



# FORSSAN KAUPUNKI KUHALAN KAUPUNGINOSA UUSIKYLÄ III B

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

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU KUHALAN KAUPUNGINOSAN KORTTELI 28 SEKÄ KATU-, VIRKISTYS- JA VESIALUEITA JA KESKUSTAN KAUPUNGINOSAN VESIALUETTA.

MITTAKAAVA 1 : 500

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

### Yleismääräykset:

- Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (rky), jonka ominaispiirteet on säilytettävä, tavoitteena on säilyttää oleva rakennuskanta kokonaisuutena kerrostumineen.
- 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 läpäisemättömitä pannoilla tulevia hulevesiä siten, että viivytystaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1,0 m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> vettä läpäisemättöntä pintaa kohden. Viivytystaiden tai -säiliöiden on viivytettävä hulevesiä vähintään 0,5 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivuotojärjestelmä.
- 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 rakentamistamääräykset, joita on noudatettava.
- Olemassa olevan rakennuksen nykyisiä käytössä olevia tiloja saa korjata sen estämättä mitä on määrätty uudisrakennusalaista ja -oikeudesta tai kerrosluvusta.
- Rakennuksia ei saa purkaa. Jos purkamiseen välttämättömistä syistä joudutaan, niin purkamiseen ei saa ryhtyä ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on myönnetty rakennuslupa. Purettava rakennus on rakennusluvun yhteydessä dokumentoitava myös mittapiirroksin.
- Suojellun 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 monimuotoista Uudenkylän rakentamisen perinnettä ja kaupunkikuvallisesti joelle päin madaltuvaa rakennusmassoittelua. Nämä on esitetty tarkemmin rakentamistamääräyksissä.
- Uudisrakennus on sijoitettava kaavassa osoitetulle uudelle rakennusosalalle.
- Uudisrakentamisesta ja suojeltujen rakennusten korjaussuunnitelmista on aina pyydettävä Kanta-Hämeen alueelliselta vastuuselosta lausunto, sekä muiden olevien rakennusten kohdalla oleellisia ulkoista muutoksista.

### AO-61

- Erillispientalojen korttelialue.
- Tontille saa rakentaa yksiasuntoisen, tontti 9 ja 11, tai kaksiasuntoisen, tontti 7, päärakennuksen ja rakennusalojen mukaiset piharakennukset.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen arvo ja ympäristön luonne, jotka on esitetty rakentamistamääräyksessä, säilyvät. Uudisrakennettaessa ja korjattaessa rakennus on sovitettava huolellisesti ympäristönsä.
- Sisaäänkännyt on osoitettava pihan puolelta ja niiden yhteyteen on rakennettava avo- tai lasikuisti, jonka voi sijoittaa enintään 8 k-m<sup>2</sup> rakennusalan ulkopuolelle.
- Autotalli on sijoitettava piharakennukseen.
- Pää- ja piharakennusten julkisivu- ja kattomateriaalit ja värykset sekä julkisivun ja vesikaton leikkauskohdat ja harjakaton kaltevuudet on määriteltävä rakennustamääräyksessä, ja niitä on noudatettava.
- Tontille on istutettava vähintään yksi puu tonttipinta-alan 150 m<sup>2</sup> kohti.
- Rakennusten ja kulkuväylien ulkopuoliset tontinosat on istutettava. Kulkua- ja piha-alueiden on oltava pääosin imeytyviä, enintään 10% rakennusten ulkopuolisesta alasta saa pinnottaa vettä puoliäpäisevällä materiaalla.

