



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



UUSIKYLÄ III B

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

22.7.2022

UUSIKYLÄ III B ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22. päivänä heinäkuuta 2022 päivättyä asemakaavakarttaa Uusikylä III B.

Asemakaavan muutos koskee:

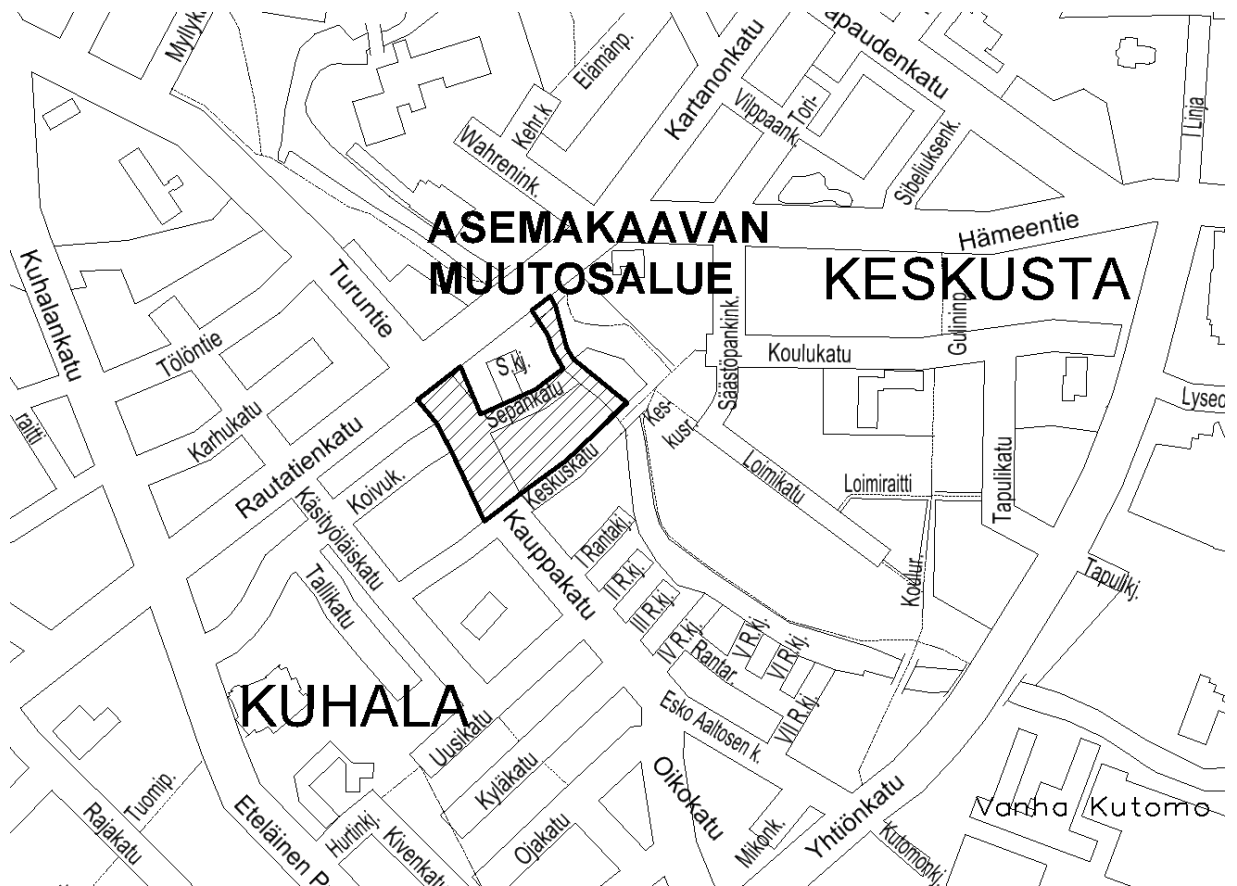
Forssan kaupungin Kuhalan (7.) kaupunginosan kortteleita 25 ja 28 sekä niihin liittyviä katu-, puisto- ja vesialueita ja Keskustan (1.) kaupunginosan vesialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Forssan kaupungin Kuhalan (7.) kaupunginosan kortteli 28 sekä siihen liittyvät katu-, puisto- ja vesialueet ja Keskustan (1.) kaupunginosan vesialuetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee keskustassa Keskuskadun, Kauppakadun, Sepänkadun ja Loimijoen välisellä alueella.



Sijaintikartta

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksella tutkitaan olevan rakenteen ja toiminnan sopeutumista valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön edellyttämään ympäristön säilyttämisen tavoitteisiin. Lisäksi tutkitaan liikealueen toiminnan mahdollisuutta muuttua enemmän asumispainotteiseksi.

1.4	Selostuksen sisällysluettelo	
1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Asemakaavan tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Rakennettu ympäristö	7
	Kunnallistekniikka	8
3.1.3	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	9
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat päätökset	11
3.2.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1	Osalliset	13
4.3.2	Vireilletulo	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.5	Yhteenveto kaavasta esitetyistä mielipiteistä ja kannanotoista	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.2.1	Hiilivarastot	19
5.2.2	Hulevedet	20
5.3	Aluevaraukset ja mitoitus sekä kaavamerkinnot ja -määräykset	21
5.3.1	Yleiset määräykset	21
5.3.2	Korttelialueet	21
5.3.3	Pysäköinti ja katualueet	23
5.3.4	Puistoalueet	24
5.3.5	Suojellut rakennukset	25
5.4	Kaavan vaikutukset	26
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan	26
5.4.2	Vaikutukset kulttuuriperintöön	26
5.4.3	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan	26
5.4.4	Vaikutukset ilmastollisiin tekijöihin	27
5.5	Ympäristön häiriötekijät	27
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	
	1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
	2. Asemakaavakartta ja -määräykset	
	3. Seurantalomake	
	4. Täydennetty rakennusinventointi, erillisliite	
	5. Kaupunkirakenteellinen selvitys, erillisliite	
	6. Pihat ja puistot -inventointi, erillisliite	
	7. Rakentamistapamääräys, erillisliite	
	8. Katu, pihat ja puistoalueet, erillisliite	

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 2018 kaavoituskatsauksessa ilmoitettiin Uusikylä III B asemakaavamuutos vireille tulleeaksi, kuulutus Forssan lehdessä 11.3.2018.
- 9.9.2020 valmistui Uusikylä III B asemakaavamuutosluonnos.
- 16.12.2020 ympäristölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa Uusikylä III B asemakaavamuutosluonnoksen 9.9.2020 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville.
- 1.2.-1.3.2021 asemakaavan muutosluonnos oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä.
- 22.4.2022 valmistui Uusikylä III B asemakaavamuutosehdotus.
- 2.5.2022 kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville.
- 16.5.-15.6.2022 asemakaavamuutosehdotus oli MRL 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä.
- 22.7.2022 valmistui tarkistettu kaavaehdotus.
- 10.10.2022 (286 §) kaupunginhallitus hyväksyi Uusikylä III B asemakaavamuutoksen.
- Kaavasta tehtiin valitus, joka peruttiin myöhemmin.
- 13.3.2023 kaupunginhallitus päätti ottaa 10.10.2022 § 286 hyväksytyyn Uusikylä III B kaavan uudelleen käsittelyyn, jolloin kaava palautuu ehdotusvaiheeseen ja laitetaan uudelleen nähtäville, sekä järjestää asiaa koskevan yleisötilaisuuden.
- 21.6.2023 järjestettiin yleisötilaisuus, joka koski kaavaa koskevan alueen kehittämistä.
- 14.8.2023 kaupunginhallitus perui edellisen 13.3.2023 § 92 päätöksensä ja päätti, että Uusikylä III B -asemakaavamuutos kuulutetaan voimaan.
- 27.8.2023 Uusikylä III B -asemakaavamuutos kuulutettiin voimaan, virallinen voimaantulopäivä on 28.8.2023.

2.2 Asemakaava

- Kaavalla pyritään säilyttämään alueen kokonaisilme sekä nykyiset rakennukset. Suurin osa päärakennuksista on suojeltu ja olemassa olevien rakennusten nykyisiä käytössä olevia tiloja saa korjata sen estämättä mitä on määrätty rakennusala- ja -oikeudesta, kerrosluvusta sekä pysäköinnistä. Uutta kerrosalaan laskettavaa tilaa ei saa kuitenkaan tehdä lisää, mikäli se ylittää kaavassa osoitetun rakennusoikeuden.
- Kaavassa on myös osoitettu rakennusalat ja -oikeudet uudisrakentamista varten, mikäli nykyisiä rakennuksia syystä tai toisesta ei pystytä säilyttämään tai ne tuhoutuvat. Koska alue on varsin tehokkaasti toteutettu, niin uudisrakentamisen yhteydessä rakennustehokkuutta lasketaan nykyisten normien mukaiseksi, jolloin kiinteistöllä voidaan toteuttaa asumiseen tarvittavat nykyisten vaatimusten mukaiset piha- ja pysäköintialueet.
- Suojeltuja rakennuksia ei kuitenkaan saa purkaa ilman asianmukaisiin selvityksiin pohjautuvaa todella pätevää syytä. Silloinkaan rakennusta ei saa purkaa ennen hyväksytyjä uudisrakennussuunnitelmia.
- Rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen on otettu tarkemmin huomioon kaavamuutoksen määräyksissä. Kiinteistöjen rajoja on täsmennetty liikenteellisistä syistä sekä maanomistajien tarpeista.
- Muilta osin kaavaa tarkistetaan rakennetun tilanteen mukaiseksi ja käyttötarkoitusta tarkennetaan olevan tilanteen mukaisesti.
- Kaavassa otetaan huomioon ympäristölliset ja ilmastolliset näkökulmat.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

- Kaava-alueen kunnallistekniikka on rakennettu ja muuttuneet kiinteistöt voidaan muodostaa kaavan voimaantulon jälkeen.
- Suojellun rakennuksen tuhouduttua uuden rakennuksen rakentaminen on mahdollista kaavan mukaisten rakennusalojen ja rakennusoikeuksien mukaisesti.

3 LÄHTÖKOHDAT

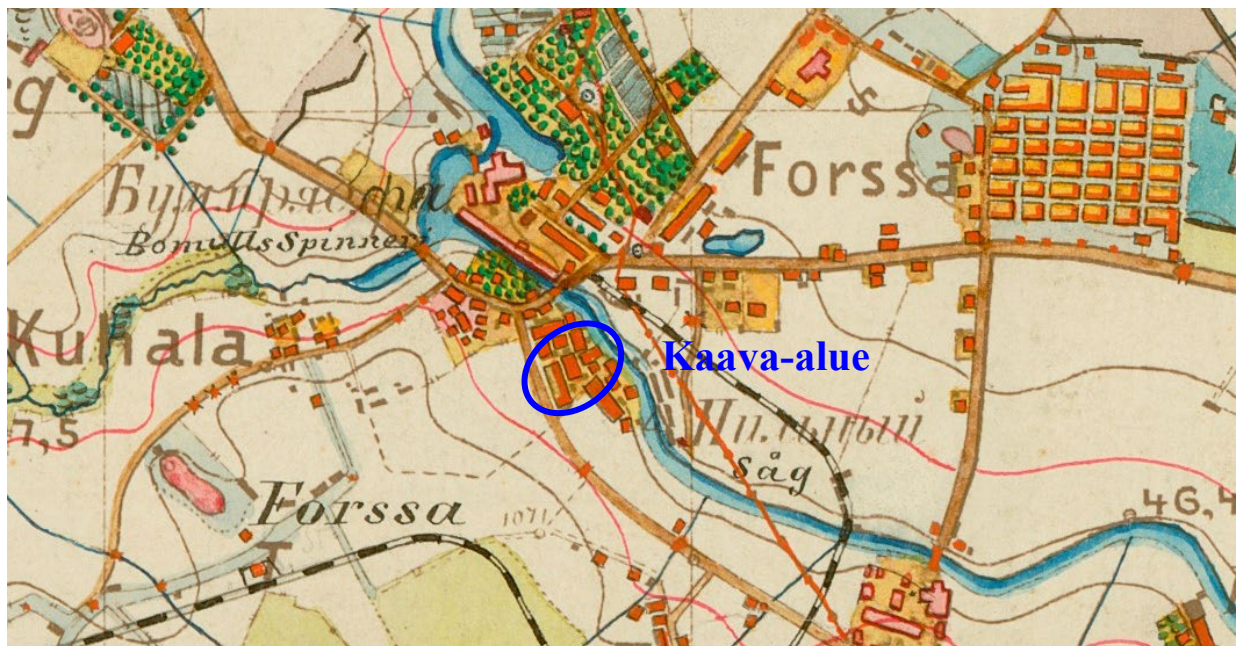
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



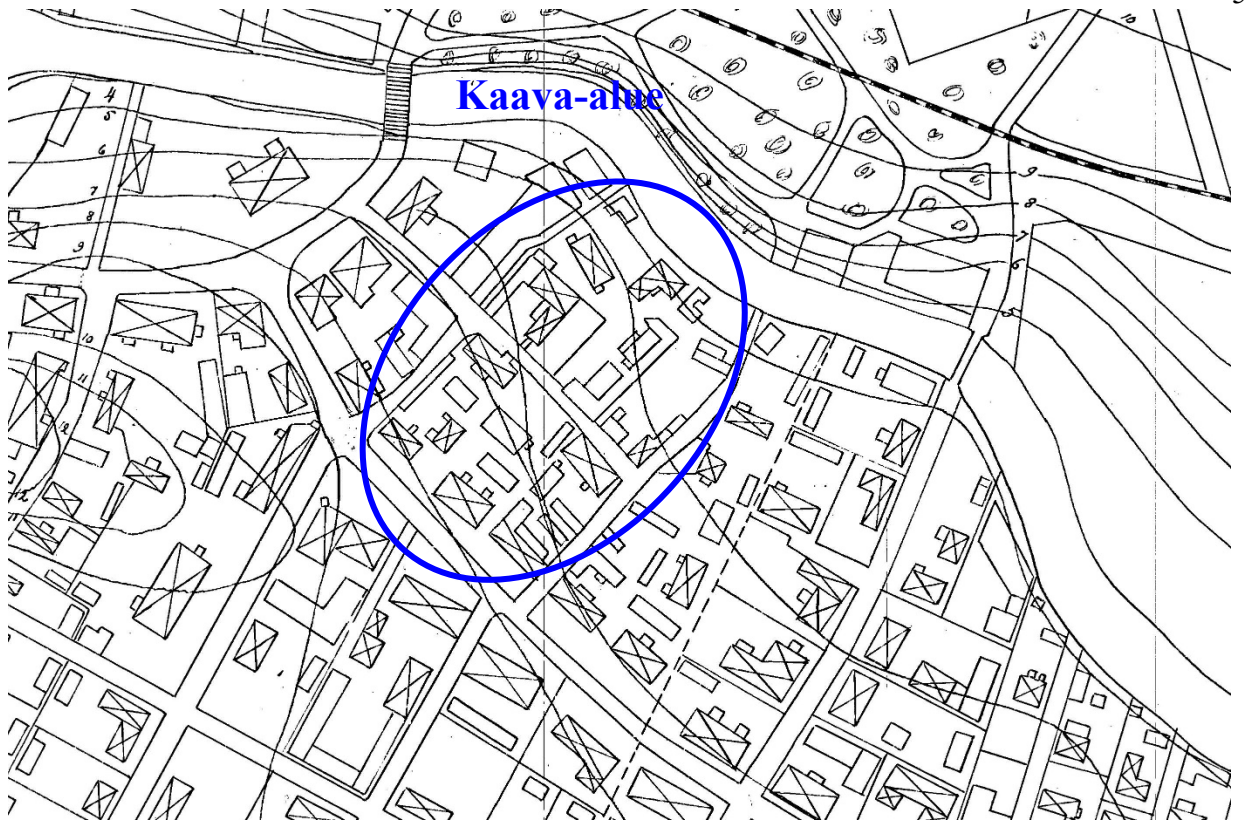
Ote kuninkaankartastosta vuosilta 1776 - 1805.

