



# FORSSAN KAUPUNKI

## Maankäytön suunnittelu



# KESKUSTA II E ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS 31.8.2018

Hyväksyntä: kv 8.10.2018



# KESKUSTA II E ASEMAKAAVAN MUUTOS, SELOSTUS

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 31. päivänä lokuuta 2018 päivättyä asemakaavakarttaa Keskusta II E.

#### **Asemakaavan muutos koskee:**

Forssan kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan korttelia 54 sekä katu-, puisto- ja liikennealueita.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

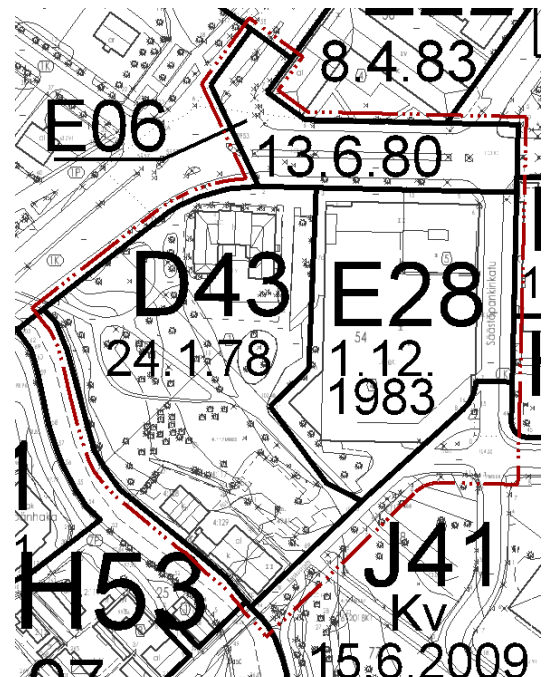
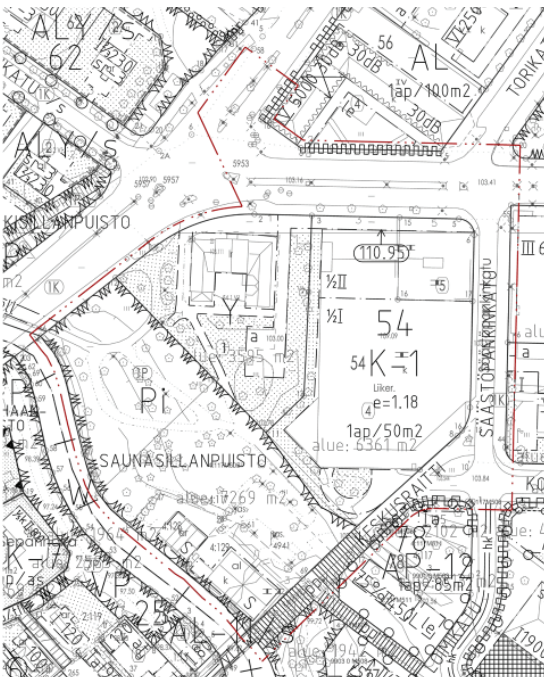
Asemakaavan muutosalue sijaitsee ydinkeskustassa.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Yksityiset maanomistajat ovat hakenneet asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia entisen s-marketin rakennuksen tilalle sijoitettavaa asuinrakentamista siten, että Hämeentien varrella ensimmäisessä kerroksessa säilyvät liiketilat. Pysäköintipaikat sijoittuvat osin jo rakennettuun kellariin ja sen päälle kannelle.

Alkujaan hotellina toiminut entinen kunnantalo on siirtynyt yksityiseen omistukseen. Tontin vuokrauksen yhteydessä on sovittu, että alueen kaavaa muutetaan siten, että käyttötarkoituksena on toimisto-, liike- ja asuinrakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue. Vuokra-alueesta voidaan muodostaa uusi tontti. Alueelle osoitetaan ajoyhteys puistoalueen poikki. Kaavassa huomioidaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja alueen historialliset, kaupunkikuvalliset ja maisemalliset arvot.



## 1.4 Sisällys

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Sisällys.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>4</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaavan keskeinen sisältö.....	4
<b>3</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>5</b>
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	5
3.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	5
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	5
<b>4</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>6</b>
4.1	Alueen kuvaus ja ratkaisut.....	6
4.2	Maanomistus.....	6
4.3	Suunnittelutilanne.....	6
4.4	Rakennusinventoinnin täydennys, Sirkka Köykkä 2017.....	7
4.5	Kiinteät muinaisjäännökset.....	7
<b>5</b>	<b>TAVOITTEET.....</b>	<b>13</b>
5.1	Yleistavoitteet.....	13
5.2	Pihatilat ja asuinkäyttö.....	13
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVA.....</b>	<b>13</b>
6.1	Luonnos.....	13
6.2	Ehdotus.....	22
6.3	Kaavamääräykset.....	34
<b>7</b>	<b>KAAVAN VAIKUTUKSET.....</b>	<b>35</b>
7.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.....	36
7.2	Vaikutukset liikenteeseen .....	36
7.3	Vaikutukset yhdyskuntatekniikkaan ja energiaverkkoon.....	36
7.4	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	36
7.5	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	37
7.6	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	37
<b>8</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....</b>	<b>38</b>
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	38

## **1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Maanomistus OASissa
2. Johtokartta
3. Asemakaava
4. Asemakaavamerkinnot
5. Asemakaavan seurantalomake

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Rakennusliike Laaksokunnas Oy, kaavoitushakemus 4.5.2015.

