmalla puhelinpylvään kohdalla ja oikean puolen puut on istutettu katualueelle.



Kahvilakonditorian edusta pitkin Käsityöläiskatua nähtynä Rautatienkadun suunnasta



Palotori ja sen viereinen puistona toimiva tontti nähtynä Rautatienkadun suunnasta.



Kahvilakonditorian edusta Käsiyöläiskadulla kohti Rautatienkatua.



Käsityöläiskadun varrella sijaitseva kaava-alueen kiinteistö 61-7-32-9 nähtynä Palotortilta.



Edellisen viereinen kiinteistö 61-7-32-6 nähtynä Käsityöläiskadun ja Koivukadun risteyksestä.



Liike- ja toimistorakennukselle kaavoitettu tontti (nyk. puita kasvavana viheralueena) nähtynä Vesihelmen pysäköintialueen takaa kohti itää. Taustalla oikealla näkyy 3-kerroksinen asuinkerrostalo.



Vesihelmen pysäköintialuetta nähtynä pohjoisesta käsin. Viihdeuimala on kuvan oikeassa reunassa.



Keskuskadun jatkeena olevan kevyen liikenteen väylän ja Tallikadun risteys etelästä käsin. Korttelin 32 rakentamaton osa sijaitsee risteuksen takana.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavamuutosalueen asukkaista suurin osa asuu 3-kerroksisessa kerrostalossa. Se sijaitsee tontilla, joka kuuluu laajempaan 1990-luvun alkupuolella kaavoitettuun kortteliin. Kyseiseen kortteliin on kaavoitettu vanhusten asuntoja ja niitä palvelevia toimintoja.

Samaan kortteliin sijoittuu myös Vesihelmi -viihdeuimala, joka työllistää kaikkine eri toimintoineen varsin paljon. Sen pysäköintialue kuuluu kaava-alueeseen.

Kaavamuutosalueen vanhimpia rakennuksia edustavan korttelin kaakkoispuolella toimii ainakin 8 henkilöä työllistävä konditoriakahvila. Sen kahvilaosa sijoittuu vanhaan puurakennukseen ja leipomo-osa uudempaan siipirakennukseen. Sen viereisellä tontilla on aloittanut toimintansa olutpanimo.

3.1.6 Liikenne

Kaavamuutosalueella on vähän autojen läpiajoliikennettä. Kuitenkin välittömästi muutosalueen äärellä sijaitsevien palvelujen vuoksi liikenne pysäköintialueille on ajoittain vilkasta.

Muutosalueella pysäköintialueita tarvitsevat Eteläisen Puistokadun ja Koivukadun suunnasta tulevat viihdeuimalan asiakkaat ja vastaavasti Kauppakadun suunnasta konditoriakahvilan asiakkaat tarvitsevat pysäköintitilaa. Kerrostalon pysäköinti on järjestetty tähän asti yleisellä pysäköintialueella, johon voi ajaa Tallikatua pitkin.

Joen yli keskustaan menevän kevyen liikenteen siltayhteyden vuoksi on Keskuskadulla suhteellisen paljon jalankulku- ja pyöräliikennettä. Kuitenkaan Keskuskadun autoliikennettä käsittävällä sorapintaisella katuosalla ei ole osoitettu selkeästi missä kevyen liikenteen tulisi kulkea. Sama koskee Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteysalueen sorakenttää.

Keskuskadun jatkeella, Loimijoen ylittävällä sillalla, on tehty kevyen liikenteen liikennelaskentaa ajalla 19.5.- 31.7.2022 (Hämeen ammattikorkeakoulu, Liikenneala).

Toukokuun osalta keskiarvo oli 331 jalankulkijaa ja 281 pyöräilijää/ vrk.

Kesäkuussa k-a. 1009 jalankulkijaa ja 344 pyöräilijää/ vrk.

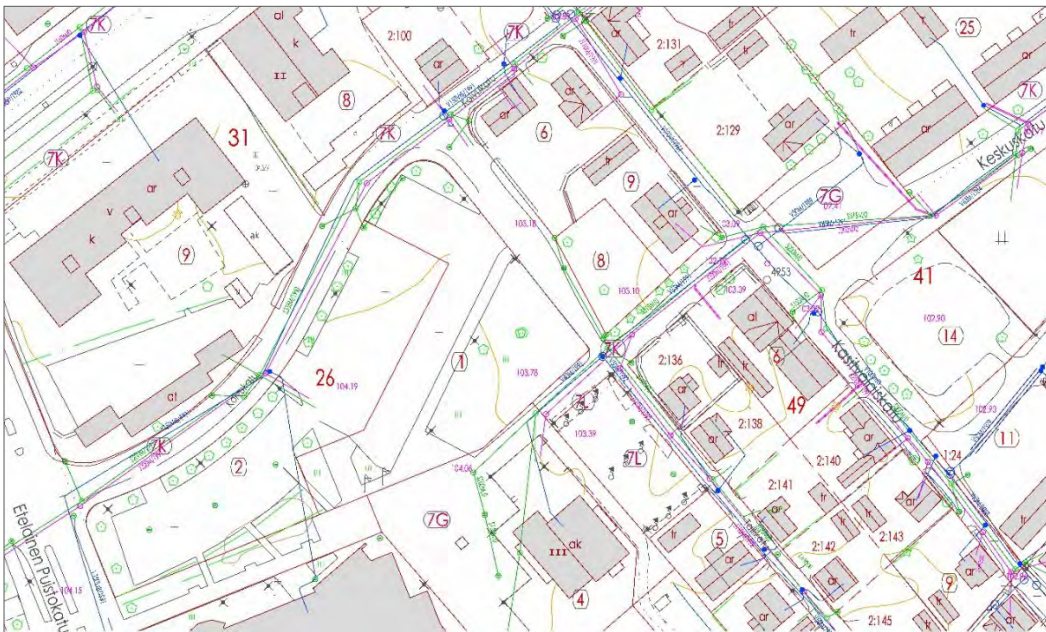
Heinäkuun osalta k-a. 2532 jalankulkijaa ja 334 pyöräilijää /vrk.

Lukumäärissä on molemmat suunnat yhteenlaskettuna. Mittauksista saadaan myöhemmin kootut raportit.

Käsityöläiskadun ja Keskuskadun risteysalue on nyt epämääräinen sora-aukio, jossa Keskuskadun liikenne tapahtuu nyt pääosin diagonaalisesti kiinteistörekisterikarttaan merkityn torialueen läpi. Todellisuudessa kaupungin rekisterikartan mukaan Keskuskatu kohtaa 10 metrin levyisenä Käsityöläiskadun lähes kohtisuorassa. Tuolla risteysalueella on myös ajoittain konditorian lastaus- ja purkuliiikennettä. Liikenneturvallisuuden ja toiminnallisuuden suhteen alue on nyt kyseenalainen.

3.1.7 Kunnallistekniikka

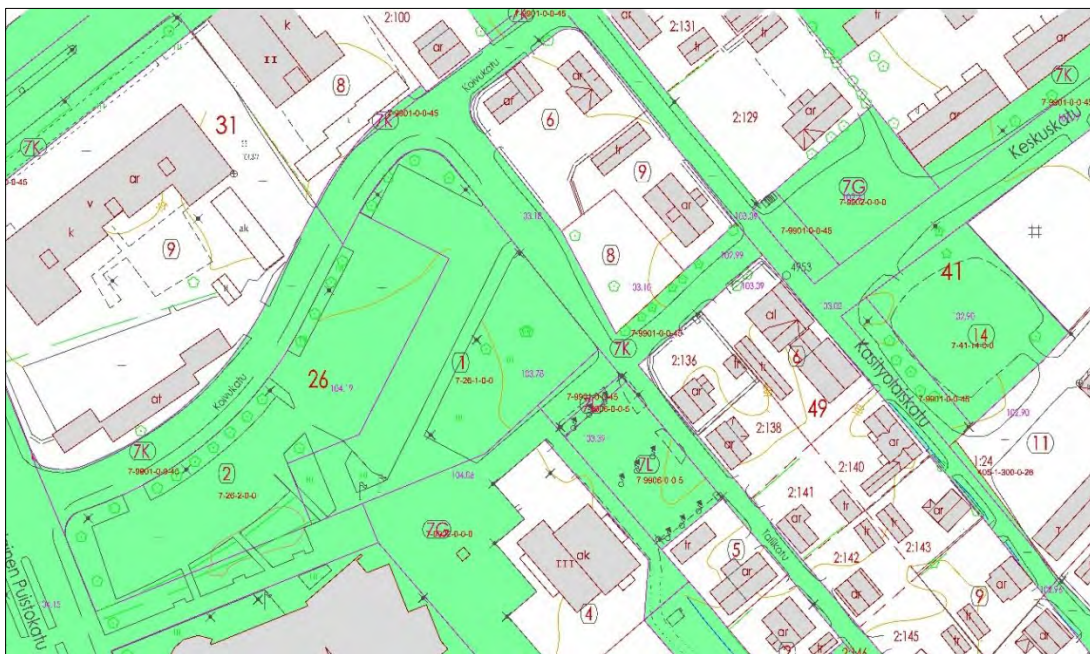
Kaavamuutosalueen vesi-, viemäri- ja hulevesiverkkojen pääjohtolinjat kulkevat kadun alla. Asuinrakennuksia sisältävät kiinteistöt ovat liittyneet verkostoon. Rakentamattomalle tontille 61-7-32-8 on rakennettava liittymäyhteydet.



Ote kantakartasta (Käyttövesi sinisellä, jätevesi violetilla, hulevesi vihreällä)

3.1.8 Maanomistus

Forssan kaupungin omistuksessa (kartassa vihreä alue) on yhtäältä Vesihelmen pysäköintialue viheralueineen ja toistaiseksi asuinkerrostalon viereinen pysäköintialue. Kaupungin omistuksessa ovat myös nykyisellään Keskuskadun päätteeksi sijoittuva sorapintainen kenttä sekä tällä hetkellä puistona toimiva nurmipintainen tyhjä tontti.



