

FORSSAN KAUPUNKI

KUHALAN KAUPUNGINOSA

UUSIKYLÄ III B 22.4.2022 ehdotus

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 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 uudisrakennusalasta 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 rakennusluvan yhteydessä dokumentoitava myös mittapiirroksin.
- Suojellun rakennuksen rakennusala on merkitty omalla merkinnällä, jota noudatetaan niin kauan kuin rakennus on olemassa.
- Mikäli rakennus tuhoutuu, uudisrakennuksen tulee noudattaa arkkitehtuuriltaan monimuotoista Uudenkylän rakentamisen perinnettä ja kaupunkikuvallisesti joelle päin madaltuvaa rakennusmassoittelua. Nämä on esitetty tarkemmin rakentamistapamääräyksessä.
- Uudisrakennus on sijoitettava kaavassa osoitetulle uudelle rakennusosalalle.
- Uudisrakentamisesta ja suojeltujen rakennusten korjaussuunnitelmista on aina pyydettävä Kanta-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta lausunto, sekä muiden olevien rakennusten kohdalla oleellisista ulkoisista muutoksista.

Erillispientalojen 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 määritelty rakennustapamääräyksessä, ja niitä on noudatettava.
- Tontille on istutettava vähintään yksi puu tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Rakennusten ja kulkuväylien ulkopuoliset tontinosat on istutettava. Kulku- ja piha-alueiden on oltava pääosin imeytyviä, enintään 10% rakennusten ulkopuolisesta alasta saa pinnoittaa vettä puoliläpäisevällä 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.
- 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 määritelty 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 suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puuta vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.
- Rakennusten ja kulkuväylien ulkopuoliset tontinosat on istutettava. Kulku- ja piha-alueiden on oltava pääosin imeytyviä, enintään 10% rakennusten ulkopuolisesta alasta saa pinnoittaa vettä puoliläpäisevällä 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.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun tai puiston nimi.

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

Iu2/3 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.

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 pienipiirteistä 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 kohdalla 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 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.

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.

 FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu		
UUSIKYLÄ III B ASEMAKAAVAN MUUTOS 1 : 500		
Forssassa 22.4.2022 Kaavoitusinsinööri Anne Seppälä		
Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset. Kaupungingeodeetti Aki Härmä		
Tämän kaavan Forssan kaupungin on kuun xx päivänä 2022 pöytäkirjan xx §:n kohdalla hyväksynyt. Forssan kaupungin keskushallinnossa Kaupunginsihteeri Matti Pietilä		
Mxx	UUSIKYLÄ III B	22.4.2022
	Kx xx.xx.2022 xx §	Voim. xx.x.2022

AO-61

AL-24

VP/s-6

LP-8

W