



UUSIKYLÄ I A ASEMAKAAVAMUUTOS

**ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS 19.5.2015
tekniset tarkistukset 7.12.2015 ja 10.6.2019**

UUSIKYLÄ I A ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 19. päivänä toukokuuta 2015 päivättyä asemakaavakarttaa Uusikylä I A.

Asemakaavan muutos koskee:

Forssan kaupungin Kuhalan kaupunginosan korttelit 34-38, 1038, 1039, 43, 45, 46 ja 47

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Forssan kaupungin Kuhalan kaupunginosan korttelit 23,24,34-38, osa 43,45,47,48 ja 1039 sekä niitä ympäröiviä katu- ja puisto- ja vesialueita.

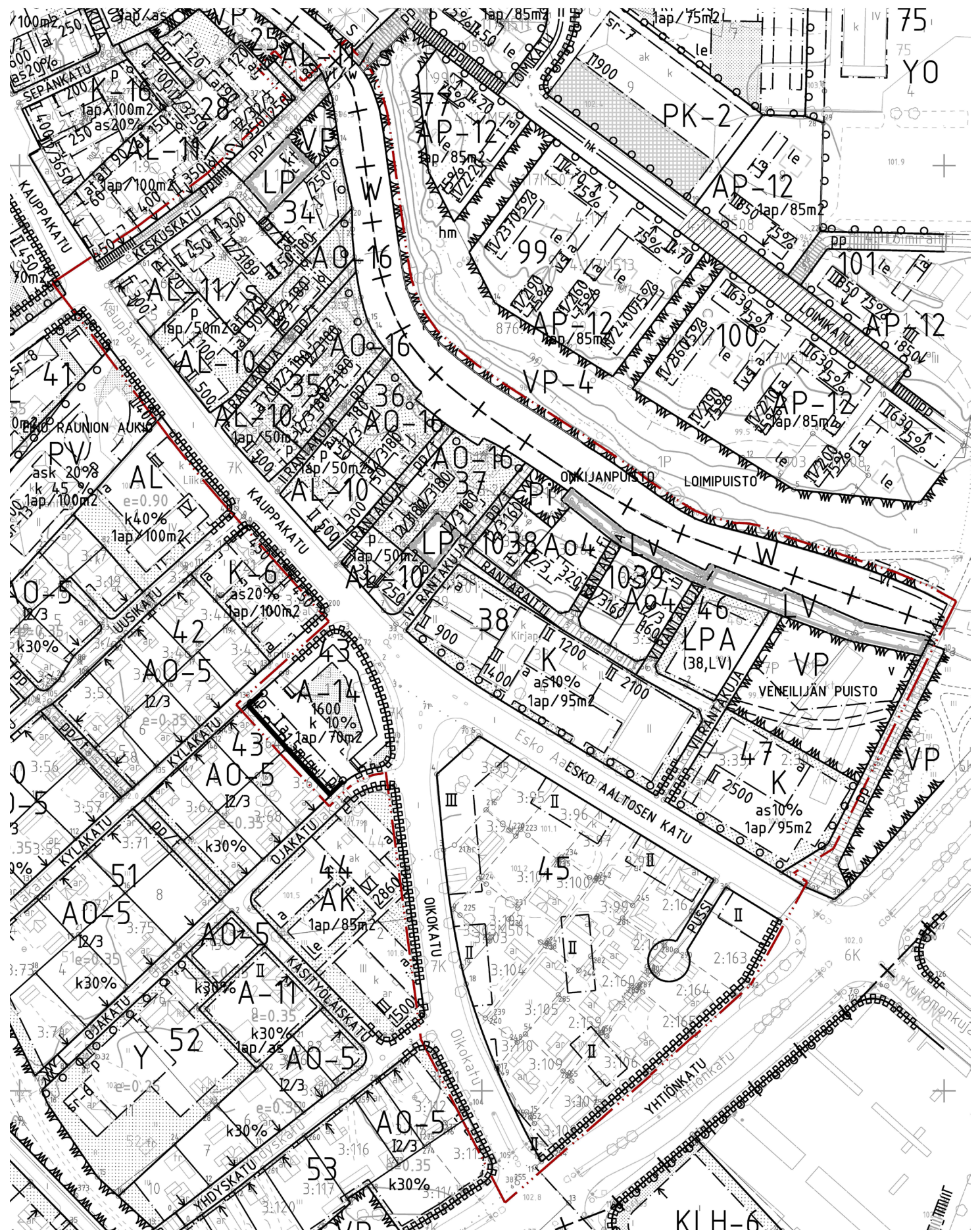
1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee ydinkeskustassa Keskuskadun, Kauppakadun ja Oikokadun ja Loimijoen välisellä alueella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Forssassa kaupungin Uusikylä on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY. Uusikylä I A asemakaavan tarkoituksena on tutkia Keskuskadun, Kauppakadun, Oikokadun, Yhtiönkadun, Esko Aaltosen kadun ja VII Rantakujan sekä joen rajaaman alueen ja korttelin 43 rakentamattoman tontin kaavaa siten, että alueen olemassa oleva arvokas rakenne huomioidaan. Forssan kirjapainon aluetta tarkastellaan joko siten, että kirjapainon rakennukset säilyvät tai niiden paikalle voidaan rakentaa uutta pääosin asuinkäyttöön otettavaa rakennuskantaa.

ajantasakaava ja kaava-alueen raja



1.4	Sisällys	
1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Sisällys	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavan keskeinen sisältö	5
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	6
3.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	7
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	7
	Osalliset	
	Vireilletulo	
	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	
	Alustavassa luonnosvaiheessa tehdyt vaihtoehdot	
	Uusi rakenne ja rakeisuus	
	Kirjapainon tontille rakennukset sijoitettu pääty Esko Aaltosen kadulle	
	Kirjapainon rakennukset osoitettu asumiseen	
	Lopullinen luonnos	
	Luonnos ja sitä koskeneet lausunnot ja mielipide	
	Kaavoittajan arvio mielipiteessä esitettyihin asioihin	
	Ehdotusvaiheessa tehdyt muutokset	
	Ehdotus ja sitä koskeneet lausunnot	
	Viranomaisyhteistyö	
4	LÄHTÖKOHDAT	18
4.1	Alueen historia, kuvaus ja ratkaisut	18
4.2	Maanomistus	23
4.3	Kunnallistekniikka	23
4.4	Suunnittelutilanne	23
4.5	Pysäköinti	24
4.6	Pohjakartta ja rakennusjärjestys	24
4.7	Rakennuskiellot	24
5	TAVOITTEET	25
5.1	Yleistavoitteet	25
5.2	Asumisen eri muodot	25
6	ASEMAKAAVA	25
6.1	Ehdotus	25
6.2	Kaavamääräykset	25
7	KAAVAN VAIKUTUKSET	29
7.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan	29
7.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	29
7.3	Vaikutukset ihmisiin	30
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	30
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus	30
8.2	Tekniset muutokset hyväksytyyn asemakaavaan	30

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Yleiskartta ja voimassa olevat kaavat
3. Ote maakuntakaavasta
4. Ote kaupunkipuiston teemaosayleiskaavasta
5. Kunnallistekniikka
6. Sähkökaapelit
7. Asemakaava
8. Seurantalomake
9. Rakentamistapaohje
10. Museoviraston lausunto

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Korttelin 45 asemakaavan muutos on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2001. 2001 osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

2008 kuntoselvitys Forssan kirjapainon omistamien rakennuksista ja lausunto 2013 korttelista 45.

2013 kaavoituskatsauksessa laajennetun alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma vireille.

7.6-28.6.2010 osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä.

30.10.2014 valmistui asemakaavaaluonnos

3.12.2014 § 74 luonnos käsiteltävänä yhdyskuntalautakunnassa ja

9.12.2014 § 351 kaupunginhallituksessa.

14.12.2014 Forssan lehdessä kuulutus luonnoksen nähtävänäolosta.

15.12.2014 -9.1.2015 luonnos (30.10.2014) nähtävänä.

17.3.2015 valmistui ehdotus.

23.3.2015 kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen nähtäville.

7.4. - 6.5.2015 kaavaehdotus oli nähtävillä.

19.5.2015 valmistui tarkistettu kaavamuuosehdotus.

25.5.2015 § 145 kaupunginhallituksessa käsiteltiin vastineet ja pienet korjaukset kaavamuuosehdotukseen.

8.6.2015 § 29 kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavamuuosehdotuksen.

7.12.2015 kaupunginhallitus hyväksyi korttelinumeron muutoksen.

10.6.2019 kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätös teknisistä tarkistuksista.

2.2 Asemakaavan keskeinen sisältö

Uudenkylän alueella Keskuskadun, Kauppakadun, Oikokadun, Yhtiönkadun, Esko Aaltosen kadun ja VII rantakujan sekä joen rajaaman alueen ja korttelin 43 rakentamattoman tontin kaavaa tarkastellaan uudelleen. Asemakaavan muutoksessa tutkitaan kirjapainon alueen tuleva käyttö ja mahdolliset suojelutarpeet. Ranta-alueen kaava ajanmukaistetaan ja mahdollistetaan valtakunnallisesti arvokkaan ympäristön arvojen säilyminen. Kauppakadun varren rakentamattoman kaksikerroksisen pientalotontin rakentamistapaa mietitään uudelleen. Rantalankatujen kaualueet ja varsien tonttijärjestelyt mietitään uudelleen huomioiden olemassa oleva rakennuskanta.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitettavan alueen asemakaavat ovat vanhentuneita. Maakuntakaavassa esitetään alue valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Kaavoissa ei ole otettu huomioon maakuntakaavassa esitettyä ympäristön säilyttämisen tavoitetta.

Korttelissa 45 on voimassa 7.4.1942 vahvistettu asemakaava A 01. Kaava on vanhentunut. Tontille on merkitty Oikokadun ja Esko Aaltosen kadun kulmaan kolmikerroksinen rakennusala ja kadun varteen sekä korttelin sisäosaan kaksi-kerroksiset liike- ja suinrakennusten rakennusalat. Kaavassa on ajateltu kaupunkirakenteen uusiutuvan kokonaisuudessaan. Kortteli 45 on pääosin Forssan kirjapainon omistama. Forssan kirjapaino on teettänyt vuonna 2008 omistamistaan rakennuksista kuntoselvityksen ja alustavan asemakaavaluonnoksen. Alustavasta luonnoksesta ja kuntoselvityksestä on Museoviraston lausunto, etteivät ne voi olla asemakaavan pohjana. Lausunnossa todetaan: Alue on maakuntakaavassa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä. Asemakaavassa on huomioitava olemassa oleva rakenne.

Korttelissa 38 on voimassa 10.4.1986 vahvistettu asemakaava E 47. Kirjapainon rakennuksille on osoitettu kaksi tai kolmikerroksista rakennusala. Kaavamerkintänä on liike- ja toimistorakennusten korttelialue K. Asemakaavassa tutkitaan asuinkäytön sijoittumista tontille.

Rantaraitin varressa kortteleissa 1038 ja 1039 on voimassa 13.10.1978 vahvistettu asemakaava D 50. Asemakaavassa on merkitty omakotitalojen rakennusalat. Kaksi tonttia on tällä hetkellä rakentamattomia kun vanhat rakennukset on purettu. Kortteleissa on merkintä Ao4 Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue, jolla on noudatettava seuraavia erityismääräyksiä: Rakennusten julkisivuissa tulee olla peitevärein maalattu lautaverhous. Rakennus on varustettava harjakatolla, jonka katteena tulee käyttää maalattua tai pinnoitettua peltiä. Vesikaton kaltevuuden tulee olla 25-35 astetta. Tontti on aidattava tiiviillä lauta- tai pensasaisalla. Rantaan on sosoitettu venevalkama. IV Rantalankujan päässä on puistoalue. Rantaraitin varrella oleva rakennus ja sen ulkorakennus eivät ole kaavan rakennusalalla. Rakennukset ovat vanhempia kuin kaava. Kaavamerkinnyt tehdään olemassa olevan rakennuskannan mukaan.

Korttelin 43 rakentamattomalla tontilla on voimassa 4.9.2000 vahvistettu asemakaava J 04. Tontilla on merkintä A-14 asuinrakennusten korttelialue. Uudisrakennusten on sopeuduttava alueen kaupunkikuvaan ja ympäröiviin rakennuksiin. Rakennuksen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 30 metriä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava peittomaalattu lauta, vaalea rappaus tai vastaava pinnote, piharakennuksisaa peittomaalattu lauta. Rakennuksissa on oltava harja, pulpetti tai porrastettu harjakatto. Katon kaltevuuden on oltava 25-35 astetta. Räystäskorkeus saa olla enintään 7 metriä. Rakennusoikeudesta vähintään 10 % on käytettävä auton säilytys tai vartastorakennuksiin. Rakennusalan ulkopuolelle saa ulottaa kylmiä tiloja, kuten tuulikaappeja ja kuisteja sekä vähäisiä lämpimiä ulokkeita. Tontinosa, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä on istutettava. Tontilla on varattava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään

150m2. Esko Aaltosen kadulla on voimassa kaava E 14 15.6.1981. Kaavassa on vaihdettu kadun nimi.

Loppualueella on voimassa 31.1.1997 vahvistettu asemakaava H 53. Kaavassa on oletettu että nykyinen kaupunkirakenne häviää lukuunottamatta Keskuskadun varren rakennuksia. Keskuskadun varressa on ympäristön säilyttämismerkki /s. Keskuskadun päässä on pysäköinti- ja puistoalue. Kaavamerkinnässä AL-11 esitetään myös että päärakennuksia ei saa purkaa ja rakennukset tulee korjata ja mahdolliset uudisrakennukset on sovittava ympäristöön. Uudistettavan alueen osalla merkinnässä AO-16 esitetään erillispientalojen korttelialueelle, että tonteille saa rakentaa yhden asunnon ja yhden erillisen piharakennuksen. Asuintiloista vähintään 25% on sijoitettava ullakkokerrokseen. Rakennusalan ulkopuolelle saa ulottaa parvekkeita ja erkereitä. Rakennusten on oltava harjakattoisia. Räystäs-korkeus saa olla enintään 5,5, m ja katon kaltevuus 25-35 astetta. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava peittomaalattu lauta. Asemakaavassa huomioidaan olemassa olevat rakennukset.

Alueelle on tehty Uudenkylän inventointi vuonna 2008. Inventoinnissa esitetään alueen rakenteen säilyttämiselle tavoitteita.

3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Ns kolmion alueen eli korttelin 45 asemakaavan muutos on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2001, jonka yhteydessä tehtiin Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Laajennetun alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä vuoden 2013 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

Vireilletulo

Laajennetun alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on käsitelty kaavoituskatsauksen yhteydessä ympäristölautakunnassa 21.11.2012 § 80 ja kaupunginhallituksessa 3.12.2012 § 342. Kuulutus alueen laajennuksesta tehtiin kaavoituskatsauskuulutuksen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaava-alueen periaatteita on käyty läpi poikkeuksellisen pitkään ja laajasti. Valtakunnallisesti merkittävän alueen kaavoittamisen periaatteista on neuvoteltu useaan otteeseen Museoviraston ja ELY-keskuksen kanssa. Neuvotteluissa on käsitelty Forssan kirjapainon teettämien kuntoselvityksestä ja lausuntoa. Forssan kirjapaino on teettänyt kortteliin 45 omistamilleen rakennuksille kuntoselvityksen Vahanan yhtiöt Rakennusten kuntoselvitys 2008 ja viranomaisneuvottelujen pohjalta alustavasti

suojeltavaksi aiotuista rakennuksista on Vahasen antama lausunto vuodelta 2013. Molemmassa selvityksissä todetaan, ettei rakennuksia voi säilyttää. Vuoden 2013 selvityksestä on Museoviraston lausunto, jossa esitetään että vauriot ovat pääosin tyypillisiä vanhojen, matalasti perustettujen hirsirakennusten vaurioita, joita syntyy kun hoito- ja ylläpito laiminlyödään. Museovirasto esittää että rakennukset suojellaan kaavassa. Suojelusta poikkeamiseen voidaan hakea lupaa, jos tarkentuu korjaustöiden yhteydessä että rakennusta ei voi korjata.

Muun alueen rakennusten omistajien kanssa on käyty keskusteluja olemassa olevien rakennusten korjaamisesta ja mahdollisten ulkorakennusten rakennuspaikoista sekä mahdollisuudesta säilyttää olemassa oleva omaisuus. Forssan kirjapainon kanssa on käyty laajasti keskusteluja kirjapainon omistamien tonttien tulevaisuudesta korttelissa 45 ja kirjapainon korttelissa 38 ennen kuin asemakaavaluonnos on laitettu nähtäville.

Alustavassa luonnosvaiheessa tehdyt vaihtoehdot

Ennen luonnosvaihetta on Forssan kirjapainon omistamille alueille tehty useita alustavia luonnoksia. Osa vaihtoehdoista on tehty kaupungilla osa on toteutettu kirjapainon käyttämän konsultin Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy:n suunnittelemana.