Ote kantakartasta (kaupungin maanomistus vihreällä)

3.1.9 Kiinteät muinaisjäännökset

Kiinteät muinaisjäännökset on tarkistettu Museoviraston muinaisjäännosrekisteristä: 4.5.2021 mennessä alueelta ei ole löydetty muinaisjäännöksiä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat

3.2.1.1 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen Maakuntakaava 2040 on hyväksytty 27.5.2019. Siinä kaavamuutos-alue sisältyy merkintään: C (keskustatoimintojen alue, punaruskea väri). Alue kuuluu osaksi valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön RKY (sininen vaakaviivointi rajauksella) sekä Forssan kansallisen kaupunkipuiston rajauksen sisään (vihreä palloviiva -rajaus). Myös se edellyttää viherympäristön vaalimista.



Ote: Kanta-Hämeen Maakuntakaava 2040.

3.2.1.2 Osayleiskaava

Vuonna 2014 voimaan tullessa Forssan kaupunkipuiston teemaosayleiskaavassa (OYK 06) kaavamuutosalue kuuluu koko 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.

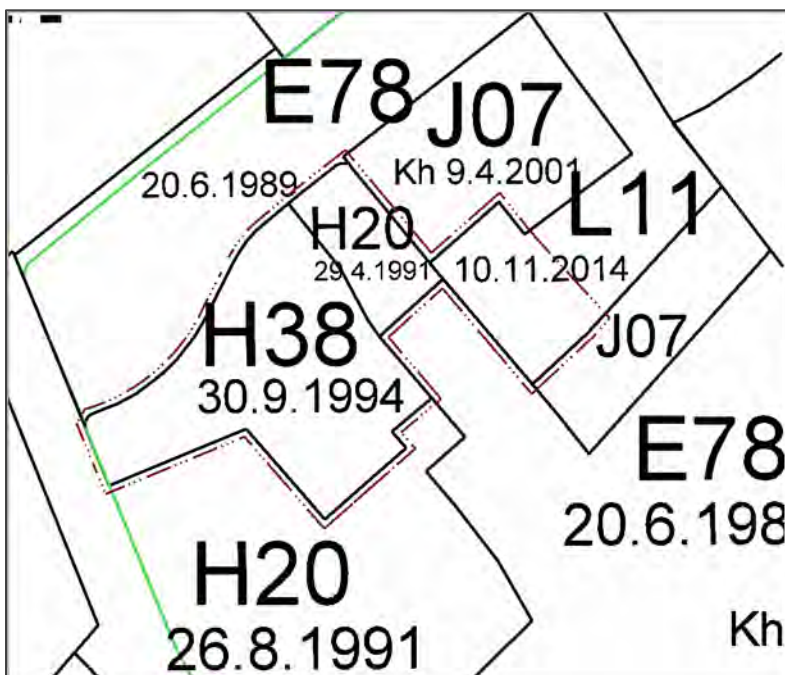
Vanhoja puutaloja käsittävältä osaltaan kaavamuutosalue kuuluu *Pientalovaltaiseen asuntoalueeseen, jolla ympäristö säilytetään (AP/s)*. Osa kaavamuutosalueesta kuuluu *Julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PY)*. Pienehköltä osaltaan se kuuluu *Keskusta-alueeseen, jolla ympäristö säilytetään (C/s)*

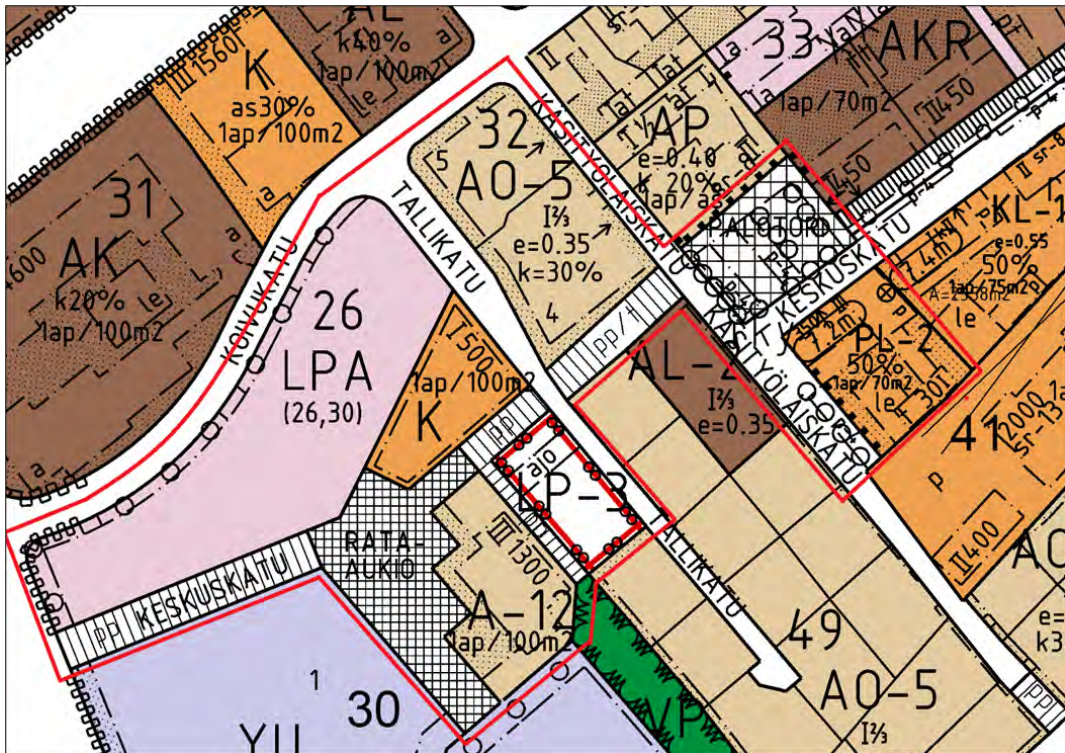


Ote Forssan kaupunkipuiston teemaosayleiskaavasta (OYK 06).

3.2.1.3 Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuuotosalueella on nyt voimassa asemakaavat H20, H38 ja osaksi L11.





Ote nykyisestä ajantasa-kaavayhdistelmäkartasta.

Kaavamuutosalue on rajattu punaisella ajantasakaavaan. Kaavamerkintä K tarkoittaa Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Merkinnän kohdalle oli ajateltu rakennettavaksi 1-kerroksinen rakennusmassa, max. 500 ke-m².

Vastaavasti PL-2 -merkinnän kohdalla sallittaisiin voimassa olevassa kaavassa kaksikerroksinen 350 ke-m²:n palvelurakennus.

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2012. Rakennusjärjestystä päivitetään tällä hetkellä seudullisesti yhtenäiseksi. Ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi oli nähtävänä 6.12.2021 - 7.1.2022 ja sen on tarkoitus tulla voimaan v. 2023 alusta.

Käytännössä muutokset Forssan nykyiseen rakennusjärjestykseen ovat vähäisiä.

3.2.1.5 Tonttijako ja -rekisteri

Korttelin 32 aiemmasta kiinteistöstä 61-7-32-7 on muodostettu lohkomalla nykyiset kiinteistöt 61-7-32-9 ja 61-7-32-8. Lainhuutopäivä on 17.09.2014. Tuolloin tehty lohkominen ei perustu asemakaavaan.

3.2.1.6 Pohjakartta

Alueella on suoritettu täydennyskartoitus v.1989. Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelu pitää ajan tasalla ja täydentää pohjakarttaa.

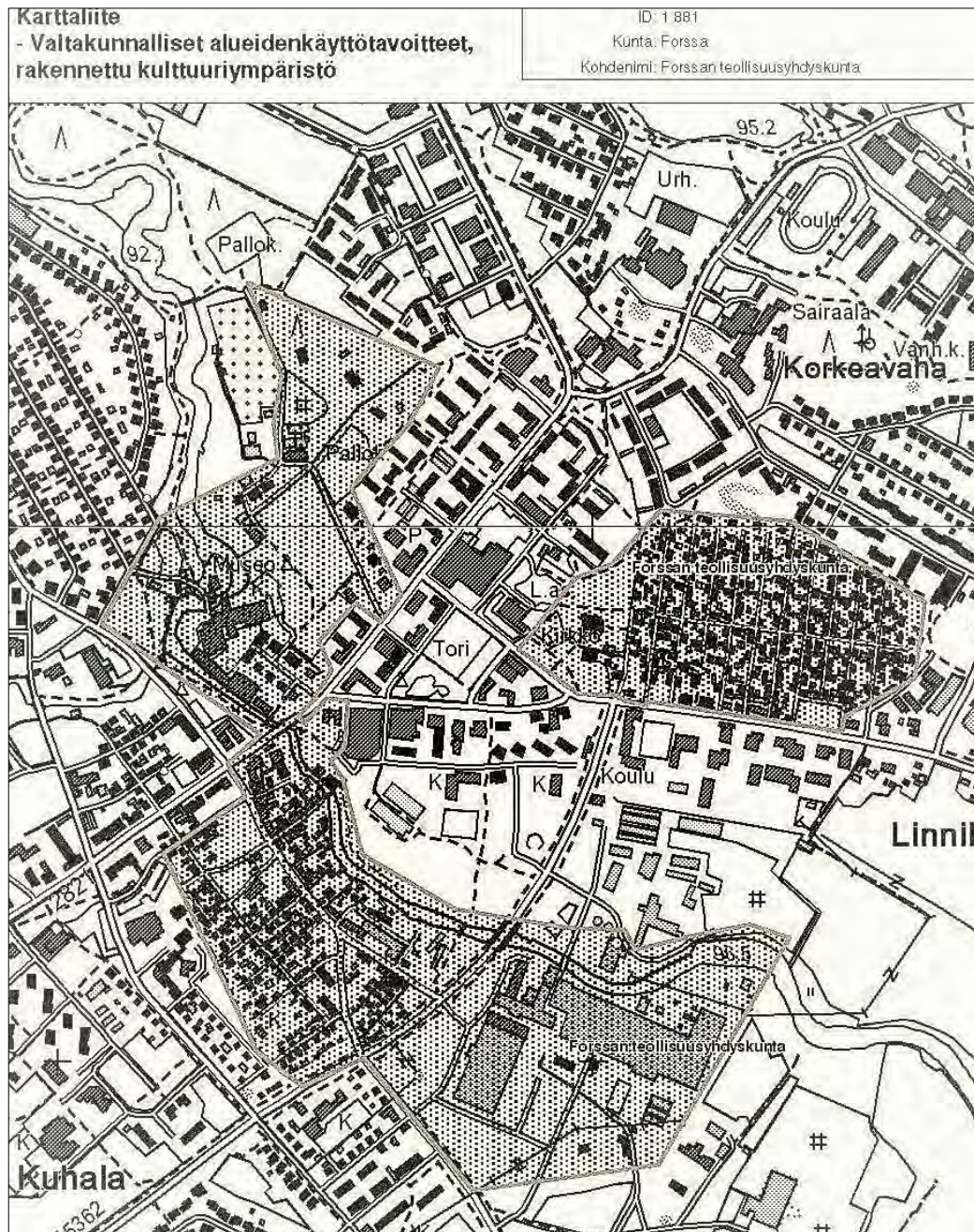
3.2.1.7 Rakennuskiellot

Kiinteistöllä 61-7-32-8 on rakennuskielto siltä puuttuvan asemakaavaan perustuvan sitovan tonttijaon vuoksi. Vrt. luku 3.2.1.5.

