



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



UUSIKYLÄ II J ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS 31.3.2014

KESKUSTA III J ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 31. päivänä maaliskuuta 2014 päivättyä asemakaavakarttaa Uusikylä II J.

Asemakaavan muutos koskee:

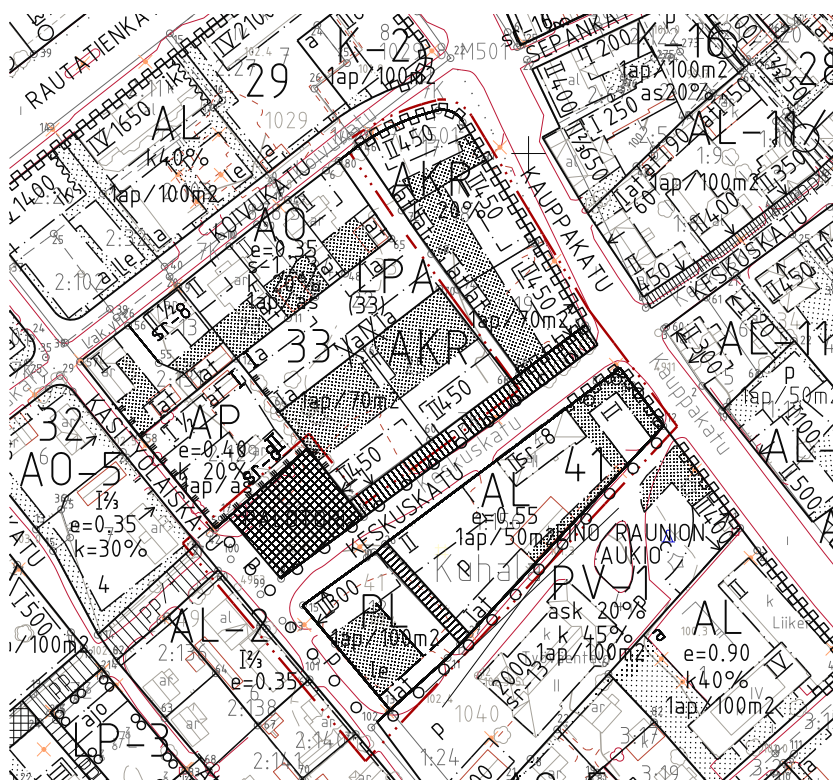
Forssan kaupungin Kuhalan (7.) kaupunginosan korttelin 33 tontteja 17,18 ja 19, joista on kaavan teon aikana tullut tontti 26 sekä korttelin 41 tonttia 12 ja tilaa 1:156, josta on kaavan teon aikana tullut tontti 13. Aluerajausta on muutettu kaa-voituskatsauksessa 2013.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Uudenkylän alueella valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Forssan kaupungin tekninen toimi on pyytänyt korttelin 33 kaavamuutosta. Hakemuksen perusteena on rakentamisväljyyden lisääminen. Korttelin 41 tarpeeton kevyen liikenteen yhteys on tarkoitus lisätä rakentamattomaan tonttiin numero 12. Yksityisen omistuksessa olevaa Hotelli Maakunnan kiinteistön kaavaa ajanmukaistetaan siten, että kaikki rakennukset säilyvät. Olemassa olevan ulkorakennuksen paikalle osoitetaan nyt puuttuva rakennusala. Osa kiinteistöä täydentävästä uudisrakentamisen rakennusoikeudesta siirretään ulkorakennuksen paikalle. Loput täydennysrakentamisesta sijoitetaan kadun varteen.



1.4 Sisälllys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Sisälllys.....	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaavan keskeinen sisältö.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	5
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	5
3.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	5
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	5
	Osalliset	
	Vireilletulo	
	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	
	Luonnos ja sitä koskeneet lausunnot	
	Viranomaisyhteistyö	
	Ehdotus ja sitä koskeneet lausunnot	
3.4	Asemakaavan tavoitteet	6
4	LÄHTÖKOHDAT	6
4.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
4.2	Maanomistus.....	6
4.3	Suunnittelutilanne	
4.10	Kaupunkikuva-analyysi.....	7
4.11	Pysäköinti.....	13
5	TAVOITTEET	13
5.1	Yleistavoitteet.....	13
6	ASEMAKAAVA	13
6.1	Luonnos.....	13
6.2	Ehdotus.....	13
6.3	Kaavamääräykset.....	13
7	KAAVAN VAIKUTUKSET	14
7.1	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön	14
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	14
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	14

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Yleiskartta
3. Kunnallistekniikka
4. Ote maakuntakaavasta
5. Asemakaavakartta ja -määräykset
6. Seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Uusikylä II J viranhaltijapäätös 12.10.2012 § 3 asemakaavan vireilletulosta korttelissa 33. Kuulutus 28.10.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut käsiteltävänä ympäristölautakunnassa 23.10.2012 § 73.

Kaava on tullut vireille esitetyssä laajuudessa vuoden 2013 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaavoituskatsaus oli ympäristölautakunnassa 21.11.2012 § 80 ja kaupunginhallituksessa 3.12.2012 § 342.

Kuulutus kaavoituskatsauksen yhteydessä oli Forssan lehdessä 9.12.2012.

Yhdyskuntalautakunta esitti kokouksessaan 10.6.2013 § 48 kaupunginhallitukselle, että luonnos asetetaan nähtäville.

Kaupunginhallituksen kokouksessa 10.6.2013 § 213 asetettiin kaavaluonnos nähtäville.

Luonnos (27.5.2013) on ollut nähtävänä 17.6-8.7 ja 26.7-9.8.2013. Kuulutus nähtävilläolosta oli Forssan lehdessä 16.6.2013.

28.10.2013 kaavaehdotusta käsiteltiin kaupunginhallituksen kokouksessa 4.11.2013 § 364. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 11.11-10.12.2013.

Kuulutus ehdotuksen nähtävänäolosta oli Forssan lehdessä.

Vastineet ja pienet korjaukset kaavamuutosehdotukseen (31.3.2014) käsiteltiin kaupunginhallituksessa 13.10.2014 § 268.

Asemakaava 31.3.2014 hyväksyttiin valtuustossa 10.11.2014 § 66.

2.2 Asemakaavan keskeinen sisältö

Korttelin 33 Kauppakadun varrella olevat tontit ovat rakentamattomia. Korttelialueen kahdelle tontille on jo toteutettu kaksi rivitaloa. Nyt kaava muutetaan siten, että rakentamista on mahdollista jatkaa vastaavanlaisilla rivitaloilla. Asemakaavan tarkoituksena on tutkia tontin 26 rakentamista siten, että muodostuu kahdelle rakennukselle rakennuspaikka. Myös kerroslukumäärä ja rakennusoikeus mukautetaan rakentamiseen. Korttelin 41 järjestelyjä tutkitaan. Yksityisen omistuksessa olevaa Hotelli Maakunnan kiinteistön kaavaa ajanmukaistetaan siten, että kaikki rakennukset säilyvät. Olemassa olevan ulkorakennuksen paikalle osoitetaan nyt puuttuva rakennusala. Osa kiinteistöä täydentävästä uudisrakentamisen rakennusoikeudesta siirretään ulkorakennuksen paikalle. Kaavaa valmistellaan niin, että kiinteistön tehokkuus $e=0.55$ säilyy. Loput täydennysrakentamisesta sijoitetaan kadun varteen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Täydennysrakentaminen tullaan toteuttamaan erillisten suunnitelmien ja haettavien rakennuslupien pohjalta.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Udessakylässä on useita tontteja, joilta on vanha rakennuskanta purettu ja tontit ovat olleet tämän jälkeen rakentamattomina. Korttelin 33 Kauppakadun varrella oleva tontti on Uudenkylän keskiössä ja antaa alueelle viimeistelemättömän ilmeen.