Uusi rakenne ja rakeisuus

Kirjapaino on teettänyt arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy:llä alustavia luonnoksia sekä kirjapainon että korttelin 45 rakentamiseksi kirjapainon omistamien tonttien alueille. Ratkaisut ovat lähteneet vanhan rakennuskannan purkamisesta ja korvaamisesta uudella rakennuskannalla ja rakennustyypeillä. Tonttijako muuttuu. Rakenne perustuu Oikokadun ja Esko Aaltosen kadun välisessä kolmiossa yhteispihoihin ja kauttaaltaan alueen nykyrakennetta syvärunkoisempiin rakennusmassoihin. Pienemmillä rakennusaloilla on paritaloja. Rakennuspaikkoja on sijoitettu aiempaa säännönmukaisemmin ja osa olemassa olevista rakennuksista on jäänyt rakennusalojen ulkopuolelle. Rakennuspaikat ovat rakennusliikkeen toteutettavissa yhteispihoille. Kujat on jätetty nykyrakenteen mukaisille paikoille. Vanha tonttirakenne ja rakeisuus on Mikonkadun varrella tonteilla, jotka eivät ole kirjapainon omistuksessa. Esko Aaltosen kadun varrelle on esitetty kolmion alueelle kaksi ja kaksi ja puolikerroksisia kerrostaloja.

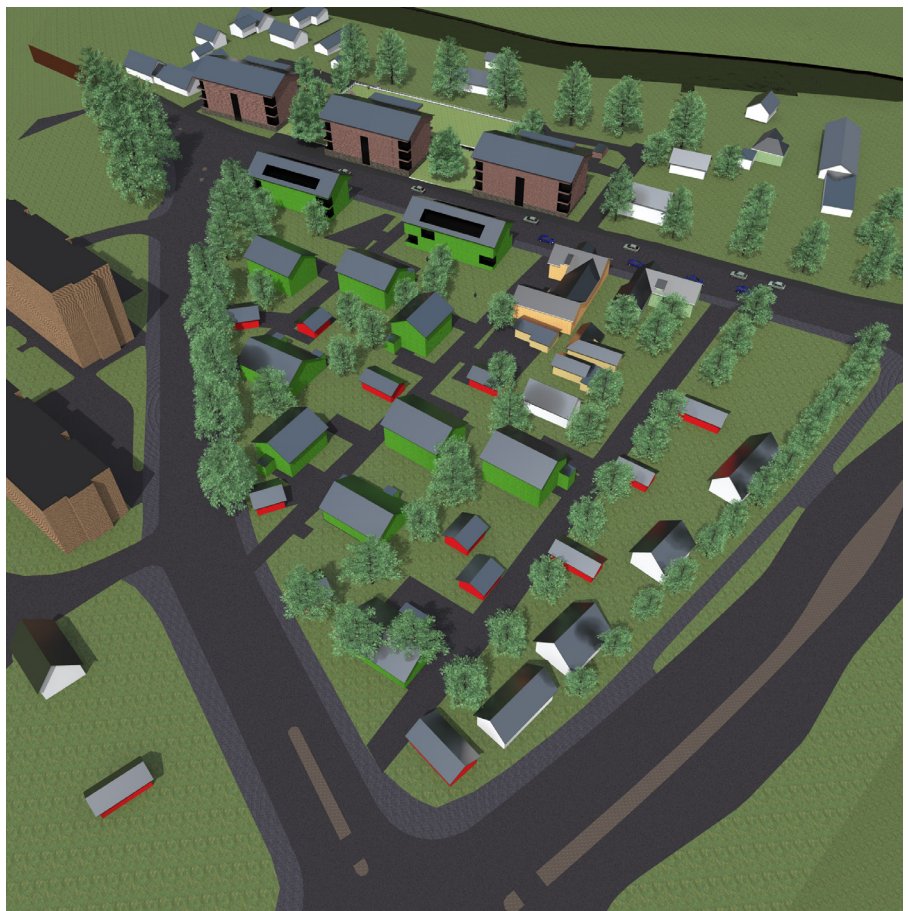
Kirjapainon paikalle rakennukset on luonnosteltu Kosunen vaihtoedossa Esko Aaltosen kadun suuntaisesti. Piha on muodostettu pysäköintikannesta. Pysäköintikannen päälle tulee kolme rakennettua asuinkerrosta ja pysäköintikansi määrittelee ensimmäisen kerroksen koron, jolloin rakennuksissa on korkea maanpäälle nouseva muuri, jonka takana on Esko Aaltosen kadun puolelta puolittain maan alle upotettu kellarikerros ja joen puolelta kokonaan maan päälle sijoittuva kerros. Näin onkin esitetty että puolet kellarikerroksesta olisikin mahdollista ottaa esimerkiksi asuinkäyttöön. Rakennukset ovat Rantaraitille päin nelikerroksisia. Esko Aaltosen kadulle rakennukset ovat normaalia kolmikerroksista rakennusta korkeampia, koska puoli kerrosta on maan päällä.

Kaupungilla on tehty kirjapainon kortteliin nykyiset rakennukset asuinkäyttöön muuttava sekä uudisrakentamisen salliva alustava luonnos, jossa kirjapainon ra-



Uusi rakenne ja rakeisuus

Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy



kennukset on purettu ja uudisrakennukset sijoitettu tontille poikittain Esko Aaltosen katuun nähden.

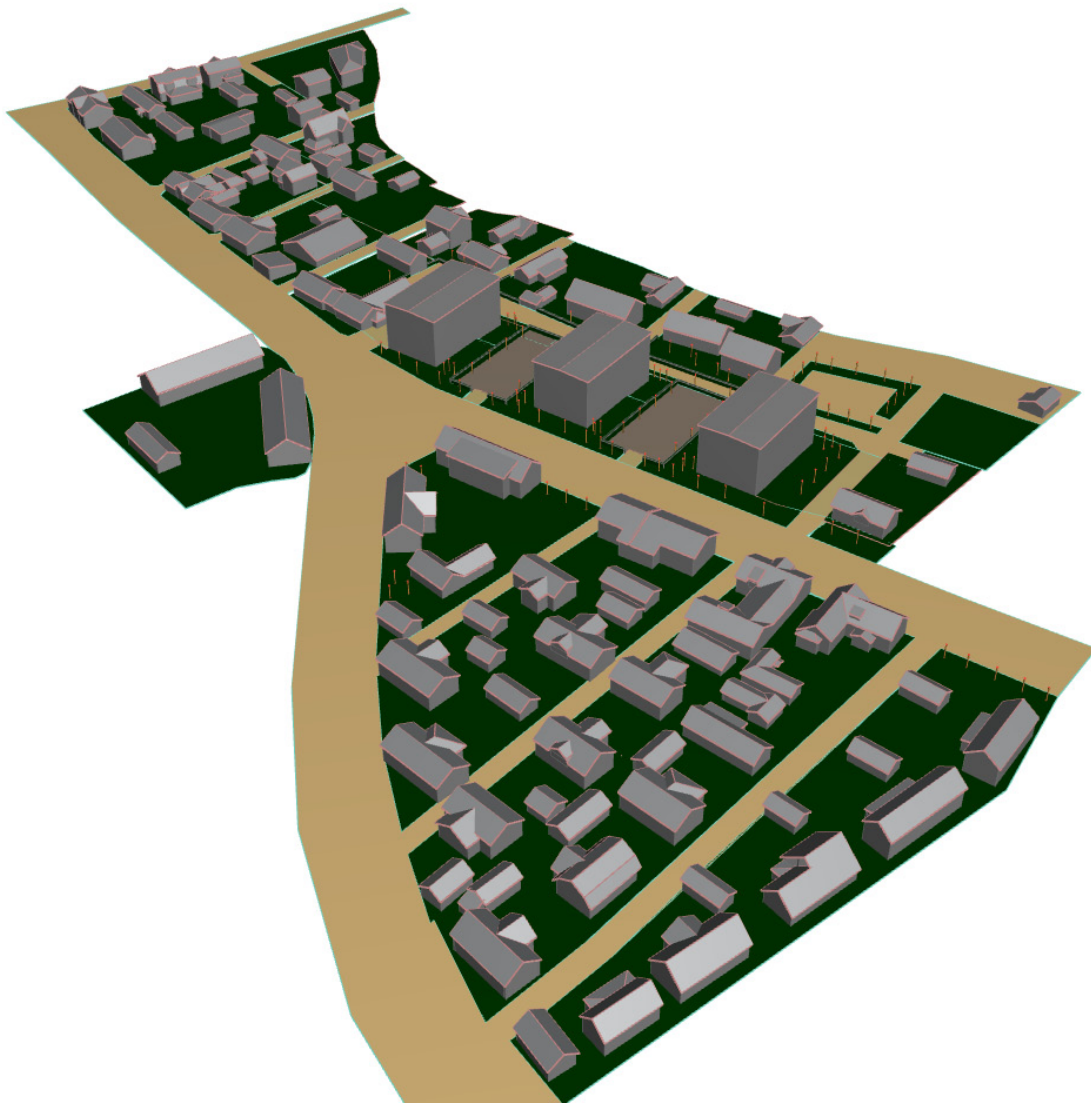
Kirjapainon tontille rakennukset sijoitettu pääty Esko Aaltosen kadulle

Kaupungin tutkimassa vaihtoehdossa kirjapainon tontilla on kolmikerroksiset rakennukset, joiden pääty on Esko Aaltosen kadulle. Rakennukset poikkeavat lähiympäristön puurakennuskannasta. Kerrostalot liittyvät kuitenkin alueella oleviin yksittäisiin kerrostalotontteihin siten, että ne muodostavat samankaltaista ympäristöä, jossa on selkeät maantasossa sijaitsevat vehreät piha-alueet. Paikoitus on sovittavissa alueelle riittävillä istutuksilla.

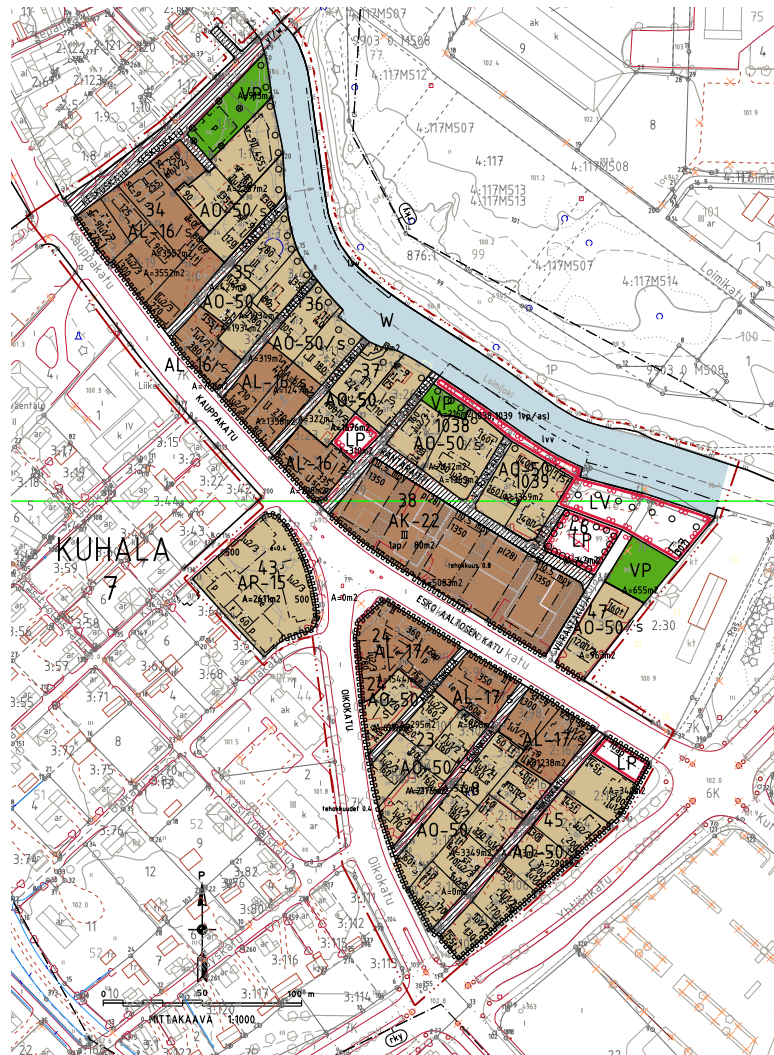
Kolmiossa rakennukset on sijoitettu olemassa olevan tonttijaon mukaan ja rakennusalat on osoitettu olemassa olevien rakennusten paikoille, jolloin on mahdollista myös korjata ne rakennukset, jotka ovat korjattavissa. Rakennusvalvonnan kanssa on käyty läpi miten palomääräyksiä noudatetaan korjattavissa kohteissa ja miten palomääräykset muuttavat rakennusten sijoittelua, jos kyse olisi uudisrakennuksista. Nämä on huomioitu rakennusalojen sijoittelussa ja kaavamääräyksissä. Tonteilla on sivurakennukset, joilla saadaan rajattua intiimit pihatilat. Omakotitaloilla on omat tontit. Rakennukset ovat toteutettavissa sekä rakennusliikkeiden rakentamina tai tontit ovat myytävissä yksityisille rakentajille.

Kolmion alueella käytettyjä periaatteita on noudatettu muilla omakotitonteilla. Asuinliikerakennusten tonteilla on periaatteita sovellettu olemassa olevan tilanteen mukaan.





Kaupungin tekemä alustava luonnos kirjajainon tontilla uudisrakennukset.



Alustava asemakaava-alue, jossa on tutkittu Esko Aaltosen kadulle poikittain sijoitettavia kerrostaloja kirjajainon tontille.

Kirjapainon rakennukset osoitettu asumiseen

Kaupungilla on tehty kirjapainon kortteliin nykyiset rakennukset asuinkäyttöön muuttava vaihtoehto, jossa kirjapainon rakennuksista on pieni osa purettu, jotta saadaan avattua näkymiä asuntoihin. Rakennusvalvonnan kanssa on käyty läpi rakennusten piirustukset ja todettu, että muuttaminen on mahdollista. Olemassa olevia, suurelta osin maanpäällisiä kellaritiloja, käytetään vaihtoehdossa autopaikkoina. Kirjapainon julkisivuihin voidaan tehdä tervittävät muutokset.

Kolmiossa rakennukset on sijoitettu olemassa olevan tonttijaon mukaan ja rakennusalat on osoitettu olemassa olevien rakennusten paikoille, jolloin on mahdollista myös korjata ne rakennukset, jotka ovat korjattavissa. Rakennusvalvonnan kanssa on käyty läpi miten palomääräyksiä noudatetaan korjattavissa kohteissa ja miten palomääräykset muuttavat rakennusten sijoittelua, jos kyse olisi uudisrakennuksista. Nämä on huomioitu rakennusalojen sijoittelussa ja kaavamääräyksissä. Tonteilla on sivurakennukset, joilla saadaan rajattua intiimit pihatilat. Omakotitaloilla on omat tontit. Rakennukset ovat toteutettavissa sekä rakennusliikkeiden rakentamina tai tontit ovat myytävissä yksityisille rakentajille.

Kolmion alueella käytettyjä periaatteita on noudatettu muilla omakotitonteilla. Asuinliikera kennusten tonteilla on periaatteita sovellettu olemassa olevan tilanteen mukaan.

Lopullinen luonnos

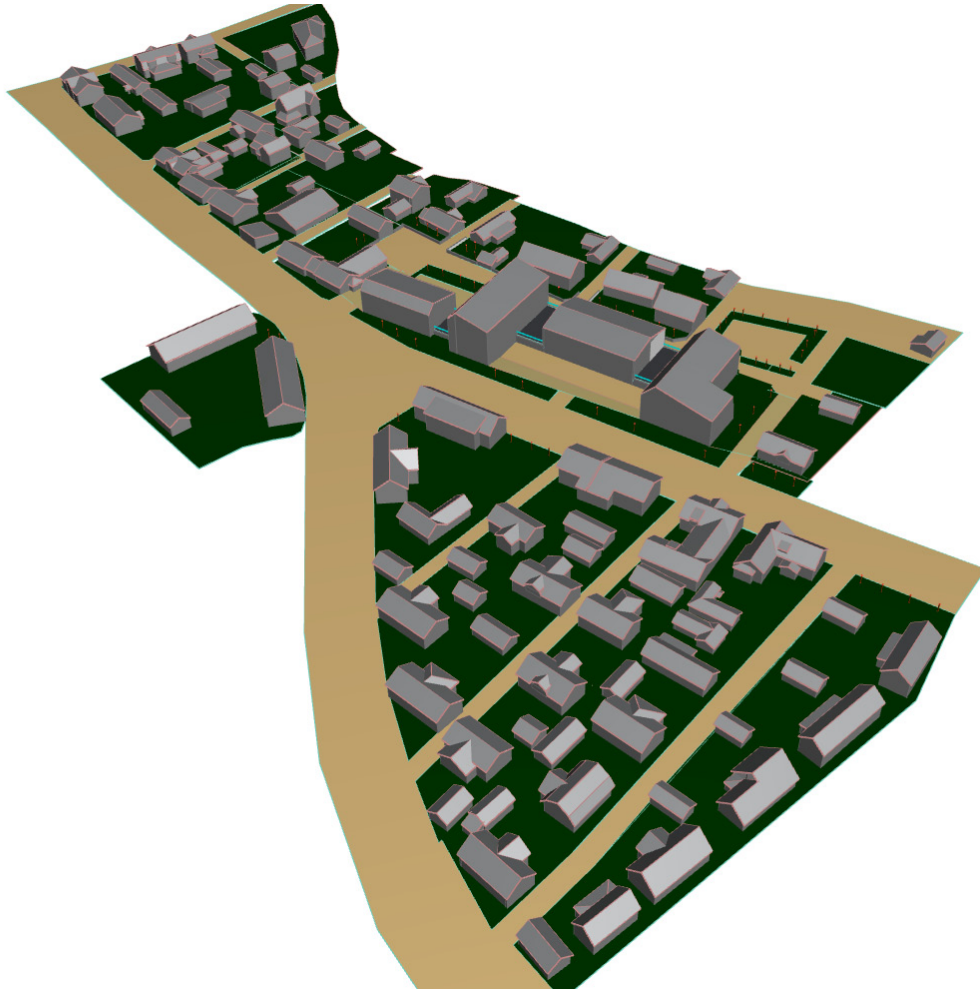
Mahdollisia suunnitteluperiaatteita on arvioitu Museoviraston ja Ely-keskuksen lausunnoissa, Museoviraston kanssa käydylle maastokäynnillä ja viranomaisneuvotteluissa. Kirjapainon tontin osalta todettiin että, jos tontille rakennetaan uudisrakennuksia, ne voidaan sijoittaa pohjois-etelä tai itä-länsi -suuntaisina rakennusmassoina. Kaavassa ei ole tarpeen määrittellä tarkkaan massoja tai niiden suuntautumista. Oleellista alueen ilmeen kannalta on kuitenkin että piha-alueesta muodostuu vihreä ja se sijoittuu luonnolliseen maantasoon, kuten kaava-alueen rajalla oleva kerrostaloalue.