Kiinteistö osakeyhtiön kannanotto 12.7.2016 Hämeentie 5.

Asemakaavaluonnos oli ympäristölautakunnassa 25.5.2016 § 48.

Kaupunginhallitus 27.6.2016 § 147 kaava palautettiin uudelleen valmisteltavaksi maankäytön suunnitteluun.

Asemakaavaluonnos oli ympäristölautakunnassa 12.10.2016 § 76. Ylä palautti luonnoksen valmisteltavaksi.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukainen kaavaluonnos tuotiin ympäristölautakuntaan 22.2.2017 § 13.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaluonnoksen 6.3.2017 § 57.

Kuulutus kaavaluonnosten nähtävilläolosta oli Forssan lehdessä 12.3.2017.

Luonnos on ollut nähtävänä 13.3. -7.4.17.

Ehdotus 29.11.2017 oli kaupunginhallituksessa 4.12.2017 § 354, Asemakaava palautettiin valmisteltavaksi ilman ohjeita.

Ehdotus 11.5.2018 oli kaupunginhallituksessa 21.5.2018 § 121.

Kaupunginhallitus palautti kaavan valmisteltavaksi entisen hotellin omistajan vuokra-aluehakemus annettiin valmisteluohjeeksi.

Kaupunginhallitus asetti kaavaehdotuksen 30.5.2018 nähtäville 11.6. - 7.8.2018.

Kuulutus ehdotuksen nähtävänäolosta 10.6.2018.

Vastineet ja pienet korjaukset kaavamutosehdotukseen 31.8.2018 käsiteltiin kaupunginhallituksessa 10.9.2018 §196.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 8.10.2018 §49.

### **2.2 Asemakaavan keskeinen sisältö**

Forssa Osakeyhtiön hotellina, kaupungintalona ja musiikkiopistona käytetty rakennus on myyty vuonna 2005 ja sitä ympäröivä maa-alue vuokrattu rakennuksen omistajalle. Kiinteistön asemakaavan muuttamista on valmisteltu maanvuokrasopimuksessa sovitulta pohjalta aina siihen asti kun kaupunginhallitus päätöksessään 21.5.2018 § 121 päätti laajentaa vuokra-alueita.



Entisen S-marketin tontin 4 ja sen viereisen tontin 5 alue on kokonaisuudessaan esitetty muutettavaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Toisessa ehdotuksessa molemmat tontit on esitetty muodostettavaksi yhdeksi tontiksi.

Puistoalueiden kaavamerkinnöillä turvataan historiallisen puiston luonteen säilyminen.

### **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

#### **3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Entinen S-market on jäänyt tyhjilleen ja rakennus vaatii mittavia korjauksia tai se on purettava kokonaan. Entisen hotellin / kaupungintalon / musiikkiopiston käytössä olleen julkisen rakennuksen siirryttyä yksityisen omistukseen on tarve laajentaa kiinteistön käyttötarkoitusta myös asumiseen. Kaupunginhallitus on määritellyt rakennuksen myynnin yhteydessä käyttötarkoituksen kauppakirjaan.

#### **3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset**

Kaavoitus on tullut vireille 2004 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Ns S-marketin osalta meni useampi vuosi ennen kuin omistajan tavoitteet maankäytön tavalle saatiin sovittua. Lopullinen tarkennus tuli nykyisen omistajan Rakennusliike Laaksokunnas Oy:n kaavoitushakemuksessa 4.5.2015.

#### **3.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

##### **Osalliset**

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

##### **Viranomaisyhteistyö**

Viranomaisyhteistyö sisältää kaavoitukseen liittyvät lausunnot.

##### **Tontin omistajien kanssa käydyt neuvottelut**

Rakennusliike Laaksokunnas Oy on kaavoitushakemuksessaan esittänyt, että tontilla oleva myymälärakennus puretaan osittain pois. Omistajan kanssa on käyty useita neuvotteluita ja asiaa on käsitelty hallituksen iltakoulussa.