Alue on alkujaan puustoista niittymäistä joenvarsialuetta, joka on kuulunut Kuhalan kylään.



Senaatinkartta 1884.

1800-luvun lopulla alue on jo tiiviisti rakennettu, kun pääosa muusta Uudenkylän alueesta on vielä peltoaluetta.

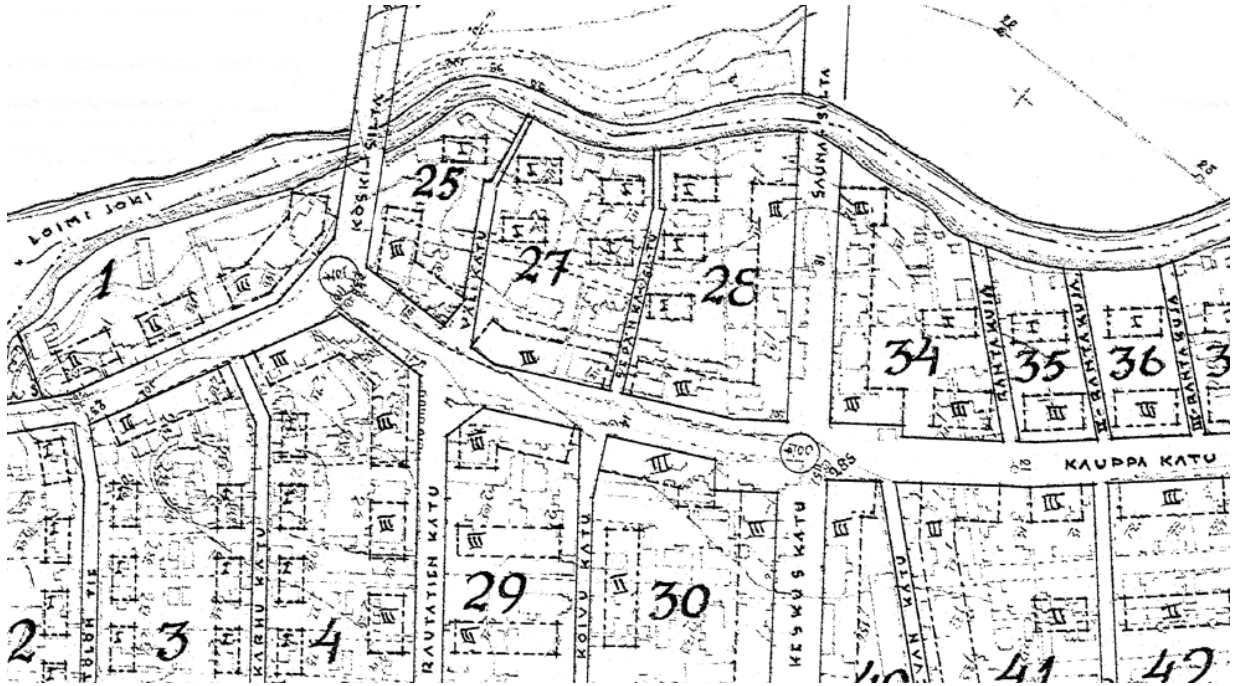


Kartta vuodelta 1922

Sepänhaka ja Uusikyliä on 1920-luvun alkuun mennessä rakentunut kokonaisuudessaan tiiviisti.



1925 Bertel Jungin asemakaavan mukaan Sepänhaka on osoitettu suurkortteli kokonaisuudeksi, jossa pääkatujen vartta reunustaa tiiviisti enintään 4-kerroksiset kivirakennukset ja sisäalueella on muutama yksikerroksinen asuintalo. Kaava ei ole suunnittelualueen osalta toteutunut.



1942 hyväksytyssä Lauri Kauton eteläisten osien asemakaavassa Sepänhaan kortteli-alueille osoitettua rakentamista on jonkin verran kevennetty. Pääkatujen varteen on osoitettu kolmikerroksisia liike- ja asuintaloja ja ranta-alueelle yksikerroksisia asuintaloja. Tämäkään asemakaava ei ole toteutunut suunnittelualueella.



Korttelialueella on voimassa 31.1.1997 vahvistettu asemakaava (H53).

- Asemakaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.2.1.3.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alue on rakentunut 1800-luvun puolella välissä ja osa nykyisistä rakennuksista on säilynyt 1800-luvun lopulta.

Katujen varsien päärakennukset muodostavat tiiviin rakennetun katunäkymän ja talousrakennukset sijoittuvat pihan perälle. Rakennustehokkuus alueella on varsin suuri ja asiakaspysäköinnin järjestäminen alueen liikekiinteistöille on hankalaa. Myös Loimijoen puoleiset pienet asuinkiinteistöt on rakennettu tehokkaasti, jolloin piha-alueet ovat jääneet vähäisiksi.

Alueelle on tehty ajanmukainen rakennusinventointi sekä kaupunkirakenteellinen selvitys, jotka ovat erillisliitteinä.



Viistokuva kaakosta vuodelta 2001



Näkymä Kauppakadun ja Keskuskadun risteyksestä



Näkymä Kauppakadulta.

Kunnallistekniikka

Alueella on valmiina kunnallistekniikka ja katuyhteydet.



3.1.3 Maanomistus

Yleiset alueet ja kortteli 25 ovat kaupungin omistuksessa, muu osa alueesta on yksityisten omistuksessa. Myös kaksi Kauppakadun varren rakennusta on osin katualueella.



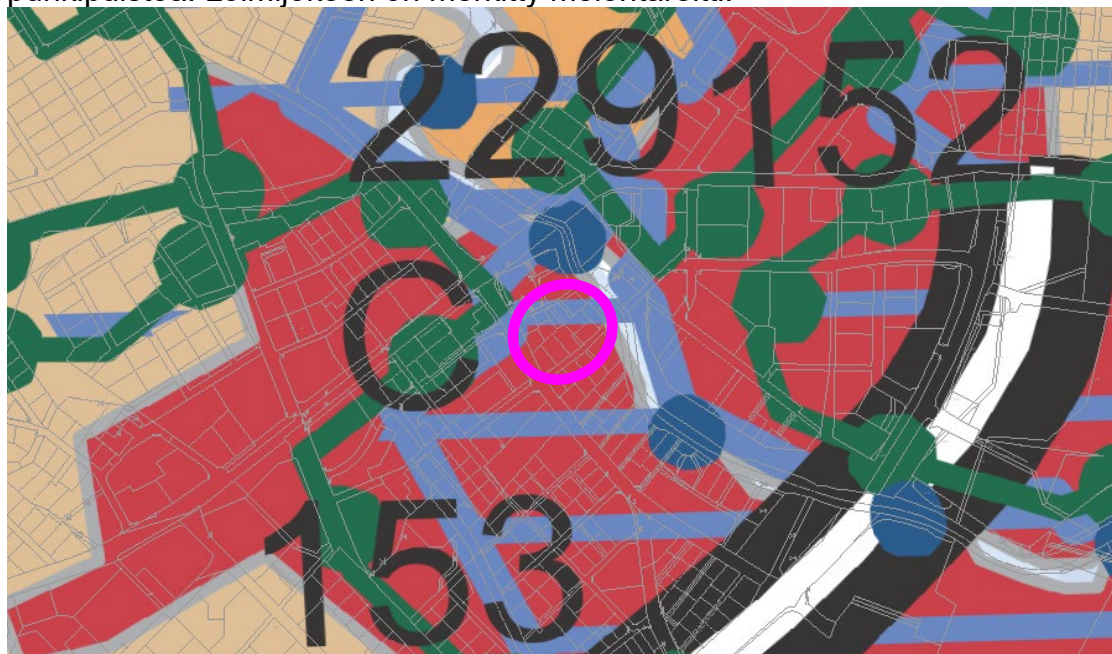
Maanomistuskartta, vihreä alue on Forssan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

3.2.1.1 Maakuntakaava

- Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040, hyväksytty 27.5.2019 ja saanut lainvoiman 22.10.2021, muutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY sekä kansallista kaupunkipuistoa. Loimijokeen on merkitty melontareitti.



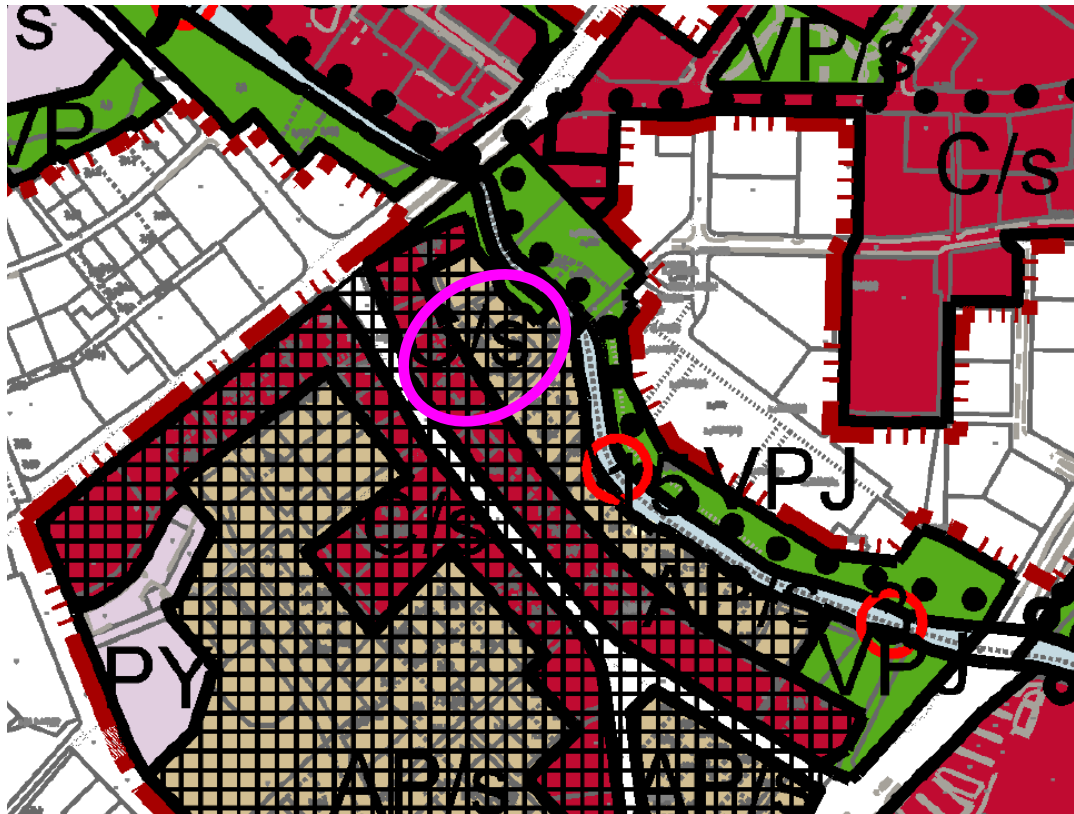
3.2.1.2 Yleiskaava

- Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustajaman yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (C/s).

Ote yleiskaavakartasta on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1 s.2.

- Alueella on voimassa kaupunginvaltuustossa 10.11.2014 hyväksytty Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava.

- Kaavassa Kauppakadun varsi on osoitettu keskusta-alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (C/s). Rakentamisessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassa olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet, maan pinnan korot, tiestö sekä puusto ja muu kasvillisuus säilyvät.
- Muu osa alueesta on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin. Rakentamisessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassa olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet, maan pinnan korot, tiestö sekä puusto ja muu kasvillisuus säilyvät.
- Alueella on myös merkintä: 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 on huolehdittava, että alueen arvokkaita erityispiirteitä ei heikennetä.

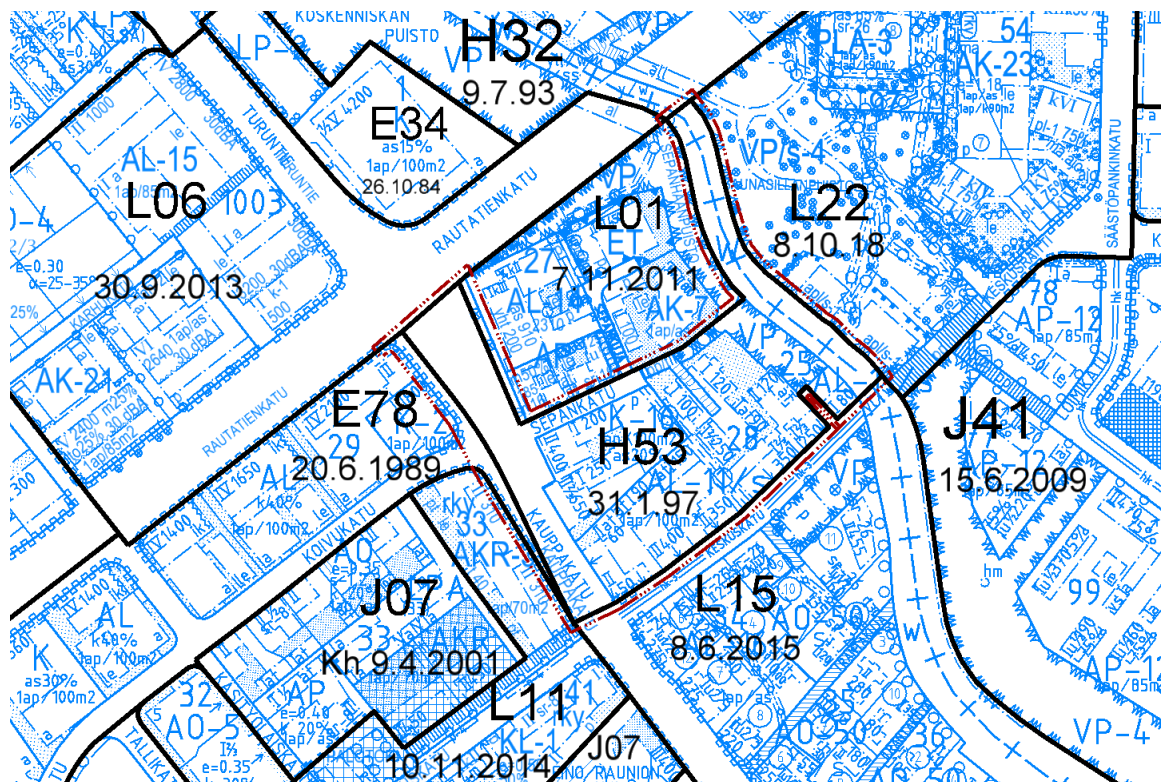


Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava

3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa 31.1.1997 (H53) vahvistettu asemakaava, jonka korttelialueet on osoitettu liike- ja toimistorakennusten (K-16) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AL-11). Kauppakadun katualuetta on myös 7.11.2011 (L01) ja 20.6.1989 (E78) vahvistetuissa asemakaavoissa.