3.2.2 Kaava-alueita koskevat päätökset

Vanhempi rakennettu osa kaavamuuosaluueesta kuuluu Forssan teolliseen yhdyskuntaan, joka on luetteloitu valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä RKY 2009. (<http://www.rky.fi>).

Uusikylä II M asemakaavamuutos tuli vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksen yhteydessä.



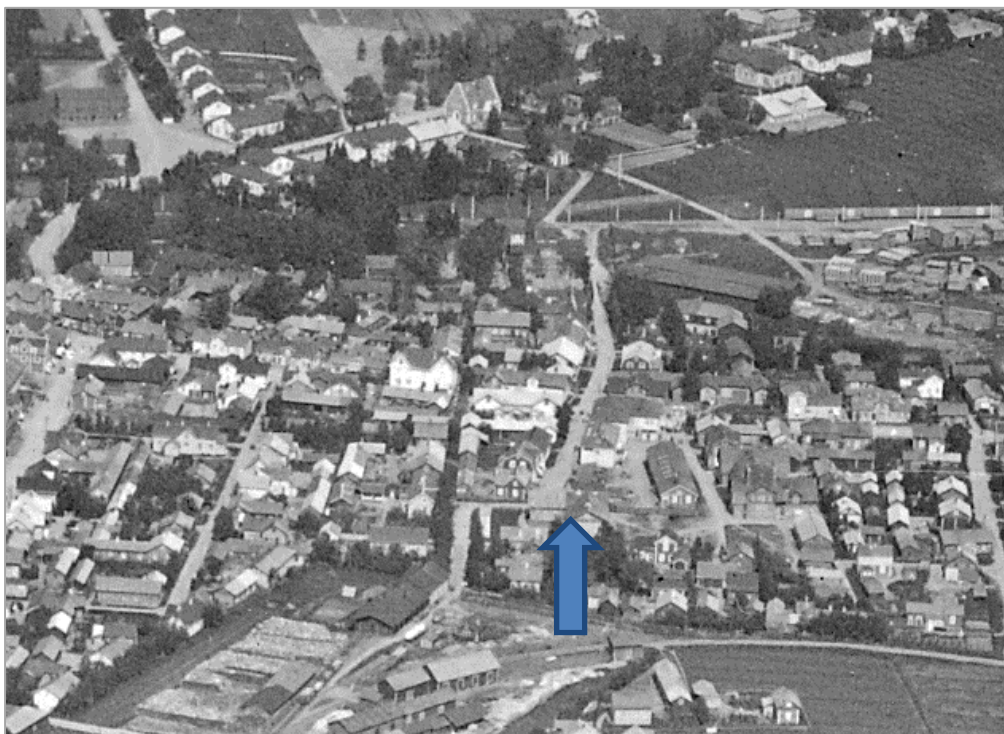
3.2.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Uudenkylän alue on inventoitu vuonna 2008 (arkkit. Miika Tuki), mukaan lukien kaavamuutosalueen puurakennukset. (Liite 3: 2 kpl tontti-inventointeja. Lähde: Inventointikortit / Uudenkylän inventointi, 2008).

Maankäytön suunnittelussa on kesällä 2018 tehty Uusikylää koskeva kaupunkirakenteellinen selvitys (arkkit. yo. Ilona Moilanen).

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

Traficon Oy teki Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteykseen liikennesuunnitelman ajouratarkasteluineen (Päivätty 18.9.2019). Se on huomioitu kaavamuutossuunnitelmassa. Kyseisille kaduille oli jo aiemmin tehty katu(saneeraus)suunnitelmat.



Viistoilmakuva lounaasta noin v. 1928. Keskuskatu kulkee keskellä pystysuunnassa. Puurakenteinen VPK:n talo on yhä paikoillaan (nuoli).

Lähde: © www.piipunjuurella.fi

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Kaavasunnittelu on käynnistynyt kaupungin ja kaavamuutosalueen viereisten palvelujen käyttäjien tarpeista. Muun muassa viihdeuimala Vesihelmen pysäköintialue on talvikaudella usein täynnä.

Kaavamuutos tuli ajankohtaiseksi myös Keskuskadun ja Käsityöläiskadun katusuunnitelmien myötä sekä tarpeesta sijoittaa pysäköintialueita niiden katujen risteysalueelle. Yhdyskuntalautakunta ei hyväksynyt aiempaa Keskuskadun katusuunnitelmaa.

Samalla vahvistetaan asemakaavalla jo aiemmin (ilman kaavamuutosta) tehty tontin (61-7-32-8) lohkomisen.

Koska kaavamuutosalue kuuluu osaksi Forssan perinteiseen teollisuusyhdyskuntaan (RKY 2009), on ollut tarpeen tarkastella suunnittelun yhteydessä alueen vanhentuneita asemakaavoja ja Uudenkylän aluetta suurempana kokonaisuutena.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutoksen laadinta on käynnistetty keväällä 2021.

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 kaavasunnittelu koskee niiden toimialaa (MRL 62§).

Osallisia ovat kaavan vaikutusalueen asukkaat, käyttäjät tai alueella toimivat yritykset.

Ks. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireille tulo

Uusikylä II M asemakaavamuutos tuli vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Palotorin pysäköinnin järjestelyistä käytiin yhdyskuntalautakunnassa keskustelua jo vuonna 2018. Yhdyskuntalautakunta ei hyväksynyt Keskuskadun vuoden 2019 katusuunnitelmaa. Jo noihin aiempiin Keskuskadun katusuunnitelmiin liittyen ovat kaupungin viranhaltijat käyneet keskusteluja kaavamuutosalueen viereisten yrittäjien kanssa.

Kaavamuutos tuli vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa. 10.4.2019 keskusteltiin luonnospiirustuksen pohjalta alueen yrittäjien kanssa pysäköintijärjestelyistä sekä kahvilakonditorian tavaraliikenteen vaatimista järjestelyistä.

Kaavamuutosalueen viereisten yritysten edustajien ja kaupungin henkilöstön kesken oli tapaaminen myös 29.8.2022, jossa haettiin yhteistä näkemystä alueen pysäköinnin

järjestelyistä. Yrittäjillä oli tavoitteena lisätä pysäköintipaikkojen määrää ja huomioida myös paketti- ja kuorma-autojen vierailupysäköinti alueella. Lisäksi konditorian viereinen panimoyritys esitti tarpeen tavaraliikenteen kuorma-auton vaatimasta kääntö- ja peruutustilasta.

Kaupunki käynyt asuinkerrostalokiinteistön 61-7-30-4 kanssa on neuvottelut yleisen pysäköintialueen maa-alueen myynnistä ko. asunto-osakeyhtiölle liittyen kaavamuu- tokseen.

Asemakaavamuutoksesta järjestettiin lehti-ilmoituksen kautta esittely- ja keskusteluti- laisuus 15.9.2022. Kohteena olivat erityisesti Uusikylän asukkaat ja ympäristön käyt- täjät.

Uusikylä II M asemakaavamuutosluonnos valmistui 10.8.2022.

Yhdyskuntalautakunnan kokouspäätöksen jälkeen luonnoksen valmistumisesta ja nähtävänä oloajasta (x. -x.x.2022) tiedotetaan kuulutuksella Forssan lehdessä x.x.2022.

Luottamuselinkäsittelyjen päivämäärät esitetään selostuksen osan: 2. *Tiivistelmä* koh- dassa 2.1 *Kaavaprosessin vaiheet*.

4.3.4 Neuvottelut ja lausunnot

Asemakaavaluonnoksesta on käyty keskusteluja kaupungin teknisen ja ympäristö- palvelujen viranhaltijoiden kanssa.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Hämeen ELY-keskukselta ja Hämeenlin- nan kaupungin museolta (vastuumuseo).

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on luoda hyvää ja turvallista kaupunki- ja liiken- neympäristöä sekä kehittää ns. Palotorin ja sen ympäristön pysäköinnin järjestelyjä.

Palotorilla tarkoitetaan tässä Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteysalueen ny- kyistä hiekkakenttämäistä laajentumaa. Kiinteistötekniisesti se on yleinen alue ja kaa- valliselta käyttötarkoitukselta torialue.

Vastaavasti Keskuskadun toiselle puolen sijoittuu kaupungin omistama rakentama- ton puistomainen tontti, joka on ollut kaavoitettuna palvelurakennus -käyttöön. Sen osalta tavoitteena on säilyttää vajaa puolet tontista viheralueena, sijoittaa ko. tontille pysäköintiä sekä käyttää sitä osin viereiseen panimoyritykseen suuntautuvan kuorma-autoliikenteen kääntötilana.

Tavoitteena on parantaa ja selkiyttää Keskuskadulla jalankulun ja pyöräilyn yhteyk- siä vastaamaan ajanmukaisia normeja. Samalla saadaan Keskuskadun muodos- tama liikenneväylä turvalliseksi ja miellyttäväksi, jota se ei ole nykyisellään. Pimeän ajan osalta tavoitetta palvelee Keskuskadulle rakennettava ajanmukainen valaistus. Raskaan liikenteen sujumiseksi Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteys mitoitetaan ns. telibussille sekä puoliperävaunulle konditorian purku- ja lastaus -tilavarauksi- neen.