Kiinteistö osakeyhtiö Hämeentie 5; n kanssa on käyty neuvottelu 2014 jolloin todettiin että kaava joudutaan ratkaisemaan kokonaisuutena, koska kulma on niin pieni osa korttelia. Tuolloin neuvottelussa oli entisen S-marketin kiinteistön aiempi omistaja, jonka tavoitteena oli sijoittaa kiinteistön eteläosaan noin puolet vähemmän rakennusoikeutta kuin kaavaluonnoksessa on 2.2.2017. Kiinteistö osakeyhtiö esitti kannanoton 12.7.2016 Hämeentie 5. Hämeentie 5 autopaikat 13 kpl sijoitetaan naapurikiinteistön kellariin. Lisäksi siellä sijaitsevat väestönsuojapaikat.

## 4 LÄHTÖKOHDAT

### 4.1 Alueen kuvaus ja ratkaisut

Kaavoitettava alue on osin valtakunnallisesti arvokasta teollista yhdyskuntaa ja siihen liittyviä puistoalueita sekä kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakentamista. S-marketin rakennus on sovitettu ympäristöön pitämällä rakennus matalana. Rakennus on kuitenkin ympäristöönsä nähden liian massiivinen. Maisemakokonaisuuden arvoja ei saa heikentää. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon alueen kaupunkikuvallinen ja kaupunkirakenteellinen merkitys, rantojen saavutettavuus ja virkistyskäytön turvaaminen. Liike ja toimistorakennusten korttelialueella entisessä S-marketin kiinteistössä tutkitaan asuinkäytön mahdollisuus.

### 4.2 Maanomistus

Forssan kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet sekä entisen hotellin tontin. (kartta OASissa).

### 4.3 Suunnittelutilanne

- Kanta-Hämeen maakuntakaavojen yhdistelmässä muutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jolla on arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Cs) sekä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (OAS).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, rakennettu kulttuuriympäristö –rajauksessa entinen hotelli, meijeri ja pesula sekä niitä ympäröivä puisto on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi, joka on huomioitava kaavoituksessa.

- Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä keskustaajaman yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (Cs). Entinen hotelli, sauna ja pesula sekä meijeri on osoitettu kohdemerkinnöin suojelluiksi. (OAS)

Kaupunkipuisto teemaosayleiskaavassa entisen hotellin alue on keskusta-alue (Cs), 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. Hotellin alue on merkitty myös maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Maisemakokonaisuuden arvoja ei saa heikentää. (OAS)

Kaupunkipuisto teemaosayleiskaavassa puistoalue (VPJ), jossa sijaitsevat myös sauna- ja pesularakennus sekä meijeri on alueella joka on merkitty rakennetuksi rantapuistoksi. Merkinnällä osoitetaan kaupunkirakenteellisesti keskeiset puistoalueet rannan tuntumassa. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon alueen kaupunkikuvallinen ja kaupunkirakenteellinen merkitys, rantojen saavutettavuus ja virkistyskäytön turvaaminen.

Alueella on voimassa 24.1.78 (D43), 13.6.1980 (E6) ja 1.12.83 (E28) vahvistetut asemakaavat. Saunasillan kupeessa ovat rakennukset sijaitsevat tiloilla. Kaavassa ne esitetään puistossa olevaksi rakennukseksi. Tiloihin liittyy alue, jossa rasiiteena on osoitettu tieoikeus ja autojen pitäminen. Uusi rakentaminen on sovitettu rakennuskorkeutensa puolesta entiseen hotelliin.



Asemakaavassa 24.1.78 (D43) hotellin alue on merkinnällä Y Yleisten rakennusten alue, puisto on Pi, istutettava puistoalue. Hotellilla on vinoviivamerkintä, jonka selityksenä on historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Puistoalueella sijaitseviin rakennuksiin on olemassa olevan rakennuksen rakennusalamerkintä, jolla olevaa rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa. Mikäli rakennus joudutaan purkamaan tulee rakennusala kunnostaa ja sille saa rakentaa vain Rak. A. 35 § sallimia rakennuksia. (Virkistys-, liikenne-, vaara- ja erityisalueille ei saa rakentaa rakennusta, joka ei sovellu alueen tarkoitukseen.

Asemakaavassa 13.6.1980 (E6) on katualuetta, joka on otettu kaavaan mukaan luonnoksen kolmannessa lautakuntakäsittelyssä. Alueella on vanhentunut kaava, joka näin saadaan päivitettyä.

Asemakaavassa 1.12.83 (E28) on S- marketin ja kulmakiinteistön kohdalla merkintä K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jossa tarvittavat autosäilytyspaikat on sijoitettava rakennuksen I-kerroksisen osan katolle. Korttelialueella tulee vähintään 3 metrin mittaisia lehtipuita istuttaa niin, että tällaisten lehtipuiden määrä on vähintään kaksi kappaletta kutakin tontin tuhatta neliometriä kohti. Rakennusala kattaa miltei koko tontin alan ja maksimikorkeus pohjoisosassa on kaksi kerrosta, eteläosassa kerroksia on ainoastaan yksi. Tehokkuus  $e = 1.18$  on kaavan mukaan osoitettu siten, että osa kerrosalaksi laskettavasta alasta joudutaan sijoittamaan maan alle koska se ei mahdu maan päälle osoitettaviin tiloihin. Maan päälle osoitettavaksi tulee maksimissaan tehokkuus 0.85, jolloin maan alle jää toteutettavaksi 0.33 tehokkuus. Kaavamääräyksessä esitetään myös, että enintään puolet kellarista saa olla kerrosalaan laskettavaa tilaa.