Ote ajantasa-asetmakaavasta on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1 kansikuva.



Voimassa olevien asemakaavojen tunnukset ja hyväksymispäivämäärät

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

- Forssan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2012.
- Rakennusjärjestystä päivitetään vuosina 2021 - 2022 seudullisesti yhtenäiseksi. Ehdotus rakennusjärjestyksestä oli nähtävänä 6.12.2021. – 7.1.2022. Muutokset nykyiseen järjestykseen ovat vähäisiä.

3.2.1.5 Tonttijako- ja rekisteri

Ainoastaan kiinteistöt 61-7-25-1 ja 61-7-28-8 on merkitty kiinteistörekisteriin voimassa olevan kaavan mukaisesti. Muista kiinteistöistä ei ole muodostettu tontteja, vaan ne ovat tiloina kiinteistörekisterissä, johon ne on rekisteröity 1900 – 1930 -luvulla.

3.2.1.6 Pohjakartta

Täydennyskartoitus alueella on suoritettu 1989. Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelu pitää ajantasalla ja täydentää pohjakarttaa.

3.2.1.7 Rakennuskiellot

Alue on pääosin rakennuskiellossa, koska tiloina olevilla kiinteistöillä on rakennuskielto MRL 81 §:n mukaisesti.

3.2.2 Kaava-alueita koskevat päätökset.

- Kiinteistöjen 61-7-28-8 ja 61-405-2-120 maanomistajat ovat hakeneet asemakaavamuutosta ja kaavamuuotos on otettu mukaan vuoden 2018 kaavoituskatsaukseen, jossa se on tullut vireille.

3.2.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset.

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
 - o Forssan teollisuusyhdyskunta.
 - o Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään RKY-alueeseen, jossa rakennetun ympäristön kulttuurihistorialliset arvot on säilytettävä.
- Rakennusinventointi, nOLO 2008; Maankäytön suunnittelu 2020; *erillisliite*
 - o Alueelle on tehty Uudenkylän rakennuskannan kulttuurihistoriallinen inventointi 31.12.2008, suunnittelutoimisto nOLO
 - o Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä on täydentänyt Uudenkylän inventointia. kaava-alueen osalta. Suojellut rakennukset on todettu valtakunnallisella tasolla maisemallisesti arvokkaiksi ja paikallisella tasolla historiallisesti arvokkaiksi. Puistoalueella vahvistetaan historiallisten puistojen jatkumoa.
- Kaupunkirakenteellinen selvitys, Maankäytön suunn. Anne Seppälä 2020; *erillisliite*
 - o Selvityksessä on esitetty nykyinen rakennuskanta ja -tehokkuus eri menetelmillä.
 - o Selvityksessä on tarkasteltu alueen rakennetta eri rakennustehokkuuksilla.
- Liikenteellinen selvitys
 - o Alue sijoittuu rakennettujen katujen varteen, joista Kauppatie toimii yhteytenä Rautatiekatuun, joka on pääväylä ydinkeskustaan ja Valtatielle 2.
- Lepakkoselvitys: Loimijoen lepakkokartoitus 2021, 27.9.2021. Tekijä: Sanna Koronen ja Lauri Erävuori, Tarkastaja: Juha Kiiski, Projektinumero YKK6641
 - o Loimijoen varsi on vesisiipan kannalta tärkeää aluetta. Havaintoja tehtiin myös pohjanlepakoista, vaikka laji hyödyntää ravinnonhankintaan laajalti puistoalueita. Alue luokiteltiin luokkaan II, tärkeä ruokailualue.



- Selvitysalue
- Lajihavainnot
- Pohjanlepakko
- Vesisiippa
- Viiksisiiippa

- Alueella ei havaittu pesäpaikkoja, mutta vanha rakennuskanta sekä sillanalustojen mahdolliset kolot voivat tarjota päiväpiiloja.
 - Selvityksessä esitetään yhteenvetona: Luokan II alueilla suositellaan säilytettäväksi ranta-alueilla nykyistä vastaavat valaistusolosuhteet sekä puustoisuus tai puistomaisuus viheralueilla.
 - Kaavamääräyksiin tulee seuraava teksti: Koska alue on lepakoille tärkeä ruokailu-alue tai siirtymäreitti, puistoalueen puusto ja kolopuut on säilytettävä ja tarvittaessa täydennettävä lepakoiden piilopaikkojen ja kulkureittien turvaamiseksi. Samasta syystä joenvarren valaistukseen on kiinnitettävä huomiota, jotta hajavaloa tuotettaisiin mahdollisimman vähän.
- Suunnittelualueen rantapuiston tarkastelu
- Ranta-alueen käyttö on pääosin kevyen liikenteen yhteytenä, jonka reunoilla on puurykelmiä sekä nurmikkoaluetta.
 - Rannan puusto koostuu lehtipuista, jotka ovat enimmäkseen vaahteraa ja koivua sekä pari hopeapajua, ja istutetuista kuusiryhmistä.
 - Alueen valaistuksena toimii kulttuuriympäristöön sopivat valaisimet.
-
-
- Pih- ja puistoinventointi, Maankäytön suunnittelu 2022, Sirkka Köykkä; *erillisliite*
 - Inventoinnissa on käyty läpi alueen ja ympäristön historialliset vaiheet sekä nykytilanne.
 - Inventoinnissa on laskettu alueen hiilivarastot rakennuksista sekä puustosta.
 - Rakentamistapamääräys, Maankäytön suunnittelu 2022, Sirkka Köykkä; *erillisliite*
 - Määräys täydentää kaavamääräyksiä ja siinä esitetään tarkemmin alueella noudatettavia rakentamistapoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle kiinteistöjen 61-7-28-8 ja 61-405-2-120 maanomistajien aloitteesta. Keskuskadun kiinteistön molemmat rakennukset halutaan muuttaa voimassa olevasta asemakaavasta poiketen asumiskäyttöön ja poikkeaminen on niin suuri, että se vaatii asemakaavamuutoksen. Sepänkadun kiinteistöä on esitetty laajennettavaksi nykyisen pysäköintialueen suuntaan.

Alueella on voimassa 1997 vahvistettu asemakaava, jossa ei ole yksityiskohtaisesti määritelty rakennusten suojelua, ainoastaan alueellisella suojelumerkinnällä /s, jolla ympäristö säilytetään. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön edellyttämän ympäristön säilyttämisen tavoitteet edellyttävät rakennussuojelun tarkempaa tutkimista ja yksityiskohtaisia kaavamerkintöjä rakennusten suojeluun ja korjaamiseen.

Alueella on myös tarvetta laajentaa käyttötarkoitusta monipuolisemmaksi muuttuvien käyttötarpeiden mukaan. Suunnittelussa on kuitenkin otettava huomioon kiinteistöiden pieni koko ja toisaalta olevien rakennusten muodostama suuri rakennustehokkuus, jolloin pitää miettiä miten ratkaistaan oleskelualueet sekä pysäköintialueet.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kaksi alueen maanomistajaa on jättänyt kaavamuutoshakemuksen ja heidän kanssaan käytiin neuvottelu, millä tavalla kaavaa olisi mahdollista tutkia ja muuttaa.
- Kaavamuutos on tullut vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksen yhteydessä, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 5.3.2018, kuulutus Forssan lehdessä 11.3.2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty alueen osalliset ja kaavoitus on suoritettu suunnitelman mukaisessa laajuudessa ja siinä esitetyllä tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty kaavoituksen edetessä muutosten edellyttämällä tavalla. *Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

4.3.2 Vireilletulo

Hankkeen vireilletulosta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen 2018 yhteydessä lehtikuulutuksella 11.3.2018 Forssan lehdessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Kaavamuutosta hakeneiden maanomistajien kanssa käytiin neuvottelu luonnoksen laatimisvaiheen yhteydessä osallisten sekä kaupungin tavoitteista muutoksen suhteen.
- 9.9.2020 valmistui Uusikylä III B asemakaavamuutosloukko. Luonnoksen valmistumisesta ja alustavan kuulemisen nähtävänäoloajasta tiedotettiin kirjeitse maanomistajille ja lähinaapureille sekä kuulutuksella paikallisessa lehdessä muille asianosallisille.
- Loukko oli nähtävänä 1.2.-1.3.2021. Hämeenlinnan kaupunginmuseo ja Hämeen ELY-keskus jättivät loukkoksesta lausuntonsa, joissa esitettiin tarkentamista mm. suojelumääräyksiin sekä täydennystä selostukseen, inventointiin ja rakentamistapaohjeisiin. Loukkoksesta jätettiin kaksi mielipidettä, jotka koskivat asuntojen määrää sekä nykyisten rakennusten käyttöä.
- Ehdotus, jossa pyrittiin ottamaan huomioon loukkoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet, valmistui 22.4.2022 ja oli nähtävänä 16.5.-15.6.2022.
 - + Hämeenlinnan kaupunginmuseo toteaa, että ehdotusta on täydennetty alueellisen vastuuseen lausunnon mukaisesti, mutta esittää vielä pohdittavaksi myös kerroksellisuuden säilyttämistä julkisivuissa, joista ilmenevät kohteen rakennus- ja käyttöhistoria sekä eri aikakausien suunnitteluideologia. Kohteen rakennushistoriaan perustuvia palautuksia on joissakin määrin perusteltua tehdä hyödyntäen rakennusajankohdan materiaaleja ja työtapoja.
 - + Hämeen ELY-keskus toteaa launnossaan, että kaavaehdotuksessa on otettu kattavasti huomioon ELY-keskuksen kaavaloukkoksesta antama palaute koskien loukkon monimuotoisuusarvoja.
 - + ELY-keskus esittää vielä pohdittavaksi asemakaavaratkaisun selkeyttämistä suojelu- ja uudisrakentamiskäytön osalta siten, että asemakaavalla ratkaistaan ensisijaisesti nykyisen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön ominaispiirteiden säilyminen. Mahdollinen tuleva poikkeuksellinen tilanne missä rakennus purettaisiin tai se tuhoutuisi, edellyttäisi näin ollen asemakaavamuutosta
 - + ELY-keskus esittää vielä pohdittavaksi voiko käsillä olevalla asemakaavalla edistää vähähiilistä rakentamista esimerkiksi ohjaamalla puurakentamiseen. Lisäksi voisi pohtia miten esitettyjen kaavamerkintöjen ohjausvaikutusta rakentamisen lupaprosesseissa voitaisiin konkretisoida ja vahvistaa.
 - + Hämeen liitto pitää kaavamuutoksen asumispainotteisuuden lisäämisen tavoitteita kannatettavina sekä hyvänä, että Forssa pyrkii luomaan vetovoimaisia asumisen muotoja ja turvaamaan valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.
 - + Ympäristölupalautakunta esittää, että piharakennukseen sallitaan vain yksi asunto.

+ Nähtävänäoloaikana jätettiin kaksi muistutusta. Toinen koski kaupungin omistamalla tontilla olevaa rakennusta, jossa sijaitsee Forssa mykkäelokuvayhdistys ry. Muistutuksessa esitettiin kiinteistön säilymistä korttelialueena eikä muutettavan puistoksi. Myös pysäköintialueita toivottiin lisää sekä kaava-alueelle että kaava-alueen ulkopuolella olevan viereisen pysäköintialueen laajentamista. Toisessa muistutuksessa halutaan kiinteistöä suurennettavan lisää kaavassa osoitetulle pysäköintialueelle päin.

- Luottamuselinkäsittelyjen päivämäärät on esitetty osan 2 tiivistelmän kaavaprosessin vaiheissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaava muutoksen tavoitteena on säilyttää alueen valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaispiirteet sekä oleva rakennuskanta. Oleva rakennuskanta saa poiketa yleismääräysten mukaisesti kaavamääräyksistä. Kaavassa otetaan huomioon kuitenkin rakennuskannan uusiutuminen vanhan hävitessä, jolloin uudisrakentamisen on sopeuduttava perinteiseen kaupunkikuvaan ja noudatettava kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Uudisrakentamisessa on pyrittävä ekologisesti kestäviin ratkaisuihin sekä edistää uusiutuvan energian käyttöä.

Kaavassa haetaan ratkaisuja nykyisen tiiviin rakennuskannan säilyttämiseksi ja samalla oleskelualueiden ja pysäköinnin turvaamiseksi nykyisten säännösten mukaisesti.

Viher- ja piha-alueilla pyritään säilyttämään ja lisäämään olemassa olevaa kasvillisuutta ja puustoa hiilivarastojen turvaamiseksi ja kasvattamiseksi. Puistoalueen suunnittelussa otetaan huomioon eliöstön tarvitsemat liikkumisreitit sekä ruokailu- ja pesintämahdollisuudet sekä valaistusolosuhteet.

Myös hulevesien keräämiseen ja Loimijokeen johtamiseen haetaan nykyisten ja tulevien olosuhteiden mukaisia sekä ekologisesti kestäviä ratkaisuja.

4.5 Yhteenveto kaavasta esitetyistä mielipiteistä ja kannanotoista

Luonnosvaihe

- Luonnos valmistui 9.9.2020 ja oli nähtävänä 1.2.-1.3.2021.