Lopulliseen luonnokseen päädyttiin neuvottelussa esittämään kirjapainon kortteliin laaja rakennusala, jossa esitetään määräykset uudisrakentamisen mukaan. Kaavassa ei määrittellä uudisrakennusten suuntaa ja sijoittumista. Rakennusoikeus ja kerrosten määrä sekä rakennusten korkeus määritellään kaavassa. Rakennusten sijoittelu tutkitaan varsinaisesti rakennuslupavaiheessa. Kaavasta riippumatta olemassa olevat rakennukset voidaan säilyttää ja niitä käyttää kaavamääräyksistä riippumatta.

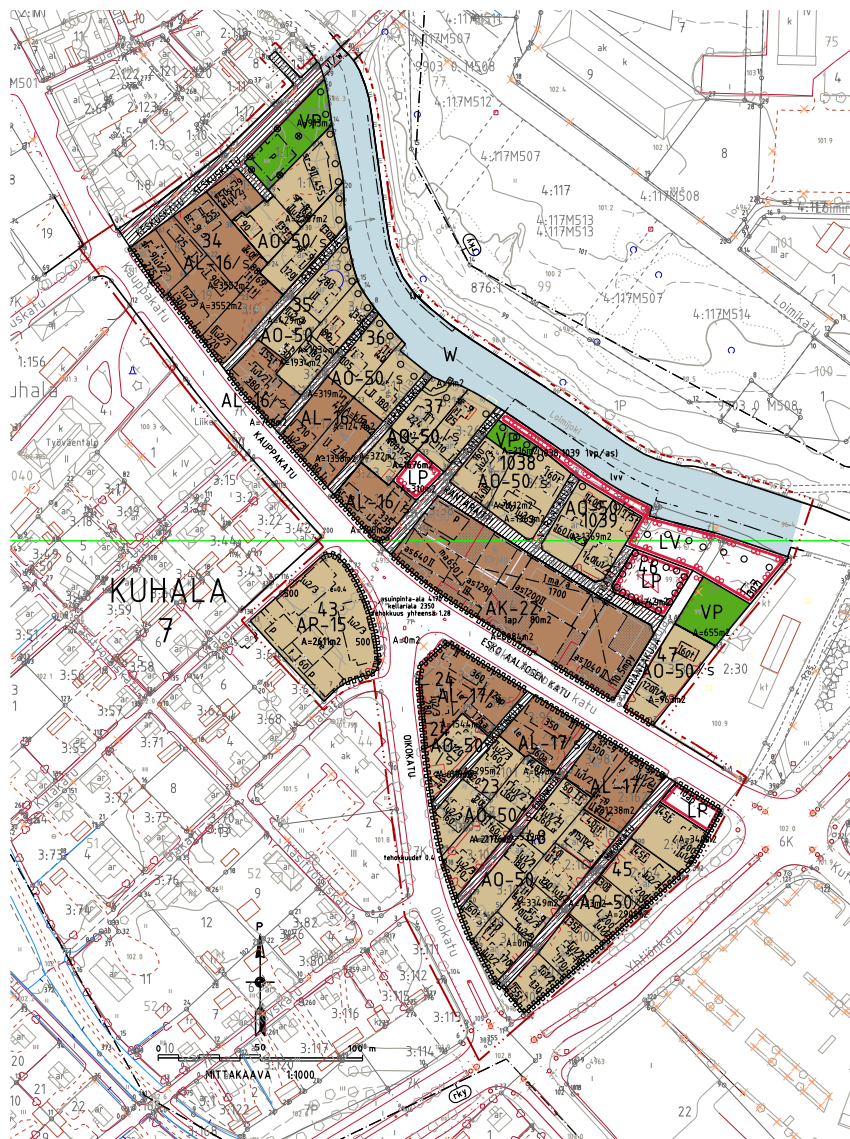
Korttelissa 45 olevasta rakenteesta lähtevän alustava luonnos osalta viranomaisneuvottelujen mukaisesti, jota luonnosvaiheeseen muutettiin väljentämällä rakennusaloja ja talousrakennuksen rakennusala muutettiin sivurakennuksen rakennusalaksi. Lisäksi luonnokseen lisättiin rakennuskorkeuden määritelmät. Rakennusoikeus määriteltiin siten että rakennus-



Kirjapainon rakennukset hyödynnetty asuinrakentamisessa. Julkisivu Loimijoelle.



Kaupungin tekemä alustava luonnos kirjapainon rakennukset asuinkäytössä.



Alustava asemakaavaaluonnos, jossa on tutkittu asumisen sijoittumista kirjapainon rakennuksiin.

alojen lisäksi tontille mahtuu tarvittavat autopaikat. Autopaikkannormina ei ole käytetty Makasiinirannassa toteutettua 2 autopaikkaa asuntoa kohti. Tontille on toteutettavissa 1 autopaikka asuntoa kohti ja tarvittavat vieraspaikat sekä piha-alueet.

Luonnos ja sitä koskeneet lausunnot ja mielipide

Uusikylä I A asemakaavaluonnos oli nähtävänä 15.12.2014 -9.1.2015. Luonnosvaiheessa ei pyydetty lausuntoa rakennusvalvontaviranomaiselta koska kaava-asiat käytiin läpi neuvottelussa, jonka mukaan kaava on tehty. Kaavasta tuli kolme lausuntoa ja yksi mielipide.

Museovirasto esitti alueen olevan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jossa tavoitteena on rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan säilyminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Luonnos toteuttaa hyvin edellä esitettyä.

Museovirasto ehdotti sr-9-merkinnän muuttamista seuraavaan muotoon: ”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.” Muutoin Museovirastolla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Hämeen liitto esitti, että kaavamuutos on oikean suuntainen. Asemakaavaehdotuksessa tulee tarkastella päärakennusten rakennusoikeuden käyttöä määrittelevien suhde- ja prosenttilukujen logiikkaa. Asemakaavaluonnoksen selostus on puutteellinen. Hämeen liitolla ei ole muutoin huomautettavaa luonnoksesta.

Hämeen ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavasta.

Forssan Kirjapaino Oy:n mielipide oli monikohtainen. Kirjapainotontin rakennusoikeutta esitettiin kasvatettavaksi 200 k-m². Autopaikkannormi tulisi kohdistaa asuinhuoneistoalaan (ei porrashuoneisiin tai liiketiloihin). Ensimmäisen kerroksen tulisi olla katutasoa korkeammalla. AO-50-kaavamääräyksen tulisi mahdollistaa yhtiömuotoinen asuminen, koska ympäröivä omakotialue riittää omakotirakentamiseen. Kolmion korttelin kerrosala tulisi lisätä sovittuun 3300 k-m²:een (nyt mielipiteen mukaan 3285 m²). Yhtiön mielestä todellinen rakennusoikeus on vielä esitettyä pienempi, koska yhtiön mielestä pienempi rakennusala saatetaan toteuttaa autokatoksin, joita ei lasketa rakennusoikeudeksi kuten autotallit. Osakeyhtiö esitti myös että määräyksissä AL-17 ja AO-50 ensimmäisen lattiakerroksen tason korkeuden on oltava sellainen, että rakennuksen sisälle ei näe katutasosta. Talousrakennuksen rakennusoikeuden määräys rajaa liikaa tontin käyttömahdollisuuksia. AO-50 päädyn leveysmääritykset ovat liian tiukat. Kaavaluonnoksessa ei ole todennettu, miten rakennetaan kahden asunnon kiinteistö. Sr-9-merkinnällä olevaa rakennusta ei voi Vahasen kuntoselvityksen mukaan myydä kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Yhtiön mukaan kaavan laatimisen yhteydessä ei ole otettu huomioon keskusta-alueen kehittämisstrategioita.

Kaavoittajan arvio mielipiteessä esitettyihin asioihin

Forssan Kirjapaino Oy:n mielipiteessä edelleen esitettiin vaatimuksia, joista jo toisin sovittiin yhteisissä yhtiön, kaupungin, Museoviraston ja ELY-keskuksen työneuvotteluissa. Kaikkiin vaatimuksiin ei ole voitu suostua. Neuvottelut ovat vieneet aikaa, ja viranomaiset ovat niissä tuoneet selvästi esille alueen kehittämisen reunaehdot. Kaavaluonnoksen valmistelussa on tehty normaalia enemmän töitä ja luonnos on paras mahdollinen kompromissi Forssan Kirjapaino Oy:n näkemysten ja viranomaisten edellyttämien tavoitteiden välillä. Kaavoittaja on koko ajan pitänyt tärkeänä viedä kaavaa eteenpäin sellaisena, että se on viranomaisten hyväksyttävissä, ja mahdollisimman hyvä yhtiölle. Tässä vaiheessa ei ole enää järkevää poiketa jo sovituista asioista ja aloittaa koko prosessia jälleen alusta. Kaavan eteenpäin vieminen viivästyisi entisestään, eikä kaavaluonnos muuttuisi oleellisesti nykyisestä.

Forssan kaupungin kaikista asukkaista yli kolmasosa asuu tällä hetkellä keskustaaajama-alueen kerrostaloissa. Kerrostalojen määrä suhteessa pientaloasumiseen ei voi kasvaa nykyisestä merkittävästi, vaikka yksittäiset maanomistajat niin toivoisivatkin. Myös Uudenkylän alueella rakennusoikeus on jaettu realistisesti kerrostalojen ja omakotitalojen suhteen sopeutuen Forssan mittakaavaan.

-Kirjapainotontin rakennusoikeus on neuvottelumuiiston mukaisessa haarukassa.

- Autopaikkamääräystä on tarkistettu siten, että korttelialueelle on osoitettava yksi autopaikka asuntoa kohden ja yksi autopaikka liike- ja toimistotilojen 90 kerrosalaneliömetriä kohti. Forssan asemakaavoissa suhteutetaan autopaikkamääräykset rakennettuihin kerrosalaneliömetreihin, koska kaavoissa määritellään sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Esitetyssä kerrosneliömetriluvussa on otettu huomioon, että mukana on osin muitakin tiloja kuin asuintiloja. Lähtökohtana kaavoituksessa autopaikkojen määrän suhteen Forssassa on se, että julkista liikennettä ei ole palvelemissa asukkaita. Tästä johtuen keskustassakin on keskimääräisesti jokaista asuntoa kohden osoitettava yksi autopaikka. Vaikkei jonkin asunnon asukas omistakaan autoa, osalla perheistä on käytössään kaksi autoa. Tätä aiemman kokemuksen perusteella on tullut tietoon, että keskustassa rakennettuihin kerrostaloihin on haluttu toteuttaa merkittävästi enemmän autopaikkoja, kuin kaavaluonnoksen autopaikkamääräys on edellyttänyt. Enimmillään keskustassa autopaikkoja on toteutettu kaksinkertaisesti vaadittu vähimmäismäärä, joka on 1 ap/40m².

- Koko kaava-alueella asuinrakennusten korkeusmitoitus on laskettu siten, että ensimmäinen kerros on nostettu 0,5 m maantasosta.

- Kolmiokorttelissa AO-50 määräykset mahdollistavat yhtiömuotoisen asumisen. Tonttirajat ovat ohjeellisia. Tonteilla on kaksi rakennusala, joista toinen on päärakennusta varten ja toiseen voi sijoittaa tarvittaessa sivuasunnon. Rakennusaloja ei ole rajattu katoksiksi tai pelkästään autotalleiksi, kuten mielipiteessä erheellisesti esitetään. On yleinen käytäntö esittää kaavassa tonttikohteisesti kaksi rakennusala, joista toinen on yleensä talousrakennus. Varsinkin valtakunnallisesti merkittävällä alueella tämä jako varmistaa alueen rakenteen säilymisen. Muutamalla tontilla on autotallin rakentamista varten erikseen auton säilytyspaikan rakennusala, joka lasketaan rakennusoikeuteen.

- Kaavaneuvottelussa sovittiin päädyn leveyden määräyksestä tiukemmin, kuin kaavaluonnoksessa on lopulta osoitettu, ottaen vielä enemmän huomioon omistajan esitykset. Koska Museovirasto tai ELY-keskus eivät ole lausunnossaan huomauttaneet leveämmästä päädyn määräyksestä, niin suunnittelun helpottamiseksi luonnosvaiheen määräys tältä osin säilytetään.

- Kaavamääräykset eivät estä kahden asunnon rakennuksen tekemistä.

- Museovirasto on lausunnossaan todennut Vahasen kuntoselvityksen olevan tarkoitushakuinen. Museovirasto on tullut neuvotteluissa merkittävästi vastaan sovittaessa, että kun-

toselvityksessä mukana olleisiin rakennuksiin ei esitetä kaavassa rakennuskohtaista suojelumerkintää sr-9.

- Kaava on valmisteltu maakuntakaavamerkintöjen edellyttämin tavoin ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan, kuten Museoviraston lausunnossakin todetaan.

Ehdotusvaiheessa tehdyt muutokset

Kaavaehdotukseen on tehty lausuntojen mukaiset täsmennykset. Koska sr-9-kaavamääräystä on muutettu, indeksinnumero vaihtuu kaavaehdotuksessa. Kaavaselostus on työstetty valmiiksi. Forssan Kirjapaino Oy:n edustajalle on puhelimitse kerrottu, että kaavan periaatteita ei muuteta. Kaavaehdotukseen on tehty ne muutokset, jotka on mahdollista tehdä ilman kaavan etenemisen vaikeutumista. Kirjapainon edustaja hyväksyi ratkaisun mahdollistaakseen kaavan ripeän edistymisen. Kaavassa on lisätty rakennusoikeutta ullakkokerrokseen 30 k-m² yhdelle kolmiokorttelin tontille, jolloin sovittu rakennusoikeus on varmasti esitetty kaavassa. Yhtiön tontin autopaikkamääräyksiä on muutettu 1ap/asunto ja 1ap liiketilojen 90 k-m² kohti.

Ehdotus ja sitä koskeneet lausunnot ja muistutus

Kaavasta jätettiin yksi muistutus ja annettiin kaksi lausuntoa. Muistutuksen tehneen Forssan kirjapaino Oy:n kanssa on neuvoteltu muistutuksen jättämisen jälkeen. Osa muistutuksena esitetyistä asioista oli jo muutettu ehdotukseen. Neuvottelussa sovittiin lisättäväksi kirjapainon tontille rakennusoikeutta 200 k-m², jonka takia venevalkaman pysäköintipaikkaa on laajennettu ja sinne on osoitettu 10 kirjapainon tontille osoitettua autopaikkaa. Kolmion alueella on lisätty rakennusten julkisivukorkeuteen 0,1 m. Muutokset ovat luonteeltaan sellaisia, ettei kaavaa tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kanta-Hämeen pelastuslaitos on esittänyt lausunnossaan, että kaavamääräyksiin tulisi esittää samalle tontille sijaitseviin rakennuksiin etäisyyden ollessa 4-8m luokka EI30. Kaavaa on muutettu näiltä osin. Muutoksesta on keskusteltu rakennusvalvonnan kanssa.

Museovirastolla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Viranomaisyhteistyö

Lausuntopyyntö Vahasen Forssan kirjapaino- Korttelialueen rakennusten rakennetekninen kuntoselvitys 30.5.2008.

Lausuntopyyntö Vahasen Forssa Print korttelialueen kuntoselvitys talo 1,6,9 27.9.2013.

Uusikylä I A laajennus Aloitusviranomaisneuvottelu 2.5.2013 Museovirasto esitti kantanaan, että alueen rakenne on säilytettävä entisen laisena. Rakennuksille osoitetaan rakennusalat ja tutkitaan, mille rakennuksille asetetaan sr-merkintä ja minkälaisena. Lisäksi käytetään /s –merkintää, jonka määräykseen voidaan kirjoittaa, ettei rakennuksia saa purkaa. Alue tulee rakentaa vanhaa rakennetta täydentävällä tavalla huomioiden MRL:n pykälät 117 ja 118. Museovirasto esitti, että Anu Laurila käy yhdessä Sirkka Köykan kanssa maastossa alueen läpi jolloin arvioidaan miten jatketaan. Maastokäynti suoritettiin 27.3.2013

Työneuvottelu 8.1.2014 Museovirasto, ELY-keskus, kaupungin edustajat Forssan kirjapainon edustajat ja kirjapainon palkkaamana konsulttina Lasse Kosunen

Kirjapainon tontilla tutkitaan kaksi vaihtoehtoa, olemassa oleva rakennuskanta säilyy tai uudisrakennukset, tutkitaan myös miten olemassa olevia rakennuksia voi hyödyntää uuteen käyttöön. *Uusi rakentaminen siten että piha-alueella asumisen vaatimat piha- ja paikoitus-alueet. Rakennukset korkeintaan kolmikerroksisia.