## **4.4 Rakennusinventoinnin täydennys, Sirkka Köykkä 2017**

### **Hotelli**

Vuoden 1977 asemakaavaselostuksessa on arvioitu historiallisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi rakennukseksi vanha kaupungintalo. Forssa-Yhtiö rakennutti sen vuonna 1883 hotelliksi. Se muodostui valmistuttuaan Forssan huvielämän keskukseksi. Ja kuten Esko Aaltonen kuvaa kirjassaan Entisajan Forssaa ja sen väkeä II ”Mutta toisaalta tuosta hotellirakennuksesta muodostui paikkakunnan yleinen valistustalo. Sen suojiin sijoitettiin kirjasto ja lukutupa, sen juhlasali tarjosi tilaa musiikin ja teatterin ilmentämälle korkeimmalle taide-elämälle. ...Tuo kuuluisa hotelli oli todellakin Forssan yhdyskunnan monisäikeisen elämän symboli – hyveet ja paheet saman katon alla.” Rakennuksen suunnittelijaksi esitetään Christian Bruun, mutta varsinaiset rakennuspiirustukset, jotka vastaavat rakennettua taloa on allekirjoittanut pitkäaikainen rautatieasemien arkkitehti Bruno Granholm. Rakennus muodostaa Wahreninkadun pytinkien kanssa ehjän kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Rakennus on asemakaavalla suojeltu.

### **Pesula**

Saunasillan puistossa sijaitseva rakennus, jossa nykyään on asuntoja on toiminut alunperin pesula- ja saunarakennuksena myöhemmin tehtaan myymälänä ja pesulana. Sauna- ja pesulaitos valmistui vuonna 1891 suunnittelijana oli perimä-

# FORSSAN KAUPUNKI KESKUSTAN KAUPUNGINOSAN KORTTELI 54

KESKUSTAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 54 SEKÄ ERIDEN KATUALUEIDEN JA PUISTOALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000

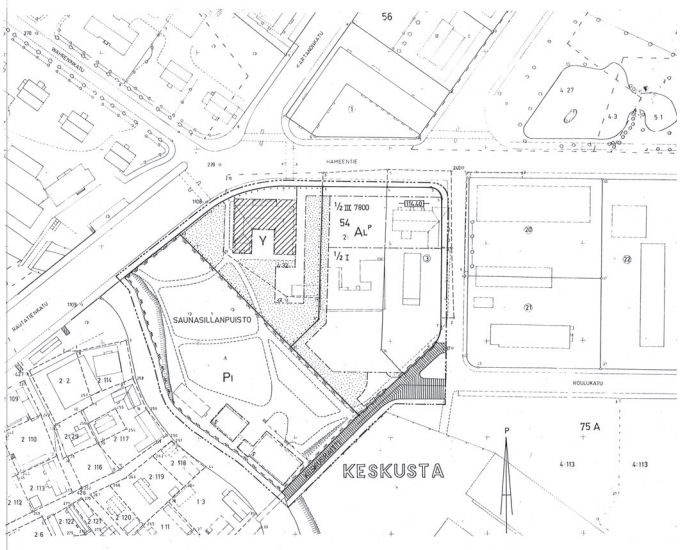
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- Ohjeellinen rakennusala, ajoneuvoliikenteelle varustun korttelin osan tai muun sellaisen alueen raja.
- Kaupunginosan nimi.
- Korttelin numero.
- Tontin numero.
- Kadun tai puiston nimi.
- Katuaikale tai tori.
- Yleiselle jalankululle varattu korttelin osa.
- Puiki ja peitain istutettava korttelin osa.
- Rakennuksen jätettävä kulkusuora.
- Rakennuksen rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku ja pölysuoritus.
- Suurin sallittu kerrosluku ja pölysuoritus.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.
- Rakennusala.
- Rakennuksen vesikatot ylittävän korkeusosan.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskia ja pölysuoritus.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa esitelmäsuojan ja kahvilan.
- Autosäilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa katoksia sekä liikennerakennuksia.
- Leikki- ja oleskelualueita varustava korttelin osa.
- Merkinä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelta rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.