Kanta-Hämeen alueellisena vastuumuseona toimiva Hämeenlinnan kaupunginmuseo esitti lausunnossaan, että inventointiin tulisi lisätä sanallinen tiivistelmä kohteiden kulttuurihistoriallisista arvoista: maisemallinen, rakennushistoriallinen ja/tai historiallinen. Myös suojelumerkintöjä tulisi tarkentaa ja osa yleismääräyksistä siirtää rakennustapaohjeisiin. Lisäksi museo esittää, että lausunnot tulisi pyytää museoviranomaisen sijaan Kanta-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta.

Vastine: Inventointia on täydennetty esitetyllä tavalla ja suojelumerkintöjä on tarkennettu ehdotukseen. Nykyisten rakennusten kohdalla on suojeltavat rakennukset merkitty omalla rakennusalamerkinnällä ja jos kyseinen rakennus häviää, niin kiinteistölle on osoitettu tavallisella rakennusalamerkinnällä uudisrakennuksen rakennusala, joka myös tukee alueellista suojelua. Yleismääräyksiä on tarkistettu, mutta niissä on oltava kaikki tarpeellisiksi katsotut määräykset, koska asemakaavakartta määräyksineen on lain mukaan noudatettava asiakirja. Nyt tehdyt rakentamistapamääräykset täydentävät kaavaa myös yksityiskohtaisemmilla ohjeilla ja esimerkeillä. Kaavamääräyksiin on tähän asti kirjoitettu Museoviraston ohjeistuksen mukaisesti lausunnon antajaksi museoviranomainen, koska kyseinen taho on vaihtunut vuosien varrella, mutta aina on ollut kyseessä museoviranomainen. Vaikka Kanta-Hämeen edustajille on neuvottelussa selitetty tämä asia, niin he silti vaativat, että nyt on käytettävä museoviranomaisen sijaan Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo, joten kaavamääräystä on muutettu tältä osin vaatimuksen mukaiseksi.

Hämeen ELY-keskuksen lausunnossa esitetään, että kaavahankkeessa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman kulttuuriympäristövaikutuksiin sekä edistää toimintojen monipuolisuutta ja liiketoiminnan mahdollisuuksia. Inventointeja ja selvityksiä tulee tarpeen mukaan tarkistaa rakennusten suojelumääräysten osalta niin, että ne ovat maanomistajille kohtuullisia ja perustuvat riittävään tietoon. Rakennusalat ja niiden määräykset tulee esittää siten, että ne tukevat rakennetun ympäristön säilyttämistä, myös puistoalueella olevan rakennuksen osalta. ELY toteaa, ettei rakennuksen purkamisen ehdoksi voi määrittellä museoviranomaisen lausuntoa, vaan se ratkaistaan purkamislupamenettelyssä. Luonnonympäristöstä ELY esittää, että puistoa koskevan VP/s-6 merkinnän tarkentaminen on tärkeää ja siinä tulisi kiinnittää huomiota ranta-alueen puuston ja kolopuiden säilyttämiseen lepakoiden piilopaikkojen ja kulkureittien turvaamiseksi sekä siihen ettei joenvarren valaistus ja erityisesti hajavallo lisäänty. Kaava-aineistoon tulee liittää tuorein alueella tehty lepakkoselvitys. Aineistoon tulee lisätä vaikutusten arviointia elinympäristön, luonnonympäristön, kaupunkikuvan, maiseman, kulttuuriperinnön, rakennetun ympäristön ja ilmastonäkökulman kautta sekä tuettava rakennusten elinkaaren pidentämistä, energiankulutuksen pienentämistä ja edistää uusiutuvan energian käyttöä.

Vastine: Asemakaavaehdotukseen on tarkistettu ja täydennetty kaavamerkintöjä ja -määräyksiä edellä esitetyllä tavalla. Asiakirjoja on täydennetty liittämällä mukaan viimeisin tehty lepakkoselvitys: Loimijoen lepakkokartoitus 2021 Korkonen ja Erävuori. Lisäksi on tehty puistoinventointi ja rakentamistapamääräykset, joita on noudatettava. Selostusta on täydennetty vaikutusten arvioinneilla sekä ilmastonäkökohtien osalta.

Luonnoksesta jätettiin kaksi mielipidettä. Molemmissa esitettiin, että kiinteistöille tulisi sallia kolme asuntoa. Toisessa esitettiin myös määräyksiin lisäystä, että kaava sallisi olevan rakennuksen käyttämisen sen estämättä, mitä kerrosluvusta on määrätty. Myös toivottiin rakennusoikeuden tarkistamista kiinteistölle sekä ettei esitettäisi rakennuskohdaisia suojeluja vaan että yleismääräysten suojelumääräykset olisivat riittävät.

Vastine: Kaavamääräyksiä on tarkistettu siten, että kiinteistölle voi sijoittaa kolme asuntoa. Yleismääräyksiin on lisätty, että olemassa olevan rakennuksen nykyisiä käytössä olevia tiloja saa korjata sen estämättä, mitä on määrätty myös kerrosluvusta. Rakennuskohtaiset suojelumääräykset ovat tarpeellisia valtakunnallisesti merkittävällä rakennetulla kulttuuriympäristöllä. Myös Hämeenlinnan kaupunginmuseo ja ELY-keskus edellyttävät kyseisellä alueella yksityiskohtaisia kaavamääräyksiä rakennusten osalta.

Ehdotusvaihe

- Ehdotus, jossa pyrittiin ottamaan huomioon luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet, valmistui 22.4.2022 ja oli nähtävänä 16.5.-15.6.2022.
- Ehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta nähtävänäoloaikana sekä seitsemän lausuntoa.

Hämeenlinnan kaupunginmuseo toteaa, että ehdotusta on täydennetty alueellisen vaatuumuseon lausunnon mukaisesti, mutta esittää vielä pohdittavaksi myös kerroksellisuuden säilyttämistä julkisivuissa, joista ilmenevät kohteen rakennus- ja käyttöhistoria sekä eri aikakausien suunnitteluideologia. Kohteen rakennushistoriaan perustuvia palautuksia on joissakin määrin perusteltua tehdä hyödyntäen rakennusajankohdan materiaaleja ja työtapoja.

Vastine: Kaavan yleismääräyksissä sanotaan, että alueen ominaispiirteet on säilytettävä, tavoitteena on säilyttää oleva rakennuskanta kokonaisuutena kerrostumineen. Myös noudatettavassa rakentamistapamääräyksissä on rakennuskohtaisesti käsitelty lähtökohtia ja määräyksiä, jolloin alueen kerroksellisuus tulee otettua huomioon.

Hämeen ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että kaavaehdotuksessa on otettu kattavasti huomioon ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antama palaute koskien luonnon monimuotoisuusarvoja. ELY-keskus esittää vielä pohdittavaksi asemakaavaratkaisun selkeyttämistä suojelu- ja uudisrakentamisratkaisun osalta siten, että asemakaavalla ratkaistaan ensisijaisesti nykyisen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön ominaispiirteiden säilyminen. Mahdollinen tuleva poikkeuksellinen tilanne missä rakennus purettaisiin tai se tuhoutuisi, edellyttäisi näin ollen asemakaavamuutosta ELY-keskus esittää vielä pohdittavaksi voiko käsillä olevalla asemakaavalla edistää vähähiilistä rakentamista esimerkiksi ohjaamalla puurakentamiseen. Lisäksi voisi pohtia miten esitettyjen kaavamerkintöjen ohjausvaikutusta rakentamisen lupaprosesseissa voitaisiin konkretisoida ja vahvistaa.

Vastine: Kaavassa on selkeästi esitetty, että alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (rky), jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Suojeltavat rakennukset on myös osoitettu omalla merkinnällään, joka kattaa nykyisen rakennuksen kokonaisuudessaan ominaispiirteineen. Selostukseen on lisätty erilliset kuvat suojeltujen rakennusten rakennusaloista ja uudisrakennusten rakennusaloista. Myös rakentamistapamääräyksissä vahvistetaan koko alueen sekä suojeltavien rakennusten säilymistä ja korjaamista oikealla tavalla, sisältäen puurakentamisen. Kaavassa on kuitenkin otettu huomioon mahdollisuus, että rakennus voi tuhoutua ja haluttu antaa tällöin mahdollisuus kiinteistön uudisrakentamiseen ilman pitkällistä kaavaprosessia kaupungin pienillä resursseilla. Uudisrakentamiseen on osoitettu selkeät omat rakennusalat ja rakentamismääräykset, joissa otetaan huomioon kiinteistön kuuluminen rky-alueeseen sekä toisaalta nykyiset rakentamismääräykset pinta-alaltaan pienille kiinteistöille.

Hämeen liitto pitää kaavamuutoksen asumispainotteisuuden lisäämisen tavoitteita kannatettavina sekä hyvänä, että Forssa pyrkii luomaan vetovoimaisia asumisen muotoja ja turvaamaan valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Maakuntakaavan mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen. Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Vastine: Asemakaavan lähtökohtana on ollut maakuntakaavan tavoitteet. Yleismääräyksissä on vielä tarkennettu uudisrakentamiseen liittyvää määräystä Hämeen liiton lausunnon mukaisesti.

Ympäristölupalautakunta esittää, että piharakennukseen sallitaan vain yksi asunto.

Vastine: Kaavamääräyksiä on tarkistettu siten, että piharakennukseen saa rakentaa vain yhden asunnon.

Forssan vesihuoltoliikelaitos toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa kaavasta. Lausunnossa myös todetaan, ettei vesihuollon maksuilla osallistuta hulevesien hallinnan järjestämiseen tai käsittelyyn.

Forssan verkkopalvelut Oy edellyttää alueella sijaitsevien jakokaappien, kaapelien ja ilmajohtojen turvaamista joko rasiitteena tai muulla tavalla niin, että niiden mahdollisista tulevaisuudessa tapahtuvista siirtotarpeista ei koidu kustannuksia yhtiölle.

Vastine: Kunnallistekniset johdot on otettu asemakaavassa huomioon merkinnällä 'johdot varten varatut alueen osat' kiinteistöille, joiden kautta on rakennettu kunnallisteknisiä muualle jatkuvia pääjohtoja tai -jakokaappeja. Merkinnän tarkoituksena on osoittaa kaavassa alueet, joiden kohdalla rakentamisessa on otettava huomioon myös muualle jatkuva kunnallistekniikka. Tämän lisäksi kiinteistöille on muodostettava tarvittavat rasiitteet johtojen ja jakokaappien kohdille.

Nähtävänäoloaikana jätettiin kaksi muistutusta. Toinen muistutus koski kaupungin omistamalla tontilla olevaa rakennusta, jossa sijaitsee Forssa mykkäelokuvayhdistys ry. Muistutuksessa esitettiin kiinteistön säilymistä korttelialueena eikä muutettavan puistoksi. Myös pysäköintialueita toivottiin lisää sekä kaava-alueelle että kaava-alueen ulkopuolella olevan viereisen pysäköintialueen laajentamista. Toisessa muistutuksessa halutaan kiinteistöä suurennettavan lisää kaavassa osoitetulle pysäköintialueelle päin.

Vastine: Rakennus, jossa sijaitsee Forssan Elävienkuvien Teatteri, on suojeltu sr-29/pkt -merkinnällä. Rakennukseen saa sijoittaa palvelu- ja toimistotiloja eikä rakennusta saa purkaa. Merkintä takaa, sekä rakennuksen säilymisen alueella että elävienkuvien toiminnan rakennuksessa. Kaavassa on kuitenkin otettu huomioon mahdollisuus, että rakennus voi tuhoutua, jolloin alue on mahdollista kunnostaa puistoalueeksi ilman pitkälistä kaavaprosessia kaupungin pienillä resursseilla. Vastaavaa kaavaratkaisua on käytetty muuallakin, esim. Loimijoen pohjoispuolella entisen pesularakennuksen kohdalla. Nykyinen rakennuksen paikka ei sovi uudisrakentamiseen nykyisten rakentamismääräysten mukaisesti, joten alue on osoitettu osaksi Loimijoen rannan puistoalueen jatkumoa. Kaava-alueen ulkopuoliseen pysäköintialueeseen (9 ap) ei tällä kaavalla pysty vaikuttamaan. Itse kaava-alueelle on osoitettu niin paljon yleistä pysäköintiä (28 ap) kuin se on mahdollista tiiviisti rakennetulla alueella. Selostuksessa on selvitetty myös lähialueiden pysäköintimahdollisuudet, jotka ovat enintään noin viiden minuutin kävelyetäisyydellä kyseisestä kiinteistöstä (noin 350 ap).

Toisen muistutuksen kiinteistöä on laajennettu mahdollisimman paljon pysäköintialueen suuntaan siten, että pysäköintialueelle saadaan kuitenkin enimmäismäärä pysäköintipaikkoja, joita tarvitaan laajemmin alueella. Yleisen suunnitteluperiaatteen mukaan asuinkiinteistön ja yleisen pysäköintialueen väliin on välttämätöntä saada edes jonkin verran suojaavaa kasvillisuutta. Kaavassa suojaava kasvillisuus on osoitettu pysäköintialueen puolelle, jolloin asuinkiinteistön omistajan ei tarvitse huolehtia siitä.