Kosunen oli esittänyt merkittävästi tehokkaammin käytetyn tontin. Neuvottelussa todettiin ettei tämän pohjalta voida kuitenkaan viedä kaavaa eteenpäin. Kolmion alueelle Kosunen oli esittänyt kokonaan uuden rakenteen. Kokouksessa päätettiin että kolmion alueella edetään kaupungin esittämän luonnoksen pohjalta. /s merkinnän sisältöä määritettiin tarkemmin.

VIRANOMAISNEUVOTTELU I 22.8.2014 ja LUONNOSVAIHEEN NEUVOTTELU ELY-keskus, Museovirasto

Kaupungin laatima luonnos on pohjana suunnittelulle. Määriteltiin millaisia tarkennuksia kaavaan tehdään.

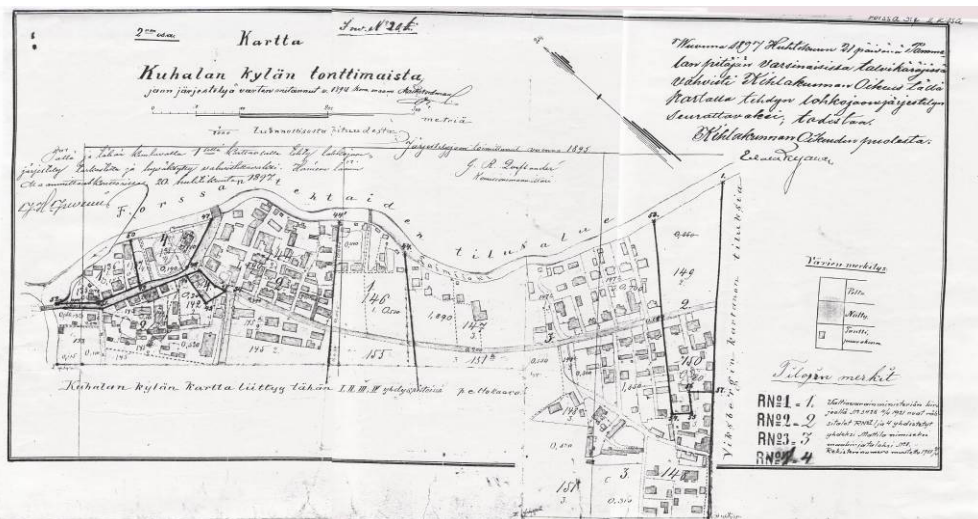
4 LÄHTÖKOHDAT

4.1 Alueen historia, kuvaus ja ratkaisut

Tiivistelmä suunnittelutoimisto nOLO, Uudenkylän inventointi. 31.12.2008

Kuten kaikki Forssassa, myös Uudenkylän alueen rakentaminen liittyy 1800-luvun puolivälissä perustetun Forssan puuvillateollisuuden ympärille, tarkkaan ottaen vuonna 1847 Axel Wilhelm Wahrenin toimesta perustettuun Forssan Puuvillan Kehruu Yhtiöön. Kun tehtaan toiminta oli vakiintunut vakaalle tasolle, alkoi työntekijöiden omatoiminen rakentaminen pikku hiljaa lisääntyä. Alkuun vaikeutena oli edellä mainittu maan saanti, sillä alueet tehtaiden ympärillä olivat pääsääntöisesti sidoksissa Jokioisten kartanoon, myös alue kehäämön ja kutomon välissä, johon 1800- ja 1900 – lukujen taitteessa toden teolla alkoi muodostua Uudenkylän asuinalue. Tämä teollisuuslaitosten välinen alue oli suurimmaksi osaksi Kuhalan kylään kuuluvaa aluetta, jota tehdas ei kyennyt lukuisista yrityksistä huolimatta ostamaan, lähinnä kyseessä oli paitsi maanviljelijöiden haluttomuus myydä, myös Jokioisten kartanon etuisuus ostaa alueet, jos ne myyntiin tulisivat. Niinpä näille maille haluavan piti vuokrata maapalansa aluetta hallinnoivilta maanviljelijöiltä – tosin sama tilanne oli jatkossa myös tehtaan omistamilla alueilla, tuolloin vuokraajana toimi vain tehdas itse. Omistustontit olivat tuolloisessa Forssassa vain haave. Rakentaminen oli Forssassa vähäistä melkein koko 1860-luvun silloisesta lamasta johtuen, aivan 1860-luvun lopulla alkoivat työläiset rakentaa mökkejään Sepänhakaan ja Pyörnimäkeen. Edellä mainituista syistä töllien ja tupien maapohjan omisti jokin kylien maita hallinnoivista talonpojista, jotka vuokrasivat maitaan ilman minkäänlaista ajatusta asemakaavoituksesta tai rakennussäännöstä. Töllit ja tuvat sijoittuivat sattumanvaraisesti kiinni toinen toisiinsa, toisiinsa nähden eri suuntiin sijoitettuna, lähinnä maastonmuotojen mukaan.

Kuhalan kylä jäi kuitenkin vielä tuolloin Jokioisten kartanon piiriin, ja siellä jatkui katkeamattomana rakentajien ja maanviljelijöiden yhteistyönä vapaamuotoinen rakentaminen. Lähinnä tämä koski Koskisillan eteläpuolelle jäävää Loimijoen varressa olevaa Sepänhaan aluetta, joka kasvoi varsin tiiviiksi ja sekavaksikin, mutta juuri tästä syystä näin jälkikäteen katsottuna varsin viihtyisäksi – tosin tuolloin saviset kujat muuttuivat sateen tultua velliksi,



Kartta Kuhalan kylän tonttimaista vuodelta 1894, kopio Forssan kaupungin kaupunkisuunnittelu

johon kulkija saattoi upota tippuessaan kulkulaudoitukselta. Myös hygieniä alueella oli kehoitettu palosuojauksista tietoa. Tämä alue jatkoi pikku hiljaa kasvuaan joen rantaan pitkin kohti kutomoa, mutta varsinaiseen kasvuun Uusikylä pääsi 1900-luvun vaihteessa. Paitsi Sepänhaassa, Uudenkylän rakentaminen alkoi sen toisessa päässä; kutomon porttien läheisyyteen oli aloitettu rakentamaan asuinrakennuksia 1880-luvun puolivälissä, josta rakentaminen laajeni Koskisilta ja Sepänhakaa kohden vähän kerrallaan. Kuten kartta Kuhalan kylän tiluksista vuodelta 1894 kertoo, kummatkin päät joen varresta olivat jo täyteen rakennetut sekä Koskisillalla että kutomon porteilla, mutta näitten alueitten väliin jäi vielä suuret rakentamattomat peltoalueet. Rakentaminen kuitenkin täällä alueella kiihtyi vuosisadan vaihteessa, kun Forssa vaurastui ja alueelle alkoi muuttaa käsityöläisiä ja kauppiaita. Tuolloin myös aloitettiin järjestelmällisempi rakentaminen kuin Sepänhaassa, tosin Kutomon porteilta lähtenyt rakentaminen oli jo noudattanut järjestelmällisempää tonttijakoa ja tieverkostoa.

Vauhtiin päästyään 1900-luvun alussa Uusikylä rakentui nopeasti, 1920-luvun puoliväliin tultaessa alue oli jo rakentunut. Alueelle keskeisestä Kauppakadusta oli muodostunut vilkas kauppakatu suurempine kaupparakennuksineen, muiden katujen varsilla ollessa pienempää asuinrakennusta käsityöläistoimintoinen.

Esko Aaltosen kadun, Oikokadun ja Yhtiönkadun rajaama kolmio on Sepänhaan kanssa niitä alueita, joista Uudenkylän rakentaminen on alkanut ja jonka rakennuskanta on paria poikkeusta lukuun ottamatta rakennettu ennen 1920-lukua, suurimmaksi osaksi 1800-luvun puolella. Kauppakadun varsi taas on ollut näkyvässä asemassa Forssan kaupunkikuvassa ja elämässä.

Paikallisen sanomalehden Forssan Lehden toimitus ja siihen liittynyt Forssan Kirjapaino sijaitsivat pitkään Kauppakadun ja Keskuskadun risteyksessä, Hotelli Maakuntaa vastapäätä (viimeksi tämä rakennus on ollut ravintola Roosa Marian käytössä). Lehden ensimmäinen numero ilmestyi 1917, vaikkakin vakinainen ilmestyminen alkoi vasta seuraavana vuonna. Forssan Kirjapaino Osakeyhtiö perustettiin paria vuotta myöhemmin vuonna 1919. 17Nykyiset toimitilat ja kirjapaino rakennettiin nekin Uuteenkylään 1970-luvulla, kun ensimmäinen osa kirjapainon rakennuksista rakennettiin nykyisen Esko Aaltosen kadun varteen, Loimijoen läheisyyteen.

Uskonnollisista yhdistyksistä evankelisilla oli rukoushuone vuosisadan vaihteessa nykyisen Rautatienkadun varrella, menetettyään tämän evankeliset rakensivat uuden rukoushuoneen Keskuskadun varteen vuonna 1905. Rakennukset ovat edelleen olemassa, jälkimmäinen myös toimii edelleen rukoushuoneena.

Katukuva parantui 1900-luvun alkuvuosina, kun pääväylillä saatiin jo kaasuväli, sähkövalaistuksen aikakausi alkoi Forssassa vuonna 1914, kun tehdas otti sähkövalaistuksen käyttöön mm. Uudessakylässä ja Sepänhaassa. Päätöksen synnyttä kunnallisen sähkölaitoksen perustamisesta vuonna 1920 saatiin sähkövalo myös asuntoihin. Suunnittelu viemäriverkosta aloitettiin vuonna 1924 ja alue oli viemäroitu vuoteen 1932 mennessä. Vesijohto Kauppakadulle vedettiin kuitenkin vasta paljon myöhemmin, vuonna 1942.

Rautatienkadun lisäksi toinen suuri katulinjaus, joka vaikutti alueeseen ja sen liepeisiin, oli Yhtiönkadun rakentaminen 1990-luvun alussa. Alueen ilmeeseen hän suuresti vai-

kuttanut seikka oli alueen halki kulkenut rautatie, joka purettiin, kun Rautatieyhtiö lopetettiin vuonna 1974 - jälkeen junaraiteet ja sähköveturi poistuivat katukuvasta. Junaradan poistutua myös radalle ja asemanympäristölle varatut alueet tulivat muuhun käyttöön.

Rantakujat

Rantakujien ongelmakohdat ovat niitten kummatkin päät: toinen pää on Kauppakadulle ja toinen Loimijoen rannassa. Rannan varrella olevat tontit on jo osittain rakennettu uudelleen, sillä ne ovat poikkeuksellisia tontteja minkä tahansa kaupungin keskustassa: harvoin kaupungeista löytyy omakotitontteja aivan keskustan läheisyydestä, joen rannalta. Lisäksi tontit ovat rauhallisen ja viihtyisän pikkukujan päässä. Usein näillä tonteilla on kuitenkin ollut ja on edelleenkin pieniä asuinrakennuksia talousrakennuksineen. Uusi rakennuskanta on nykyisten asuinvaatimusten mukaan huomattavasti isompaa, pihat koristeellisempia ja rakennetumpia kuin vanhat pihat hyötypuutarhoineen. Vanhat pihat rajautuivat yleensä asuinrakennuksen ja talousrakennuksen väliin niin, että talousrakennus itse asiassa peitti kokonaan näkymän joelle.

Esko Aaltosen kadun ja Oikokadun alue

Esko Aaltosen kadun, oikokadun ja Yhtiökadun rajaama kolmio on katuverkoltaan ja tonttijaoltaan säilynyt 1800-luvun lopun tilanteessa (Oikokatu on todennäköisesti melko lailla vanhan Haudankorvaan menneen maantien sijoilla). Alue on Sepänhaan jälkeen vanhin inventoitavalla alueella. Useat rakennukset voivat vanhimmilta osiltaan olla 1800-luvun puolelta. Alueen näkyvin rakennus on kuitenkin Esko Aaltosen kadulla oleva suuri kirjapainon rakennus, mutta tämä hämärtää sitä tosiasiaa, että Esko Aaltosen kadunkin eteläpuoli on säilynyt melko hyvin 1800-luvun lopun tilannetta vastaavasti. Kadun varrelta rakennuksia on muutamia purettu, mutta niiden tilalle olisi hyvä rakentaa uusi vastaavan kokoluokan rakennus. Kummassakin päässä katua on tyhjää tilaa, joka pitää ratkaista harkiten: Esko Aaltosen kadun ja Yhtiökadun risteyksessä oleva tyhjällä tontilla kohtaavat Esko Aaltosen kadun puuliikerakennuskanta ja Mikonkadun pienien mökkien rakennuskanta, Esko Aaltosen kadun ja Oikokadun risteyksessä on pysäköintialuetta vanhoine rakennuksineen, jotka tulisi sovittaa mahdollisiin uusiin rakennuksiin ja pihapiireihin. Jäkimmäiseltä alueelta on useita rakennuksia purettu, mutta alue on kuitenkin vielä helposti palautettavissa entiseen malliinsa. Yhtiönkadun ja Esko Aaltosen kadun risteyksessä on Loimijoen rannassa romuttamo, joka tulee jossakin vaiheessa poistumaan ja alueen käyttö tulee uudelleen ratkaistavaksi - kirjapainon takana on vielä jäänteitä kirjapainon katkaisemista vanhoista rantakujista ja olemassa olevaa asuinrakentamista, joka mahdollisesti voitaisiin yhdistää muuhun alueeseen. Mikonkadun varsi on säilynyt täysin 1800-luvun lopun tilanteessa, muutama rakennus on rakennettu uudestaan 1920–1930 –luvulla. Korjattaessa alueen rakennuskantaa sen ulkonäöllinen palauttaminen alkuperäistä kohden vaatii vain riittävästi ohjausta.

Mökit ovat alkujaan olleet tehtaalaisten asumuksia, yhden tuvan töllejä, joissa on ollut mahdollisesti lautarakenteinen porstua. Myöhemmin tuvista on tullut kamareita ja keittiöt on sijoitettu omaan pieneen huoneeseensa. Kamareissa on ollut uunit, keittiöissä puuhellat. Jokaisessa asumiseen käytetyssä huoneessa, lukuun ottamatta eteistiloja, on ollut lämmönlähteenä tulisija. Vintttiloja rakennuksissa ei ole ollut, käytännössä ne ovat olleet yksikerroksisia. Vintille ovat vieneet kapeat ja pystyt portaat, lähinnä tikkaat. Vaikkakaan ullakolla ei ole ollut korkeutta huonetiloille, on niitä kuitenkin käytetty säilytykseen. Säilytys on kuitenkin pääsääntöisesti tapahtunut talousrakennuksissa – jo pelkästään lämmityksen vuoksi polttopuu on vaatinut paljon tilaa. Talousrakennukseen on myös sijoitettu ulkokäymälät. Saunoja ei sen sijaan kaikilla tonteilla ollut, vaan ennen vanhaan saunottiin yleisissä saunoissa. Rakennukset ovat siis suurimmaksi osaksi lähteneet vaatimattomista lähtökohdista. Perustukset rakennuksilla ovat nurkkakivet, isommissa rakennuksissa lohkokiveä koko

sokkelin matkalla. Perustukset ovat siis ns. rossipohjia eli alapohjan ja maanpinnan väliin jää tuulettuva tila. Betoniperustuksia käytettiin 1920-luvusta lähtien, mutta myös vanhempia nurkkakiviperustuksia on vahvistettu betoniverhouksella, tosin usein tämä vahvistaminen on ollut enemmän ulkonäöllistä: näin on saatu rakennus näyttämään arvokkaammalta. Kellareita varsinkaan vanhoissa tölleissä ei ollut, mutta joihinkin suurempiin rakennuksiin sellainen rakennettiin. Rakentaminen muuttui asujaimiston myötä; alueelle rakennettiin 1900-luvun alussa suurempia liikerakennuksia, jotka tonteillaan syrjäyttivät aikaisemmat töllit. Nämä rakennukset oli rakennettu arvokkaammista materiaaleista (toki kuitenkin puusta) ja näissä oli myös asuttu ullakkokerros, poikkipäätyjä, fronttoneja ja kattolyhtyjä. Katukerroksessa oli liiketiloja näyteikkunoineen. Tällaisista taloista esimerkkinä toimii vielä nykyisinkin Keskuskatu rakennuksineen. Koska rakennukset alueella on rakennettu melkein kokonaan ennen toista maailmansotaa, ovat ne hirsirakenteisia ja alkujaan useat olleetkin hirsipinnalla julkisivujen osalta. Kun elintaso on noussut, on nämäkin rakennukset verhottu lautaverhouksella – mahdollisesti laajennuksen yhteydessä. Ullakkokerrokset ovat olleet vaatimattomammassa rakennuksissa lautarakenteisia ja eristämättömiä. Ensimmäisen kerroksen hirsikehikon päältä nousevat kantavat hirsitolpat, jotka kannattelevat harjan kurkihirttä. Ylä- ja alapohjat ovat puurakenteisia, eristeenä on toiminut sammaleesta ja jäkälästä sahanpuruun ja kutterinlastuun. Katemateriaali rakennuksilla on alkujaan ollut päre, sittemmin konesaumattu pelti tai huopa. Alueella on myös jonkin verran tiilikattoja, mutta nämä on asennettu 1900-luvun puolivälin rakentamisen tai korjausten yhteydessä.