VAHV. 24.1.1978 D 43

- Historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus, rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettujen korjaus- ja muutosten sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.
- Puistoalueella sijaitsevan olleassa olevan rakennuksen rakennusala, jolla oleva rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa.
- Maailmi rakennus joudutaan purkamaan tulee rakennusala kunnostaa ja sille saa rakentaa vain Rak.A. 35 §:n sallimia rakennuksia.
- Liikenneväylien korttelialue, jossa tarvittavat autosäilytyspaikat on sijoitettava rakennuksen 1-kerroksisen osan katolle.
- Yleisen rakennuksen korttelialue.
- Istutettava puistoalue.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:
  - Liike- ja toimistotiloihin: 1 autopaikka kerrallan 50 m<sup>2</sup> kohti.
- Aj- ja tontistotiloinen korttelialue, jossa tarvittavat autosäilytyspaikat on sijoitettava rakennuksen 1-kerroksisen osan katolle.
- Tämän ehdotuksen Forssan kaupunginvaltuuston kokouksessaan lokakuun 31 päivänä 1977 pöytäkirjan 296 §:n kohdalla tekemän päätöksen mukaisesti todistaa Forssan kaupunginkansliassa

Forssassa 27.9.1977  
Asemakaava-arkkitehti Riitta Saarinen  
Kalle Salonen  
Kaupunginjohtaja Pekka Säreva



Kaava D 43, joka on voimassa entisen hotellin ja puiston alueelta.

# FORSSAN KAUPUNKI KESKUSTAN KAUPUNGINOSA KESKUSTA 1

KESKUSTAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 56 JA 57, TONIN JA SIENEN LIITTYVÄN PUISTOALUEEN JA PYSYVÄISALUEEN SEKÄ NIENEN LIITTYVÄN KATUALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000

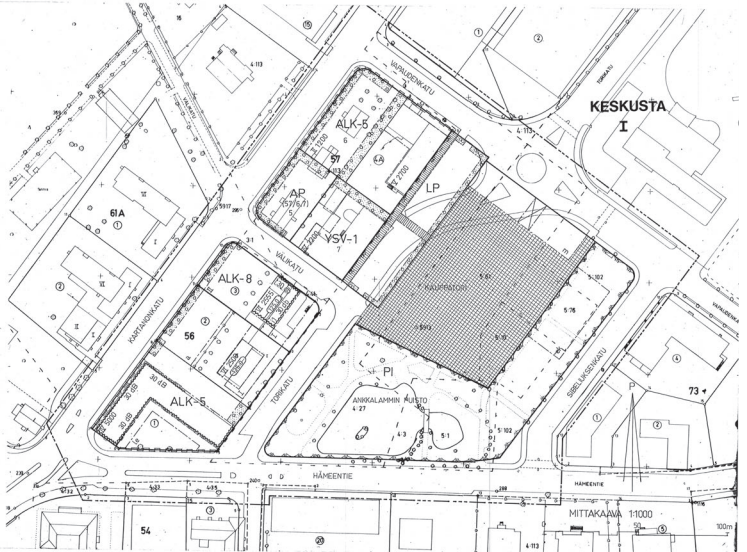
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Kaupunginosan numero.
- Korttelin numero.
- Tontin numero.
- Kadun, torin tai puiston nimi.
- Katuaikale tai tori.
- Yleiselle jalankululle varattu korttelin osa.
- Puiki ja peitain istutettava korttelin osa.
- Rakennuksen jätettävä kulkusuora.
- Rakennuksen rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku.
- Suurin sallittu kerrosluku ja pölysuoritus.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.
- Rakennusala.
- Rakennuksen vesikatot ylittävän korkeusosan.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskia ja pölysuoritus.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa esitelmäsuojan ja kahvilan.
- Autosäilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa katoksia sekä liikennerakennuksia.
- Leikki- ja oleskelualueita varustava korttelin osa.
- Merkinä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelta rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.

VAHV. 13.6.1980 E 6

- Merkinä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelta rakennuksen ulkoseinän sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden lämmeneristävyyden liikkumattomuus vastaa sen ollessa vähintään 50 db (A).
- Yhdistettyjen liike- ja asuinalojen korttelialue.
- Tontille on järjestettävä leikki- ja asuinalue muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m asuinalueesta.
- Autopaikkoja on rakennettava 1 kutsikin asuuta kohti sekä 4 kutsikin liike- ja toimistotilain 50 m<sup>2</sup> kohti.
- Rakennuksen pohjana oleva kortti täyttää kaavoitusmääräyksiä ja kaavojen pohjateksteistä 4.2.1960 annetun asetuksen (91/60) vaatimukset.
- Apulaiskaupunginjohtaja Rainer Savanto
- Tämän ehdotuksen Forssan kaupunginvaltuuston kokouksessaan huhtikuun 31 päivänä 1983 pöytäkirjan 170 §:n kohdalla tekemän päätöksen mukaisesti todistaa Forssan kaupunginkansliassa

Forssassa 15.1.1980  
Asemakaava-arkkitehti Riitta Saarinen  
Rainer Savanto  
Kaupunginjohtaja Pekka Säreva



Kaava E 6, josta on voimassa katualuetta Hämeentien alusta.