3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Uusikylä II J asemakaavan muutos käynnistyi Kauppakadun varren rivitalotonttien järjestelynä viranhaltijapäätöksellä. Kaava-alueetta laajennettiin kuitenkin kaavoituskatsauksen yhteydessä koskemaan Hotelli Maakunnan tontin ja kaupungin omistuksessa olevan rakentamattoman julkisen rakennuksen tontin. Kaavoituskatsausta käsiteltiin ympäristölautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty alueen osalliset ja kaavoitus on tehty suunnitelman mukaisessa laajuudessa ja siinä esitetyin tavoin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty kaavoituksen edetessä muutosten edellyttämin tavoin.

Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin 28.10.2012 Forssan lehdessä. Laajennetusta alueesta ilmoitettiin Forssan lehdessä 9.12.2012.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutosluonnosta tehtäessä on käytetty Kauppakadun varren rivitalojen alustavia suunnitelmia. Kaavaa varten on tehty havainnollistavia katunäkymäkuvia, jotka kuvaavat kaavan tavoitteiden valintaa ja joiden avulla on käyty keskustelua rakennusvalvonnan ja Museoviraston edustajien kanssa. Maakunnan omistajan kanssa on neuvoteltu tilan kaavamerkinnoistä. Kaavaluonnoksesta ei tullut mielipiteitä.

Luonnos ja sitä koskeneet lausunnot

Museovirastolla ja Hämeenliitolla antoivat kaavaluonnoksesta lausunnot. Kummallakaan ei ollut huomauttamista kaavasta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu Hämeen ELY-keskusta ja Museovirastoa.

Ehdotus ja sitä koskeneet lausunnot

Kaavaehdotus 28. 10.2013.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alueen erityinen arvo on teollisuusyhdyskunnan historian kattavuudessa ja kertovuudessa. Asemakaavamuutoksessa on Kauppakadun varrella korttelissa puurakenteisia asuinrakennuksia ja korttelissa 41 kivirakenteisia julkisia- tai liikerakennuksia. Asemakaavassa tullaan vahvistamaan julkisten ja liikerakennusten korttelissa kivirakennusten vaikutuspiiriä tarkentamalla kaavamääräyksiä siten, että huomioidaan kivirakennuskannan piirteet myös täydennysrakentamisessa.

4 LÄHTÖKOHDAT

4.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuuotosalue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa Uudenkylän alueella. Alue liittyy Forssan teollisuusyhdyskunnan vaiheisiin.

4.2 Maanomistus

Maakunnan tila, joka on kaavoitusprosessin aikana muodostettu tontiksi on yksityisen omistuksessa. Muut tontit ovat kaupungin omistuksessa.

4.3 Suunnittelutilanne

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa tontit kuuluvat keskustatoimintojen alueeseen, jolla on arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. (Cs).

Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustajaman yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Korttelialueilla on voimassa 9.4.2001 vahvistettu asemakaava J 07. Korttelissa 33 rakentamattomilla tonteilla on merkintä AKR-1 asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. Pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava puu tai rappaus. Rakennuksissa on oltava harjakatto. Tontit saa aidata ainoastaan katualueen ja autopaikkojen korttelialueen vastaisilta sivuilta. Korttelissa 41 rakentamattomalla tontilla 12 on asemakaavamerkintä PL-1. Palvelurakennusten korttelialue. Pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava puu tai rappaus. Rakennuksissa on oltava harjakatto. Maakunnan alueella on voimassa tilalla 1:156 on asemakaavamerkintä AL-14 Asuin, liike ja toimistorakennusten korttelialue. Pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava puu tai rappaus. Rakennuksissa on oltava harjakatto.

Forssan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2012.

4.4 Kaupunkikuva-analyysi

Kaava-alueella Keskuskadun varren molemmin puolin on kaksi eri tyyppistä alueen rakennustyyppiä. Kaupunkikuvallisesti molemmat rakennustyyppit ovat vajaan tai yksinäisen oloisia johtuen alueella olevista rakentamattomista alueista. Rakentamattomat alueet ovat syntyneet palon yhteydessä tai siten, että on purettu vanhaa rakennuskantaa. Korttelissa 33 Kauppakadulle näkyy Koivukadun varrella kaksi uutta omakotitaloa, jotka on alueen muusta rakenteesta poiketen sijoitettu irti katulinjasta, vaikka kaavassa sitä ei ole sallittu. Keskuskadun varren kaksi rivitaloa, jotka on toteutettu erilaisen korttelirakenteen mukaan siten, että korttelin keskelle on osoitettu pysäköinti ja asuinrakennukset ovat korttelin reunoilla. Kauppakadun varren tontin on vielä rakentamatta. Alue toimii väliaikaisena pysäköintipaikkana. Molemmat uudisrakennusparit on toteutettu alueen yleisestä tavasta poiketen samoilla piirustuksilla. Voimassa olevassa kaavassa on Kauppakadun varteen osoitettu kolme erillistä rakennusmassaa. Kaavan valmistelussa on pidetty hyvänä ratkaisuna sitä, että rakennukset sijoittuvat tontin rajaan kiinni rajaten korttelin. Kaupunkikuvallisen tarkastelun perusteella on kuitenkin pidetty mahdollisena kolmen rakennuksen muuttamista kahdeksi rakennusmassaksi. Koska rakennukset ovat toteutuneet yksikerroksisina ja rakennukset käyttävät enemmän maapinta-alaa on katsottu, että rakentamisen jatkuessa yksikerroksisena on myös rakennusoikeutta pienennettävä, koska käyttämättä jäävää rakennusoikeutta ei voi tontille sovittaa.

Uusien puurakennusten takana näkyvät korttelin 41 kivirakennukset: työväentalo ja Hotelli Maakunta. Työväentalo on korttelin sisällä. Maakunta on Keskuskadun varressa. Vanhempi palanut hotellinosa on ollut Kauppakadun varressa.

Tarkasteltaessa alueen kuvia 1980-luvulta taaksepäin voidaan todeta, että alueelta on hävinnyt useita puurakennuksia. Kauppakadun varren rakennukset ovat selvästi suurempia kuin esimerkiksi Palotorin lähistöllä Käsityöläiskadun varrella. Korttelin 33 rakenne on Uudellekylälle





perinteinen. Kortteli on jakaantunut erillisiin pieniin tontteihin. Kaikilla tonteilla on asuinrakennus ja ulkorakennukset. Nykyisten kahden rivitalon paikalla on kolme erillistä asuinrakennusta. Kauppakadun varrella on kaksi rakennusta. Useimmat rakennukset ovat puuta. Myös Maakunnan vanhempi osa on puurakenteinen kaksikerroksinen rakennus. Puuosan ensimmäinen kerros oli liiketiloja näyteikkunoihin. Toisessa kerroksessa oli majoitustiloja. Kiviosa oli kokonaan majoitustiloja. Täydennysrakentamisessa voitaisiin hyödyntää periaatetta avoimemmasta ensimmäisestä kerroksesta, jolloin ainakin johonkin osaan uutta rakennusta voitaisiin avata joko näyteikkunoita tai esim. kahvilan tai ravintolan ikkunoita. Kivirakennuksissa on selvästi enemmän umpipintaa ja ikkunat ovat suhteessa pienemmät. Tämä pätee sekä Maakunnan että työväentalon rakennuksiin. Maakunnan räystästä on korostettu ulottamalla tiilellä porrastettu profiili. Aumakattoon liittyvä räystääs on myös kohtuullisen lyhyt. Maakunnan puuosan aumakatto oli korkeampi kuin modernimpaa arkkitehtuuria noudattavien Maakunnan kiviosan ja työväen-

Maakunnan palanut puuosa Kauppakadulta katsottuna 1980-luvulla.