Rakennuksiin kuuluneet kuistit olivat ullakon tavoin lautarakenteisia ja usein heikommilla perustuksilla kuin itse rakennus, joten ne ovat myös aikojen kuluessa notkahtaneet usein itse rakennusta enemmän. Tyyllillisesti varsinkin pieniä rakennuksia on vaikea lokeroida yhteen tyyliin, alkujaankin rakennusten tyyli on ollut lähinnä maaseudun perinteinen rakennustyyli. Julkisivuverhousen yhteydessä on myös rakennuksia koristeltu ja rakennusosia uusittu kulloisenkin tyylin mukaan. Rakennuksiin on rakennettu fronttoneja (korteissa kansantajuisuuden vuoksi näitä kutsutaan poikkipäädyiksi), kuisteja on rakennettu tai uusittu koristeellisemmaksi kuin muu rakennus jne. Tämän seurauksena rakennuksissa on osia korjausten aikaisista tyyleistä, mutta varsinaisesti puhtaasti yhtä tyyliä olevia rakennuksia alueella on vähän. Tässä myös ilmenee tyyllillisen inventoinnin paradoksi: mitä vähemmän rakennusta on hoidettu, sitä alkuperäisemmässä asussa se on. Ja päinvastoin, mitä hoidetumpi, sen enemmän sekalaisia rakennusosia. Vanhoja rakennusosia on kuitenkin havaittavissa uusittujen seassa – usein ikkunoita uusittaessa on asumattoman ullakon päätykolmioon jäänyt vanhempi ikkuna. Tämän vuoksi alueella on yleistä, että kun ikkunoita on uusittu esimerkiksi 1920-luvulla, on rakennukselle valittu T-malliset ikkunat ja päätykolmioon jäänyt vanha ruutuikkuna. Toki näin on voinut olla alusta lähtien, mutta pääsääntöisesti vanhoissa tölleissä on ollut ruutuikkunat, T-malliset ikkunat ovat olleet isompien rakennusten rakennuselementtejä kuten lohkokiviperustukset suhteessa nurkkakiviin. Toinen esimerkki on 20-luvun klassismiin liitettävät leveät nurkkalaudat ja räystäät, joita on ilmestynyt paitsi 1920–1930 –luvulla rakennettuihin rakennuksiin, myös tuona aikana korjattuihin.

Seuraavassa on tulevan kaavoitustyön pohjaksi koottu joitakin huomioon otettavia seikkoja ja toiveita. Yhteenveto on tehty pohjautuen alueen nykyiseen rakennuskantaan sekä arvioitu miten aluetta olisi hyvä kehittää inventoinnin näkökulmasta:

Alue ja tontit

- Tonttijako alueella säilyisi, sillä se on alkuperäinen kuten katuverkkokin. Tämä tarkoittaa alueen säilymistä nykyisenkaltaisena yhden liikeasuinrakennuksen alueena, useamman asuinrakennuksen asunto-osakeyhtiötä ei alueelle voi sijoittaa kovinkaan paljon. Sijoitus-

kohtina voisi harkita mm. kolmion länsikärkeä, mahdollisesti Esko Aaltosen kadun ja Yhtiökadun nurkkaa (tosin täällä mittakaava on Mikonkadun vaikutuksesta vieläkin herkempi kuin länsinurkalla). Kauppakadun varrella tällaista ratkaisua voisi harkita Koivukadun ja Työväentalon välisillä tyhjiillä tonteilla sekä Kyläkadun ja Ojakadun väliin jäävällä tontilla.

- Vanhat asuinrakennukset kunnostettaisiin mahdollisuuksien mukaan ja tyhjät tontit rakennettaisiin. Lisäpurkamista ei alueella sallittaisi ilman pakottavia syitä. Mikäli purkamisiin kuitenkin jouduttaisiin, tilalle rakennettaisiin vastaavan mittakaavan rakennus. Kauppakadun varrella

rakennukset sijoitettaisiin vanhaan malliin kadun varteen kiinni katuun, muilla osilla alueen rakenteen vaatimiin paikkoihin eli käytännössä tontin vanhojen rakennusten sijoille.

- Alkuperäinen katuverkko säilytettäisiin poikkikatujen, rantakujien ja kolmion alueella hiekkapintaisena, tämän mittakaavan kaduille asfaltointi on jokseenkin turhaa ja vierasta alueelle. Myöskään katujen leventäminen ei ole suotavaa.

- Pienimuotoista liiketoimintaa suosittaisiin Kauppakadun ja sen jatkeen Esko Aaltosen kadun varsilla. Tämän sijoittuisi kaikilta osin kadun varteen ja maantasokerrokseen.

- Pysäköinti alueella keskitettäisiin jatkossa kunkin tontin osalta samalla tontilla olevaan, alueen mittakaavaan sopivaan talousrakennukseen / autokatokseen. Kauppakadun varren tonteilla talousrakennus sijaitisi syvemmillä tontilla, itse asuin/liikerakennuksen jäädessä kadun varteen.

- Pihat olisivat nykyisen kaltaisia ja suosittaisiin luonnonmukaista pihapiiriä hedelmätarhoineen, etenkin asuintonteilla kuten kolmion alueella, rantakujilla ja poikkikaduilla. Liian geometriset pihat eivät ole alueelle ominaisia, samoin liiallinen laatoitus olisi hyvä pitää kurissa. Tyhjiä tonttien vanhoja puutarhoja säästettäisiin mahdollisuuksien mukaan uutta rakennusta rakennettaessa.

- Tontit aidattaisiin rima- tai pensasaidalla.

Rakennukset

- Rakentaminen alueella olisi Kauppakadun varrella korkeintaan kaksikerrosta korkeaa. Poikkikatujen ja rantakujien varsilla sekä alueiden sisällä korkeudeksi riittäisi puolitoistakerrosta asuinrakennuksilla. Talousrakennukset olisivat yksikerroksisia.

- Rakentamisen tyylin olisi yksinkertaista ja maltillista, alueen muuta ympäristöä tukevaa.

- Liiallista uusvanhojen aiheiden käyttöä vältettäisiin – rakennukset voivat hyvin täyttää alueen asettamat vaatimukset ja olla moderneja.

- Rakennukset olisivat harjakattoisia ja puulla verhottuja. Myös rappaus voisi pintamateriaalina käyttää. Korjauksissa laudoituksen suunta valittaisiin tyylin mukaan, ei korjausajankohdan tyylin mukaan.

- Katemateriaali olisi konesaumattua peltiä tai huopaa, joissakin tapauksissa tiilikatto voisi tulla kyseeseen.

- Räystäät olisivat muutamaa poikkeustapausta lukuun ottamatta avoimet ja sadevedenohjaukseen käytettäisiin vanhan mallin mukaan pyöreitä syöksytoria ja vedenohjaus hoidettaisiin joko puolipyöreillä metallikouruilla tai muotoillulla kattopellityksellä.

- Ikkunat valittaisiin tyyliin sopiviksi ruutujaoltaan, samoin vuorilaudat. Uusissa rakennuksissa ei tarvitse toistaa alueen vanhoja aiheita ruudutuksessa tai vuorilaudoissa. Mikäli rakennusta lisälämmöneristetään, niin ikkunoita ei jätettäisi syvälle seinään, vaan otettaisiin mieluummin ikkunalauta sisäpuolelle rakennusta.

- Rakentamiseen ja korjaamiseen olisi hyvä antaa ohjausta / laatia ohjeistus. Tämän voisi laatia koko Uudenkylän osalta. Ohjeistuksessa olisi hyvä huomioida yleisohjeistuksen lisäksi eri-ikäisten ja tyylisten rakennusten erilaiset materiaali- ja tyyli vaatimukset.

4.2 Maanomistus

Forssan kaupunki omistaa Kauppakadun, Keskuskadun ja Oikokadun Rantaraitin ja osan IV Rantalankujaa sekä VII Rantakujan, osan venevalkaman alueesta ja puistoalueet. Muita Rantakujia ei ole erotettu kaavan mukaisesti. Tontit ovat pääosin tiloina ja sitä kautta rakennuskiellossa.

Omistuskartta on sallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3 Kunnallistekniikka

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka(vesi-, viemäri, sadevesi ja kaukolämpö), joka on esitetty liitekartassa 5. Sähkökaapelit on esitetty liitekartassa 6.

4.4 Suunnittelutilanne

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta, jolla arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. (Cs) Maakuntakaavakartta Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustaaajaman yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C), jolla ympäristö säilytetään (/S). Keskustaaajaman osayleiskaavakartta Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Alueella on voimassa kaupunkipuiston teemaosayleiskaava 10.11.2014. Kaavassa alueella on merkinnät C/s, keskusta-alue, jolla ympäristö säilytetään ja AP/s, Pientalovaltainen alue, jolla ympäristö säilytetään. Molemmissa määräyksissä esitetään että rakentamisessa tulee ottaa 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, maanpinnan korot, tiestö sekä puusto ja kasvillisuus säilyvät. Kaava on liitteenä 6.

Korttelissa 45 on voimassa 7.4.1942 vahvistettu asemakaava A 01. Tontille on merkitty Oikokadun ja Esko Aaltosen kadun kulmaan kolmikerroksinen rakennusala ja kadun varteen sekä korttelin sisäosaan kaksikerroksiset liike- ja suinrakennusten rakennusalat. Kaavassa on ajateltu kaupunkirakenteen uusiutuvan kokonaisuudessaan.

Korttelissa 38 ja 47 on voimassa 10.4.1986 vahvistettu asemakaava E 47. Kirjapainon rakennuksille on osoitettu kaksi tai kolmikerroksista rakennusala ja kortteliin 47 kaksikerroksinen rakennusala. Kaavamerkintänä on liike- ja toimistorakennusten korttelialue K.

Rantaraitin varressa kortteleissa 1038 ja 1039 on voimassa 13.10.1978 vahvistettu asemakaava D 50. Asemakaavassa on merkitty omakotitalojen rakennusalat. Kaksi tonttia on tällä hetkellä rakentamattomia kun vanhat rakennukset on purettu. Kortteleissa on merkintä Ao4 Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue, jolla on noudatettava seuraavia erityismääräyksiä: Rakennusten julkisivuissa tulee olla peitevärein maalattu lautaverhous. Rakennus on varustettava harjakatolla, jonka katteena tulee käyttää maalattua tai pinnoitettua peltiä. Vesikaton kaltevuuden tulee olla 25-35 astetta. Tontti on aidattava tiiviillä lauta- tai pensasaisalla. Rantaan on osoitettu venevalkama. IV Rantalankujan päässä on puistoalue.

Korttelin 43 rakentamattomalla tontilla on voimassa 4.9.2000 vahvistettu asemakaava J 04. Tontilla on merkintä A-14 asuinrakennusten korttelialue. Uudisrakennusten on sopeuduttava alueen kaupunkikuvaan ja ympäröiviin rakennuksiin. Rakennuksen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 30 metriä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava peittomaalattu lauta, vaalea rappaus tai vastaava pinnote, piharakennuksissa peittomaalattu lauta. Rakennuksissa on oltava harja, pulpetti tai porrastettu harjakatto. Katon kaltevuuden on oltava 25-35 astetta. Räystäskorkeus saa olla enintään 7 metriä. Rakennusoikeudesta vähintään 10 % on käytettävä auton säilytys tai vartastorakennuksiin. Rakennusalan ulkopuolelle saa ulottaa kylmiä tiloja, kuten tuulikaappeja ja kuisteja sekä vähäisiä lämpimiä ulokkeita. Tontinosa, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä on istutettava. Tontilla on varattava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 150m². Esko Aaltosen kadulla on voimassa kaava E 14 15.6.1981. Kaavassa on vaihdettu kadun nimi. Loppualueella on voimassa 31.1.1997 vahvistettu asemakaava H 53. Kaavassa on oletettu että nykyinen kaupunkirakenne häviää lukuunottamatta Keskuskadun varren rakennuksia. Keskuskadun varressa on ympäristön säilyttämismerkki /s. Keskuskadun päässä on pysäköinti- ja puistoalue. Kaavamerkinnässä AL-11 esitetään myös että päärakennuksia ei saa purkaa ja rakennukset tulee korjata ja mahdolliset uudisrakennukset on sovitettava ympäristöön. Uudistettavan alueen osalla merkinnässä AO-16 esitetään erillispientalojen korttelialueelle, että tonteille saa rakentaa yhden asunnon ja yhden erillisen piharakennuksen. Asuintiloista vähintään 25% on sijoitettava ullakkokerrokseen. Rakennusalan ulkopuolelle saa ulottaa parvekkeita ja erkereitä. Rakennusten on oltava harjakattoisia. Räystäskorkeus saa olla enintään 5,5, m ja katon kaltevuus 25-35 astetta. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava peittomaalattu lauta

Ajantasakaava on sivulla 3.

Forssan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2012. Teknisen viraston maankäytön jalostus täydentää ja pitää ajan tasalla pohjakarttaa.

4.5 Pysäköinti

Kaava-alueelle on rakennettu kolme pysäköintipaikkaa: Keskuskadun päässä olevassa puistossa, IV RAntakujan puolella välissä ja venevalkaman yhteydessä. Asemakaavassa osoitetaan yksi uusi pysäköintialue Esko Aaltosen kadun päähän. Pysäköinti hoidetaan tonteilla. Kauppakadun ja Keskuskadun varressa on liiketilojen asiakaspysäköintiä. Forssan kirjapainon tontilla ja sitä vastapäätä kolmion alueella olevalla asuinalueella on kirjapainon pysäköintiä.

4.6 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Forssan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2012. Täydennyskartoitusta alueella on suoritettu 1989. Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelu pitää ajantasalla ja täydentää pohjakarttaa.

4.7 Rakennuskiellot

Suurin osa kaava-alueen tonteista on vielä tiloja ja sitä kautta ne ovat automaattisesti rakennuskiellossa.

5 TAVOITTEET

5.1 Yleistavoitteet

Alue kuuluu valtakunnallisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Uudenkylän rakennuskanta on hyvin monimuotoista. Kaavoitettavalla alueella on pääosin vanhoja 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun hirsirakennuksia sekä rankorakenteisia ulkorakennuksia ja 1970-80 luvuilla rakennettu elementtirakenteinen kirjapaino. Näiden kahden rakennustavan mittakaava poikkeaa merkittävästi toisistaan. Kun kirjapainon tontille mietitään uutta rakentamista on tarkkaan harkittava miten uusi rakentaminen sijoitetaan puutaloympäristöön. Kaavalla mahdollistetaan puutalojen kehittäminen ja säilyminen osana aluetta Forssan järkivihreän kaupunkistrategian mukaisesti.

5.2 Asumisen eri muodot

Forssan keskustassa on sekä kerrostalo- että omakotitaloasutusta. Kerrostaloissa asuu yli kolmasosa kaupungin asukkaista. Kaava-alueella rakennusoikeus on jaettu kerrostalojen, rivitalomaisina toteutettavien kiinteistöjen ja omakotitalojen suhteen sopeutuen Forssan mittakaavaan ja realistisesti arvioiden tarvittaviin asumisen muotoihin.

6 ASEMAKAAVA

6.1 Ehdotus

Ehdotusvaiheessa on tarkistettu kaavamääräyksiä siltä osin kuin ne koskevat toiseen kerrokseen varattavan rakennusoikeuden määrää. Koska sr-9-kaavamääräystä on muutettu, indeksinumero vaihtuu kaavaehdotuksessa. Kaavaselostus on työstetty valmiiksi. Forssan Kirjapaino Oy:n edustajalle on puhelimitse kerrottu, että kaavan periaatteita ei muuteta. Kaavaehdotukseen on tehty ne muutokset, jotka on mahdollista tehdä ilman kaavan etene-
misen vaikeutumista. Kirjapainon edustaja hyväksyi ratkaisun mahdollistaakseen kaavan ri-
peän edistymisen. Kaavassa on lisätty rakennusoikeutta ullakkokerrokseen 30 k-m² yhdelle kolmiokorttelin tontille, jolloin sovittu rakennusoikeus on varmasti esitetty kaavassa. Yhtiön tontin autopaikkamääräyksiä on muutettu 1ap/asunto ja 1ap liiketilojen 90 k-m² kohti. Kauppakadun pohjoispuolelle on tehty sitova tonttijako. Kaksi Lyhyintä rantakujaa poistettiin ja tonteille sijoitettiin johtorasitteet viranomaisten kanssa käydyn keskustelun pohjalta.

6.2 Kaavamääräykset

Palomääräyksissä sovelletaan paloluokan P 3 rakennuksissa seuraavaa:

Uudet rakennukset ja laajennukset:

- Samalla kiinteistöllä olevan asuin- ja talousrakennuksen etäisyys: Etäisyys 4-8 metriä, asunnon talousrakennuksenpuoleisen ulkoseinän osastointivaatimus EI 30 vesikatteeseen saakka.

- Eri kiinteistöillä olevien rakennusten etäisyydet:

Etäisyys >8 metriä, ei osastointivaatimusta. 8 metriä < etäisyys >4 metriä, osastointivaatimus EI 30 vesikatteeseen saakka. Etäisyys <4 metriä, uuteen rakennukseen palomuri EI-M 60

Peruskorjattavat rakennukset:

- Uusien rakennusten määräyksiä pyritään noudattamaan soveltaen, paloteknistä suojausta parannetaan mahdollisuuksien mukaan.