Hyväksymisvaihe

- 22.7.2022 valmistui tarkistettu ehdotus, johon tarkistettiin kaavamääräyksiä saatujen lausuntojen perusteella.
- Muistutukset eivät antaneet aihetta muuttaa kaavaehdotusta.
- 10.10.2022 kaupunginhallitus hyväksyi Uusikylä III B -asemakaavamuutoksen.
- Valitusaikana kaavasta jätettiin yksi valitus koskien kokonaisuutena koko kaavaa ja erityisesti kiinteistön 61-7-25-1 kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.
- 13.3.2023 kaupunginhallitus päätti ottaa 10.10.2022 hyväksytyn kaavan uudelleen käsittelyyn ja palauttaa se ehdotusvaiheeseen ja uudelleen nähtäville sekä järjestää asiaa koskevan yleisötilaisuuden.
- 10.5.2023 järjestettiin kaavoitusiltakoulu, jossa oli alustajina olivat kuntaliitosta lakimies Anne Jarva, yleistä kaavoitusperiaatteista, ja lakimies Minna Mättö, Uusikylä III B -asemakaavamuutos – Huomioitavia näkökulmia.
- 21.6.2023 järjestettiin yleisötilaisuus, joka koski kaavaa koskevan alueen kehittämistä.
- 14.8.2023 kaupunginhallitus perui edellisen 13.3.2023 § 92 päätöksensä ja päätti, että Uusikylä III B -asemakaavamuutos kuulutetaan voimaan.
- 27.8.2023 Uusikylä III B -asemakaavamuutos kuulutettiin voimaan, virallinen voimaantulopäivä on 28.8.2023.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

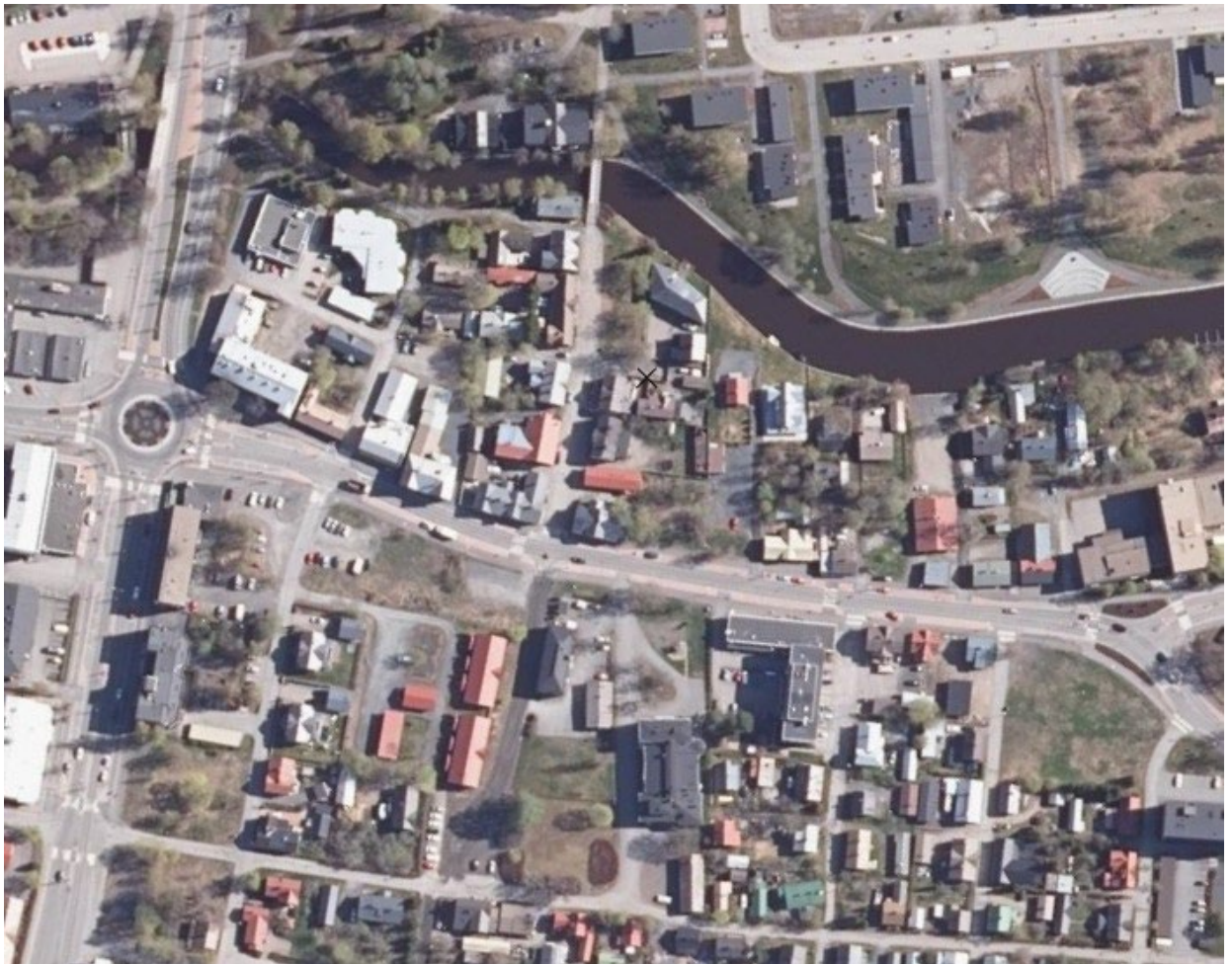
5.1 Kaavan rakenne

- Kaava-alue on osa Uudenkylän pienpiirteistä asuinliiketaluetta. Liiketoiminta sijoittuu Kauppakadun, Sepänkadun ja Keskuskadun varteen ja ranta-alueen tuntumassa on asuinrakennuksia ja elävien kuvien teatteri.
- Kiinteistöt on rakennettu tehokkaasti päärakennuksen sijoituessa kadun varteen ja piharakennus sijoittuu kiinteistön takaosaan.
- Kaava-alue sijaitsee keskustan kaikkien palvelujen lähituntumassa.



Kaava-alueen ortokuva vuodelta 2011, Forssan kaupunki

Liite 2 Asemakaavakartta ja -määräykset



Ilmakuva vuodelta 2022 laajemmalla Uudenkylä alueella, MML ©

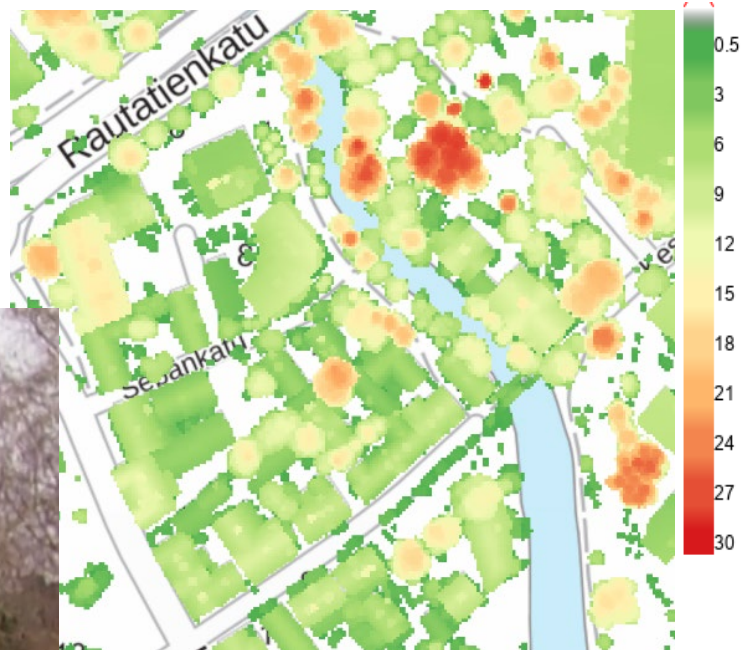
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

- Asemakaavamuutos ottaa huomioon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (rky) ja sen valtakunnallisten ja paikallisten arvojen säilyttämisen. Rakennusten suojelu pidentää niiden elinkaarta ja vanhimpaan, hirsirakenteisiin osiin on sitoutunut merkittävä hiilivarasto. Myös korjaustapa, joka perustuu perinteisten materiaalien käyttämiseen, (hirsi paikataan hirrellä, puurakenteinen ikkuna korjataan käyttämällä puupaikkaa jne.) pitää yllä alueen hiilivarastoa.
- Muutos antaa edellytykset kiinteistöjen rakentumiseen nykyisten vaatimusten ja tarpeiden mukaisesti.

5.2.1 Hiilivarastot

- Alueen merkittävät hiilivarastot ovat sitoutuneet kiinteistöjen hirsirakennuksiin.
- Tavoitteena on säilyttää ja lisätä virkistysalueen puustoa, jotta siitä muodostuu riittävä, monimuotoinen, myös vanhoja puita sisältävä lehtipuusto. Puusto tukee lepakoitten ja lintujen ruokailualueita ja lintujen pesimäalueita sekä alueen hiilivarastoa. Lisääntyvän kasvillisuuden lisäksi hiilivarastoja kartuttaa myös puiston maaperään sitoutuva hiilivarasto ja nurmikon sijaan valittu kasvillisuus, jota ei leikata.
- Nykyinen puuston tilavuus suunnittelualueella ei ole merkittävä. Ainoastaan yhdessä kohtaa paikkatietoikkunan karttatason puuston tilavuuskartassa on merkintä puustosta 55-77 m³/ha. Kyseisellä kohdalla on useamman kuusen rykelmä. Lehtipuuston kuutiotilavuutta kasvattamalla monimuotoisesti (koivu, leppä, haapa ja raita) sekä lisäämällä reunuskasveiksi matalampaa kasvustoa (pajua, tuomea), lisätään alueen hiilivarastoja.
- Alueen puistoinventoinnissa (erillisliite) on tarkemmin käyty läpi alueen hiilivarastot.
- Piha-alueita koskee myös rakentamistapamääräykset (erillisliite), joiden perusteella on tarkoitus lisätä myös pihojen hiilivarastoa.

Latvuston korkeus metreinä maanpinnasta Keilauksessa näkyvät myös rakennukset.









Kuusirykelmä, joka nostaa alueen puuston kuutiotilavuutta.

5.2.1 Hulevedet

Tavoitteena on lisätä alueen hulevesien viivytystä sekä kiinteistöillä että yleisillä alueille. Tällä hetkellä rakennusten kattosadevedet ohjataan syöksytorvia pitkin suoraan katu- tai piha-alueelle. Kaupungin hulevesijohtojen purkupäät ovat Loimijoen rannalla ja hulevedet johdetaan suoraan jokeen ilman puhdistusta tai imeytystä.



Nykytilanne maanpinnan osalta sekä rakennusten hulevesijärjestelmästä. Alueen hulevesien viivytystarve on laskettu kaavaan kuvan mukaisten maanpintojen ja kattopintojen ja "Ilmastonkestävän kaupungin -suunnitteluopas" laskentataulukon pohjalta.

- | | | | |
|---|--------------------|---|---------------------------------------|
|  | syöksytorvi maahan |  | hulevesiputken pää, purku Loimijokeen |
|  | asfaltti |  | sora |
|  | laatoitus |  | nurmikko |

Kiinteistöille tulee jättää mahdollisimman paljon imeytyvää maaperää, joka viivyttää ja suodattaa hulevesiä. Rakennusten korjausten yhteydessä tulee myös hulevesijärjestelmä rakentaa siten, etteivät vedet siirry hallitsemattomasti katualueille vaan ne ohjataan oman kiinteistön kautta kaupungin hulevesiverkostoon.

Yleisten hulevesijärjestelmien yhteydessä Loimijokeen ohjattavat hulevedet on esitetty kaavassa suodatettavaksi ennen Loimijokeen johtamista imeytys- ja suodatinrakenteen kautta.

5.3 Aluevaraukset ja mitoitus sekä kaavamerkinnot ja -määräykset

Koko kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 1,34 ha. Korttelialueiden ja muiden kaava-alueiden mitoitus jakautuu seuraavasti:

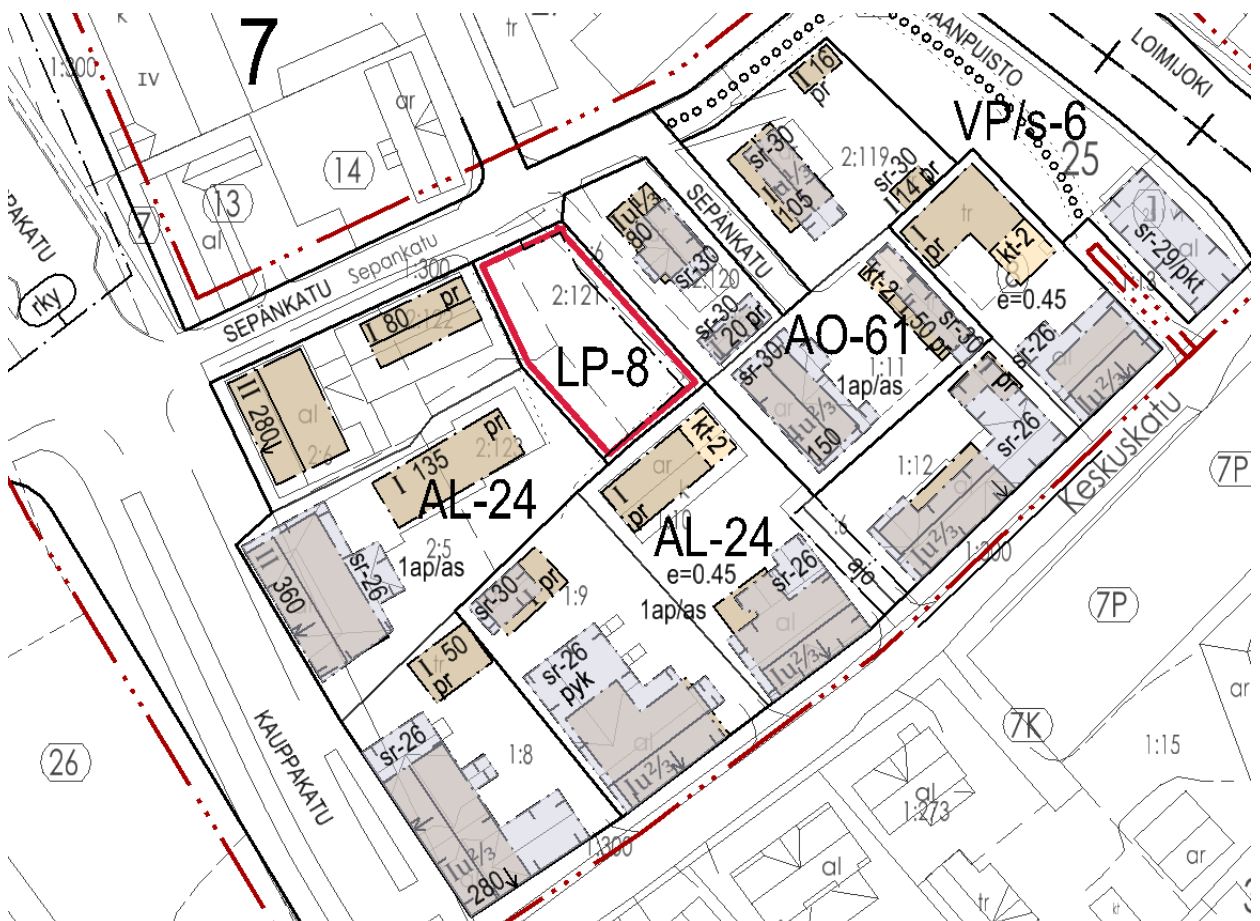
Korttelialue	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus
AO-61	0,1473 ha	435 k-m ²	0,30
AL-24	0,4682 ha	2319 k-m ²	0,50
LP-8	0,0431 ha		
VP/s-6	0,1006 ha		
W	0,1859 ha		
Katualue	0,3964 ha		
Korttelialue yhteensä	0,6586 ha	2754 k-m ²	0,42
Yhteensä	1,3415 ha	2754 k-m ²	0,20