Maakunnan kiviosa oli hieman puuosaa korkeampi. Porrastus johtuu osin siitä, että Keskuskatu nousee etelään.





Uudenkylän tulipalo. Kuvassa keskellä takana Maakunta, jonka ikkunajako on 1980-lukua monimuotoisempi.

talon selvästi matalammat aumakatot. Täydennysrakentamisessa voitaisiin noudattaa tätä moderniin rakentamiseen liittyvää matalampaa aumaa.

Keskuskadun rakennukset tulevat matalammiksi lähestyttäessä Saunasiltaa. Keskuskadun ja Kauppakadun varsilla on liikerakennuksia. Muut kadut ovat selvästi asuntovoittoisempia, joka näkyy yleensä myös katujen varsilla olevien rakennusten mittakaavassa. Liikerakennukset erottuvat asuntorakentamisesta ensimmäisen kerroksen suuremmilla näyteikkunoilla ja kadulle tulevilla sisäänkäynneillä.

Tarkasteltaessa tämän hetkistä tilannetta voidaan kaupunkikuvallisen eheyttämisen periaatteeksi perustellusti valita molempien rakennustyyppien vaikutuspiirin vahvistaminen.

Kivirakennukset ovat vähintään kaksikerroksisia ja vaaleasäyisiä. Katto on hyvin tumma loiva ja aumattu. Kadulla kulkijalle tulee vaikutelma modernista rakennuksesta. Katunäkymässä julkisivun osuus makismoituu ja katto on miltei vain tumma viiva räystäään yläpuolella.

Puiset rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan selkeän yksinkertaisia. Kadulle päin ei ole parvekkeita. Sisäänkäynti on pihalta. Jokaisella julkisivulla on ikkunoita. Ulkorakennukset erottuvat selvästi päärakennuksista. Rakennukset ovat väritykseltään keskenään erilaisia. Korttelin Kauppakadun varren rakennukset voitaisiin maalata eri värisiksi, vaikka Keskuskadun varren rakennusten värit on otettu Hotelli Maakunnan väristä.

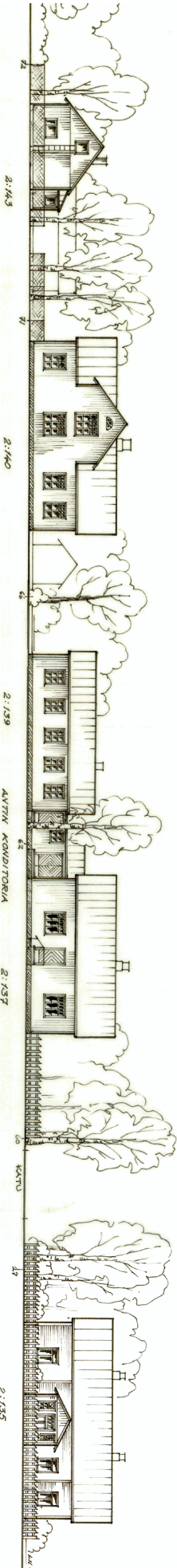
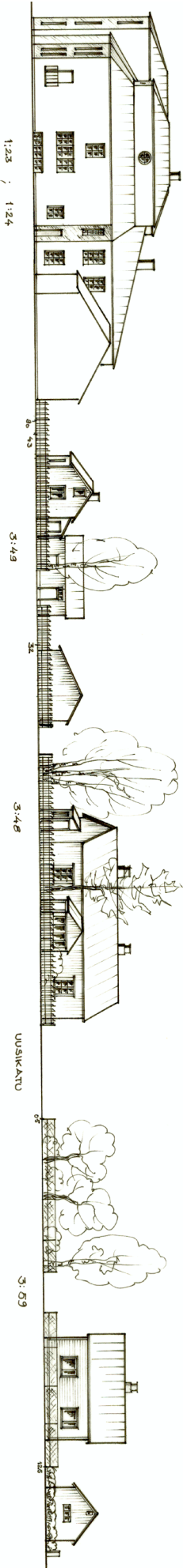
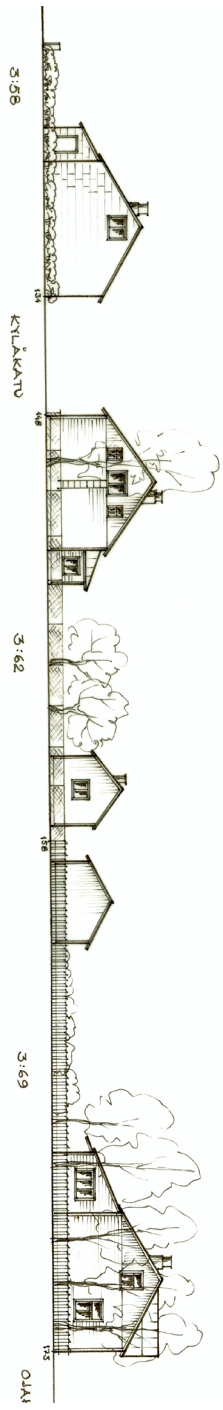


Uusien rivitalojen paikalla ollut rakennus oli korkealla ullakolla vaustettu yksikerroksinen rakennus, jossa oli kadun puolella Frontoni. Uudenkylän 1800-luvun puolella rakennettujen puurakennusten julkisivuarkkitehtuurille oli usein ominaista se että päädyssä jaettiin ullakon kohdalla julkisivuvuoraus erilaisiin kenttiin. Alueelta löytyy tästä useita eri variaatioita. Jos kadun puolella ullakon osuus erotettiin listalla ja toisen suuntaisella vuorauksella ullakolla saatettiin jakaa esimerkiksi vielä vesikaton leikkauskohdasta uusi kenttä, jonka vuoraus saattoi olla saman tai erisuuntainen alemman kentän kanssa. Kivijalat olivat korkeita, joka osoittaa miten kadunpinta on noussut alueella. Oikealla oleva talo on vielä olemassa.



Uudenkylän alueen puutalot ja kivitalot poikkeavat toisistaan arkkitehtuuriltaan.

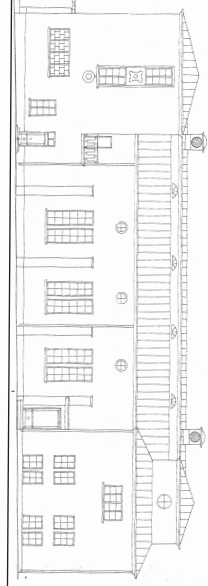
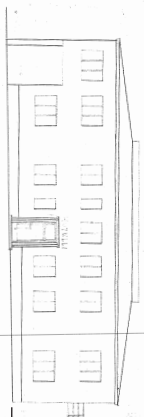




JULKISWI KÄSITTELYKADULLLE 1:200 (NYKYTLANNEN 16.8.1966)

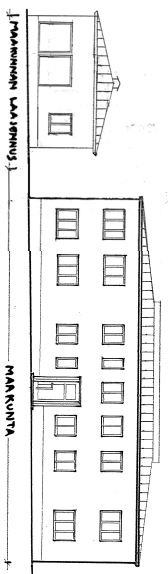
Hotelli Maakatu Oy.
1/100

81



MAKUNNAN UUDISRAKENNUS

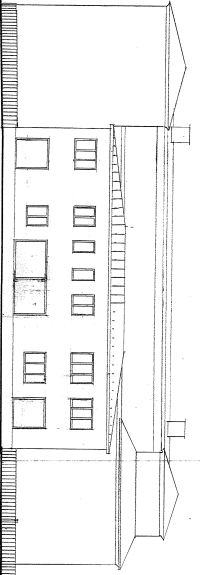
Nykytilanne. Työväentalo korttelin sisällä.
Täydennysrakennettu Keskuskadun varsi.



