



# 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 kaupunginosan kortteli 26, sitova tonttijako korttelin 32 tontteille 6, 8 ja 9, korttelin 30 tontin 4 laajennus sekä tori-, puisto-, katu- sekä liikennealueita.

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

### Yleismääräykset:

Osa kaavamutuosalueesta kuuluu Forssan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009), jonka historialliset ominaisuudet on säilytettävä. Kaava-alueen puutalokortteli edustaa kulttuuriympäristönä Forssan tehdasyhdyskunnan kehitysvaihetta 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta. Alueen puutalokorttelien tontille kuuluu vihreä 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 vihreän puutarhamaisiksi.

Täydennysrakentamisessa on otettava huomioon ympäristön ominaisuudet 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, katteiden ja julkisivujen materiaalien sekä värien suhteen noudattaen yhtenäistä rakennustapaa muiden korttelissa 30 sijaitsevien rakennusten kanssa.
- Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa erkkereitä ja parvekkeita.

**AO-66**

### Erillispientalojen korttelialue.

- Päärakennuksessa vähintään kolmasosa rakennuslalle osoitetusta rakennusoikeudesta on varattava sijoitettavaksi ullakkokerrokseen.
- Päärakennuksen julkisivuissa on käytettävä vaaleaksi peittomaalattua lautaverhousa.
- 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 kaavakarthaan 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. Väri on oltava punamulta tai vastaava.
- Rakennusten katemateriaalina on käytettävä konesaumattua peltiä tai vastaavaa, taikka kolmiorima-huopakattetta.
- 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 puoliiläpäisevällä materiaalilla.

**VP-15**

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

**VP**

Puisto.

**Katuaukio/ tori**

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

**LP-10**

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

**LPA-7**

Autopaikkojen korttelialue.

**(61-7-30-1)**

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

**3 metriä**

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

**Osa-alueen raja.**

Osa-alueen raja.

**Sitovan tonttijaan mukaisen tontin raja ja numero.**

Sitovan tonttijaan 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 kerrosalana laskettavaksi tilaksi.

**Rakennusala.**

Rakennusala.

**p-9**

- Pysäköimisalue.
- Autopaikan minimileveys on 2,7m ja paikka-riivien vähimmäisväli on 8m.

**p**

Pysäköimispaikka.

**B / K-ap**

Bussin /Kuorma-auton pysäköimispaikka.

**⊗**

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

**○**

Istutettava puu.

**○○○**

Istutettava puurivi.

**○○**

Pensasrivi.

- Pensaarivi 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.**

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

**ajo**

Ajoyhteys.

**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

**Jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.**

Jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.**

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

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

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

**Istutettava alueen osa.**

Istutettava alueen osa.

**Istutettava alueen osa.**

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

**Ajoratakievys.**

Ajoratakievys. -Nupukivi

**t**

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

**sr-31**

Suojeltava rakennus.

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

**rky**

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaisuudet on säilytettävä.

**kp**

Kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus.

<b>FORSSAN KAUPUNKI</b> Maankäytön suunnittelu		
<b>UUSIKYLÄ II M ASEMAKAAVAN MUUTOS</b>		<b>1 : 1000</b>
Forssassa 20.12.2023 Kaavoitusarkkitehti <b>Tuomo Hirvonen</b>		
Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset.		
Kaupungingeodeetti <b>Aki Härmä</b>		
Tämän kaavan Forssan kaupunginhallitus on helmikuun 19 päivänä 2024 pöytäkirjan 48. § :n kohdalla hyväksynyt.		
Forssan kaupungin keskushallinnossa Hallintojohtaja <b>Hanna Saarni</b>		
<b>M05</b>	<b>UUSIKYLÄ II M</b> Kv 26.2.2024 12 §	<b>20.12.2023</b> Voim. xx.xx.xxxx