E 28

# FORSSAN KAUPUNKI KESKUSTAN KAUPUNGINOSA KORTTELI 54

KESKUSTAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 54 (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jossa tarvittavat autosäilytyspaikat on sijoitettava rakennuksen 1-kerroksisen osan katolle.
- Korttelialueella tulee vähintään 3 metrin mittaisia lehtipuita istuttaa niin, että tällöin lehtipuiden määrä on vähintään kaksi kappaletta kutsikin tontin tuhatta neliometriä kohti.
- 3m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva alue, jota vahvistaminen koskee.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.
- Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.
- Kaupunginosan numero.
- Korttelin numero.
- Tontin numero.
- Kadun nimi.
- Tehokkuusluku eli kerrallan suhde tontin pinta-alaan.
- Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa luku-määräitään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrallan laskevatkoti tilaksi.

- Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatot leikkauksen korkeusosan.
- Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatot leikkauksen yläosan korkeusosan.
- Rakennusala.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.
- Merkinä osoittaa, kuinka monta kerrallaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Forssassa 9.2.1983  
Asemakaava-arkkitehti Tark. 5.4.1983 Kh. Riitta Saarinen  
Asemakaavan pohjana oleva kortti täyttää 24.6.1982 annetun kaavoitusmääräyksen (493/82) vaatimukset.

Apulaiskaupunginjohtaja Rainer Savanto  
Tämän ehdotuksen Forssan kaupunginvaltuuston kokouksessaan elokuun 15 päivänä 1983 pöytäkirjan 170 §:n kohdalla tekemän päätöksen mukaisesti todistaa Forssan kaupunginkansliassa.