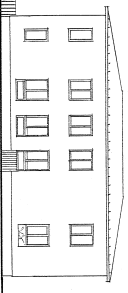
MAKUNNAN UUDISRAKENNUS

MAKUNNAN UUDISRAKENNUS

MAKUNNAN UUDISRAKENNUS

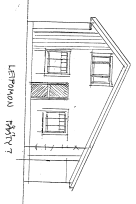
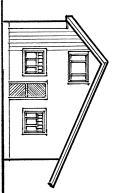


JULKISEN RAKENTAMISEN TONTTI



Käsityöläiskatu

ANTIN KÄMPPIÖN



LEHTONEN HÄNÄ 7

4.11 Pysäköinti

Pysäköinti on sijoitettava tonteille. Kauppakadun varrella ja Palotorilla sekä käsityöläiskadulla on kaavaan osoitettu pysäköintipaikkoja, joita voidaan käyttää alueen liiketiloissa vieraileville.

5 TAVOITTEET

5.1 Yleistavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on ohjata täydennysrakentamista siten että se sopeutuu valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön.

6 ASEMAKAAVA

6.1 Luonnos

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu rakennuspaikat ja esitetty määräyksissä ne tekijät joiden mukaan ympäristöön sovittava täydennysrakentaminen voidaan tehdä. Maakunnan ja julkisen rakentamisen korttelissa on kivitaloja, joiden piirteiden mukaan täydennysrakentaminen tapahtuu. Asuinrakentamista jatkavassa korttelissa on puurakentamisperinnettä jatkavat määräykset.

6.2 Ehdotus

Asemakaavaehdotus vastasi luonnosta. Kaavamerkintöihin oli tehty pieniä täsmennyksiä, jotka eivät ole vaikuttaneet sen sisältöön.

Nähtävänäoloaikana ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Hotelli Maakunnan kiinteistön omistaja esitti AL-14 -merkinnän säilyttämistä tontilla, jotta asuinrakentaminen olisi mahdollista. Muistutuksessa esitettiin myös, että tilan tontiksi muuttamisen yhteydessä vuonna 2012 tilasta olisi luovutettu katualueeksi 100 m². Sen takia muistuttaja esitti, että tonttimaaksi muutetusta jalankulkualueesta, joka nyt on osoitettu rakentamattomaan naapuritonttiin, tulisi korvaukseksi luovuttaa muistuttajalle lisäaluetta.

Muistutukseen vastattiin kirjeitse 17.6.2014. Kirjeessä todettiin kaavaehdotuksen kaavamääräysten mahdollistavan nykyisen toiminnan säilyttämisen. Lisäksi muistuttajalle lähetettiin muutettu kaavaehdotus, jonka määräyksen mukaan asuinkäyttöön voidaan ottaa 40 % rakennusoikeudesta. Osoitettaessa osa rakentamisesta asuinkäyttöön on tontille osoitettava myös piha-alueita. Se näkyy kaavassa leikki-aluemerkintänä. Kirjeessä selostettiin lisäksi, ettei 21.12.2012 pidetyssä tontinmitaustoitoksessa muutettu kiinteistön rajoja ja ettei korvaustarvetta näin ollen ole.

6.3 Kaavamääräykset

Koko alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.

Maakunnan rakennus on suojeltu merkinnällä sr-8, josta on esitetty: Kaupunkikuvalisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvalisesti merkittävä luonne säilyy.

Maakunnan tontilla oleva ulkorakennus on osoitettu samaan käyttöön kuin päärakennus, jolloin siellä voi olla esimerkiksi majoitus ja kokoustiloja.

Korttelissa 33 on säilytetty asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. Kaavamääräyksessä täsmennetään:

Pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava puu. Kaikille julkisivuille on sijoitettava ikkunoita. Rakennuksessa on oltava harjakatto. Tontit saa aidata ainoastaan katualueen ja autopaikkojen korttelialueen vastaisilta sivuilta. Aidan on oltava puusäleaita. Sisäänkäynnit on otettava pihan puolelta.

Korttelissa 41 on tontilla 13 kaavamääräys Hotelli-, majoitus ja liikerakennusten korttelialue.

Pääasiallinen julkisivumateriaalin on oltava vaalea rappaus. Kadun varteen sijoittuvissa rakennuksissa on oltava matala aumakatto 7-15 astetta. Piharakennuksessa on oltava harjakatto 15-25 astetta. Kadun varren ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettava näyteikkunoita 1/3 julkisivun osalle. Kadulta saa ottaa sisäänkäyntejä. Kadun puoleiseen julkisivuun ei saa sijoittaa parvekkeita. Tontin kerrosalasta saa enintään 40 % käyttää asuntoihin. Jos tontille sijoitetaan asuntoja on toteutettava piha-alueen leikki- ja oleskelutila, joka on erotettava istutuksin muusta piha-alueesta.

Korttelissa 41 tontilla 12 on kaavamerkintä PL-2 Palvelurakennusten korttelialue.

Pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava vaalea rappaus. Kadun varteen sijoittuvassa rakennuksessa on oltava matala aumakatto 7-15 astetta. Piharakennuksessa on oltava harjakatto 15-25 astetta. Kadun varren ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettava korkeita ikkunoita 1/3 julkisivun osalle.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavassa esitettyjen korttelin 33 täydennysrakennusten toteutuessa kaupunkikuva eheytyy, jolloin olemassa oleva rakennuskanta tulee ymmärrettäväksi. Alue siistiytyy ja olevan ympäristön arvo nousee kun hoitamattomat alueet tulevat osaksi hoidettua kaupunkirakennetta. Vaikka tontti 12 on ollut kaavallisesti rakennettava tontti jo vuosikymmeniä, on se ollut puistomaisena hoidettu alue, jolloin rakentamaton tontti on ollut luonteva osa kaupunkirakennetta ja voi sellaisenaan olla kunnes tontin rakentaminen tulee ajankohtaiseksi.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava toteutuu, kun rakennushankeet lähtevät liikkeelle. Maakunnan tontilla olevan ulkorakennuksen käyttötarkoituksen muutos on saanut rakennusluvan kaavaprosessin aikana.