### 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 esitetty rakentamistamääräyksessä, säilyy. Uudisrakennettaessa ja korjattaessa rakennus on sovitettava huolellisesti ympäristönsä.
- Käynti liiketiloihin on osoitettava kadulta ja asuntoihin pihan puolelta.
- Autotalli on sijoitettava piharakennukseen.
- Pää- ja piharakennusten julkisivu- ja kattomateriaalit ja värykset sekä julkisivun ja vesikaton leikkauskohdat ja harjakaton kaltevuudet on määriteltävä rakennustamääräyksessä, ja niitä on noudatettava.
- Jos tontille sijoitetaan asuntoja, on piha-alueelle osoitettava leikki- ja oleskelu-alueita asuntojen sisäänkäynnin yhteyteen vähintään 75 m<sup>2</sup>. Leikki- ja oleskelu-alueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puuta vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m<sup>2</sup> kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.
- Rakennusten ja kulkuväylien ulkopuoliset tontinosat on istutettava. Kulkua- ja piha-alueiden on oltava pääosin imeytyviä, enintään 10% rakennusten ulkopuolisesta alasta saa pinnottaa vettä puoliäpäisevällä materiaalla.
- Liiketilöiden 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 tehdyn rakentamistamääräyksen mukaisesti.
- Aluetta hoidetaan jatkuvan kasvatuksen periaatteella rakentamistamääräyksen mukaisesti siten, että alueen hiilivarastot kolminkertaistuvat.
- Alue kuuluu osana Loimijoen varren 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 piiloaikkujen ja kulkureittien turvaamiseksi. Samasta syystä joenvarren valaistuksen on tuotettava hajavaloa mahdollisimman vähän.

### LP-8

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

### W

Vesialue.

- - - - - 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- + - - - - Kaupunginosan raja.
- - - - - Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- - - - - Osa-alueen raja.
- ⑤ Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- 7** Kaupunginosan numero.
- KUHALA** Kaupunginosan nimi.
- 28** Korttelin numero.
- SEPÄNKATU Kadun tai puiston nimi.
- I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Iu/2/3 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon 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.
- [ pyk ] Rakennusala, jolle saa sijoittaa palvelu- ja seurakunnallisia toimintatiloja.
- [ pr ] Rakennusala, jolle saa sijoittaa piharakennuksen.
- [ kt-2 ] Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
- [ ] Katos on rakennettava materiaalien, kattomuodon ja värytyksen suhteen suojeltavien rakennusten muodostamaan kaupunkikuvaan soveltuvaksi.
- [ ] Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- [ ] Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- [ ] Säilytettävä / istutettava puurivi.
- [ ] Pensain istutettava alueen osa.
- [ ] Katu.
- Katusuunnitelmat ja toteutus on tehtävä siten, että ne tukevat alueen pienipiirteistä mittakaavaa, monipuolista toimintaa ja kevyen liikenteen esteetöntä etenemistä.
- Kauppakadun varrelle molemmin puolin on istutettava visuaalisesti yhtenäinen puurivi.
- o o o o o o Ulkoilureitti.
- - - - - ajo Ajoyhteys.
- - - - - Johtoa varten varattu alueen osa.
- [ ] Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 1ap/as Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
- [ sr-26 ] Suojeltava rakennus.
- Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus.
- Rakennusta ei saa purkaa.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei vähene ja kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy.
- [ sr-29/pkt ] Puistoalueella sijaitsevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan suojeltavan rakennuksen rakennusala.
- Rakennukseen saa sijoittaa palvelu- ja toimistotiloja.
- 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 ja kaupunkirakenteellisesti 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.
- ⊗ Suojeltava puu.

<b>FORSSAN KAUPUNKI</b> Maankäytön suunnittelu		
<b>UUSIKYLÄ III B ASEMAKAAVAN MUUTOS</b> 1 : 500		
Forssassa 22.7.2022	Anne Seppälä	
Kaavoitusinsinööri		
Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset.		
Kaupungeodeetti		Aki Härmä
Tämän kaavan Forssan kaupunginhallitus on lokakuun 10 päivänä 2022 pöytäkirjan 286 §:n kohdalla hyväksynyt.		
Forssan kaupungin keskushallinnossa		
Hallintojohtaja	Hanna Saarni	
<b>Mxx</b>	<b>UUSIKYLÄ III B</b>	22.7.2022
	Kh 10.10.2022 286 §	Voim. xx.x.202x