Pysäköinnin osalta tavoitteena on tehdä kaava-alueen uusien pysäköintialueiden mi- toitus väljemmäksi (autopaikan leveys 2,7 m ja paikkarivien väli 8 m), jolloin myös isommat autot mahtuvat pysäköimään paremmin. Keskuskadun ja Käsityöläiskadun viereiselle torialueelle sijoitetaan avoimempi pysäköintikenttä, johon mahtuvat pysä- köimään myös kuorma-autot ja isommat pakettiautot.

Tavoitteena on säilyttää uusien pysäköintialueiden viereiset maanpinnat vettä ime- vänä ja minimoida hulevesistä aiheutuvia ongelmia.

Erilaisia vaihtoehtoja Palotorin pysäköintijärjestelyistä oli käyty läpi yhdyskuntalautakunnassa jo ennen kaavamuutoksen vireille tuloa. Kaavatyön tavoitteena olikin löytää uusi toimiva kokonaisuus, jossa alueen toimijat ja eri osatekijät huomioidaan riittävästi.

Asemakaavamuutoksella halutaan mahdollistaa erillistalotontilla 61–7–32–8 Uudenkylän alueelle sopiva täydennysrakentaminen. Kyseinen tontti sijaitsee korttelissa, jossa on voimassa asemakaava vuodelta 1991. Kortteli kuuluu piharakennuksineen Forssan RKY-alueeseen (v. 2009).

Voimassa oleva asemakaava on nyt yli 30 vuotta vanha ja vanhentunut, koska korttelissa on tehty v. 2014 tontin lohkominen ilman asemakaavamuutosta. Kaavamuutoksessa korttelin vanhojen puutalokiinteistöjen päärakennukset halutaan säilyttää alkuperäisen kaltaisina varustamalla ne suojelumerkinnällä ja -määräyksellä. Lisäksi tavoitteena on ajanmukaistaa hulevesien hallintaa alueella.

Vesihelmen pysäköintialueen osalta tavoitteena on muuttaa sen itäpuolelle sijoittuva liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K) kuuluva tontti pysäköintialueeksi. Se on aiemmin toiminut osaksi viheralueena ja muutoksessa yli puolet siitä säilyy sellaisena. Tällä muutoksella tavoitellaan viihdeuimalan usein toistuvan pysäköinti-ruuhkan purkamista.

Koko kaavamuutosalueen kuuluminen Forssan kansallisen kaupunkipuiston alueeseen edellyttää viherympäristön vaalimista.

Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden edistäminen:

Kaavaratkaisulla edistetään alueen palvelujen ja vapaa-ajan alueiden saavutettavuutta järjestämällä niille alueella riittävästi autopaikkoja. Kaavassa laadittu turvallinen jalankulku- ja pyöräilyreitit liikeneratkaisu tukee erityisesti kevyen liikenteen kasvua. Siinä otetaan huomioon asumisen sekä vapaa-ajan palvelujen sijoittuminen Forssan keskustassa.

Asemakaavamuutoksella tuetaan vanhan rakennuskannan (puurakennukset) ja jo olemassa olevan uudemman kaupunkirakenteen säilymistä. Näin edistetään vähähii- listä kaupunkiympäristöä sekä materiaalitehokkuuden osalta ja jo olemassa olevan infrastruktuurin hyväksikäytön avulla.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (Forssan perinteinen teollisuusyhdyskunta, RKY 2009) osalta tavoite on turvata siihen liittyviä arvoja ja taata siihen liittyvä yleinen asuinympäristön toimivuus sekä viihtyisyys.

Ilmastotavoitteiden edistäminen:

Vrt. edellä olevat tavoitteet.

Kaava-alueen hiilivarastojen ylläpitämiseksi tai lisäämiseksi oleellisia keinoja ovat: olemassa olevien puiden säilyttäminen mahdollisuuksien mukaan sekä uudet istutukset. Tavoitteena on, että kasvuston suhteen kehitys olisi pikemminkin hiilinieluja lisäävää. Kaava-alueen vanhat hirsirakennukset muodostavat hiilivaraston.

Uudisrakennusten osalta tavoitteena on, että se olisi lähellä nollaenergiatasoa ja asu- misen hiilijalanjälki on pieni. Tähän voidaan päästä, kun huomioidaan uudisrakennus- ten E-luku, rakennusten energiankulutus/asukas sekä puurakentamisen ja uusioma- teriaalien suuri osuus rakentamisessa.

On tavoiteltavaa, että alueelle rakennettaviin uusiin kiinteistöihin suunniteltaisiin kiin- teistökohtainen energajärjestelmä, joka mahdollistaa uusiutuvan energian paikallisen tuotannon ja hyödyntämisen. Tähän liittyy lämmitysmuodon valinta ja esim. aurinko- paneelien käyttö.

Ilmastollisesti kestävätkä liikennemuodot: kävely, pyöräily ja sähkökäyttöiset ajoneuvot ovat liikenteellisiä tavoitteita alueella. Tätä palvelee mm. kevyen liikenteen väylän eheyttäminen alueella.

Kaupunkirakenteeltaan kaava-alue on kohtuullisen tehokasta. Kaavassa huomioidaan hulevesien ympäristövaikutusten hallinta sijoittamalla pysäköintialueiden ja väylien viereen riittävästi vettä imevää maanpintaa. Asuinrakennustonteilla säilytetään puutarha-alueita. Katu- ja puistosuunnitelmissa tulee huomioida lisäpuiden ja kasvillisuuden istuttaminen.

5. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutos noudattaa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:n tavoitteita ja teemaosayleiskaavaa, jonka alueelle muutosalue kuuluu.

Kaavamuutosalueen nykyinen perusrakenne muuttuu jonkin verran. Muutokset painottuvat jäsenneilyn pysäköinnin merkittävään lisäämiseen alueella. Se palvelee yritystoimintaa ja lähialueita. Kaavamuutoksessa kaupungin omistamilta maakiinteistöiltä poistuu yhteensä 880 ke-m² rakennusoikeutta. Viheralueen määrä pienenee jonkin verran. Olemassa olevien viheralueiden tai piha-alueiden puiden määrän lisäämisellä voidaan korvata poistuvat viheralueet.

Vesihelmen pysäköintiä palveleena *autopaikkojen korttelialueen (LPA)* viereinen *Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)*, rakennusoikeus 500 ke-m², poistuu kokonaan ja muuttuu osaksi ko. *autopaikkojen korttelialuetta (LPA)*. Yli puolet poistuvan korttelimerkinnän alueesta säilyy kuitenkin viheralueena, jolle voidaan vastavasti lisätä puustoa.

Palotorin vierestä, Keskuskadun itäpuolelta, poistuu voimassa olevan vuoden 2014 asemakaavan (L11) mukainen palvelurakennusten korttelialue, joka sisälsi 380 ke-m²:n rakennusoikeuden. Tilalle tulee pysäköintialue sekä puistoaluetta.

Nykyisin pysäköintiin ja läpiajoon käytetty Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteyksen alueen Palotoriksi kutsuttu hiekkakenttämäinen laajentuma muuttuu. Kaavaratkaisussa tuo yleinen alue jäsenneyy katualueeseen, pysäköintialueeseen sekä istutusalueisiin. Mahdollisia pysäköintiratkaisuja on tutkittu perin pohjin.

Samalla kyseinen risteys mitoitetaan kaavassa ja katusuunnitelmissa niin, että siinä mahtuu kääntymään ns. telibussi ja konditorialeipomon lastaussillalle pääsee purkamaan puoliperävaunullinen kuorma-auto. Konditorian viereen sijoittuvan panimoyrityksen osalta on kaavaan huomioitu telillisen kuorma-auton kääntyminen ja peruuttaminen pihaan. Näiden ajoneuvojen kääntymisen vaatimat alueet on huomioitu kaavakartassa ja osaksi osoitettu katukiveyksellä. Nämä ratkaisut vaikuttavat myös pysäköintipaikkojen määrään. (Ks. Liite 2).

Keskuskadulla erotetaan jalankulku ja pyöräily kevyen liikenteen väylälle ajoradan viereen sekä järjestetään kadunvarsipysäköinti hallitusti. Kaiken kaikkiaan Keskuskatu jäsenneyy ja saa uuden kaupunkimaisen ilmeen uusine historiallistyyllisine valaistuksineen.

Kaavamuutosalueen läpi kulkeva kevyen liikenteen väylä muodostaa jatkossa yhtenäisen reitin Kuhalan kerrostaloalueen ja keskustan välille. Tärkeänä ja turvallisena väylänä se tulee saamaan jatkossa yhä enemmän painoarvoa.

Kaavamuutos säilyttää kaava-alueella olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät vanhat erillispientalot. Vehreine tontteineen ne muodostavat viheryhteyttä vanhan Uudenkylän alueen ja uudemman kivirakenteisen palvelurakentamisen välillä.

Ks. Liite 1. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos edesauttaa hyvän ja jäsennellyn kaupunkiympäristön syntymistä sekä lisää viihtyvyyttä alueella. Viimeistely pysäköinti- ja katu ympäristö parantaa Forssan kaupungin yleisilmettä.

Säilyttämällä historiallisen puurakentamisen perinne tallennetaan kaupungin kulttuurihistoriaa. Alueen kiinteistöistä huolehtiminen parantaa koko ympäristön laatua. Vrt. Kohta 4.4.

Kaavamuutosalueen rakennusten elinkaarta pidennetään ja näin se tuottaa vähähiilisempää yhdyskuntarakennetta.

Muutosalueella merkitään säilytettäväksi kuusi kookasta puuta. Sen ohella alueen viherkasvuston lisääminen parantaa yleistä viihtyisyyttä, ja viheralueet toimivat hulevesien aiheuttamien ongelmien torjunnassa. Siten kaavalla turvataan pohjaveden suojelua.

Nykyisen lainsäädännön edellyttämä hulevesien hallinta ja käsittely saavutetaan rakentamalla asianmukaiset kiinteistökohtaiset hulevesijärjestelmät. Samalla on kiinnitettävä huomiota hulevettä imevän ja viivyttävän pinnan riittävyteen.