Yleismääräykset:

- Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.
- Alueella on tavoitteena säilyttää oleva rakennuskanta.
- Mikäli rakennuksia ei voi säilyttää, uudisrakennuksen tulee noudattaa arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan monimuotoista Uudenkylän rakentamisen perinnettä ja sopeutua siihen. Yhtä rakennustyyppiä ei tule toistaa alueella tontilta toiselle.
- Monimuotoisuus syntyy eri kattokaltevuuksista, harja- ja mansardikattoisista rakennusmassoista, ullakkokerrokseen valoa lisäävistä kattoikkunoista tai julkisivuille nostetuista frontoneista, erillisistä kuistin massoista, joiden kattomuoto vaihtelee aumasta, harja- ja pulpettikattoisiin.
- Uudenkylän alueen vanhat rakennukset muodostavat alueen detaljipankin. Alueelle rakennettavien uudisrakennusten tulee hakea detaljipankista Uudenkylän rakennuskannan piirteitä, joilla rakentaminen sovitetaan ympäristöön.
- Uudisrakennuksen suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakennuksia ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on myönnetty rakennuslupa.
- Rantaan ulottuville tonteille saa rakentaa korkeintaan 2,2 m leveän ja 2,2 metriä pitkän vesialueen päälle ulottuvan laiturin. Laituri ja vene saavat ulottua yhdessä maksimissaan 2,5 metriä vesialueelle. Tontit rajautuvat kivimuuriin, jonka perustukset saavat ulottua vesialueelle. Kivimuuri on säilytettävä yhtenäisenä.

AK-22 Asuinkerrostalojen korttelialue.

- *Nykyisiä rakennuksia saa hyödyntää ympäristövaikutuksiltaan asuinalueen läheisyyteen sopivaan toimintaan ilman, että ne vastaavat kaavamääräyksissä esitettyä käyttötarkoitusta, rakennusoikeutta tai pysäköintimääräystä.*
- *Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liiketiloja.*
- *Rakennusten julkisivumateriaalin on oltava vaalea rappaus tai vastaava.*
- *Julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla enintään 10 metriä maanpinnan keskikorosta.*
- *Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa. Alimmassa kerroksessa vähintään puolet julkisivumitasta on varustettava pääikkunoin. Parvekkeet on sijoitettava rakennusalan sisään.*
- *Kortteliin on järjestettävä yhteinen pihamaa, johon on rakennettava leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.*
- *Pääosa korttelin autopaikoista on sijoitettava kellarisiin tai maantasoon, jolloin alueille on istutettava puu kahden autopaikan välein. VII rantakujan varrella olevaan yleiseen pysäköintialueeseen saa sijoittaa 10 autopaikkaa.*
- *Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköimiseen, on istutettava.*

AP-15 Asuinpientalojen korttelialue.

- *Tontille saa rakentaa omakotitaloja, kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja.*
- *Uusi rakentaminen on sovitettava huolellisesti ympäristöön. Päärakennuksen sisäänkäynnit on osoitettava pihan puolelta ja niiden yhteyteen on rakennettava avo- tai lasikuisti.*
- *Päärakennuksen julkisivun materiaalina on oltava vaaleaksi peittomaalattu lauta. Yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 30 metriä, päädyn leveys saa olla enintään 10 metriä.*
- *Päärakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla 4,5 - 5,5 metriä, jolloin harjakatto saa olla 4,5 metrissä 24-30 astetta ja 5,5 metrissä 24-28 astetta.*
- *Talousrakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla enintään 3,2 metriä ja harjakaton kattokaltevuus 26-32 astetta. Julkisivun värin on oltava punamulta.*

- Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

AO-50 Erillispientalojen korttelialue.

- Tontille saa rakentaa päärakennuksen sekä sivurakennuksen, joihin saa sijoittaa yhteensä enintään kaksi asuntoa.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen arvo ja ympäristön luonne säilyy. Uudisrakennettaessa ja laajennettaessa uusi on sovitettava huolellisesti ympäristöön.
- Päärakennuksessa vähintään kolmasosa rakennusosalalle osoitetusta rakennusoikeudesta on varattava ullakkokerroksessa toteutettavaksi, jos rakennuksen sallittukerrosmäärä on yli I. Sisäänkäynnit on osoitettava pihan puolelta ja niiden yhteyteen on rakennettava avo- tai lasikuisti.
- Päärakennuksen julkisivumateriaalina on oltava peittomaalattu vaalea lauta. Päädyn leveys saa olla enintään 7 metriä. Julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla 4,5 - 5,6 metriä maanpinnan keskikorosta. Harjakaton kaltevuus saa olla 4,5 metrissä 24-38 astetta ja 5,6 metrissä 24-32 astetta.
- Autotalli on sijoitettava sivurakennukseen. Sivurakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla 3,0-3,6 metriä, kattokaltevuuden on oltava 22-28 astetta.
- Sivurakennuksen väri on punamulta.
- Tontille on istutettava vähintään yksi puu tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

AO-52 Erillispientalojen korttelialue.

- Tontille saa rakentaa päärakennuksen sekä sivurakennuksen, joihin saa sijoittaa yhteensä enintään kaksi asuntoa.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen arvo ja ympäristön luonne säilyy. Uudisrakennettaessa ja laajennettaessa uusi on sovitettava huolellisesti ympäristöön.
- Päärakennuksen rakennusoikeudesta 2/5 on varattava ullakkokerrokseen. Sisäänkäynnit on osoitettava pihan puolelta ja niiden yhteyteen on rakennettava avo- tai lasikuisti.
- Päärakennuksen julkisivumateriaalina on oltava peittomaalattu vaalea lauta. Päädyn leveys saa olla enintään 7 metriä. Julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla 4,5 - 5,5 metriä maanpinnan keskikorosta. Harjakaton kaltevuus saa olla 4,5 metrissä 28-40 astetta ja 5,5 metrissä 24-28 astetta.
- Autotalli on sijoitettava sivurakennukseen. Sivurakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla 3,0-3,5 metriä, kattokaltevuuden on oltava 24-34 astetta.
- Sivurakennuksen väri on punamulta.
- Tontille on istutettava vähintään yksi puu tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

AL-16 Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen arvo ja ympäristön luonne säilyy. Uudisrakennettaessa ja laajennettaessa uusi osa on sovitettava huolellisesti ympäristöön.
- Päärakennuksen rakennusosalasta vähintään 1/3 on varattava sijoitettavaksi ullakkokerrokseen.
- Käynti liiketiloihin on osoitettava kadulta ja käynti asuntoihin pihan puolelta.
- Päärakennusten päädyn leveys saa olla enintään 8 metriä. Julkisivumateriaalina on oltava peittomaalattu vaalea lauta. Julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla 4,0-6,0 metriä,

jolloin harjakatto saa olla 4,0 metrissä 24-36 astetta ja 6,0 metrissä 24-28 astetta.

- Autotalli on sijoitettava sivurakennukseen. Sivurakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla enintään 3,5 metriä ja kattokaltevuus 24-32 astetta.
- Sivurakennuksen väri on punamulta.
- Jos tontille sijoitetaan asuntoja, on piha-alueelle osoitettava leikki- ja oleskelualueita asuntojen sisäänkäynnin yhteyteen vähintään 100 m². Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.
- Liiketilojen pysäköinnin saa sijoittaa pääkadun varteen tai yleisille pysäköintipaikoille.

AL-17 Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen arvo ja ympäristön luonne säilyy. Uudisrakennettaessa ja laajennettaessa uusi osa on sovitettava huolellisesti ympäristöön.
- Liike- ja toimistorakentaminen on sijoitettava ensimmäiseen kerrokseen ja sen osuus saa olla ensimmäisen kerroksen pinta-alasta enintään 50%.
- Käynti liiketiloihin on osoitettava kadulta ja käynti asuntoihin pihan puolelta.
- Päärakennuksen julkisivumateriaalina on oltava peittomaalattu vaalea lauta. Yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 30 metriä, päädyn leveys saa olla enintään 10 metriä.
- Päärakennuksessa julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla 5,5 - 6,6 metriä, jolloin harjakatto saa olla 5,5 metrissä 26-38 astetta ja 6,6 metrissä 22-26 astetta.
- Autotallin julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla 3,3 metriä ja kattokaltevuus 26-32 astetta. Autotallin väri on punamulta.
- Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.
- Liiketilojen pysäköinnin saa sijoittaa pääkadun varteen tai yleisille pysäköintipaikoille.

PK Palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Jos aluetta ei saada puhdistettua käyttötarkoituksen vaatimaan asteeseen sijoitetaan alueelle puisto tai pysäköintialue.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Sitovan tonttijaon piiriin kuuluvat korttelit 34 - 37, 47 ja 1039.

Ohjeellinen tontin raja.

Ohjeellisen tonttijaon piiriin kuuluvat korttelit 23, 45 ja 48.

rky

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.

sr-19 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.

Rannan läheisyydessä oleville tonteille, jotka ovat tiloina ulottuneet rantaan saakka osoitetaan venepaikat merkinnällä, jossa suluisissa oleva numero osoittaa korttelin, jota varten venevalkaman alueella on osoitettava yksi venepaikka toteutettua asuntoa kohti.

Alueilla, jossa vanhat rakennukset ovat nykymääräysten mukaan liian lähellä toisiaan on osoitettu Vanhan rakennuksen rakennusala. Kaavamääräyksessä esitetään että rakennusta saa korjata uusia palomääräyksiä ja etäisyyksiä soveltaen. Vanhan rakennusalan osaa ei saa käyttää uudisrakentamisen rakennusalan. Vanhan rakennusalan osalle korjattava rakennuksenosa saa ylittää rakennusosalalle esitetyn rakennusoikeuden.

Asuintonteille on esitetty isompi ja pienempi rakennusala. Pienelle rakennusosalalle voi sijoittaa esimerkiksi sivuasunnon jos tontin omistaja niin haluaa.

Vanhalle romuvaraston alueelle on osoitettu alueen raja, jonka maaperä saattaa sisältää haitallisia aineita. Maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava käyttötarkoitusta vastaavaan puhtaustasoon. Alueella tehtävien kaivuiden ja uudisrakentamisen aikana on seurattava maaperän puhtautta ja tarvittaessa tarkistettava haitta-aineiden pitoisuudet sekä puhdistettava maaperä. Rakentamisen aikana on minimoitava pintavesien mukana vesistöön pääsevän humuksen ja epäpuhtauksien määrä.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

Katu-, puisto- ja pysäköintialueet ja rakennukset ovat olemassa. Yksityiset korjaavat rakennuksia ja tekevät mahdollisia laajennuksia tai uudisrakennuksia tarpeen mukaan.

7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavan toteutuminen täsmentää nykyistä kaupunkiympäristöä ja antaa mahdollisuudet ylläpitää rakennuksia, jonka seurauksena alue siistyy. Kaava mahdollistaa kulttuurihistoriallisesti merkittävän RKY-alueen rakennuskannasta huolehtimisen.

7.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella säilyvä rakennuskanta säästää merkittävästi luonnonvaroja. Täydennysrakentaminen hyödyntää olevat vesi-, viemäri-, kaukolämpö ja sähköverkot tehokkaasti. Kaupunkirakenne antaa mahdollisen kaupunkiluonnon säilymiseen ja kehittämiseen puutarha-alueilla. Kaavassa on edellytetty alueella olevan romuvaraston alueen muuttamista joko puistokäyttöön tai asuinkäyttöön riippuen siitä miten suuri maaperän puhdistustarve on. Kaavan mukainen toteutus pienentää vesistön likaantumisen riskejä.

7.3 Vaikutukset ihmisiin

Tonttien omistajien kiinteistöihin sijoittama omaisuus säilyy, kun rakennuksia saa korjata. Vanhan ympäristön korjaaminen tukee ihmisten muistia ja alueen monimuotoisuus tuo virikkeitä asukkaille. Kaava vahvistaa asukkaiden paikallistunnetta ja kiinnittymistä paikkaan.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavoitettava alue on rakennettua aluetta, jonka korjaus- ja täydennysrakentaminen tapahtuu tontin omistajien toimesta ja heidän määrittelemien tarpeiden ja aikataulujen mukaan. Asemakaava toteutuu yksityisten toteuttaessa tonttien osalla toimia ja kaupungin tehtävänä on tehdä katu- ja kiinteistöjärjestelyihin liittyvät työt.

8.2 Tekniset muutokset hyväksytyyn asemakaavaan

Uusikylä IA -asemakaavassa on muutettu rekisterin ylläpidon teknisten ongelmien vuoksi jo muualla käytetty korttelinumero 23 numeroksi 98. Numeron muutos käsiteltiin kaupunginhallituksessa 7.12.2015. Numeromuutos on tehty jälkikäteen kaava-asiakirjaan.

10.6.2019 kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä on muutettu korttelin 34 tontin 5 sitovan tonttijaon numeroksi 12. Lisäksi korttelin 34 tontin 7 kohdalla on katkaistu ajoneuvo-liittymäkieltomerkinä, koska tontille 7 ei saa muuta kautta järjestettyä tontille ajoa.