FORSSAN KAUPUNKI,
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

kaupunginarkkitehti

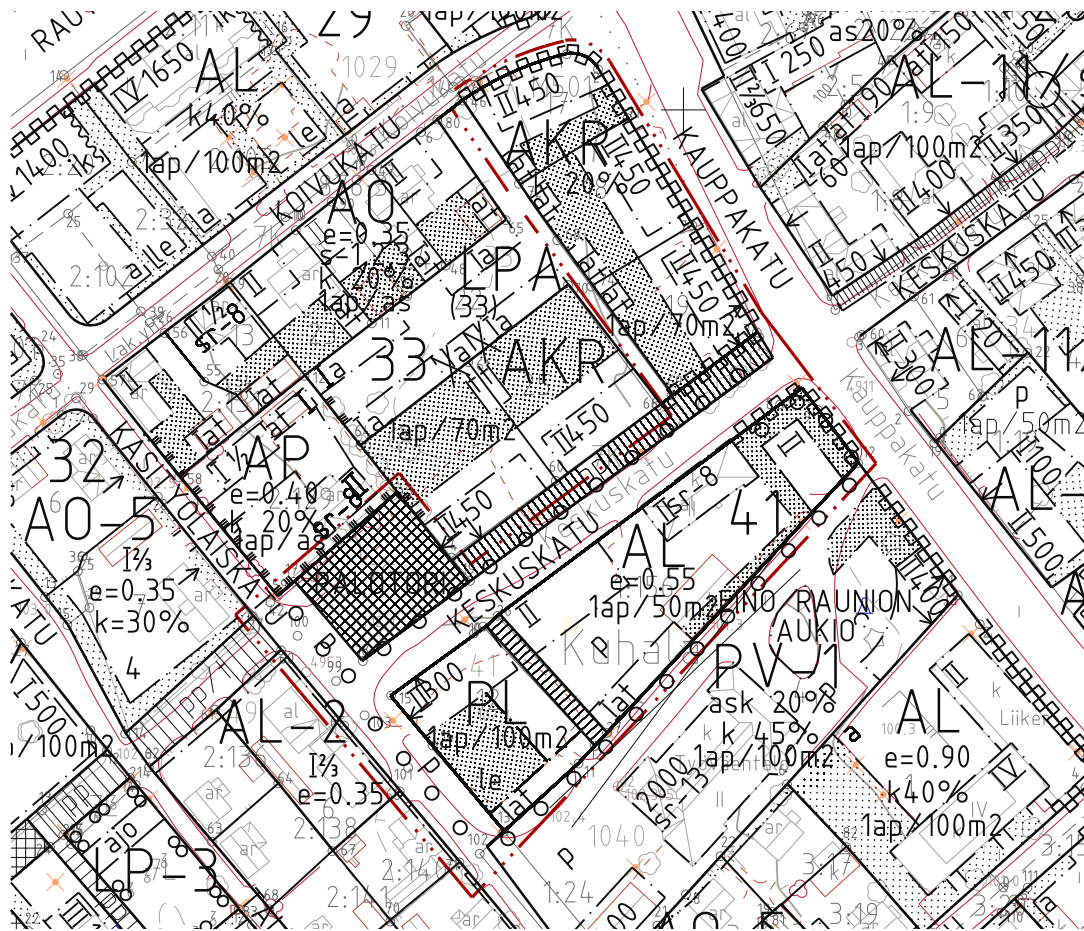
Sirkka Köykkä

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



UUSIKYLÄ II J ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA (KAAVA-ALUEEN RAJAUS) JA ILMAKUVA

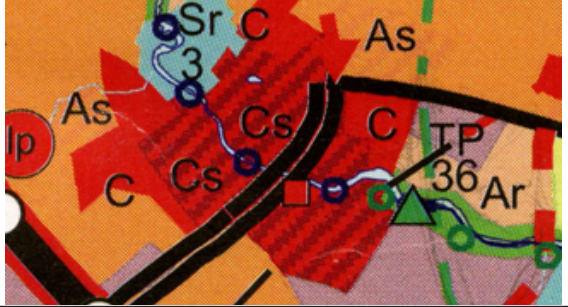
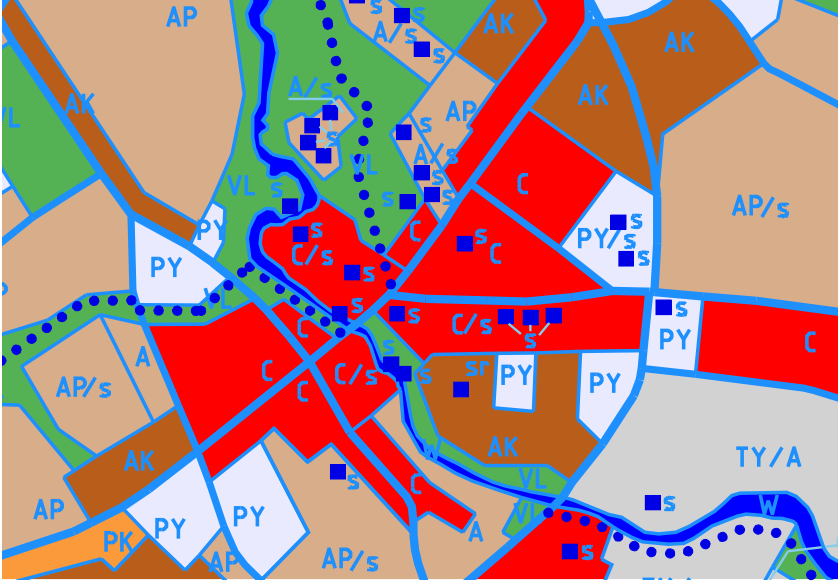




OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

UUSIKYLÄ II J ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kohde	Asemakaavan muutos: Uusikylä II J: Kuhalan kaupunginosan korttelin 33 tontit 17,18 ja 19, joista on kaavoituksen vireilläolon aikana tullut tontti 26 sekä korttelin 41 tontti 12 ja tila 1:156, josta on kaavoituksen vireilläolon aikana tullut tontti 13. Aluerajausta on muutettu kaavoituskatsauksessa 2013.
Hakija/ Aloite	Tekninen toimi on pyytänyt korttelin 33 kaavamuutosta. Hakemuksen perusteena on rakentamisväljyyden lisääminen.
Asemakaavamuutoksen tarkoitus ja tavoite	Uudessakylässä on useita tontteja, joilta on vanha rakennuskanta purettu ja tontit ovat olleet tämän jälkeen rakentamattomina. Korttelin 33 Kauppakadun varrella olevat tontit ovat Uudenkylän keskiössä ja antavat alueelle viimeistelemättömän ilmeen. Korttelialueen kahdelle tontille on jo toteutettu kaksi rivitaloa. Nyt kaava muutetaan siten, että rakentamista on mahdollista jatkaa vastaavanlaisilla rivitaloilla. Asemakaavan tarkoituksena on tutkia tontin 26 rakentamista siten, että muodostuu kahdelle rakennukselle rakennuspaikka. Myös kerroslukumäärä ja rakennusoikeus mukautetaan rakentamiseen. Korttelin 41 järjestelyjä tutkitaan. Yksityisen omistuksessa olevaa Hotelli Maakunnan kiinteistön kaavaa ajanmukaistetaan siten, että kaikki rakennukset säilyvät. Olemassa olevan ulkorakennuksen paikalle osoitetaan rakennusala. Osa kiinteistöä täydentävästä uudisrakentamisen rakennusoikeudesta siirretään ulkorakennuksen paikalle. Kaavaa valmistellaan niin, että kiinteistön tehokkuus $e=0.55$ säilyy. Loput täydennysrakentamisesta sijoitetaan kadun varteen. Korttelin 41 tarpeeton kevyen liikenteen yhteys on tarkoitus lisätä rakentamattomaan tonttiin numero 12.
Maakuntakaava	Kanta-Hämeen maakuntakaavassa tontit kuuluvat keskustatoimintojen alueeseen, jolla on arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. (Cs) 
Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).	