5.3 Aluevaraukset ja mitoitus

Koko kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä 1,64 ha.

Korttelialue	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus
A-12	0,2045 ha	1300 ke-m ²	0,64
AO-66	0,2175 ha	666 ke-m ²	0,31
LPA	0,5427 ha	-	-
LP-8	0,0514 ha	-	-
VP	0,0650 ha	-	-
Tori- / katuaukiot	0,2103 ha	-	-
Katualueet, joista	0,3439 ha	-	-
kevyen liikenteen väylien osuus on:	0,0502 ha	-	-

A-12 Asuinrakennusten korttelialue vanhusten asuntoja ja niitä palvelevia toimintoja varten.

- Rakennus on rakennettava kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalien ja värien suhteen noudattaen yhtenäistä rakennustapaa korttelin 30 muiden rakennusten kanssa.
- Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa erkereitä ja parvekkeita.

AO-66 Erillispientalojen korttelialue

- Päärakennuksessa on vähintään kolmasosa rakennusosalalle osoitetusta rakennusoi-keudesta varattava sijoitettavaksi ullakkokerrokseen.
- Päärakennuksen julkisivuissa on käytettävä peittomaalattua lautaverhousta.
- Päärakennuksessa julkisivun ja vesikaton leikkauskohta on oltava vähintään 4,2 m ja kattokaltevuus noin 1:2 - 1:1,7.
- Asuinrakennuksessa on oltava kuisti, joka voi ulottua kaavakarttaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle.
- Tontille saa sijoittaa asuinrakennuksen ja talousrakennuksen, jossa voi sijaita myös saunatilat.
- Talousrakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohta on oltava vähintään 2,8 metriä ja kattokaltevuus noin 1:2 - 1:1,7. Sen julkisivumateriaalina on oltava maalattu lautaverhous tai rappaus. Väri on punamulta tai vastaava.
- Rakennusten katemateriaalina on käytettävä konesaumattua peltiä tai vastaavaa, tahi kolmiorima-huopakatetta.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Rakennusten ja kulkuväylien ulkopuoliset tontinosat on istutettava. Piha-alueiden on oltava pääosin vettä läpäiseviä. Enintään 10 % rakennusten ulkopuolisesta alasta saa pinnoittaa vettä puoliläpäisevällä materiaalilla.

Ks. Liite 4. *Seurantalomake*

5.4 Kaavamuutoksen vaikutusten arviointi

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella saadaan Palotoriksi kutsuttu hiekkakenttä liittymään uusilla liikenne- ja pysäköintijärjestelyillä osaksi kaupungin jäsentynyttä katu- ja kaupunkiympäristöä. Nyt se toimii epämääräisenä liikenneväylänä sekä -alueena. Muutosalueen liikennealueiden viimeistely tuottaa hyvää rakennettua ympäristöä.

Kaavamuutoksella poistuu kaupungin omistamilta alueilta kaksikerroksisen 350 ke-m²:n palvelurakennuksen ja 1-kerroksisen korkeintaan 500 ke-m² liikerakennusmas- san rakentamismahdollisuudet. Ne korvautuvat pysäköintialueilla ja viher-/istutusalu- eilla. Se tarkoittaa väljempää rakennettua ympäristöä, mutta myös enemmän pääl- lystettyjä kenttämäisiä alueita ympäristössä.

Vaikutukset liikenteeseen

Koska Palotorin alueella liikennöitävä katualue ja autojen pysäköinti ovat nyt jäseny- mättömiä sekä pahasti päällekkäisiä, voi siellä tapahtua hankalasti selvitettäviä lii- kenneonnettomuuksia (törmäyksiä).

Kaavamuutoksella ohjataan kevyt liikenne omalle reitilleen erilleen autoliikenteestä ja siten päästään liikenneturvallisempaan ympäristöön. Ratkaisun seurauksena kävely- ja pyöräilyliikenne tulee lisääntymään tuolla kaupunkia läpäisevällä reitillä.

Alueella vieraileva kuljetusauto- ja mahdollinen tilausbussiliikenne on huomioitu ase- makaavan mitoituksessa ja siirtyy katusuunnitelmaan. Tilausbussi voi jättää ja nou- taa asiakkaita myös pysähtymällä kevyen liikenteen väylän vierelle.

Uudet pysäköintijärjestelyt lisäävät alueen pysäköintipaikkojen määrää ja pysäköinti- alueiden väljempi mitoitus (autopaikan leveys väh. 2,7 m ja paikkarivien väli 8 m) tee- kee niistä toimivampia myös pakettiautoille tai vastaaville. Keskuskadun ja Käsityö- läiskadun viereiselle torialueelle sijoitetaan pysäköintikenttä isommille ajoneuvoille.

Lisääntynyt pysäköintipaikkojen määrä voi lisätä autoliikennettä alueella. Kuljetusliikenteen vaatimat kääntymistilat tekevät katualueista leveät ja muuttavat alueen vanhintaa mittakaavaa.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

Sijoittamalla kaavamuutosalueelle riittävästi jäsenneltyjä pysäköinti- ja katualueita vältetään epämääräiseltä pysäköinniltä alueella ja sen aiheuttamilta ongelmilta. Liikenneympäristön toimivuutta ja viihtyisyyttä edistää istutukset ja viimeistellyt katu-pinnoitteet sekä ajanmukainen riittävä valaistus. Tämä koskee yhtä lailla Palotorin alueen, viihdeumalan ja kaava-alueen asuinkerrostalon pysäköintialuetta.

Esteettömän liikkumisen mahdollisuudet paranevat uusien kevyen liikenteen järjestelyjen avulla.

Vaikutukset maisemaan

Maisemallisesti Palotorin ja sen ympäristön alue paranee, kun viimeistellyjen pysäköintialueiden vierelle tulee säilytettävien puiden lisäksi uusia istutuksia. Istutettavat puut ja pensaat lisäävät viihtyvyyttä ja auttavat hulevesien hallinnassa sekä luovat ihmisläheistä ympäristöä.

Vaikutukset kulttuuriarvoihin

Kaavamuutoksella varmistetaan muutosalueella sijaitsevien vanhojen historiallisten puutalokiinteistöjen ja perinteisen rakentamistavan säilyminen tulevaisuuteen. Kaavamuutosalueen vieressä sijaitsevien historiallisten rakennusten: konditoriakahvilan, hotelliyrityksen ja työväentalon toimintaa tuetaan niiden arvoisella ympäristöllä. Kaavamuutoksella tuotetaan kulttuurisesti arvokasta hoidettua elinympäristöä ja näin huomioidaan muutosalueen kuulumisen valtakunnalliseen RKY-alueeseen.

Vaikutukset yleisiin ilmastotekijöihin.

Jo olemassa olevan infrastruktuurin ja kaupunkirakenteen hyväksikäytön avulla edistetään vähähiilistä kaupunkiympäristöä mm. materiaalitehokkuuden osalta. Muutosalueen vanhojen puurakennusten kunnossapito ja säilyttäminen on sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää toimintaa. Kevyen liikenteen väylästä selkiyttäminen ja parantaminen tukee ilmastotavoitteita, koska jalankulun ja pyöräilyn toimintamahdollisuuksia parannetaan kaavamuutoksella.

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Alueen yritys- ja elinkeinotoiminta saa merkittävää tukea, kun lähialueiden palvelut voivat käyttää uusia pysäköintialueita. Vanhojen katujen johtoverkoston ja katuvalaistuksen uusiminen ajanmukaiseksi tässä yhteydessä on taloudellista pidemmällä aikavälillä tarkasteltuna.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen vanhaa puustoa pyritään säilyttämään kaavamuutoksessa mahdollisimman paljon. Uusissa suunnitelmissa huomioidaan, että toteutuksen yhteydessä istutetaan lisää kasvustoa. Siten luontoympäristö säilyy alueella merkittävässä roolissa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteysalueen nykyinen liikenteellinen sekavuus on vakava häiriötekijä, joka saadaan kaavamuutoksessa hallintaan.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Ks. Liite 1. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutuksessa on merkittävässä roolissa kaavamuutoksen mukainen katualueiden saneeraus. Katusuunnitelmat ovat nähtävillä samaan aikaan kaavaehdotuksen kanssa.

Kaavamuutosalueella joudutaan huomioimaan ajanmukaisten hulevesijärjestelmien rakentaminen. Täydennys- ja korjausrakentamisen toteutumista asemakaavan mukaisesti valvoo rakennusvalvonta ympäristölautakunnan alaisena.

7. Lähteet

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

Karttamateriaali:

Karttapaikka (MML), Forssan kaupungin arkisto, Suomen elinkeinoelämän keskusarkisto (ELKA).

Selvitykset:

Tuki, Miika. 2008. Uudenkylän rakennuskannan kulttuurihistoriallinen inventointi. Forssan kaupungin maankäytön suunnittelu.

Moilanen, Ilona. 2018. Uudenkylän kaava-alueen kaupunkirakenteellinen selvitys. Forssan kaupungin maankäytön suunnittelu.

Kotituomi, Satu. 18.6.2019. Antin konditorian edusta. Liikennesuunnitelma, 1:500. Traficon Oy.

Kotituomi, Satu. 18.6.2019. Ajouratarkastelut konditorian edustalla [Telibussi 15 metriä ja puoliperävaunu (vetoautoineen) 16,5 metriä]. Traficon Oy.

