

# 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. Alueen puutalokortteleiden tonteille kuuluu vehreä puutarha.

Vanhassa rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ja ympäristön luonne säilyy. Uudisrakennukset, laajennukset ja julkisivumuutokset on sovittava huolellisesti alkuperäiseen rakentamistapaan. Piha-alueet on suunniteltava vehreän puutarhamaisiksi.

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

Tavoitteena on viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla sekä ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja. Kiinteistön omistajan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä.

#### AK-32

##### Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Kortteli on varattu asumista sekä vanhusten asuntoja ja niitä palvelevia toimintoja varten.
- Rakennus on rakennettava kattomuodon, kattojen ja julkisivujen materiaalien sekä värien suhteen noudattaen yhtenäistä rakennustapaa muiden korttelissa 30 sijaitsevien rakennusten kanssa.
- Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa erkereitä 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.
- Päärakennuksessa on oltava kuisti, joka voi ulottua kaavakarttaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle.
- Tontille saa sijoittaa asuinrakennuksen ja talousrakennuksen, jossa voi sijaita myös saunatilat. Uuden asuinrakentamisen on noudatettava ympäristöministeriön asetusta (YM 796/2017) rakennuksen ääniympäristöstä.
- 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. Väriin on oltava punamulta tai vastaava.
- Rakennusten katemateriaalina on käytettävä konesaumattua peltiä tai vastaavaa, taikka kolmiorima-huopakatetta.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m<sup>2</sup> 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.

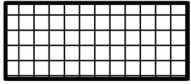


Puisto.

- Alueella on säilytettävä vanha puusto.
- Korkeaa puustoa on lisättävä merkittävästi, jotta puisto jakaa ympäröivää kaupunkitilaa.
- Puistoalue toimii hulevesien imeyttämässä ja viivyttämässä.



Puisto.



Katuaukio/ tori.

- Alue on tehtävä pääosaksi kivettynä.
- Alueelle saa sijoittaa istutuksia.



Yleinen pysäköintialue.

- Alueen on oltava sorapintainen.
- Autopaikan laskennallinen minimileveys on 2,7m ja paikkarivien väli on 8m.
- Alueen päätyosiin on istutettava pensaita ja puita.



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.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

7

Kaupunginosan numero.

KUHALA

Kaupunginosan nimi.

30

Korttelin numero.

TALLIKATU

Kadun, katuaukion tai puiston nimi.

1300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

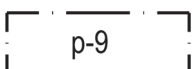
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

lu2/3

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

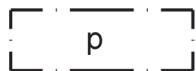


Rakennusala.

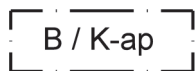


Pysäköimisalue.

- Autopaikan minimileveys on 2,7m ja paikkarivien vähimmäisväli on 8m.



Pysäköimispaikka.



Bussin /Kuorma-auton pysäköimispaikka.



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



Istutettava puu.

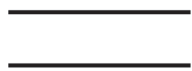


Istutettava puurivi.



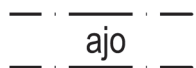
Pensasrivi.

- Pensasrivi tehdään niin tiheäksi, että se estää läpikulun. Risteävän liikenteen näkemä-alueilla tulee pensaiden korkeuden olla alle 0,7m. Muutoin pensaat saa olla korkeampia, mutta niitä tulee leikata.



Katu.

- Katualueen istutettavalle osalle on sijoitettava puita, jollei liikenteelliset syyt sitä estä.



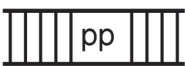
Ajoyhteys.



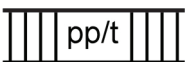
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



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



Istutettava alueen osa.



Istutettava alueen osa.

- Pysäköintialueita rajaaville viheralueille on istutettava korkeampia puita niin tiheään, että niistä muodostuu ympäröivää aluetta jakava ryhmitys.  
- Alue toimii osaltaan hulevesien hallinnassa.

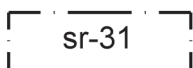


Ajoratakiveys.

-Nupukivi



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



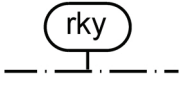
Suojeltava rakennus.

- Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus.  
- Rakennusta ei saa purkaa.  
- Korjaus- ja muutostöistä on pyydetty alueellisen museoviranomaisen lausunto.  
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei vähene ja kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy.

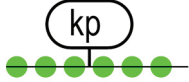
rak/s -2

Säilytettävä rakennus.

- Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus.
- Rakennusta ei saa purkaa.
- Korjaus- ja muutostöistä on pyydetty alueellisen museoviranomaisen lausunto.
- Laajennukset on sovitettava alkuperäiseen arkkitehtuuriin alisteisina siten, että rakennuksesta muodostuu ehjä kokonaisuus.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.



Kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus.



## FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu

UUSIKYLÄ II M ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

Forssassa 20.12.2023

Kaavoitusarkkitehti

Tuomo Hirvonen

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

Kaupungingeodeetti

Aki Härmä

Tämän kaavan Forssan kaupunginhallitus on xxxx kuun x päivänä 2024 pöytäkirjan xx § :n kohdalla hyväksynyt.

Forssan kaupungin keskushallinnossa

Hallintojohtaja

Hanna Saarni

M05

UUSIKYLÄ II M

20.12.2023

Kh x.x.2024 xx §

Voim. xx.xx.xxxx