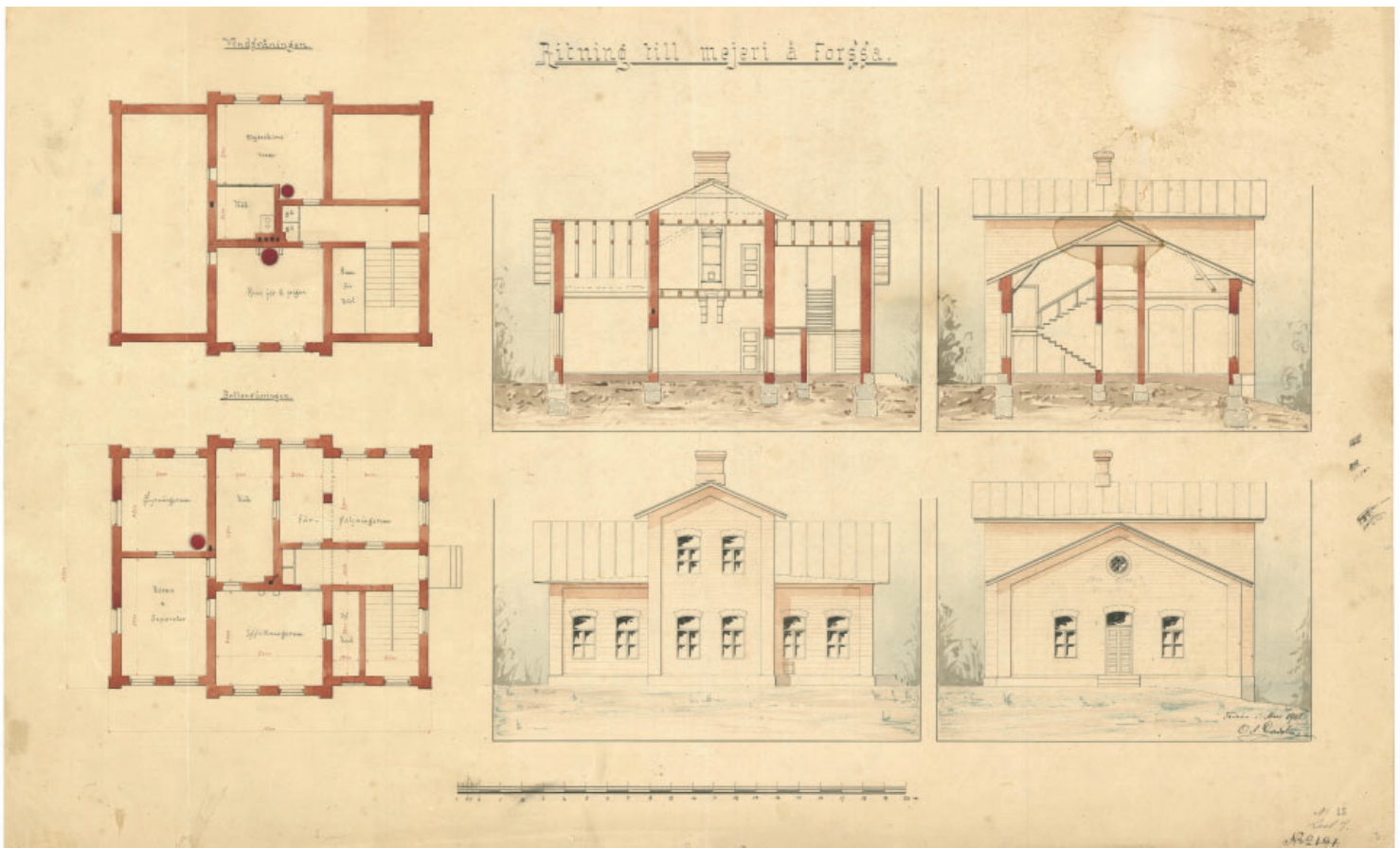
Kaupunginjohtaja Pekka Säreva

E 28 VAHV. 1.12.1983

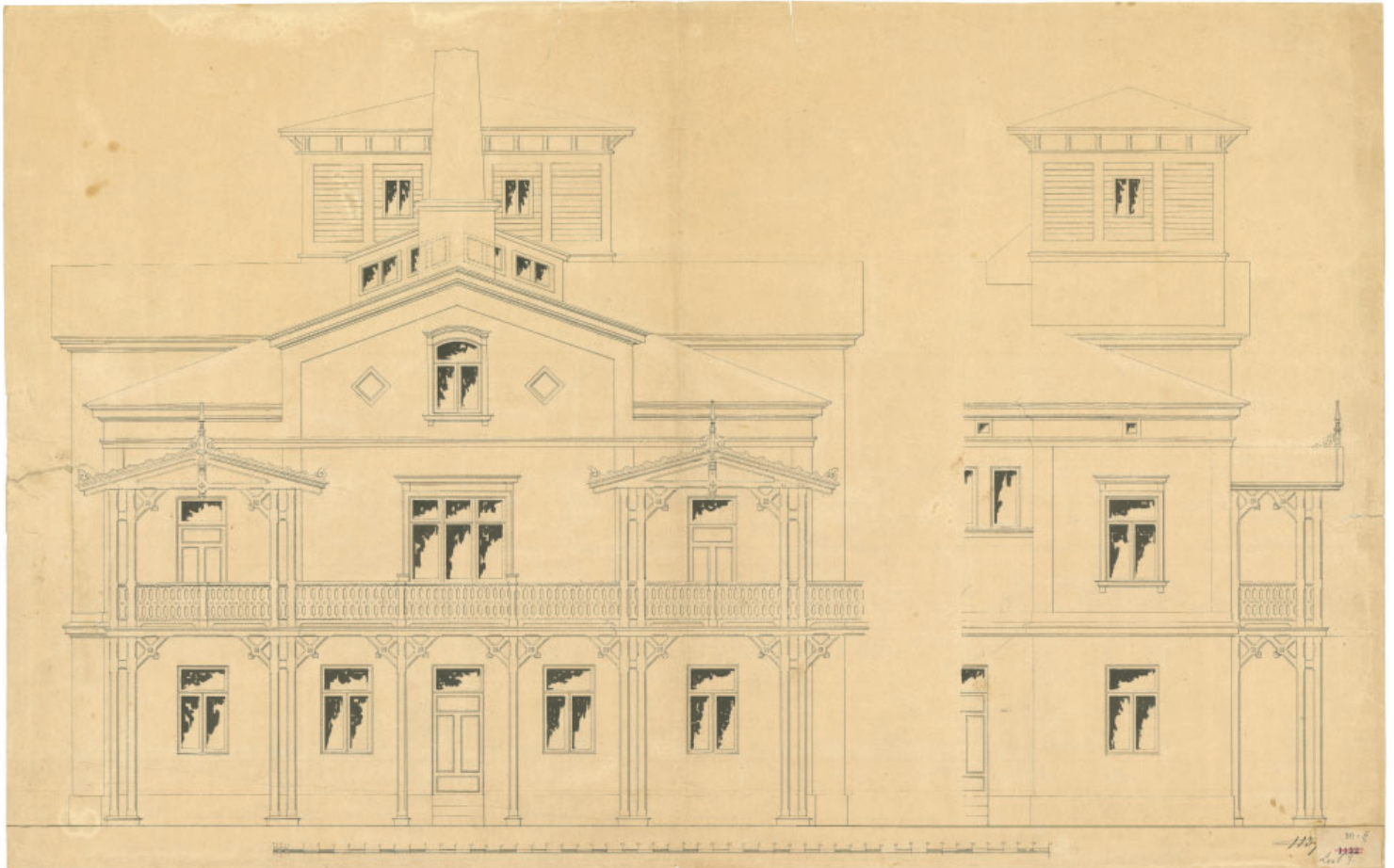


Kaava E 28, joka tehtiin S-marketin rakentamiseksi.