UUSIKYLÄ II J ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

<p>Asemakaava</p>	<p>Korttelialueilla on voimassa 9.4.2001 vahvistettu asemakaava J 07. Korttelissa 33 rakentamattomilla tonteilla on merkintä AKR-1 asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. Pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava puu tai rappaus. Rakennuksissa on oltava harjakatto. Tontit saa aidata ainoastaan katualueen ja autopaikkojen korttelialueen vastaisilta sivuilta.</p> <p>Korttelissa 41 rakentamattomalla tontilla 12 on asemakaavamerkintä PL-1. Palvelurakennusten korttelialue. Pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava puu tai rappaus. Rakennuksissa on oltava harjakatto. Maakunnan alueella on voimassa tontilla 13 on asemakaavamerkintä AL-14 Asuin, liike ja toimistorakennusten korttelialue. Pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava puu tai rappaus. Rakennuksissa on oltava harjakatto.</p> <p>Ote ajantasa-asemakaavasta on esitetty kansikuvassa.</p>
<p>Maanomistus-tilanne</p>	<p>Maakunnan kiinteistö on yksityisen omistuksessa. Tontit ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Vihreällä on osoitettu kaupungin omistamat alueet.</p>  <p>Teema: Forssa Tasot: Paiksterikartta, Taajama_Uusi, AlueYksikkö Täyteläisä, Merger Mittakaava: 1:1000 Pvm: 19.11.2012 14:12 Käyttäjät: FKDOM/kykyka 20 m</p>



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

UUSIKYLÄ II J ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

RKY-alue

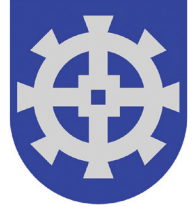
Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. (2010)



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

UUSIKYLÄ II J ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



Tehdyt selvitykset	Hämeen liiton julkaisussa Rakennettu Häme- Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö (2003) Uudenkylän aluetta on käsitelty Forssan kohteessa numero 14 Uusikylä.
Vaikutusalue	Kaavan vaikutusalue ulottuu Uudenkylän alueen kaupunkikuvaan.
Ympäristövaik. arviointi	Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan sen vaikutukset alueen rakennettuun ympäristöön. Asemakaavan yleiskaavalliset vaikutukset arvioidaan soveltuvin osin. Vaikutukset arvioidaan ympäristöhallinnon ohjeen 10/2006 'Vaikutusten arviointi kaavoituksessa' periaatteiden mukaisesti.
Valmistelija	Tekninen ja ympäristötoimi, Maankäytön suunnittelu PL 62 30101 Forssa. Sirkka Köykkä
Päiväys ja allekirjoitus	Forssa 5.10.2012 Sirkka Köykkä kaupunginarkkitehti



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

UUSIKYLÄ II J ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ lokakuu 2012	LUONNOS/MRL 62§ syksy 2013	EHDOTUS/ MRL 65§ talvi 2013-14	MRL 200§ syksy2014
---------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------	-----------------------

Osalliset: <i>viranomaiset ja yhteisöt</i>	OAS viranhaltija-päätös FLkuulutus 21.10.2012; kaavkats kuulutus 2013	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa FL kuulutus	Virallinen nähtävilläolo 30 päivää	Voimaantulo
Hämeen ELY-keskus	tiedoksi, aloitusvir-neuv tarvittaessa	lausunnolle	lausunnolle	tiedoksi
Hämeen liitto	tiedoksi			
Museovirasto	tiedoksi, aloitusvir-neuv. tarvittaessa	lausunnolle	lausunnolle	
Naapurikunnat				

<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Ympäristölupalautakunta	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa		tiedoksi
Yhdyskuntalautakunta	tiedoksi	hallinnollinen käsittely	hallinnollinen käsittely	tiedoksi
Sivistyslautakunta				
Koulutuslautakunta				
Perusturvalautakunta				
Kanta-Hämeen Pelastuslaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	
Forssan Verkkopalvelut OY/Vapo	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	tiedoksi
Forssan vesihuoltol.	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	tiedoksi

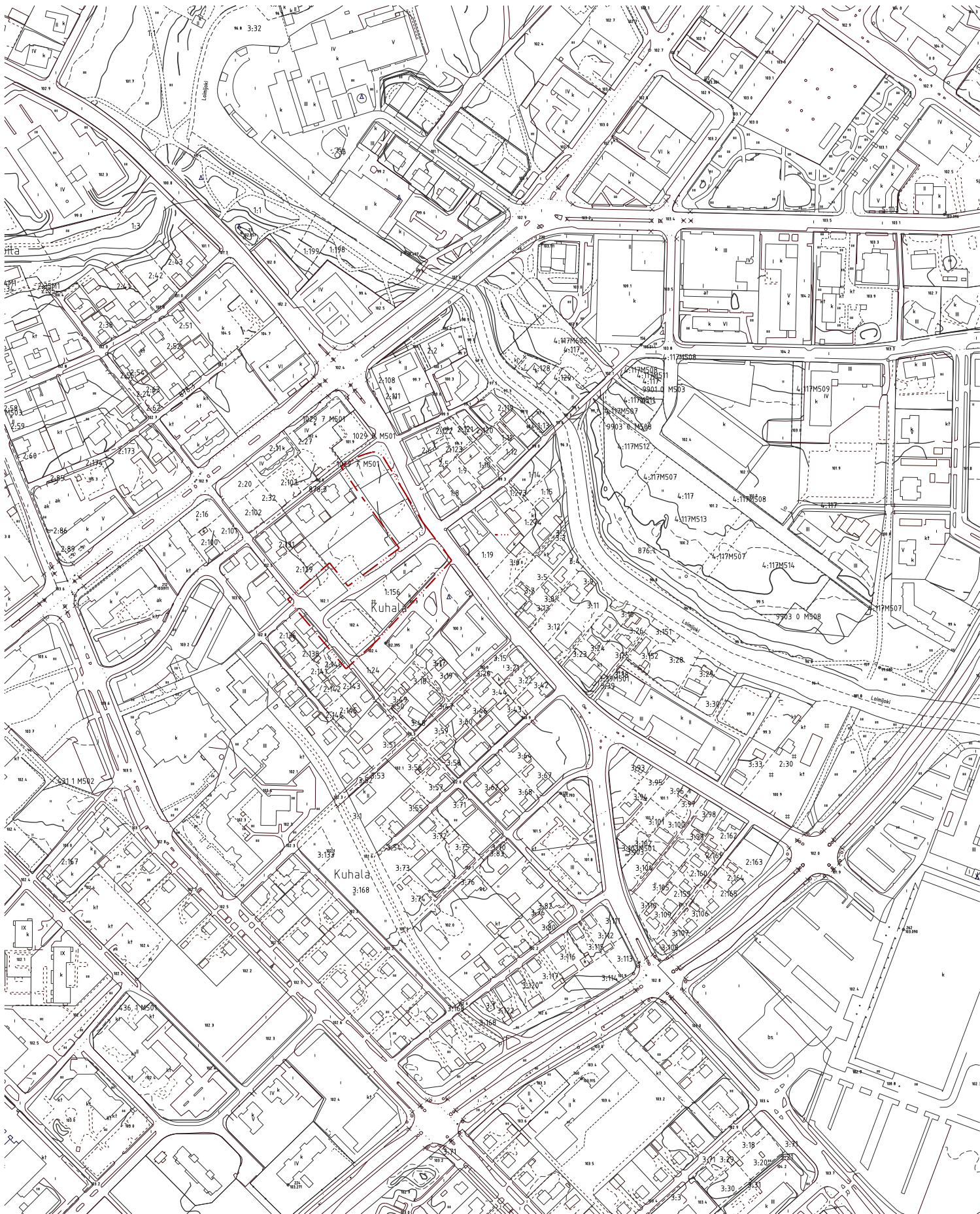
<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>				
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus neuvottelu tarvittaessa	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ lokakuu 2012	LUONNOS/MRL 62§ syksy 2013	EHDOTUS/ MRL 65§ talvi 2013-14	MRL 200§ syksy 2014
---------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------	------------------------