Liite 3 Seurantalomake

5.3.1 Yleiset määräykset

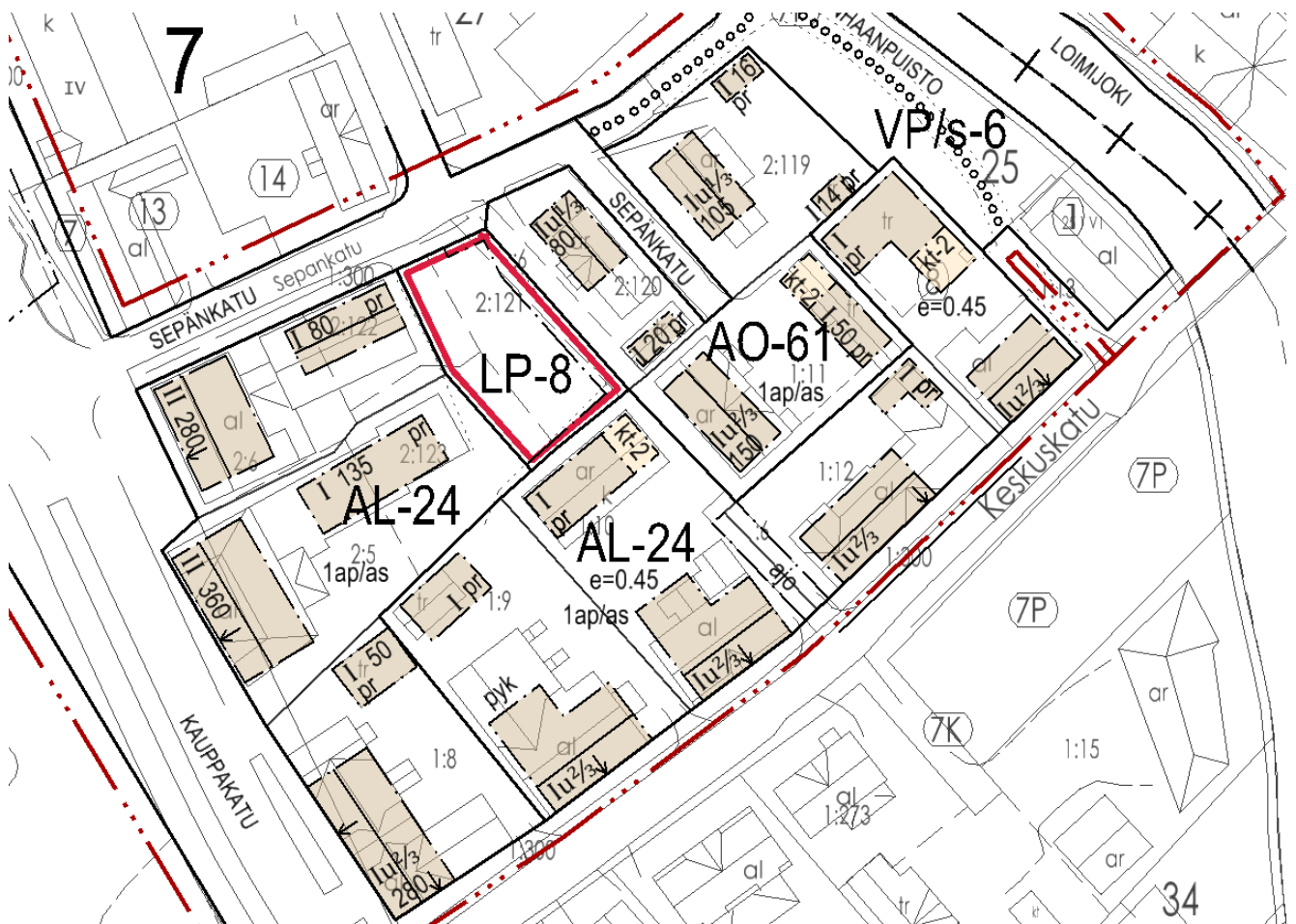
- Yleismääräykset koskevat koko aluetta, sekä korttelialueita että yleisiä alueita.
- Määräyksissä otetaan huomioon, että kaava-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä sekä kansallista kaupunkipuistoa.
- Alueella on useita suojeltuja rakennuksia, joiden käyttöä ja korjaamista määritellään yleismääräyksissä, kuten myös uudisrakentamiseen liittyviä asioita.
- Kaavoitettavaa aluetta koskee samaan aikaan hyväksyttävä rakentamistapamääräys.
- Myös ilmastoasioihin liittyviä asioita, hulevesi, hiilivarastot, on yleismääräyksissä.

5.3.2 Korttelialueet



Suojeltujen rakennusten ja uudisrakennusten rakennusalojen yhdistelmä

- **AO-61 Erillispientalojen korttelialueen** kiinteistöt ovat yhdelle tai kahdelle asuntorakennukselle ja piharakennuksille, joille on omat rakennusalat, osoitettuja tontteja. Kaikki olemassa olevat päärakennukset ja piharakennukset ovat suojeltuja. Välttämättömän uudisrakentamisen suunnittelussa sekä korjausrakentamisessa on tarkoin otettava huomioon rakennettu kulttuuriympäristö. Rakennusten sisäänkäynneille, julkisivumateriaaleille, väriykselle, korkeudelle ja kattokaltevuudelle on omat määräyksensä. Rakentamistapamääräyksissä on tarkemmin määritelty rakentamisesta. Myös piha-alueille ja niiden istutuksille on määräyksensä. Yleisten määräysten mukaisesti olemassa olevia rakennuksia saa korjata sen estämättä mitä on määrätty uudisrakennuksille ositetusta rakennusalasta ja -oikeudesta tai kerrosluvusta.
- **AL-24 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueille** saa sijoittaa enintään kolme asuntoa ja / tai liiketilaa. Asunnoista vain yhden saa sijoittaa piharakennukseen. Olemassa olevat päärakennukset ovat suojeltuja yhtä lukuun ottamatta sekä yksi piharakennus. Välttämättömän uudisrakentamisen suunnittelussa sekä korjausrakentamisessa on tarkoin otettava huomioon rakennettu kulttuuriympäristö. Rakennusten sisäänkäynneille, julkisivumateriaaleille, väriykselle, korkeudelle ja kattokaltevuudelle on omat määräyksensä. Rakentamistapamääräyksissä on tarkemmin määritelty rakentamisesta. Myös piha-alueille ja niiden istutuksille on määräyksensä. Yleisten määräysten mukaisesti olemassa olevia rakennuksia saa korjata sen estämättä mitä on määrätty uudisrakennuksille ositetusta rakennusalasta ja -oikeudesta tai kerrosluvusta. Asuntojen pysäköinti pitää osoittaa kiinteistöille, mutta liiketilojen pysäköinnin saa osoittaa yleisille pysäköintipaikoille.



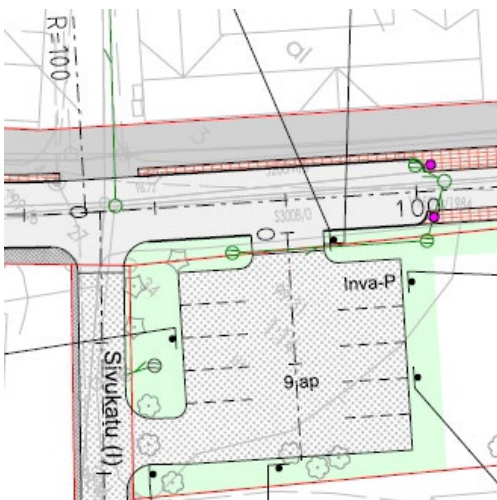
Uudisrakennusten rakennusalat

5.3.3 Pysäköinti ja katualueet

- Erillispienalojen korttelialueiden pysäköinti on sijoitettava kiinteistöille.
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden liiketilojen pysäköinnin saa osoittaa yleisille pysäköintipaikoille, mutta asumisen pysäköinti on osoitettava kiinteistöille. Suunnittelualueella on Sepänkadun varteen osoitettu 10 autopaikan pysäköintialue ja kaava-alueen ulkopuolelle Keskuskadun varteen 9 autopaikan yleinen pysäköintialue, Kauppakadun varrella on 31 autopaikkaa, yhteensä 50 ap.
- LP-8 Yleinen pysäköintialue on tarkoitettu tiiviisti rakennetun korttelin 28 asiakas- ja vieraspysäköintialueeksi. Pysäköintipaikoista enintään 40 % voidaan varata viereisten kiinteistöiden (tontit 13 ja 14) asiakaspysäköintiin.

Katualuetta on 0,40 ha käsittäen osan kokoojakatuna toimivaa Kauppakatua ja tonttikatuna toimivan Sepänkadun. Alueeseen kuuluvat sekä ympäristön katualueet tulee säilyttää ja jatkossa toteuttaa pienipiirteisinä, joissa on myös riittävä määrä kasvillisuutta rajaamaan eri osa-alueita.

Suunnittelualueella olevat ja siihen rajoittuvat pysäköintialueet 19 ap



Keskuskadun varrelle on suunniteltu 9 autopaikan pysäköintialue.

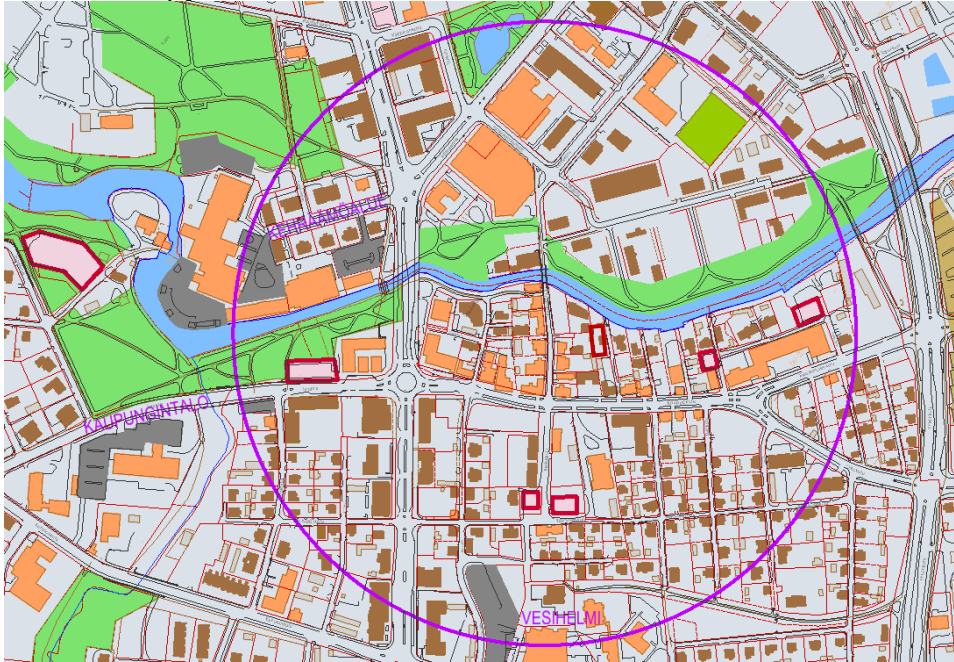


Sepänkadun varrelle on suunniteltu 10 autopaikan pysäköintialue.

Kauppakadun kadunvarsipysäköinti 31 ap



- Lähialueiden pysäköinti / lila ympyrä on 350 metrin säteellä olevat alueet, noin 350 ap
- tumman harmaat alueet ovat yleisten kiinteistöjen pysäköintipaikat: Kehräämöalue, Vesihelmi, Kaupungintalo
 - punaisella rajatut alueet ovat yleisiä pysäköintialueita
 - kadunvarsipysäköinnit: Rautatienkatu, Turuntie, Hämeentie, Kartanonkatu, Koulukatu



5.3.4 Puistoalueet

- VP/s-6 Puistoalue on osoitettu historiallisten puistojen laajennusalueeksi. Puistoalueen ympäristö on säilytettävä, alue on osa kansallisen kaupunkipuiston aluetta, jonka historialliset piirteet on säilytettävä ja kunnostettava, rakentamistapamääräyksissä on tarkemmin määritelty asiasta.
- Puistoalue on osa Sepänhaanpuistoa, joka toimii Loimijoen ranta-alueen kevyen liikenteen yhteytenä sekä ekologisenä käytävänä.
- Koska alue on lepakoille tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti, puistoalueen puusto ja kolopuut on säilytettävä ja tarvittaessa täydennettävä lepakoiden piilopaikkojen ja kulkureittien turvaamiseksi, myös valaistukseen on kiinnitettävä huomiota, jotta tuotetaan mahdollisimman vähän hajavaloa.
- Aluetta hoidetaan jatkuvan kasvatuksen periaatteella alueen hiilivarastoja lisäten.
- Alueella sijaitsevaan suojeltuun kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennukseen saa sijoittaa palvelu- ja toimistotiloja. Rakennuksen korjaus- ja muutostöiden on säilytettävä rakennuksen historiallisesti ja paikallisesti arvokas luonne. Rakennuksen hävitessä alue on kunnostettava puistoksi.

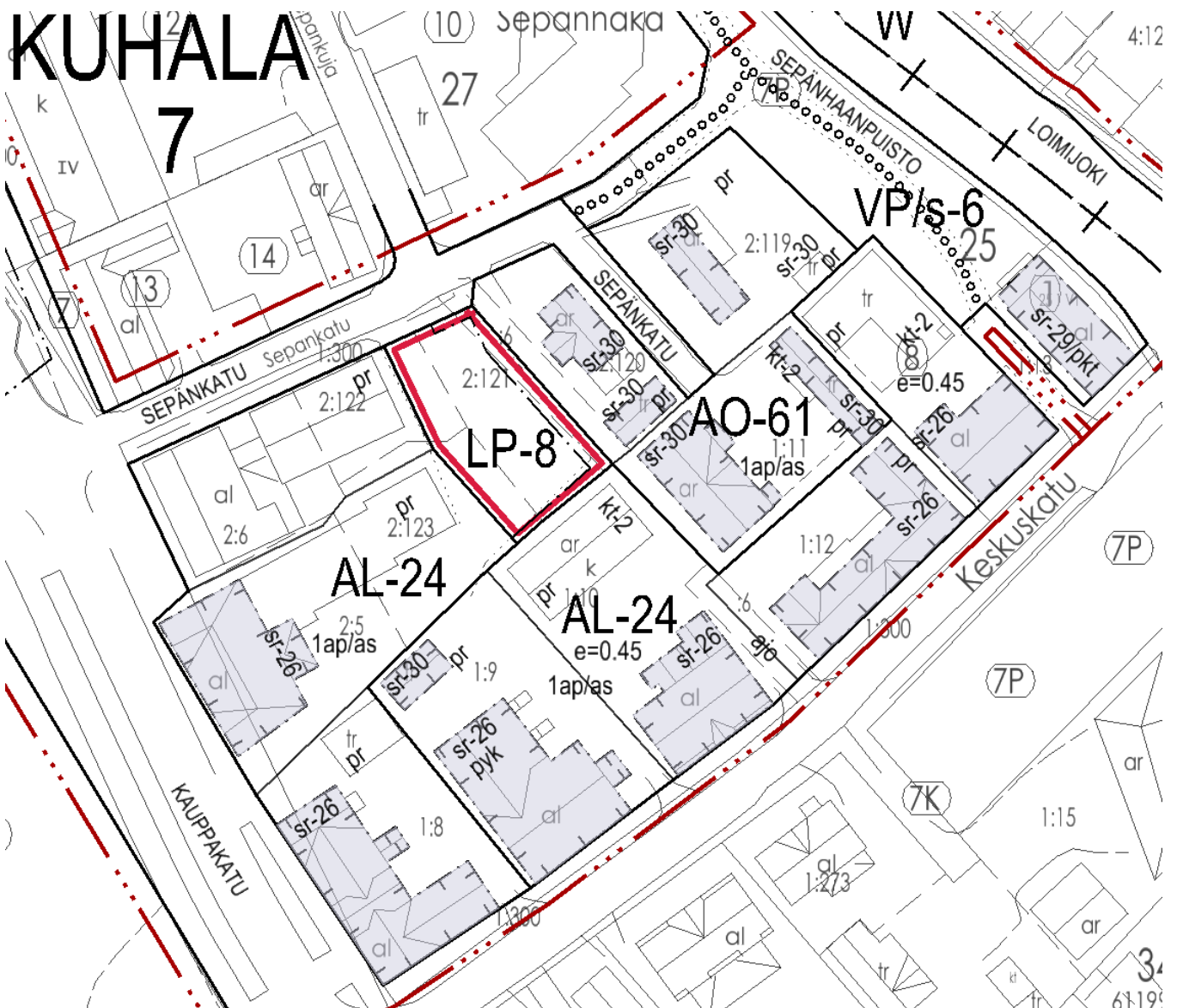


Loimijoen rannan puistoa ja Saunasilta.