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Forssa 10.08.2022

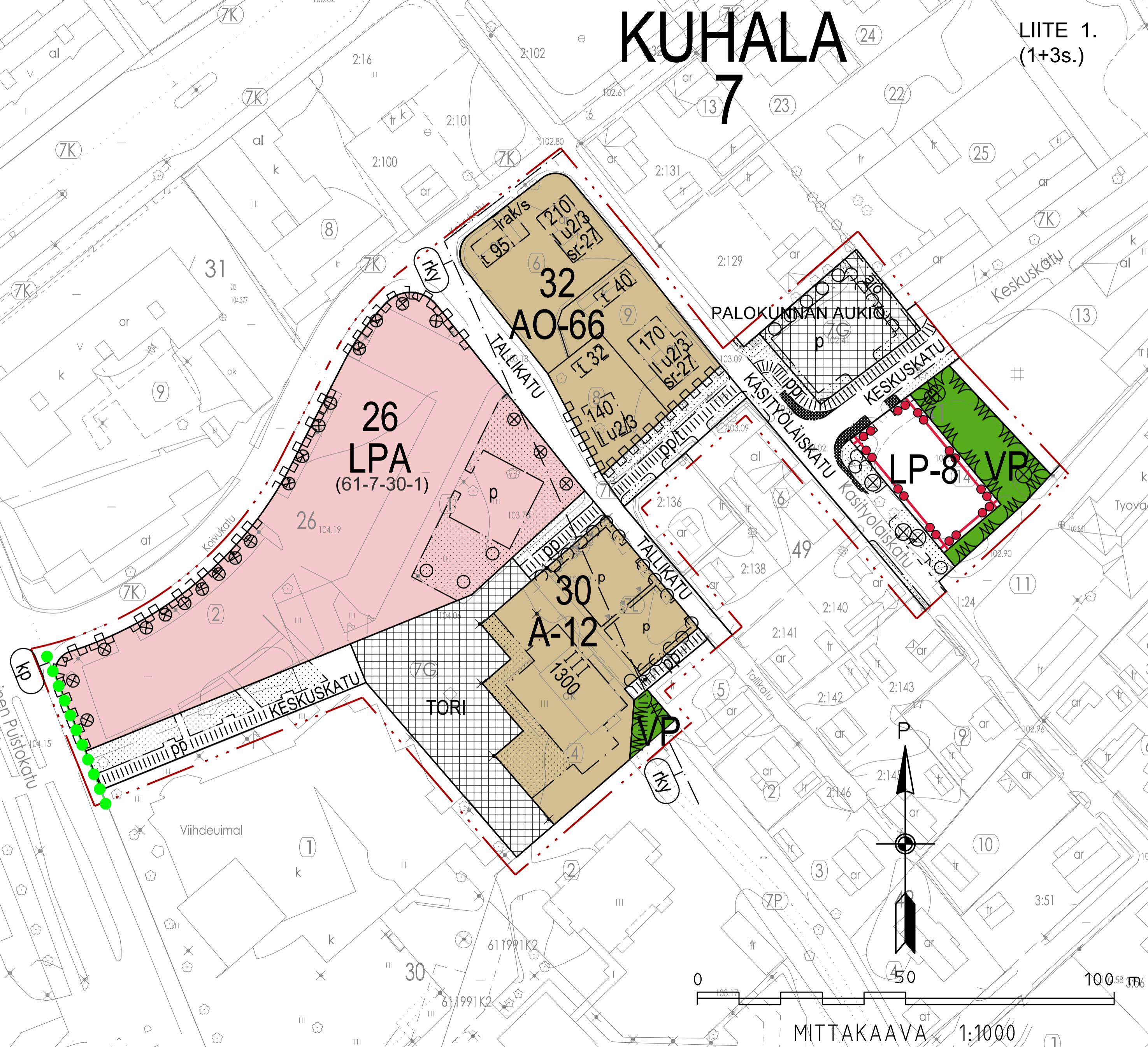
Tuomo Hirvonen
Kaavoitusarkkitehti

8. LIITTEET

1. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset (4 s.)
2. Havainnekuva Palokunnan aukion pysäköintijärjestelyistä.
3. 2 kpl tontti -inventointeja (Lähde: Inventointikortit /Uudenkylän inventointi, 2008) (6+5 s.)
4. Seurantalomake (2 s.) -*Täydentyy myöhemmin*

KUHALA 7

LIITE 1.
(1+3s.)



MITTAKAAVA 1:1000

FORSSAN KAUPUNKI

KUHALAN KAUPUNGINOSA

UUSIKYLÄ II M

MITTAKAAVA 1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee Kuhalan kaupunginosan korttelin 26 tontteja 1 ja 2, korttelin 30 tonttia 4, korttelia 32, korttelin 41 tonttia 14 sekä edellisiin liittyviä tori-, katu- ja liikennealueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kuhalan kaupungiosan kortteli 26, sitova tonttijako korttelin 32 tonteille 6, 8 ja 9, korttelin 30 tontin 4 laajennus sekä tori-, puisto-, katu- sekä liikennealueita.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleismääräykset:

Osa kaavamuuotosalueesta kuuluu Forssan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009), jonka historialliset ominaispiirteet on säilytettävä. Kaava-alueen puutalokortteli edustaa kulttuuriympäristönä Forssan tehdasyhdyskunnan kehitysvaihetta 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta.

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.

Täydennysrakentamisessa on otettava huomioon ympäristön ominaispiirteet ja uudisrakennuksen on noudatettava arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan alueelle ominaista rakentamisen perinnettä ja sopeuduttava siihen.

Kiinteistöillä tulee hulevedet ensisijaisesti imeyttää ja viivyttää niiden kerääntymispaikalla tai ohjata hallitusti alueelliseen sadevesijärjestelmään. Se tapahtuu voimassaolevaa lainsäädäntöä noudattaen.

A-12

Asuinrakennusten korttelialue vanhusten asuntoja ja niitä palvelevia toimintoja varten.

- Rakennus on rakennettava kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalien ja värien suhteen noudattaen yhtenäistä rakennustapaa korttelin 30 muiden rakennusten kanssa.
- Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa erkkereitä ja parvekkeita.

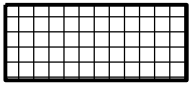
AO-66

Erillispientalojen korttelialue.

- Päärakennuksessa vähintään kolmasosa rakennusosalalle osoitetusta rakennusoikeudesta on varattava sijoitettavaksi ullakkokerrokseen.
- Päärakennuksen julkisivuissa on käytettävä vaaleaksi peittomaalattua lautaverhousta.
- Päärakennuksessa julkisivun ja vesikaton leikkauskohta on oltava vähintään 4,2 m ja kattokaltevuus 1:2 - 1:1,7.
- Asuinrakennuksessa on oltava kuisti, joka voi ulottua kaavakarttaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle.
- Tontille saa sijoittaa asuinrakennuksen ja talousrakennuksen, jossa voi sijaita myös saunatilat.
- Talousrakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohta on oltava vähintään 2,8 metriä ja kattokaltevuus 1:2 - 1:7. Sen julkisivumateriaalina on oltava maalattu lautaverhous tai rappaus. Väri on punamulta tai vastaava.
- Rakennusten katemateriaalina on käytettävä konesaumattua peltiä tai vastaavaa, tai kolmiorima-huopakatetta.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Rakennusten ja kulkuväylien ulkopuoliset tontinosat on istutettava. Piha-alueiden on oltava pääosin vettä läpäiseviä. Enintään 10% rakennusten ulkopuolisesta alasta saa pinnoittaa vettä puoliläpäisevällä materiaalilla.



Puisto, jonka alueella puustoa ja kasvillisuutta lisätään merkittävästi.



Katuaukio/ tori.
Alueella voi olla tarpeellisia istutuksia.



Yleinen pysäköintialue
-Autopaikan minimileveys 2,7m ja paikkarivien väli on 8m.



Autopaikkojen korttelialue.

(61-7-30-1)

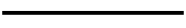
Suluissa oleva numero osoittaa sen kiinteistön, jonka autopaikkoja saa autopaikkojen korttelialueelle sijoittaa.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



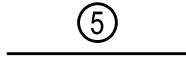
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

3

Kaupunginosan numero.

KUHALA

Kaupunginosan nimi.

30

Korttelin numero.

TALLIKATU

Kadun tai puiston nimi.

II

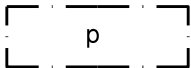
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u2/3

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



Rakennusala ja sen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Uusi pysäköintialue. Autopaikan minimileveys 2,7m ja paikkarivien väli on 8m.



Säilytettävä maisemapuu. Jos puu tuhoutuu, niin tilalle on istutettava vastaava.



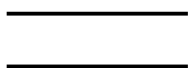
Istutettava puu.



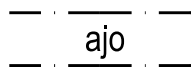
Istutettava pienpuurivi.



Pensain istutettava alueen osa.



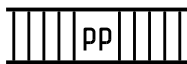
Katu. Katualueen istutettavalle osalle sijoittuu mahdollisuuksien mukaan puita.



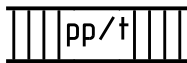
Ajoyhteys.



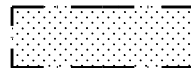
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



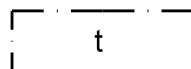
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



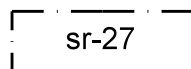
Istutettava alueen osa.
Alueen istutukset on suunniteltava käyttämällä tilanteen mukaan tiheitä istutusryhmiä.
Tavoitteena on hiilivarastojen kasvattaminen.



Katukiveys (Nupukivi).

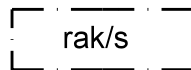


Rakennusala, johon saa sijoittaa talousrakennuksen.



Suojeltava rakennus.

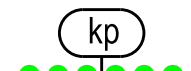
Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennukset, joiden ulkoasu on muuttunut alkuperäisestä, on pyrittävä korjaamaan entistään. Korjauksissa on noudatettava vanhan rakennuksen rakennusaikaan liittyvän arkkitehtuurin piirteitä. Muutokset on esitettävä detaljipiirustuksin, jotta voidaan arvioida muutoksen merkitys rakennukselle.



Säilytettävä rakennus. Rakennus edustaa hyvää 1950-luvun alkupuolen piharakennusta alueella.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.



Kansallinen kaupunkipuistorajaus.



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu

UUSIKYLÄ II M ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

Forssassa 10.8.2022

Kaavoitusarkkitehti

Tuomo Hirvonen

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

Kaupungeingeodeetti

Aki Härmä

Tämän kaavan Forssan kaupunginhallitus on xxxxkuun x päivänä 2022 pöytäkirjan 122 § :n kohdalla hyväksynyt.