FORSSAN KAUPUNKI, MAAN-
KÄYTÖN SUUNNITTELU

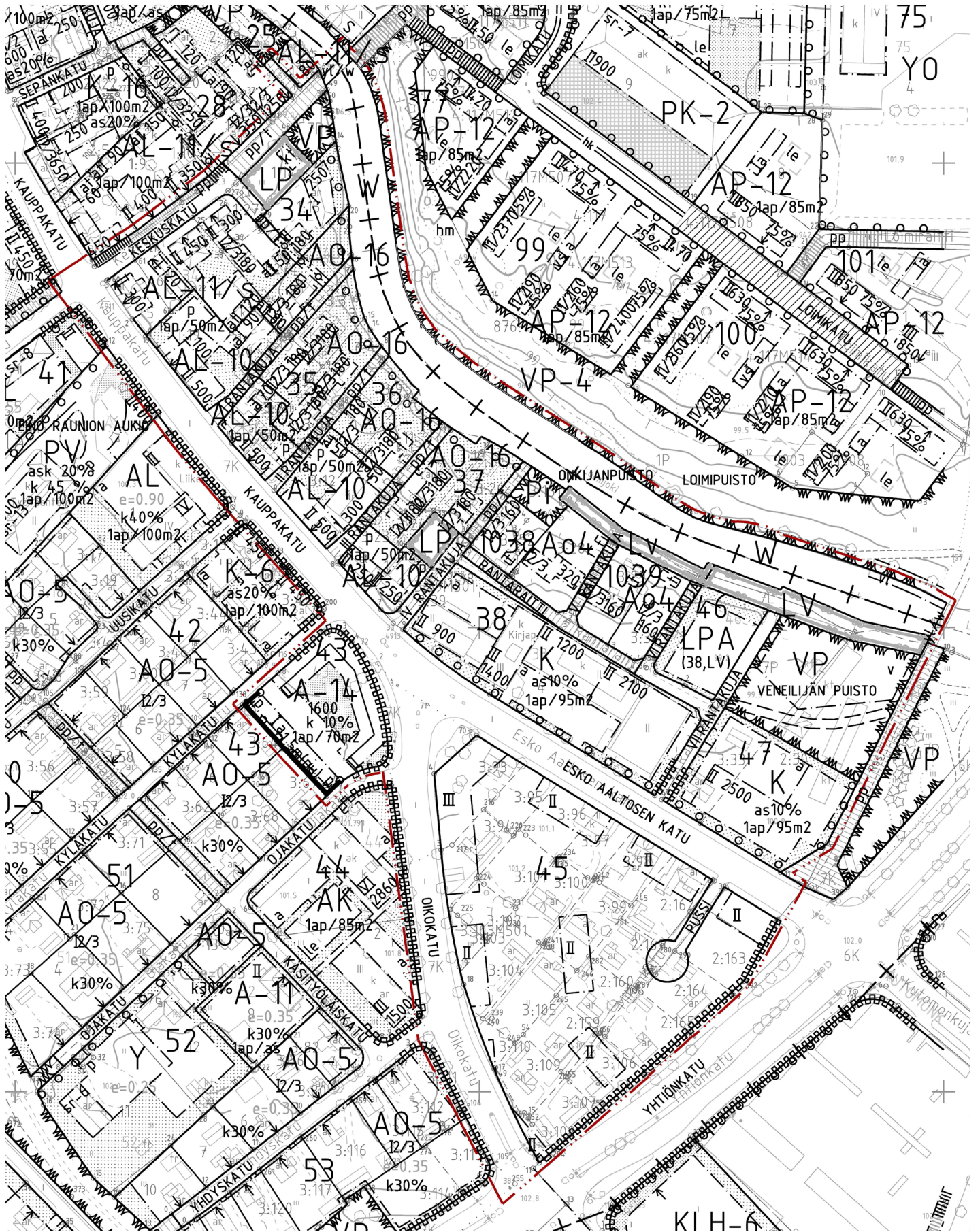
kaupunginarkkitehti

Sirkka Köykkä

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

UUSIKYLÄ I A ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

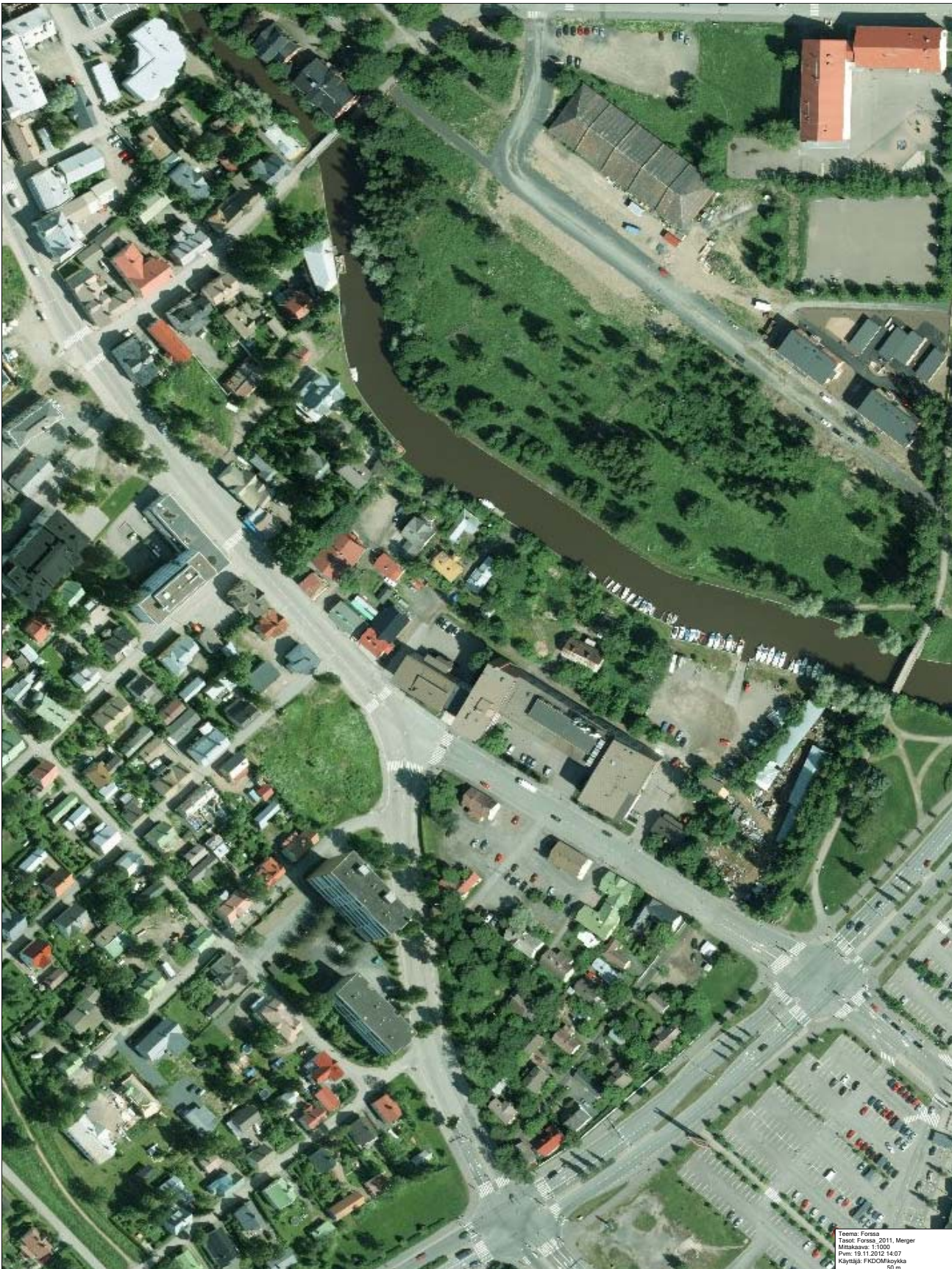




OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

UUSIKYLÄ I A ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

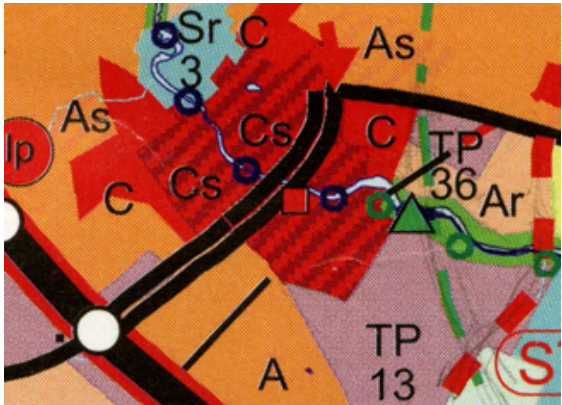
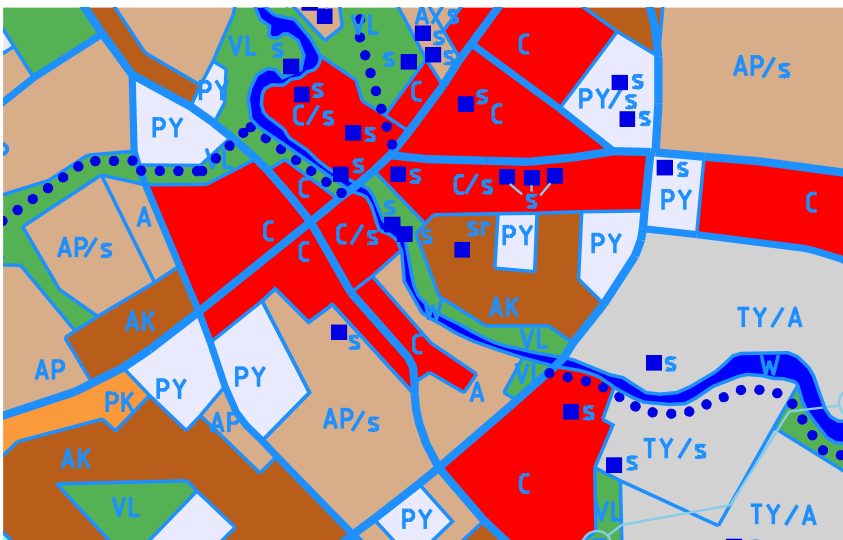


ILMAKUVA



UUSIKYLÄ I A ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

<p>Kohde</p>	<p>Asemakaavan muutos: Uusikylä I A: kortteleita 34-38, 1038, 1039, 43, 45, 46 ja 47 sekä vesi- ja katualueita. Aluetta on laajennettu vuoden 2013 kaavoituskatsaukseen.</p>
<p>Hakija/ Aloite</p>	<p>Ns kolmion alue on tullut kaavoituskatsaukseen vuonna 2001. Forssan kirjapainon kanssa on keskusteltu vuonna 2008 korttelin 45 kaavamutoksesta alueelle tehtyjen kuntoselvitysten yhteydessä. Kaava-alueita on laajennettu vuoden 2013 kaavoituskatsauksen yhteydessä koskemaan laajempaa aluetta.</p>
<p>Asemakaavamutoksen tarkoitus ja tavoite</p>	<p>Uudenkylän alueen osa Keskuskadun, Kauppakadun, Oikokadun, Yhtiönkadun, Esko Aaltosen kadun ja VII rantakujan sekä joen rajaaman alueen ja korttelin 43 rakentamattoman tontin kaavaa tarkastellaan uudelleen. Alueelle on tehty Uudenkylän inventointi. Alueen eteläosa on pääosin Forssan kirjapainon omistama. Forssan kirjapaino on teettänyt 2008 omistamistaan rakennuksista kuntoselvityksen ja alustavan asemakaavaluonnoksen. Alustavasta luonnoksesta ja kuntoselvityksestä on Museoviraston lausunto, etteivät ne voi olla asemakaavan pohjana. Asemakaavan muutoksessa tutkitaan kirjapainon alueen tuleva käyttö ja mahdolliset suojelutarpeet. Ranta-alueen kaava ajanmukaistetaan ja mahdollistetaan valtakunnallisesti arvokkaan ympäristön arvojen säilyminen. Kauppakadun varren rakentamattoman kaksikerroksisen pientalotontin rakentamista mietitään uudelleen. Rantalankatujen katualueet ja varsien tonttijärjestelyt mietitään uudelleen huomioiden olemassa oleva rakennuskanta.</p>
<p>Maakuntakaava</p>	<p>Kanta-Hämeen maakuntakaavassa alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen, jolla on arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. (Cs)</p> 
<p>Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).</p>	



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

UUSIKYLÄ I A ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

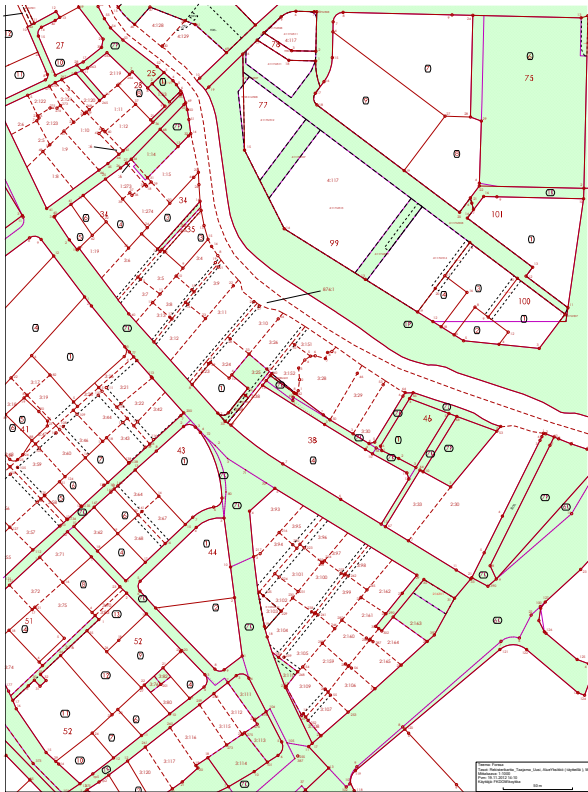
Asemakaava	<p>Korttelissa 45 on voimassa 7.4.1942 vahvistettu asemakaava A 01. Tontille on merkitty Oikokadun ja Esko Aaltosen kadun kulmaan kolmikerroksinen rakennusala ja kadun varteen sekä korttelin sisäosaan kaksikerroksiset liike- ja suinrakennusten rakennusalat. Kaavassa on ajateltu kaupunkirakenteen uusiutuvan kokonaisuudessaan.</p> <p>Korttelissa 38 ja 47 on voimassa 10.4.1986 vahvistettu asemakaava E 47. Kirjapainon rakennuksille on osoitettu kaksi tai kolmikerroksista rakennusala ja kortteliin 47 kaksikerroksinen rakennusala. Kaavamerkintänä on liike- ja toimistorakennusten korttelialue K. Rantaraitin varressa kortteleissa 1038 ja 1039 on voimassa 13.10.1978 vahvistettu asemakaava D 50. Asemakaavassa on merkitty omakotitalojen rakennusalat. Kaksi tonttia on tällä hetkellä rakentamattomia kun vanhat rakennukset on purettu. Kortteleissa on merkintä Ao4 Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue, jolla on noudatettava seuraavia erityismääräyksiä: Rakennusten julkisivuissa tulee olla peiteväreihin maalattu lautaverhous. Rakennus on varustettava harjakatolla, jonka katteena tulee käyttää maalattua tai pinnoitettua peltiä. Vesikaton kaltevuuden tulee olla 25-35 astetta. Tontti on aidattava tiiviillä lauta- tai pensasaisalla. Rantaan on osoitettu venevalkama. IV Rantalankujan päässä on puistoalue.</p> <p>Korttelin 43 rakentamattomalla tontilla on voimassa 4.9.2000 vahvistettu asemakaava J 04. Tontilla on merkintä A-14 asuinrakennusten korttelialue. Uudisrakennusten on sopeuduttava alueen kaupunkikuvaan ja ympäröiviin rakennuksiin. Rakennuksen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 30 metriä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava peittomaalattu lauta, vaalea rappaus tai vastaava pinnote, piharakennuksissa peittomaalattu lauta. Rakennuksissa on oltava harja, pulpetti tai porrastettu harjakatto. Katon kaltevuuden on oltava 25-35 astetta. Räystäskorkeus saa olla enintään 7 metriä. Rakennusoikeudesta vähintään 10 % on käytettävä auton säilytys tai vartastorakennuksiin. Rakennusalan ulkopuolelle saa ulottaa kylmiä tiloja, kuten tuulikaappeja ja kuisteja sekä vähäisiä lämpimiä ulokkeita. Tontinosa, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä on istutettava. Tontilla on varattava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 150m². Esko Aaltosen kadulla on voimassa kaava E 14 15.6.1981. Kaavassa on vaihdettu kadun nimi.</p> <p>Loppualueella on voimassa 31.1.1997 vahvistettu asemakaava H 53. Kaavassa on oletettu että nykyinen kaupunkirakenne häviää lukuunottamatta Keskuskadun varren rakennuksia. Keskuskadun varressa on ympäristön säilyttämismerkki /s. Keskuskadun päässä on pysäköinti- ja puistoalue. Kaavamerkinnässä AL-11 esitetään myös että päärakennuksia ei saa purkaa ja rakennukset tulee korjata ja mahdolliset uudisrakennukset on sovitettava ympäristöön. Uudistettavan alueen osalla merkinnässä AO-16 esitetään erillispientalojen korttelialueelle, että tonteille saa rakentaa yhden asunnon ja yhden erillisen piharakennuksen. Asuintiloista vähintään 25% on sijoitettava ullakkokerrokseen. Rakennusalan ulkopuolelle saa ulottaa parvekkeita ja erkkereitä. Rakennusten on oltava harjakattoisia. Räystäskorkeus saa olla enintään 5,5, m ja katon kaltevuus 25-35 astetta. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava peittomaalattu lauta</p>
------------	--

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

UUSIKYLÄ I A ASEMAKAAVAN MUUTOS



FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Maanomistus-tilanne	
	<p>Tontit ovat yksityisten omistuksessa. Vihreällä on osoitettu kaupungin omistamat alueet, jotka ovat katu puisto ja pysäköintialueita. Kaupunki ei ole lunastanut kortteleiden 1038 ja 1039 ranta-alueita. Suurin osa rantakuji- en alueesta on myös lunastamatta.</p> 



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

UUSIKYLÄ I A ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

RKY-alue

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.
(2010)



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

UUSIKYLÄ I A 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 18.11.2012 Sirkka Köykkä kaupunginarkkitehti



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

UUSIKYLÄ I A ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Marraskuu 2013	LUONNOS/MRL 62§ Joulukuu 2014	EHDOTUS/ MRL 65§ kevät 2015	MRL 200§ talvi 2015
---------------------------	---------------------------------	----------------------------------	--------------------------------	------------------------

Osalliset: <i>viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen kaavoituskatsaus 2013	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa FL kuulutus	Virallinen nähtävilläolo 30 päivää	Voimaantulo
Hämeen ELY-keskus	tiedoksi, aloitusvirneuv tarvittaessa	lausunnolle	lausunnolle	tiedoksi
Hämeen liitto	tiedoksi			
Museovirasto	tiedoksi, aloitusvirneuv. tarvittaessa	lausunnolle	lausunnolle	
Naapurikunnat				

<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Yhdyskuntalautakunta	tiedoksi	käsittely	tarvittaessa käsittely	tiedoksi
Ympäristölupalautakunta	tiedoksi	lausunto	lausunto	tiedoksi
Kanta-Hämeen Pelastuslaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	
Forssan Verkkopalvelut OY/Vapo	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	tiedoksi
Forssan vesihuoltol.1	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	tiedoksi

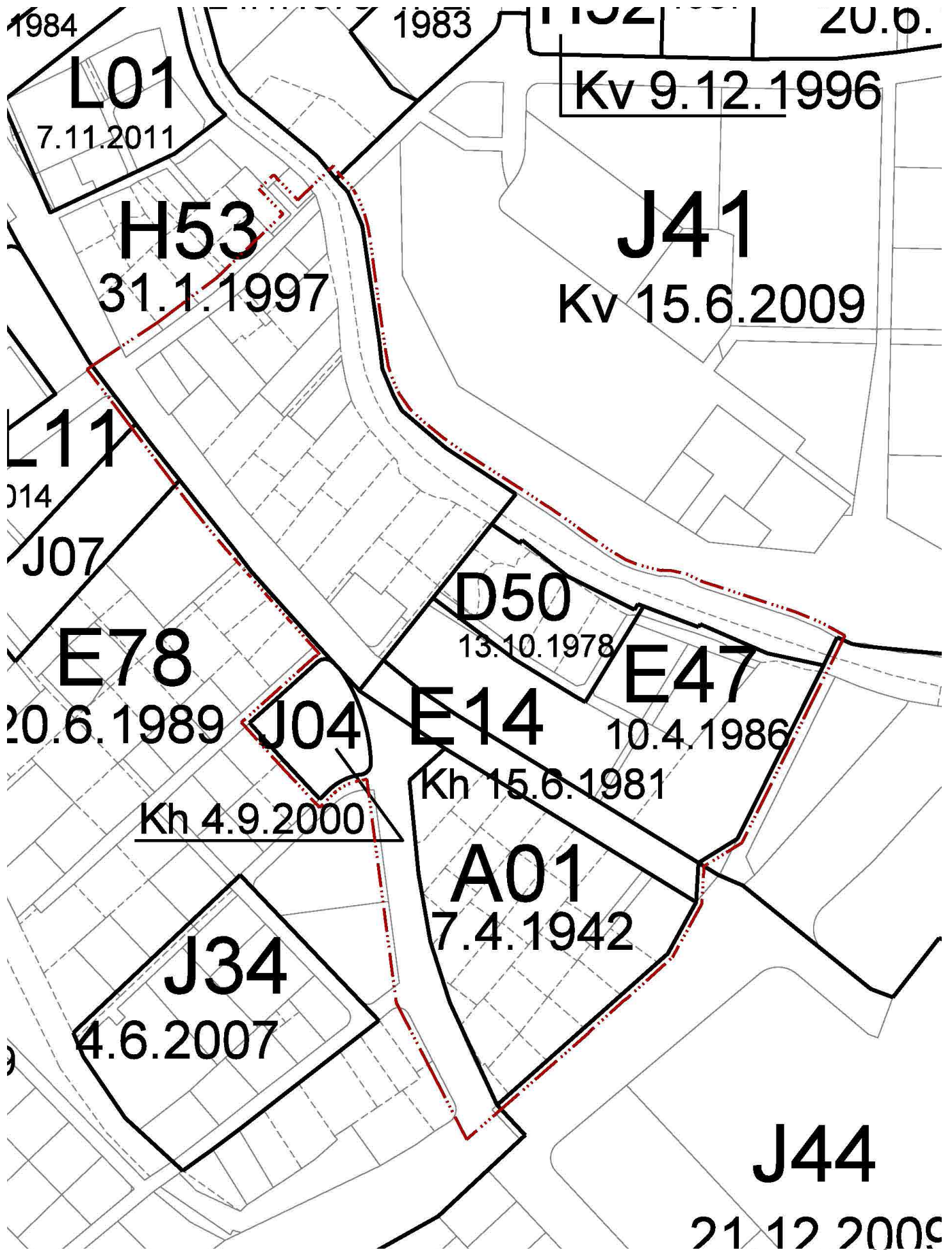
<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>				
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus neuvottelu tarvittaessa	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus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