Alueen puistoinventoinnissa (erillisliite) on tarkemmin käyty läpi puistojen historiaa sekä puustoa ja kasvillisuutta.

5.3.5 Suojellut rakennukset

- Alueella on kolmella eri suojelumääräyksellä suojeltavia rakennuksia. Suojeltujen rakennusten rakennusalat on merkitty omalla rakennusalaviivalla.
- Korttelialueilla katujen varsilla sijaitsevat asuin- ja liiketoiminnassa olevat päärakennukset on suojeltu sr-26 merkinnällä, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus. Sepänkadun varrella olevat asuinrakennukset sekä alueen piharakennukset on suojeltu sr-30 merkinnällä, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkirakenteellisesti arvokas rakennus.
- Puistoalueella sijaitseva kulttuurihistoriallisesti arvokkaana suojeltava rakennus on merkinnällä sr-29/pkt, johon saa sijoittaa palvelu- ja toimistotiloja.
- Alueelle on tehty rakentamistapamääräys (erillisliite), jossa on tarkemmin selvitetty olevien rakennusten ja rakentamisen yksityiskohtia sekä korjaamisen periaatteita mm. julkisivujen, kattojen, värysten ja detaljien suhteen.



Suojeltujen rakennusten rakennusalat

5.4 Kaavan vaikutukset

- Vaikutukset arvioidaan ympäristöhallinnon ohjeen 10/2006 'Vaikutusten arviointi kaavoituksessa' periaatteiden mukaisesti.
- Asemakaavan yleiskaavalliset vaikutukset vastaavat Forssan kansallisen kaupunkipuiston teemaosayleiskaavaa, kaava on myös valtakunnallisten RKY alueiden kannalta ajan tasalla. Arvokas ympäristö säilyy ja puistoalue laajentaa historiallisten puistojen vaikutusalueita.
- Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset lähialueen rakennettuun ympäristöön. Kaava-alueen ympäristö on rakennettu ja alueella on valmiina kunnallistekniikkaa sekä liikenneyhteydet.
- Asemakaavaan on lisätty Loimijoen rannan ekologiseen käytävään liittyvät merkinnät, joten vaikutukset tulee arvioida myös ekologisen käytävän jatkuvuuden näkökulmasta.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

- Alue on rakennettu ja koska pääosa rakennuksista on suojeltu niin alue säilyy nykyisellään eikä uudisrakentamista tule merkittävästi lähiaikoina. Rakennusten korjaukset ja tuleva rakentaminen sovitetaan nykyiseen rakennuskantaan, jolloin korjaukset vahvistavat alueen piirteitä ja uudisrakentaminen ei tuo merkittäviä muutoksia rakentamiseen tai kaupunkikuvaan. Kokonaisuudessaan alueen nykyistä erittäin tiivistä rakennustehokkuutta on pienennetty kaavassa. Jos vanha rakennus häviää, uudisrakentaminen toteutuu olevan kaupunkirakenteen periaatteiden mukaan, mutta tontille tulee hieman väljyyttä.
- Alueella saattaa asuminen lisääntyä ja liiketoiminta vähentyä, kun liiketoiminnan yleinen suuntaus vähentää pieniä kivijalkaliikkeitä verkkomyynnin lisääntyessä. Toiminnot voivat vaihtua tarpeen mukaan.
- Alue sijaitsee ydinkeskustassa kaikkien palvelujen lähituntumassa.
- Alueelta on hyvät liikenneyhteydet sekä yhteydet laajempiin virkistysalueisiin joenrannan puistoväylien kautta.
- Ympäristön katualueet on esitetty säilytettäväksi ja toteuttavaksi pienipiirteinä, joissa on myös riittävä määrä kasvillisuutta rajaa eri osa-alueita. Tämän mukaan myös katualueiden puusto ja kasvillisuus lisääntyy.

5.4.2 Vaikutukset kulttuuriperintöön

- Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavamääräyksillä vahvistetaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymistä ja tavoitteena on säilyttää nykyinen rakennuskanta kokonaisuutena kerrostumiseen.
- Lähes kaikki alueen päärakennukset on suojeltu ja niiden kunnostamista ohjataan kaavamääräysten lisäksi rakentamistapamääräyksillä.
- Myös puistoalueen historialliset piirteet on säilytettävä ja tarvittaessa kunnostettava.

5.4.3 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

- Joenvarren puistoalueen ympäristö on säilytettävä ja kunnostettava rakentamistapamääräysten mukaisesti. Aluetta hoidetaan jatkuvan kasvatuksen periaatteella. Luonnon monimutkaisuus kasvaa ja hiilivarastot kasvavat.
- Aluetta on kehitettävä myös ekologisenä käytävänä, etenkin lepakoiden kulkureittinä ja piilopaikkoina. Samasta syystä myös piha-alueiden puusto ja kasvillisuus olisi pidettävä runsaana. Ekologinen vyöhyke vahvistuu.

5.4.4 Vaikutukset ilmastollisiin tekijöihin

- Hulevedet: Rakennetuilta hulevedet viivytetään ja ohjataan hulevesiviemäreitä pitkin suodatuksen kautta Loimijokeen. Näin varaudutaan ilmastomuutoksen lisääntyviin saateisiin. Kiinteistöiden piha-alueista pyritään jättämään mahdollisimman paljon imeytyviksi, jolloin hulevesiä ei kerääny niin paljon viemäriin ja pihan kasvillisuus pysyy elinvoimaisena, joka vaikuttaa parantavasti pihojen pienilmastoon.
- Hiilivarantoa pyritään kasvattamaan puistoalueen jatkuvan kasvatuksen periaatteella sekä kiinteistöiden piha-alueiden puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämisellä ja lisäämisellä. Myös puurakenteiset rakennukset edesauttavat hiilivarannon säilymistä. Puistoalueen kasvillisuuden lisääntyessä paikalliset ilmastomuutosta estävät viheralueet laajenevat.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen merkittävin häiriö on katujen liikennemelu.



Viistokuvaa suunnittelualueelta

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Osa kiinteistöistä on edelleen tiloina, joten rakennuslupaa vaativat toimenpiteet edellyttävät kiinteistön muodostamista asemakaavan mukaisesti. Uudisrakentamista toteutetaan vain välttämättömissä tapauksissa ja asemakaavaa noudattaen.

Kiinteistöjen piha-alueille lisätään tarvittavassa määrin kasvillisuutta ja imeytyviä materiaaleja.

Puistoaluetta kehitetään ja hoidetaan jatkuvan kasvatuksen periaatteella rakentamispäämääräysten mukaisesti ottaen huomioon sekä hiilivarastojen täydentäminen että ekologinen käytävä eliöille.

Hulevedet tullaan jatkossa imeyttämään ja puhdistamaan ennen johtamista Loimijokeen.

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Forssa 22.7.2022

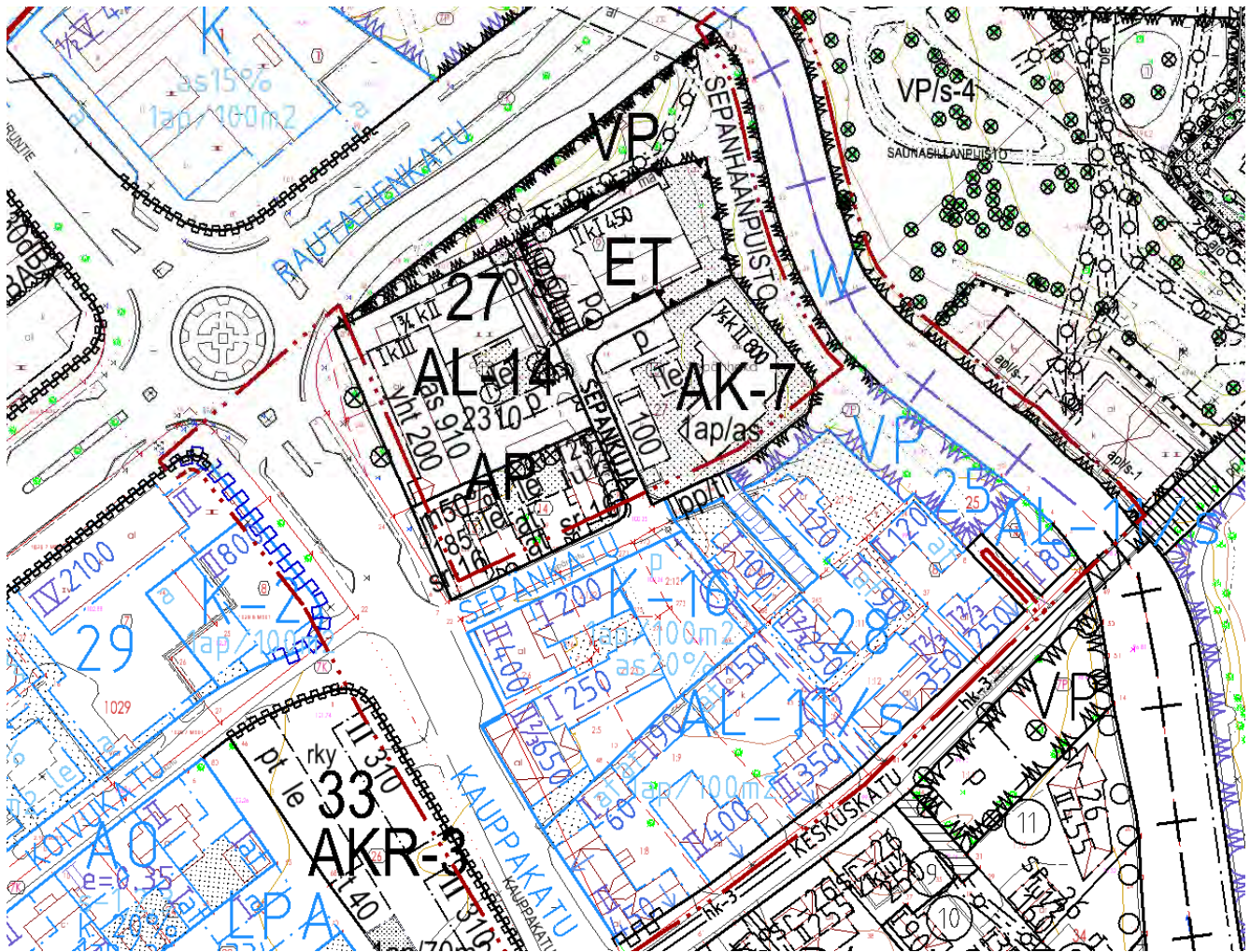
Täyd. 20.10.2022 / 1.9.2023

Kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
UUSIKYLÄ III B ASEMAKAAVAMUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU




OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA JA KAAVA-ALUEEN RAJAUS



ALUEEN ORTOKUVA 2011



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
UUSIKYLÄ III B ASEMAKAAVAMUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kaavoitus kohde	Asemakaavan muutos Uusikylä III B Kuhalan kaupunginosan korttelit 25 ja 28 sekä katu- ja puistoalueita.	Maakuntakaava 2040 
Hakija/Aloite	Yksityiset maanomistajat sekä kaupungin hankekaava	
Kaavamutoksen tarkoitus	Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia asumisen sijoittamisen edellytyksiä liikealueen rakennuksiin. Tonttien rakennuskanta on niin tehokasta, että pihatilat ovat jääneet niukoiksi. Kaavassa päivitetään tarvittavat suojelumerkinnot sekä rakennuskannan korjaamiseen liittyviä määräyksiä ja ohjeita.	
Maakuntakaava	- Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040, hyväksytty 27.5.2019, muutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY sekä kansallista kaupunkipuistoa. Loimijokeen on merkitty melontareitti.	
KKP	- Alue kuuluu Forssan kansallisen kaupunkipuiston teemaosayleiskaavaan alueina, joilla ympäristö säilytetään.	
Asema-kaava	- Suunnittelualueella on voimassa 31.1.1997 (H53) vahvistettu asema-kaava. Korttelialueet on osoitettu liike- ja toimistorakennusten (K-16) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AL-11). Ote ajantasa-asemakaavasta on kansikuvassa.	Kansallinen kaupunkipuisto 
Maanomistus tilanne	Yleiset alueet, pienet osat korttelista 28 sekä kortteli 25 ovat Forssan kaupungin omistuksessa, muu alue on yksityisten omistuksessa.	Maanomistus, vihreä on kaupungin omistuksessa. 
Vaikutus alue	Kaava vaikuttaa RKY-alueen kokonaisuuteen ja puistoalueen osalta Loimijoen varren ekologisen käytävän jatkuvuuden säilymiseen.	
Ympäristövaikutusten arviointi	Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset lähialueen rakennettuun ympäristöön. Asemakaavan yleiskaavalliset vaikutukset vastaavat Forssan kansallisen kaupunkipuiston teemaosayleiskaavaa, kaava on valtakunnallisten RKY alueiden kannalta ajan tasalla. Asemakaavaan tulee täydennettäväksi Loimijoen rannan ekologiseen käytävään liittyvät merkinnät, jolloin vaikutukset tulee arvioidavaksi myös ekologisen käytävän jatkuvuuden näkökulmasta. Vaikutukset arvioidaan ympäristöhallinnon ohjeen 10/2006 'Vaikutusten arviointi kaavoituksessa' periaatteiden mukaisesti.	
Selvitykset	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Forssan teollisuusyhdyskunta. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään RKY-alueeseen, jossa rakennetun ympäristön kulttuurihistorialliset arvot on säilytettävä. Alueelle on tehty Uudenkylän rakennuskannan kulttuurihistoriallinen inventointi 31.12.2008 suunnittelutoimisto nOLO. Lepakkoselvityksessä on esitetty, että Loimijoen varsi on vesisiipan kannalta tärkeää aluetta. Tähän liittyvät puistoalueen määräykset tulee lisätä asemakaavaan ehdotusvaiheessa.	
Tehtävät selvitykset	- Uudenkylän rakennuskannan kulttuurihistoriallinen inventointi 31.12.2008 päivitys 2020. Päivityksessä on alueen rakennuskannan korjaamiseen liittyviä tavoitteita ja ohjeita. Päivitystä jatketaan ehdotusvaiheeseen 2021 rakentamistapaohjeilla. - Kaupunkirakenteellinen selvitys, jossa arvioidaan rakentamisen tapaa, jos alueen rakennuskantaa jouduttaisiin uusimaan.	Valmistelija: Tekninen ja ympäristötoimi / Maankäytön suunnittelu Turuntie 18 30100 Forssa Forssa 9.9.2020 Anne Seppälä kaavoitusinsinööri p. 03 – 41415360 anne.seppala@forssa.fi
Kaavan tavoitteet	Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen muuttuminen käyttötarpeiden mukaan. Maakuntakaavan ja yleiskaavan antamina tavoitteina otetaan huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen kaupunkirakenteen ja rakennustavan piirteet. Lisäksi arvioidaan rakenteen muuttumisen tavoitteet, jos rakennuskantaa joudutaan uusimaan.	
Sopimukset	Asemakaavoituksesta laaditaan tarvittavat maankäyttösopimukset.	
Vireilletulo	Asemakaava on ilmoitettu vireille tulleeksi vuoden 2018 kaavoituskatsauksen yhteydessä.	
Käsittely	2020 - 2022	