Forssan kaupungin keskushallinnossa

XXXXXXXXXXXX

XXXXX XXXXXXX

UUSIKYLÄ II M

10.8.2022

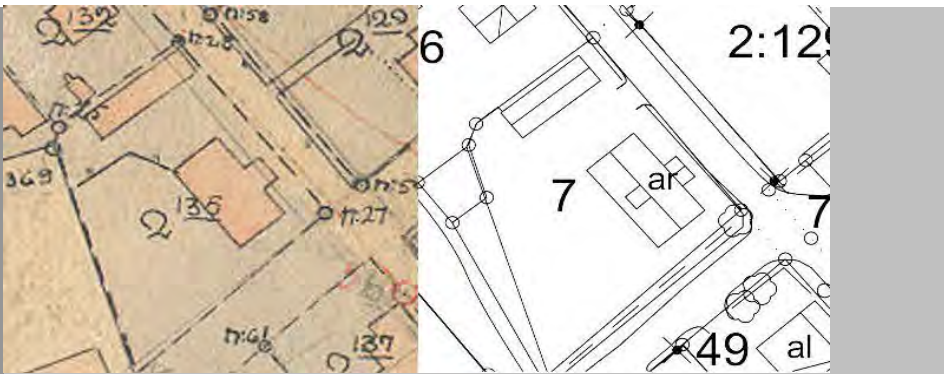
Kh x.x.2022 xxx §

Voim. xx.xx.xxxx

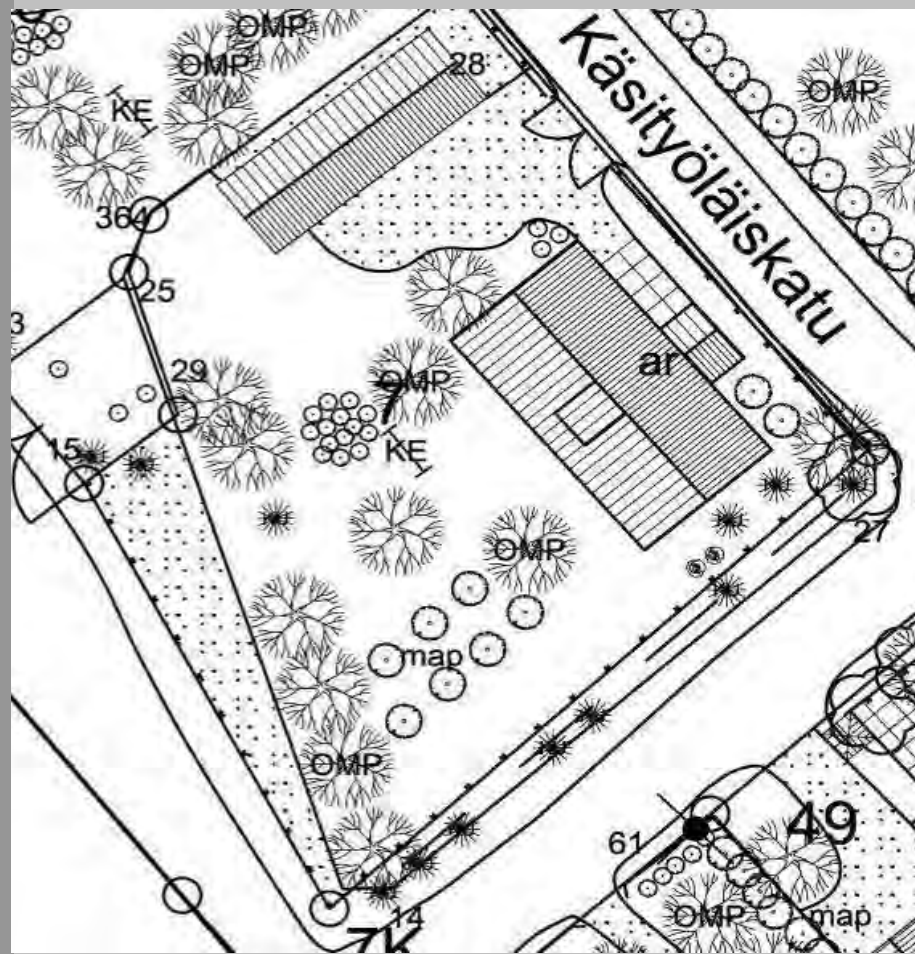
PALOKUNNAN AUKIO

LIITE 2.



	
Rno: 7_2-135	<i>kartat 1926-28 ja 2007</i>
Historia	<p>Tontti on todennäköisesti rakennettu 1900-luvun alussa, viimeistään tultaessa 1920-luvulle. Tontin talousrakennus saattaa sekin olla tontin alkuperäistä rakennuskantaa, vaikkakin on rekistereissä merkitty rakennetuksi 1940-luvulla. Tontti on edelleen asuinkäytössä ja hyvä esimerkki alueen vanhasta pihapiiristä rakennuksineen, vaikkakin normaalia kookkaampi.</p>
Sijainti tontti	<p>Tontti sijaitsee Käsityöläiskadun varrella rajautuen koillissivultaan Käsityöläiskatuun. Kaakkoissivulta tontti rajautuu Keskuskadun jatkeeseen, lounaissivultaan Tallikadun jatkeeseen. Luoteissivulta tontti rajautuu viereiseen asuintonttiin.</p>
asuinrakennus	<p>Tontin asuinrakennus sijoittuu Käsityöläiskadun varteen, harjasuunta kadun suuntaisesti.</p>
talousrakennus	<p>Tontin talousrakennus sijoittuu tontin luoteisrajalle, pääty Käsityöläiskadulle.</p>
Sisääntulo	<p>Sisääntulo tontille on Käsityöläiskadulta, asuinrakennuksen luoteispäädyn ja talousrakennuksen välissä olevalle hiekkapihalle.</p>
Kulut	<p>Kulut tontilla ovat hiekkapintaisia.</p>
Piha	<p>Hiekkapintaista sisääntulopihaa lukuun ottamatta tontti on nurmikenttää.</p>
Puutarha	<p>Tontin lounaispuolella kasvaa lukuisia omenapuita ja marjapensaita.</p>
Puusto	<p>Tontilla kasvaa lähinnä omenapuita, tontin eteläkulmalla kasvaa lehtipuu. Tontin ulkopuolella Keskuskadun jatkeen varrella kasvaa useita nuoria kuusia.</p>
Istutukset	<p>Tontin nurmialueella kasvaa marjapensaita ja muita istutuksia.</p>
Aita	<p>Tontti on rajattu metalliverkkoaidalla.</p>
Oleskelu	<p>Oleskelu tapahtuu tontin nurmialueella, asuinrakennuksen lounaispuolella on keinu.</p>

Pihapiiri
(mittakaavaton ja
viitteellinen)



Rno: 2-135

Historia

Rakennus on rakennettu 1900-luvun alussa, viimeistään rakennuksen rakennusvuodeksi kirjattuna vuonna 1922. Rakennuksen sisäänkäynti on uusittu kuistin sivuun, koska muuten ovi olisi johtanut suoraan kadulle.

Alkuperäinen käyttö

Rakennus on aina toiminut nykyisessä käytössään.

Muoto

kerrosluku: 1½

Kattomuoto

Rakennus on suorakaiteen muotoinen.

Rakennus on harjakattoinen, kattolyhty pulpettikattoinen.

Ulokkeita

Rakennuksessa on kuisti kadun puolella, pihan puolella on kattolyhty.

Sokkeli

Rakennus on todennäköisesti nurkkakivillä, sillä sokkeli on levytetty piiloon.

Julkisivu

Rakennus on verhottu pystypaneelilla hivenen ikkunan alareunan alapuolelle, tästä ylöspäin vaakapaneelilla räystäskorkeuteen. Päätykolmio on verhottu jälleen pystypaneelilla, pystypaneeli muodostaa alareunaltaan sahalaitaisen koristeaiheen julkisivuun alueen vanhoille rakennuksille tyypilliseen tapaan. Kuistissa alin pystypaneelinauha on vain noin puoli metriä korkea.

Ikkunat

Rakennuksessa on uusitut T-malliset puuikkunat, päätykolmiossa ja kuistilla on alkuperäiset ruutuikkunat.

Ovet

Rakennuksessa on uusittu 1960-luvun tyylinen puupaneeliovi.

Räystä

Rakennuksen räystääs on avonainen.

Syöksytorvet

Rakennuksessa on pyöreät syöksytorvet.



Sadevesikourut

Vedenohjaus on osa kattopellitystä.

Kattomateriaali

Rakennuksessa on konesaumattu peltikate.



Piippu	Piippu on pellitetty.	
Kunto	Rakennus on ulkoapäin hyvässä kunnossa.	
Tyyli	Vanha ja komea asuinrakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan, vaikkakin ovet ja ikkunat on uusittu. Rakennus on hyvä esimerkki 1900-luvun alun rakennuskannasta.	
		
<i>Kuva 1980-luvun alusta, Forssan kaupungin kaupunkisuunnittelun valokuva-arkisto.</i>		

Rno: 2-135

Historia

Talousrakennus on rekisteritietojen mukaan rakennettu vuonna 1944, mutta ulkoasunsa perusteella saattaisi olla vanhempikin.

Alkuperäinen käyttö

Rakennus on aina toiminut nykyisessä käytössään.

Muoto

kerrosluku: 1

Kattomuoto

Rakennus on suorakaiteen muotoinen.

Ulokkeita

Rakennus on harjakattoinen.

Sokkeli

Ei ole.

Julkisivu

Rakennus on betonisilla nurkkakivillä.

Ikkunat

Rakennus on verhottu pystylaudalla.

Ovet

Rakennuksen koillispuolella on vanhat puuruutuikkunat.

Räystäs

Rakennuksessa on vanhat yläikkunalliset paneeliovet.

Syöksytorvet

Rakennuksen räystäs on avonainen.

Sadevesikourut

Ei ole.

Kattomateriaali

Rakennuksessa on puolipyöreät sadevesikourut.

Piippu

Rakennuksessa on profiilipeltikate.