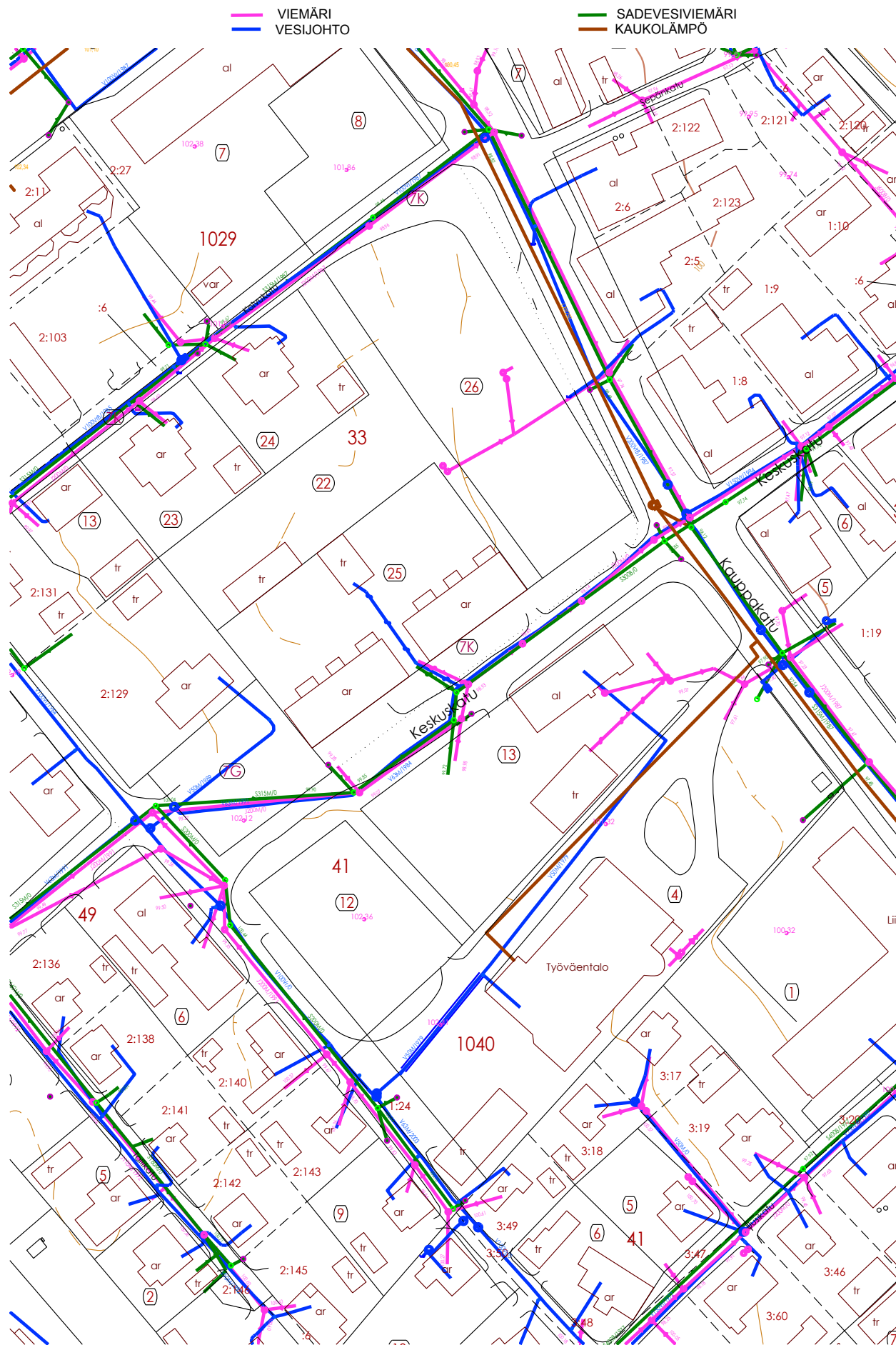
Forssa 5.10.2012, 18.11.2012, 26.4.2013, 27.5.2013, 28.11.2013, 31.3.2014