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
UUSIKYLÄ III B ASEMAKAAVAMUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

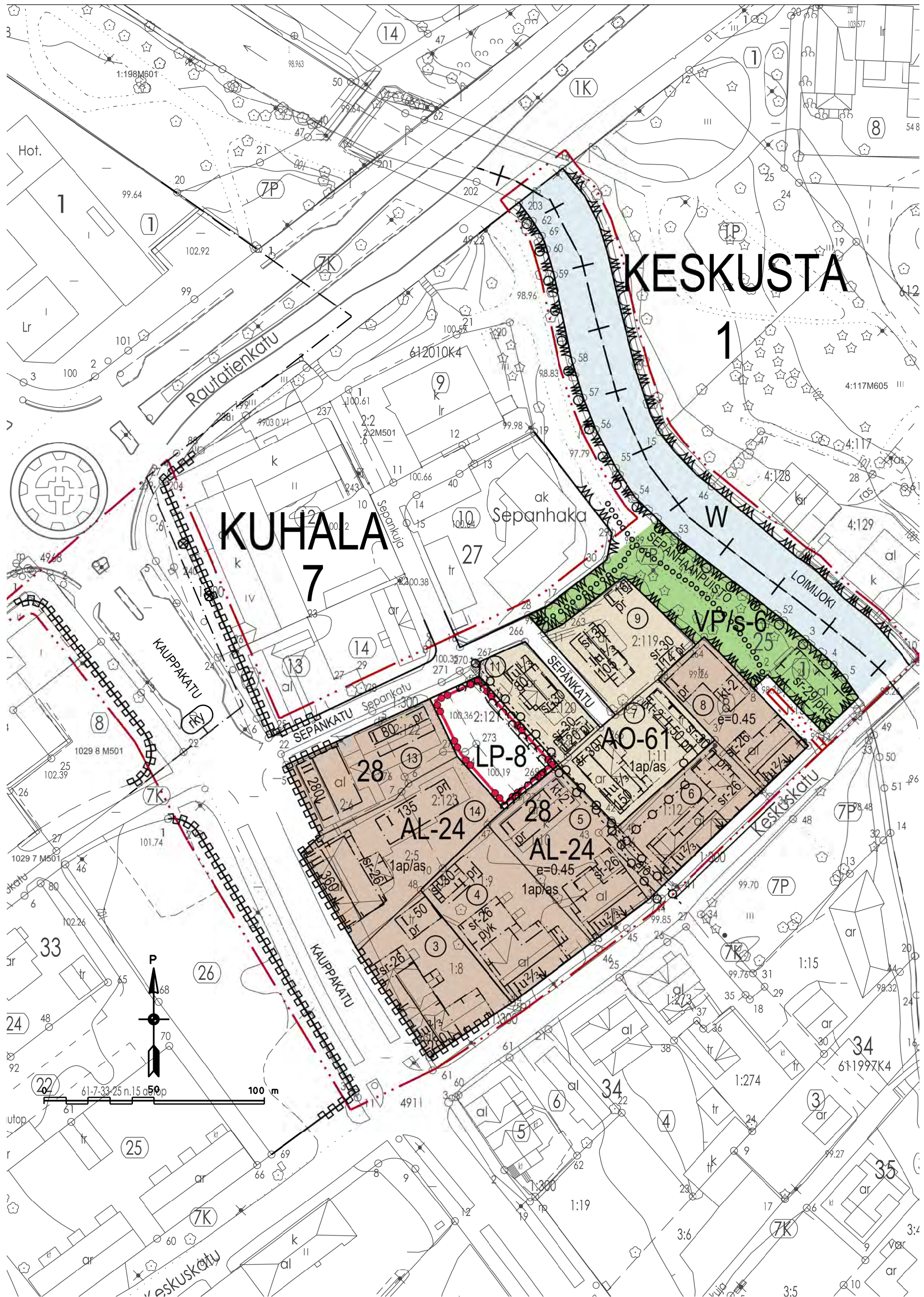
OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Helmikuu 2018	LUONNOS / MRL 62§ Syksy 2020	EHDOTUS / MRL 65§ Kevät 2022	MRL 200§ Syksy 2022
Osalliset: <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireilletulosta tiedottaminen	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävänäolo 30 päivää	Voimaantulo
Hämeen ELY-keskus	tiedoksi	lausunnolle	lausunnolle tarvittaessa	tiedoksi
Uudenmaan ELY-keskus				
Alueellinen vastuumuseo	tiedoksi	lausunnolle	lausunnolle tarvittaessa	tiedoksi
Hämeen liitto	tiedoksi		lausunnolle tarvittaessa	tiedoksi
<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Yhdyskuntalautakunta	tiedoksi	käsittely	käsittely tarvittaessa	tiedoksi
Kaupunginhallitus	tiedoksi	käsittely	käsittely	tiedoksi
Ympäristölupalautakunta	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	tiedoksi
K-H Pelastuslaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	tiedoksi
Forssan Verkkopalvelut Oy	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	tiedoksi
Forssan vesihuoltoliikelaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	tiedoksi
<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>				
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus neuvottelu tarvittaessa	tiedoksi kirjeellä tai sp kuulutus	kuulutus neuvottelu tarvittaessa	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä tai sp kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus

Forssa 9.9.2020
täyd. 22.4.2022

kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä



UUSIKYLÄ III B

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

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLE 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 kerrostumiseen.
- 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 läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä siten, että viivytysaltaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1,0 m³/100m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysaltaiden 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 rakentamistapamääräykset, joita on noudatettava.
- Olemassa olevan rakennuksen nykyisiä käytössä olevia tiloja saa korjata sen estämättä mitä on määrätty uudisrakennuslupasta ja -oikeudesta tai kerrosluvasta.
- 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 rakennusluvassa 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 rakentamistapamääräyksissä.
- Uudisrakennus on sijoitettava kaavassa osoitetulle uudelle rakennuslalle.
- Uudisrakentamisesta ja suojeltujen rakennusten korjaussuunnitelmista on aina pyydettävä Kanta-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta lausunto, sekä muiden olevien rakennusten kohdalla oleellisista ulkoisista muutoksista.

Erillispienalojen korttelialue.

- Tontille saa rakentaa yksiasuntoisen, tontit 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 rakentamistapamääräyksessä, säilyvät. Uudisrakennettaessa ja korjattaessa rakennus on sovitettava huolellisesti ympäristöönsä.
- Sisäänkäynnit on osoitettava pihan puolelta ja niiden yhteyteen on rakennettava avo- tai lasikuisti, jonka voi sijoittaa enintään 8 k-m² rakennusalan ulkopuolelle.
- Autotalli on sijoitettava piharakennukseen.
- Pää- ja piharakennusten julkisivu- ja kattomateriaalit ja värikyset sekä julkisivun ja vesikaton leikkauskohdat ja harjakaton kaltevuudet on määriteltävä rakennustapamääräyksessä, ja niitä on noudatettava.
- Tontille on istutettava vähintään yksi puu tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Rakennusten ja kulkuväylien ulkopuoliset tontinosat on istutettava. Kalku- ja piha-alueiden on oltava pääosin imeytyviä, enintään 10% rakennusten ulkopuolisesta alasta saa pinnoittaa vettä puoliiläpäisevällä materiaalilla.

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 rakentamistapamääräyksessä, säilyy. Uudisrakennettaessa ja korjattaessa rakennus on sovitettava huolellisesti ympäristöönsä.
- Käynti liiketiloihin on osoitettava kadulta ja asuntoihin pihan puolelta.
- Autotalli on sijoitettava piharakennukseen.
- Pää- ja piharakennusten julkisivu- ja kattomateriaalit ja värikyset sekä julkisivun ja vesikaton leikkauskohdat ja harjakaton kaltevuudet on määriteltävä rakennustapaohjeessa, ja niitä on noudatettava.
- Jos tontille sijoitetaan asuntoja, on piha-alueelle osoitettava leikki- ja oleskelu-alueita asuntojen sisäänkäynnin yhteyteen vähintään 75 m². Leikki- ja oleskelu-alueet on ympäröitävä suojaistuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.
- Rakennusten ja kulkuväylien ulkopuoliset tontinosat on istutettava. Kalku- ja piha-alueiden on oltava pääosin imeytyviä, enintään 10% rakennusten ulkopuolisesta alasta saa pinnoittaa vettä puoliiläpäisevällä materiaalilla.
- Liiketilöiden pysäköinnin saa osoittaa yleisille pysäköintipaikoille.

Puistoalue, jolla ympäristö säilytetään.

- Kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluva alue, jonka historialliset piirteet on säilytettävä ja kunnostettava kaava-alueesta tehdyn rakentamistapamääräyksen mukaisesti.
- Aluetta hoidetaan jatkuvan kasvatuksen periaatteella rakentamistapamääräyksen 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 piilopaikkojen ja kulkureittien turvaamiseksi. Samasta syystä joenvarren valaistuksen on tuotettava hajavaloa mahdollisimman vähän.

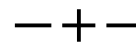
Yleinen pysäköintialue.

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

Vesialue.



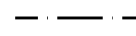
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



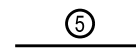
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Kaupunginosan numero.

KUHALA

Kaupunginosan nimi.

28

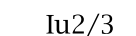
Korttelin numero.

SEPÄNKATU

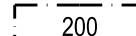
Kadun tai puiston nimi.



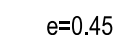
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



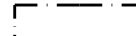
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusalan rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



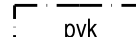
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



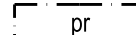
Rakennusala.



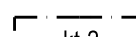
Rakennusala, jolla sijaitsee suojeltava rakennus.



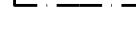
Rakennusala, jolle saa sijoittaa palvelu- ja seurakunnallisia toimintatiloja.



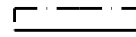
Rakennusala, jolle saa sijoittaa piharakennuksen.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.



Katos on rakennettava materiaalien, kattomuodon ja värikyksen suhteen suojeltavien rakennusten muodostamaan kaupunkikuvaan soveltuvaksi.



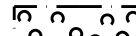
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Säilytettävä / istutettava puurivi.



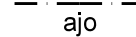
Pensain istutettava alueen osa.



Katu.
- Katusuunnitelmat ja toteutus on tehtävä siten, että ne tukevat alueen pienipiirteisistä mittakaavaa, monipuolista toimintaa ja kevyen liikenteen esteetöntä etenemistä.
- Kauppakadun varrelle molemmin puolin on istutettava visuaalisesti yhtenäinen puurivi.



Ulkoilureitti.



Ajoyhteys.



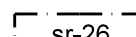
Johtoa varten varattu alueen osa.



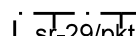
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



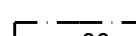
Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.



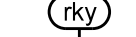
Suojeltava rakennus.
- Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus.
- Rakennusta ei saa purkaa.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei vähene ja kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy.



Puistoalueella sijaitsevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaana 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.




Suojeltava rakennus.
- Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkirakenteellisesti arvokas rakennus.
- Rakennusta ei saa purkaa.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen arvot säilyvät.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.



Suojeltava puu.

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

AO-61

AL-24

VPS-6

LP-8

W

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	061 Forssa	Täyttämispvm	09.05.2023
Kaavan nimi	Uusikylä III B		
Hyväksymispvm	10.10.2022	Ehdotuspvm	22.07.2022
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	11.03.2018
Hyväksymispykälä	286	Kunnan kaavatunnus	061 M02
Generoitu kaavatunnus	061H101022A286		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3415	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3415

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3415	100,0	2754	0,21	0,0000	-1606
A yhteensä	0,6155	45,9	2754	0,45	0,1331	-106
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1961	-1500
T yhteensä						
V yhteensä	0,1006	7,5			0,0217	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4395	32,8			0,0413	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1859	13,9			0,0000	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	13	2605	13	2605

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3415	100,0	2754	0,21	0,0000	-1606
A yhteensä	0,6155	45,9	2754	0,45	0,1331	-106
AO	0,1473	23,9	435	0,30	0,1473	435
AL	0,4682	76,1	2319	0,50	-0,0142	-541
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1961	-1500
K					-0,1961	-1500
T yhteensä						
V yhteensä	0,1006	7,5			0,0217	
VP	0,1006	100,0			0,0217	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4395	32,8			0,0413	
Kadut	0,3964	90,2			0,0173	
Kev.liik.kadut					-0,0191	
LP	0,0431	9,8			0,0431	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1859	13,9			0,0000	
W	0,1859	100,0			0,0000	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	13	2605	13	2605
Asemakaava	13	2605	13	2605
Ei-asekaava				