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Marraskuu 2012	LUONNOS/MRL 62§ Joulukuu 2014	EHDOTUS/ MRL 65§ kevät 2015	MRL 200§ talvi 2015
---------------------------	---------------------------------	----------------------------------	--------------------------------	------------------------

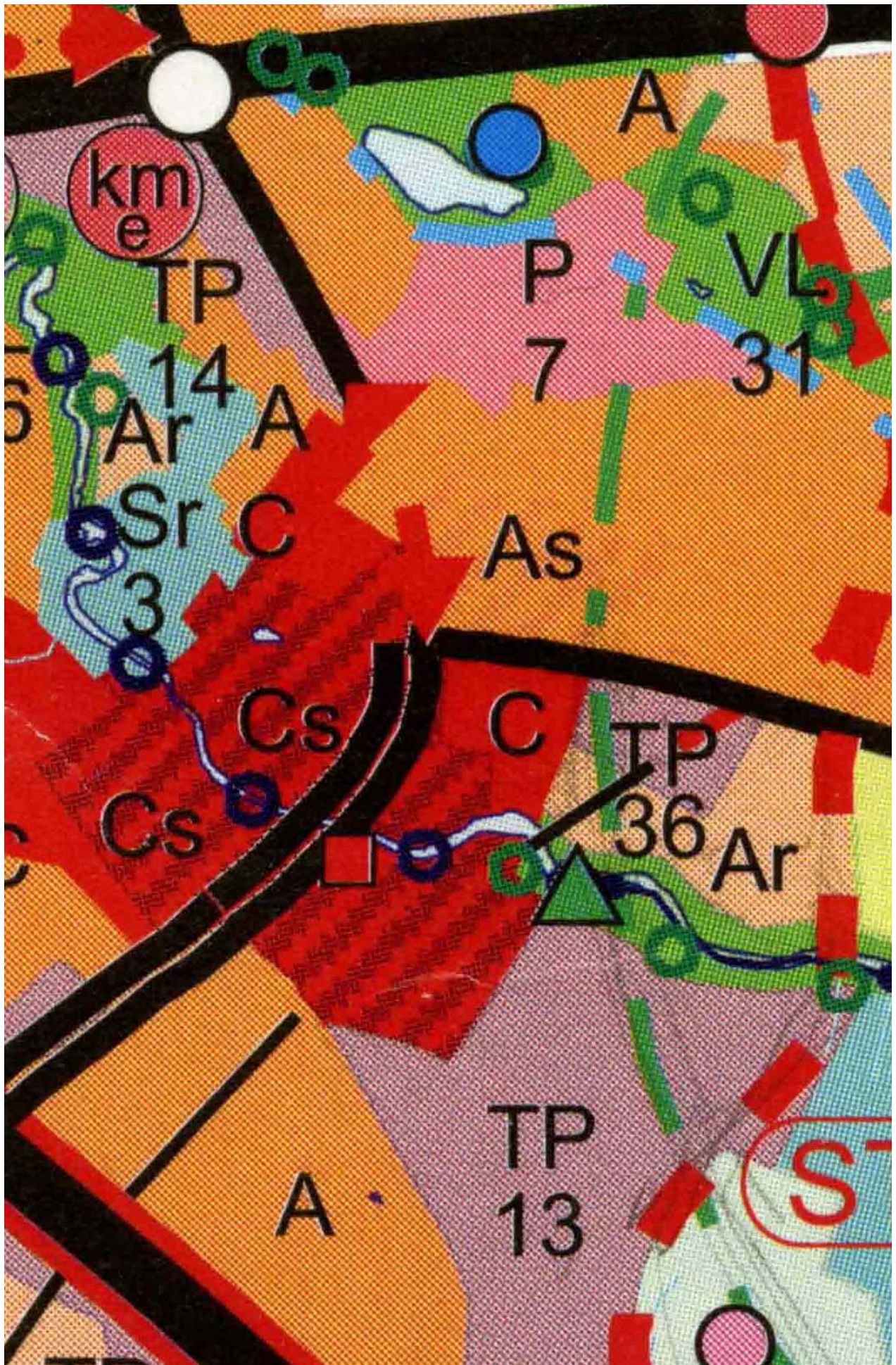
Forssa 18.11.2012, 26.4.2013, 30.10.2014, 17.3.2015

Sirkka Köykkä
kaupunginarkkitehti

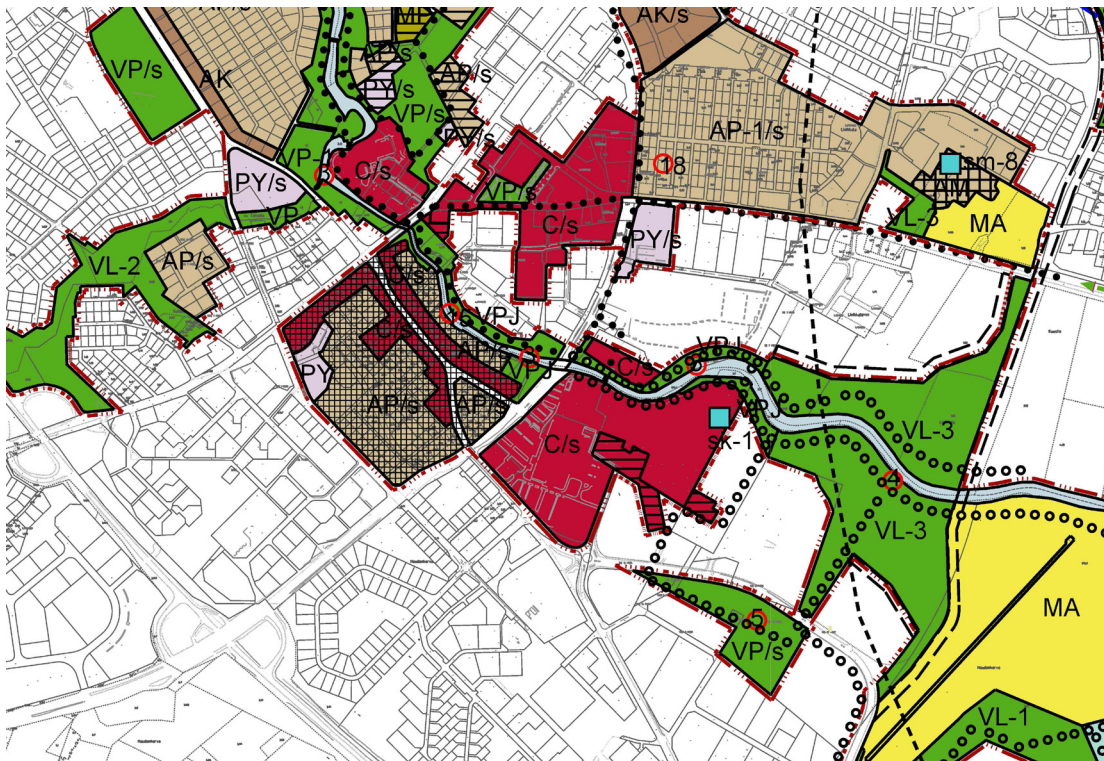
LIITE 2. Yleiskartta ja voimassa olevat kaavat



LIITE 3. Ote maakuntakaavasta



LIITE 4. Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava



AP Pientalovaltainen asuntoalue.
Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin.



AP/s Pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään.
Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin.

Rakentamisessa tulee ottaa 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, maanpinnan korot, tiestö sekä puusto ja muu kasvillisuus säilyvät. (Arvot katso kaavaselistus.)



AP-1/s Pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään.
Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin.

Rakentamisessa tulee ottaa 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, maanpinnan korot, tiestö sekä puusto ja muu kasvillisuus säilyvät. (Arvot katso kaavaselistus.)

Alueella noudatetaan Forssan Kalliomäen kehittämissuunnitelmaa (2006).



AM Kulttuurihistoriallisesti arvokas maatalojen talouskeskusten korttelialue.
Korttelialueelle saa rakentaa maatalouden tarvitsemia asuin- ja tuotantorakennuksia.



AK Kerrostalovaltainen asuntoalue.
Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kerrostaloihin.

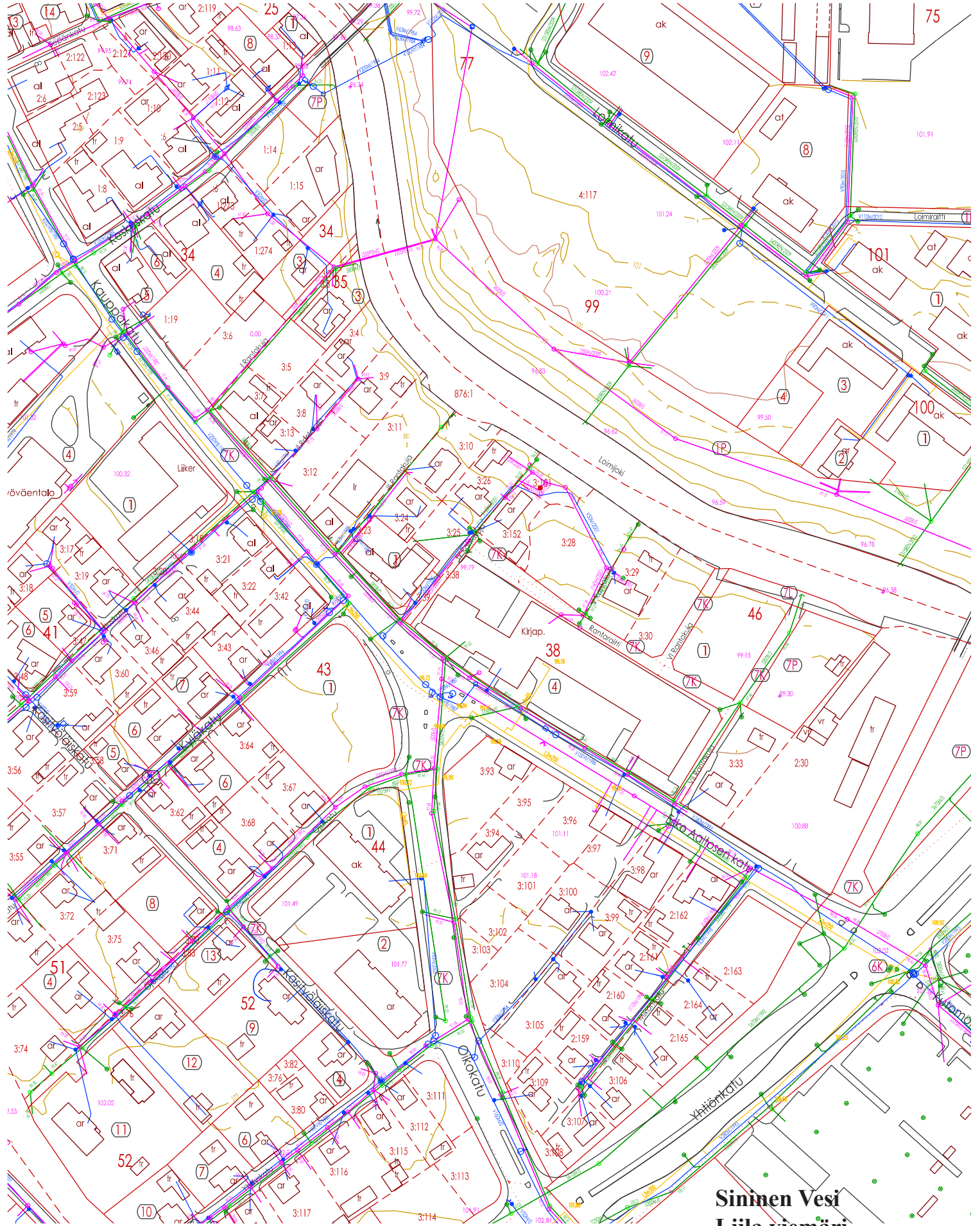


AK/s Kerrostalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään.
Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kerrostaloihin. Alueen kannalta merkittävä on suurkorttelin keskellä oleva piha-alue ja sen kasvillisuus.


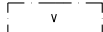
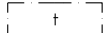
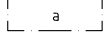
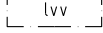
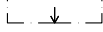
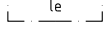

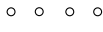



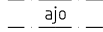
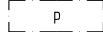
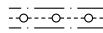
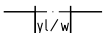
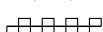
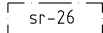
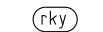



C/s Keskusta-alue, jolla ympäristö säilytetään.
Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassa olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet, maan pinnan korot, tiestö sekä puusto ja muu kasvillisuus säilyvät.

LIITE 5. Kunnallistekniikka



Sininen Vesi
Liila viemäri
Keltainen kaukolämpö
Vihreä sadevesi

Iu2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0,30	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Vanhan rakennuksen rakennusala. Rakennusta saa korjata uusia palomääräyksiä ja etäisyyksiä soveltaen. Vanhan rakennusalan osaa ei saa käyttää uudisrakentamisen rakennusalanä. Vanhan rakennusalan osalle korjattava rakennuksenosa saa ylittää rakennusosalalle esitetyn rakennusoikeuden.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Venevalkaman alue, jolle saa sijoittaa venepaikkojen vaatimia rakenteita.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Säilytettävä puu.
	Katu.
	Pihakatu. Pihakadulle saa tulla liikkeiden sisäänkäyntijärjestelyt, portaat, katokset ym.
	Ajoyhteys.
	Pysäköimispaikka.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Vesialueen ylittävä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
1ap/75m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1ap/k90m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
(1039/LV)	Suluissa oleva numero osoittaa korttelin, jota varten venevalkaman alueella on osoitettava yksi venepaikka toteutettua asuntoa kohti.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	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.
	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.
	Alueen raja, jonka maaperä saattaa sisältää haitallisia aineita. Maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava käyttötarkoitusta vastaavaan puhtaus-tasoon. Alueella tehtävien kaivuiden ja uudisrakentamisen aikana on seurattava maaperän puhtautta ja tarvittaessa tarkistettava haitta-aineiden pitoisuudet sekä puhdistettava maaperä. Rakentamisen aikana on minimoitava pintavesien mukana vesistöön pääsevän humuksen ja epäpuhtauksien määrä.
(38 10ap)	Yleisten autopaikkojen lisäksi alueelle saa sijoittaa enintään 10 kpl suluissa olevan korttelin autopaikkoja.

Forssassa 19.5.2015
Kaupunginarkkitehti

Sirkka Köykkä

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	061 Forssa	Täyttämispvm	11.08.2015
Kaavan nimi	Uusikylä I A		
Hyväksymispvm	08.06.2015	Ehdotuspvm	19.05.2015
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	22.12.2011
Hyväksymispykälä	29	Kunnan kaavatunnus	061 L15
Generoitu kaavatunnus	061V080615A29		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,4364	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,4364

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	7,4363	100,0	19261	0,26	0,0000	1335
A yhteensä	3,8521	51,8	17819	0,46	0,5655	7993
P yhteensä	0,2254	3,0	1352	0,60	0,2255	1352
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,8301	-8100
T yhteensä						
V yhteensä	0,4067	5,5			0,0031	
R yhteensä						
L yhteensä	2,0959	28,2	90	0,00	-0,0401	90
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,8562	11,5			0,0761	

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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,4363	100,0	19261	0,26	0,0000	1335
A yhteensä	3,8521	51,8	17819	0,46	0,5655	7993
A					-0,2535	-1888
AK	0,5084	13,2	4500	0,89	0,5083	4300
AP	0,2611	6,8	1010	0,39	0,2703	982
AO	2,0666	53,6	7164	0,35	1,2091	4244
AL	1,0160	26,4	5145	0,51	0,1024	355
A01					-1,2711	
P yhteensä	0,2254	3,0	1352	0,60	0,2255	1352
PK	0,2254	100,0	1352	0,60	0,2255	1352
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,8301	-8100
K					-0,8301	-8100
T yhteensä						
V yhteensä	0,4067	5,5			0,0031	
VP	0,4067	100,0			0,0031	
R yhteensä						
L yhteensä	2,0959	28,2	90	0,00	-0,0401	90
Kadut	1,2291	58,6			-0,2469	
Pihakadut	0,3873	18,5			0,2541	
Hidaskadut	0,1265	6,0			0,1340	
Kev.liik.kadut					-0,1656	
LV	0,2374	11,3	90	0,04	0,0635	90
LP	0,1156	5,5			-0,0231	
LPA					-0,0561	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,8562	11,5			0,0761	
W	0,8562	100,0			0,0761	