Sirkka Köykkä
kaupunginarkkitehti

LIITE 2. Yleiskartta



LIITE 3. Kunnallistekniikka

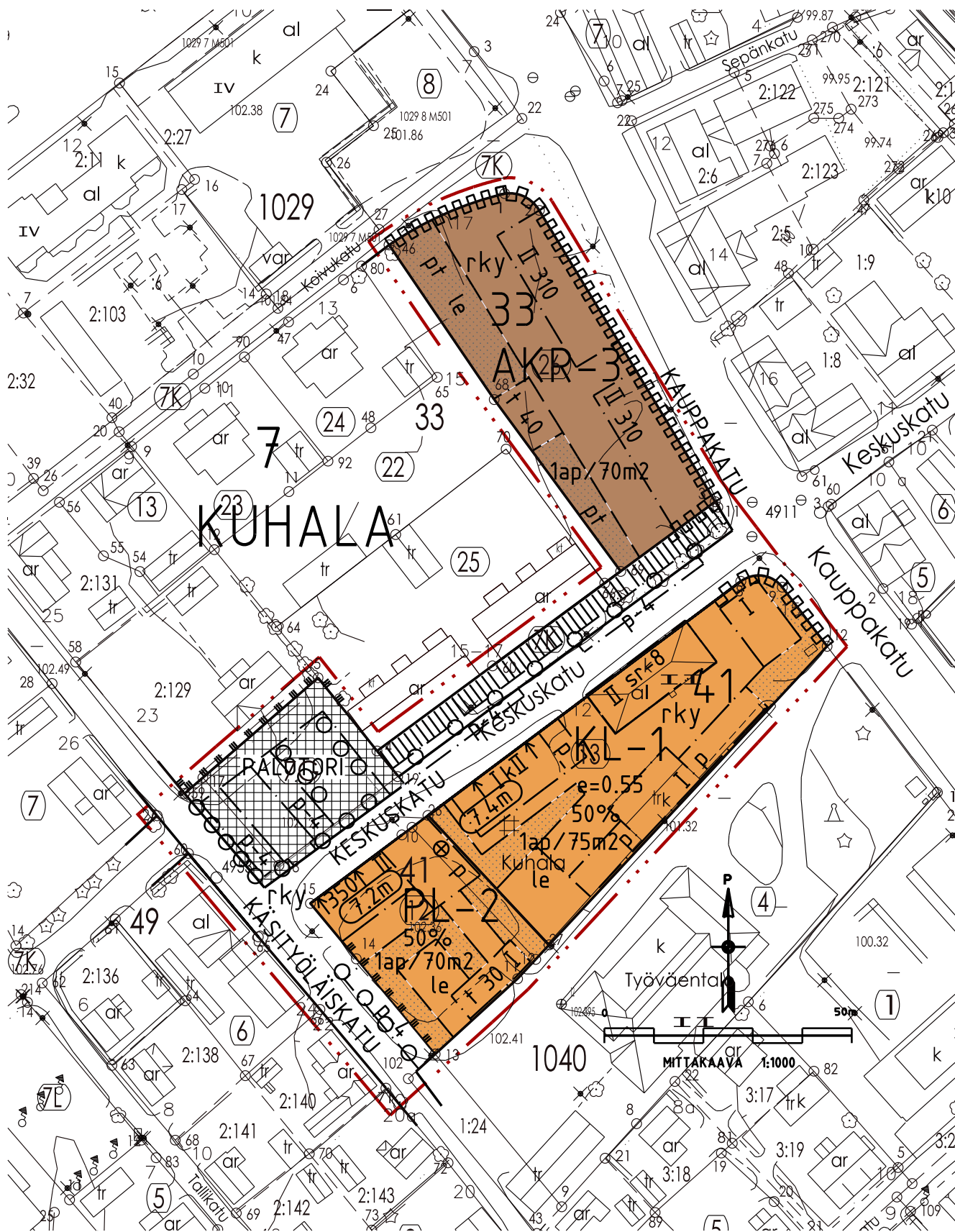


LIITE 4. Ote maakuntakaavasta



A	Asuntovaltainen taajamatoimintojen alue
As	Asuntovaltainen alue, jolla arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet säilytetään
Ar	Rakennettava uusi tai rakennetta tiivistävä asuntovaltainen alue
AT	Kyläalue tai kylämäisen asutuksen alue
ATs	Kyläalue, jolla arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet säilytetään
C	Keskustatoimintojen alue
Cs	Keskustatoimintojen alue, jolla arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä
KM	Kauppakeskusten alue
P	Palvelujen alue
Ps	Palvelujen alue, jolla arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet säilytetään
TP	Työpaikka-alue
TPs	Työpaikka-alue, jolla arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet säilytetään
T	Teollisuus- ja varastoalue

LIITE 5. Asemakaavakartta



LIITE 5a. Asemakaavamääräykset

FORSSAN KAUPUNKI

KESKUSTAN KAUPUNGINOSA

UUSIKYLÄ II J

Asemakaavan muutos koskee Kuhalan kaupunginosan osaa korttelista 33 ja osaa korttelista 41 sekä niihin liittyviä katu- ja torialueita.

MITTAKAAVA 1 : 1000

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

Yleismääräykset:

- Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alueen erityinen arvo on teollisuusyhdyskunnan historian kattavuudessa ja kertovuudessa. Alueen ominaispiirteet on säilytettävä.
- Korttelissa 33 täydennysrakentaminen on sovitettava Uudenkylän puutalokokonaisuuteen.
- Korttelissa 41 täydennysrakentaminen on sovitettava julkisten rakennusten kivirakennuksiin ja niiden arkkitehtuuriin.

AKR-3

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.

- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava puu.
- Päärakennusten kaikille julkisivuille on sijoitettava ikkunoita.
- Rakennuksissa on oltava harjakatto.
- Tontit saa aidata ainoastaan katualueen ja autopaikkojen korttelialueen vastaisilta sivuilta. Aidan on oltava puusäleitä.
- Rakennusten sisäänkäynnit on sijoitettava pihan puolelle.

KL-1

Hotelli-, majoitus- ja liikerakennusten korttelialue.

- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava vaalea rappaus.
- Kadun varteen sijoituvissa rakennuksissa on oltava matala aumakatto 7-15 astetta. Piharakennuksessa on oltava harjakatto 15-25 astetta.
- Kadun varren ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettava näyteikkunoita 1/3 julkisivun osalle.
- Rakennuksiin saa sijoittaa sisäänkäyntejä kadulta.
- Rakennusten kadun puoleiseen julkisivuun ei saa sijoittaa parvekkeita.
- Tontin kerrosalasta saa enintään 40% käyttää asuntoihin. Jos tontille sijoitetaan asuntoja on toteutettava piha-alueen leikki- ja oleskelutila, joka on erotettava istutuksin muusta piha-alueesta.

PL-2

Palvelurakennusten korttelialue.

- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava vaalea rappaus.
- Kadun varteen sijoituvassa rakennuksessa on oltava matala aumakatto 7-15 astetta. Piharakennuksessa on oltava harjakatto 15-25 astetta.
- Kadun varren ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettava korkeita ikkunoita 1/3 julkisivun osalle.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

7

Kaupunginosan numero.

KUHAL

Kaupunginosan nimi.

33

Korttelin numero.

PALOTORI

Kadun, katuaukion tai torin nimi.

350

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e=0.55

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

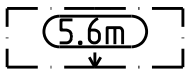
50%
II

Luku osoittaa kuinka suuren osan kaksikerroksisen rakennusalan rakennusoikeudesta saa käyttää ensimmäisessä kerroksessa.

I kII

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

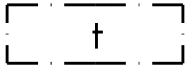
Luku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



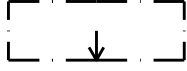
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus metreinä.



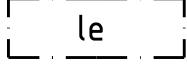
Rakennusala.



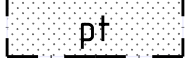
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

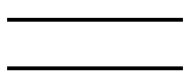


Puutarhamaiseksi istutettava alueen osa.

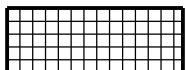
Istutettava puurivi.



Suojeltava puu.



Katu.



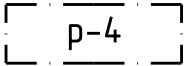
Katuaukio/Tori. Torialue on jaettava istutuksin oleskelu- ja pysäköintiosaan. Oleskeluosan istutuksissa on käytettävä myös pensaita.



Jalankululle varattu katu.



Pysäköimispaikka.



Pysäköimispaikka.

Pysäköintipaikat on tarkoitettu Uudenkylän alueen palvelujen asiakaskäyttöön.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1ap/70m²

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

sr-8

Suojeltava rakennus.

- Kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.


- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy.

rky

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.



Aita. Aidan on oltava säleaita

 FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu		
ASEMAKAAVAN MUUTOS		1 : 1000
Forssassa 31.3.2014		
Kaupunginarkkitehti		Sirkka Köykkä
Asemakaavan pohjakartan hyväksynyt		
Kaupungingeodeetti		Rainer Suvanto
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on Xkuun X päivänä 201X pöytäkirjan X §:n kohdalla hyväksynyt.		
Forssan kaupungin keskushallinossa		
Kaupunginsihteeri		Matti Pietilä
LXX	UUSIKYLÄ II J	31.3.2014
	Kv X.X.201X § X	Voim. X.X.201X

LIITE 6. Asemakaavan seurantalomake**Asemakaavan seurantalomake****Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

Kunta	061 Forssa	Täyttämispvm	16.03.2015
Kaavan nimi	Uusikylä II J		
Hyväksymispvm	10.11.2014	Ehdotuspvm	28.10.2013
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	28.10.2012
Hyväksymispykälä	66	Kunnan kaavatunnus	061 L11
Generoitu kaavatunnus	061V101114A66		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8857	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8857

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	0,8857	100,0	3630	0,41	0,0000	-190
A yhteensä	0,2044	23,1	1955	0,96	-0,2355	-1535
P yhteensä	0,1163	13,1	380	0,33	0,0144	50
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2355	26,6	1295	0,55	0,2355	1295
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3295	37,2			-0,0144	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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	1	494		

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8857	100,0	3630	0,41	0,0000	-190
A yhteensä	0,2044	23,1	1955	0,96	-0,2355	-1535
AR	0,2044	100,0	660	0,32		-240
AL			1295		-0,2355	-1295
P yhteensä	0,1163	13,1	380	0,33	0,0144	50
PL	0,1163	100,0	380	0,33	0,0144	50
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2355	26,6	1295	0,55	0,2355	1295
KL	0,2355	100,0	1295	0,55	0,2355	1295
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3295	37,2			-0,0144	
Kadut	0,2360	71,6			-0,0179	
Katuauk./torit	0,0935	28,4			0,0035	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	494		
Asemakaava	1	494		