Kunto

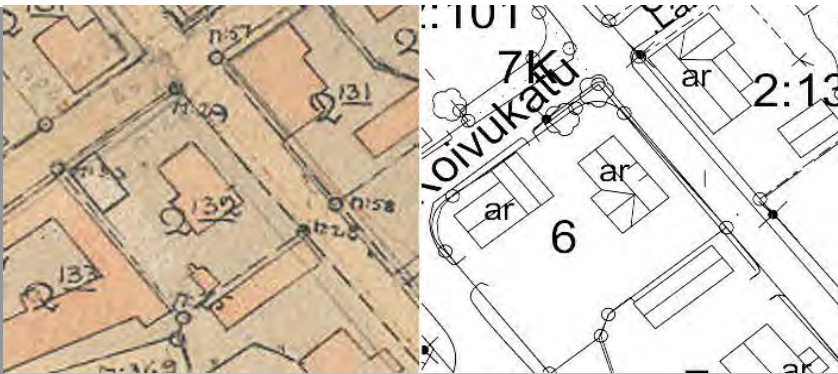
Ei ole.

Rakennus on vanhaksi talousrakennukseksi kohtalaisessa kunnossa.

Tyyli

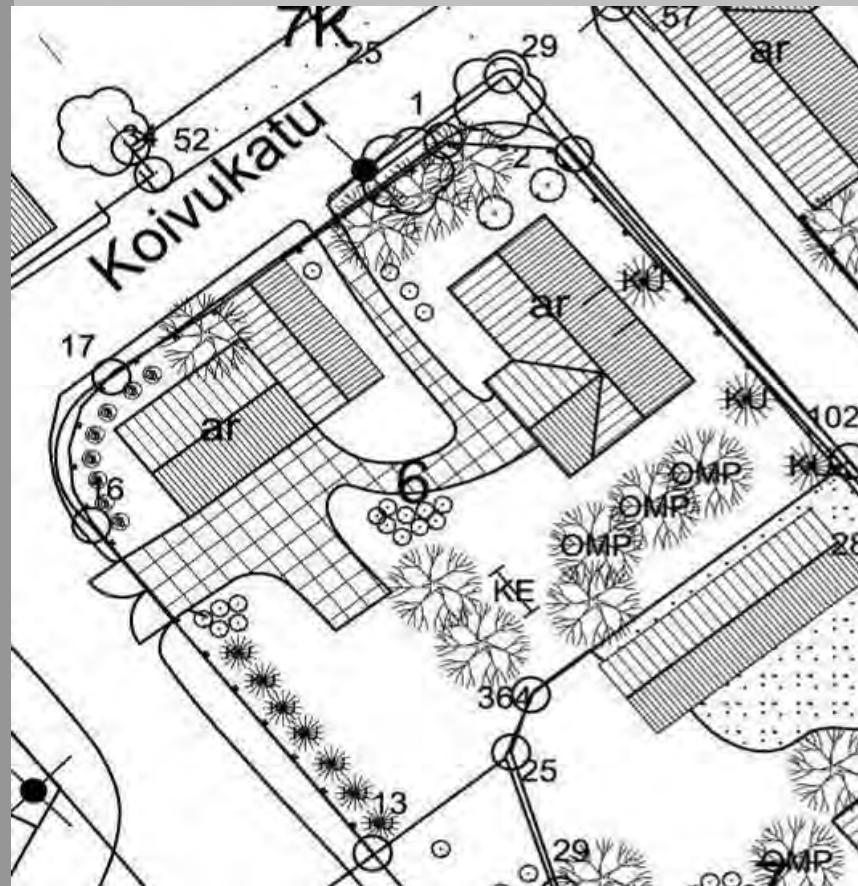
Rakennus on tyyliltään 1900-luvun alun talousrakennus, vaikkakin rekistereissä oleva rakennusvuosi on 1944.



	
Rno: 6 (2-132)	<i>kartat 1926-28 ja 2007</i>
Historia	Tontti on ollut rakennettuna jo 1900-luvun alussa ja tontin rakennuskanta onkin todennäköisesti tältä ajalta. Sittemmin Koivukadun varrella olevaa toista rakennusta on jatkettu talousrakennusosalla.
Sijainti tontti	Tontti on Käsityöläiskadun ja Koivukadun kulmassa rajautuen koillissivultaan Käsityöläiskatuun ja luoteissivultaan Koivukatuun. Lounaissivulla tonttia rajaa Tallikadun jatke, kaakkoissivulta viereinen asuintontti.
asuinrakennus	Tontin lähes L-mallinen (korkea kuisti) asuinrakennus sijoittuu Käsityöläiskadun varteen kadun suuntaisesti.
talousrakennus	Tontin talousrakennuksen vanhin osa on pääty Koivukadulle, laajennusosa Koivukadun suuntaisesti pari metriä irti tiestä. Rakennus sijoittuu tontin länsikulmalle.
Sisääntulo	Tontille tullaan jalan Koivukadulta, talousrakennuksen vanhan osan nurkalta. Autolla saavuttaessa käynti on Tallikadulta rakennusten rajaamalle sisääntulopihalle.
Kulut	Kulut tontilla ovat kivettyjä.
Piha	Piha sijoittuu tontin koillis- ja kaakkoisreunalle. Pihalla on lukuisia istutuksia, piha on kulkuja ja sisääntulopihaa lukuun ottamatta nurmipintaista. Tontin kaakkoisrajan läheisyydessä on leikkimökki.
Puutarha	Hedelmäpuutarha omenapuineen sijoittuu asuinrakennuksen kaakkoispäättyyn.
Puusto	Tontilla on omenapuiden lisäksi kuusia Käsityöläiskadun varrella, samoin Tallikadun varrella kuusiaitana. Tontin kaakkoisrajalla leikkimökin läheisyydessä kasvaa pari koivua.
Istutukset	Tontilla on pensaita pohjoisnurkalla, jalankulkusisääntulon yhteydessä on ruusupensas. Asuinrakennuksen kuistin edessä on kukkaistutuksia.
Aita	Tontti on aidattu metalliverkkoaidalla.
Oleskelu	

Pihapiiri
(mittakaavaton ja
viitteellinen)

Oleskelu pihalla tapahtuu istutusalueiden seassa.



Rno: 6 (2-132)

Historia

Asuinrakennus on rakennettu todennäköisesti 1900-luvun alussa, viimeistään 1920-luvulle tultaessa, vaikkakin rakennuksen rakennusvuodeksi on kirjattu rekistereihin vuosi 1945.

Alkuperäinen käyttö

Rakennus on aina toiminut asuinrakennuksena.

Muoto

kerrosluku: 1½

Rakennus on L-mallinen, sillä kuisti on yhtä korkea kuin muukin rakennus.

Kattomuoto

Rakennus on harjakattoinen, Käsityöläiskadun kattolyhty on pulpettikattoinen.

Ulokkeita

Rakennuksessa on kattolyhty Käsityöläiskadun puolelle.

Sokkeli

Rakennuksen sokkeli on levytetty piiloon kivilaatalla.

Julkisivu

Rakennus on verhottu pystypaneelilla ikkunan alareunaan, josta ylöspäin ensimmäisen kerroksen osalta vaakapaneelilla. Ullakkokerros on verhottu pystypaneelilla räystäslinjaan, päätykolmio on vaakapaneelia. Verhous on uusittu.

Ikkunat

Rakennuksen ikkunat ovat nykyaikaisia T-mallin puualumiini-ikkunoita, jotka on sijoitettu syväälle seinään. Vuorilaudat ovat koristellut.

Ovet

Rakennuksessa on uusittu nykyaikainen ulko-ovi.

Räystä

Rakennuksen räystäät ovat umpinaiset.

Syöksytorvet

Rakennuksessa on pyöreät syöksytorvet.

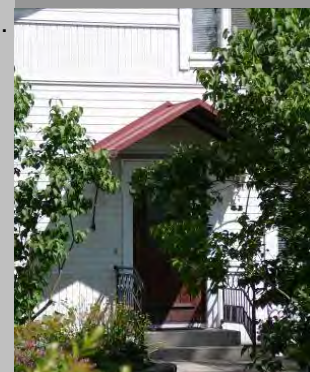
Sadevesikourut



Vedenohjaus on osa vesikattoa.

Kattomateriaali

Rakennuksen kattomateriaali on konesaumattu pelti.

Piippu



Kunto	Piippu on pellitetty. Rakennus on hyväkuntoinen.	
Tyyli	Rakennus on isokokoinen ja komea 1900-luvun alun asuinrakennus, jota on jonkin verran uusittu korjausten yhteydessä.	 <i>Kuva 1980-luvun alusta, Forssan kaupungin kaupunkisuunnittelun valokuva-arkisto.</i>

Rno: 6 (2-132)**Historia**

Tontin kakkosrakennus / talousrakennus on vanhimmilta osiltaan rakennettu todennäköisesti 1930-luvulla, rekistereissä rakennusvuodeksi on merkitty vuosi 1934. Rakennusta on laajennettu lisäsiivellä 1900-luvun lopulla.

Alkuperäinen käyttö

Rakennus on saattanut toimia jossakin vaiheessa asuinrakennuksenakin, mutta nykyisin se on talousrakennuskäytössä.

Muoto

kerrosluku: 1

Rakennus on L-mallinen vanhan ja uuden osan muodostaessa omat siipensä.

Kattomuoto

Rakennus on harjakattoinen.

Ulokkeita

Ei ole.

Sokkeli

Vanhan osan sokkeli on betonia, uuden osan harkkoa.

Julkisivu

Rakennus on verhottu vaakapaneelilla.

Ikkunat

Rakennuksen ikkunat ovat vanhassa osassa 1900-luvun puolivälin puuikkunoita, uudessa nykyajan jaottomia ikkunoita. Vuorilaudat ovat uusiokoristellut.

Ovet

Vanhan osan ovi on 1900-luvun puolivälin puupaneeliovi, uudemman osan ovet nykyaikaiset autotallinovat.

Räystä

Rakennuksen räystäät ovat avoimet.

Syöksytorvet

Rakennuksessa on pyöreät syöksytorvet.

Sadevesikourut

Rakennuksessa on puolipyöreät sadevesikourut.

Kattomateriaali

Rakennuksen katto on konesaumattua peltiä.

Piippu

Piippu on pellitetty.

Kunto

Rakennus on hyvässä kunnossa.



Tyyli

Rakennus on yhdistelmä uutta ja vanhaa, mutta vanha osa on joitakin uusimisia (ikkunat, ovet) lukuun ottamatta malliltaan melko alkuperäinen.