Mejeri ELKA



Sauna- ja pesulaitos, ELKA

tiedon mukaan tukholmalainen arkkitehti. Rakennus oli rapattu, mutta sen ulkoasu oli varsin koristeellinen puuleikkauksin koristeltujen parvekkeiden ja niihin liittyvien katosten ansiosta. Rakennus on nykyasussaan huomattavasti yksinkertaisempi. Korjauksen suunnitteli vuonna 1933 arkkitehti Paavo Tiitola. Se on rakennettu vuonna 1890 Forssa-Yhtiön kylpyläksi. Rakennus on uusittu täysin vuonna 1933, jonka mukaisen ulkoasun se on pääosin säilyttänyt. Rakennus on asemakaavalla suojeltu.

### **Meijeri**

Meijerirakennuksen suunnitteli Forssa -yhtiön palveluksessa koneinsinööri Ottmar Alarik Gadolin vuonna 1901. Se on ainoa Forssan kartanon säilyneistä rakennuksista. Rakennuksessa oli pieni myymälätila, hapatushuone, keittiö sekä kirnu ja separaattori eli maidonerotteluhuone. Rakennuksessa on nykyään asunto ja liiketiloja. Molemmat rakennukset ovat kaavalla suojeltuja. Rakennus on asemakaavalla suojeltu.

### **Puisto**

Puistoon on sijoittunut 1890-luvulla yhdyskuntaa palvelevia rakennuksia kuten hotelli, apteekki sen varasto, meijeri ja sauna/pesularakennus, joiden välille polkuverkosto on kehittynyt. Myöhemmin kun apteekin paikalle on rakennettu uusia rakennuksia (nykyinen S-market) on polkuverkosto näiltä osin vähentynyt. Puiston puusto on istutettu mukailemaan kulkureittejä. Vuoden 1890 suunnitelmassa puisto on esitetty istutettavaksi saunalle saakka. Ilmakuva vuodelta 1946 osoittaa miten puut on sijoitettu ryhmiin. Istutettu puisto ulottui tuolloin meijerin edustalle saakka. Sauna-pesulan edessä ei ole puustoa vaikka suunnitelmasta saattoi näin olettaa. Puiston istutukset on levitetty vasta tämän jälkeen kaakkoon.

### **Alueen asema kaupunkikuvassa ja arvo**

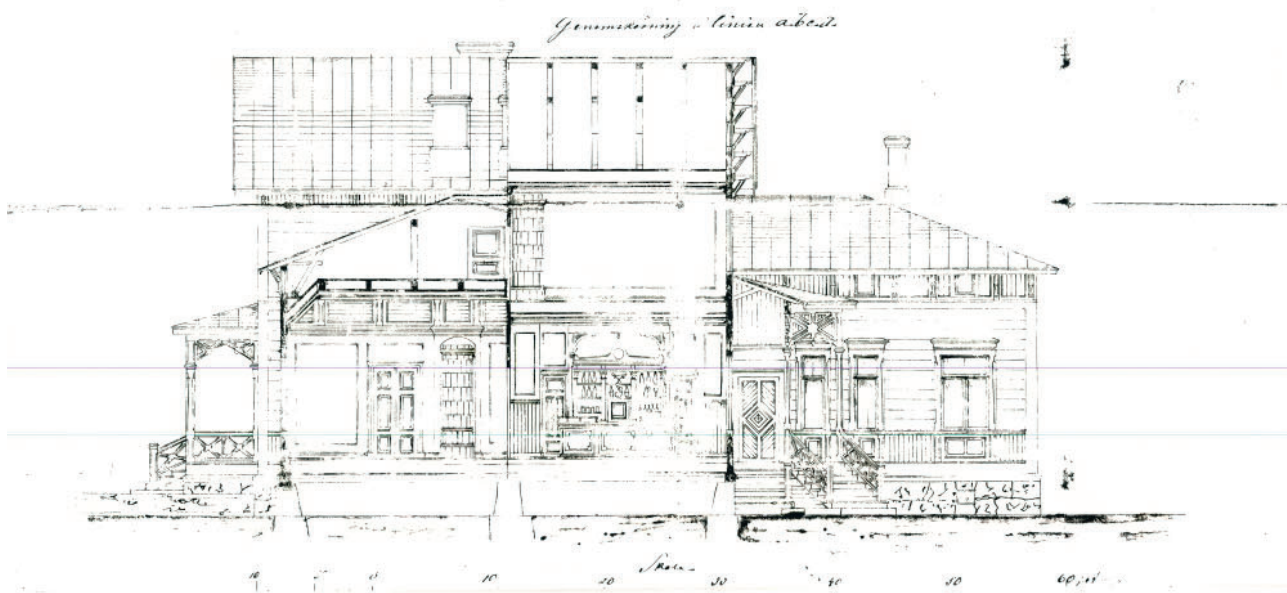
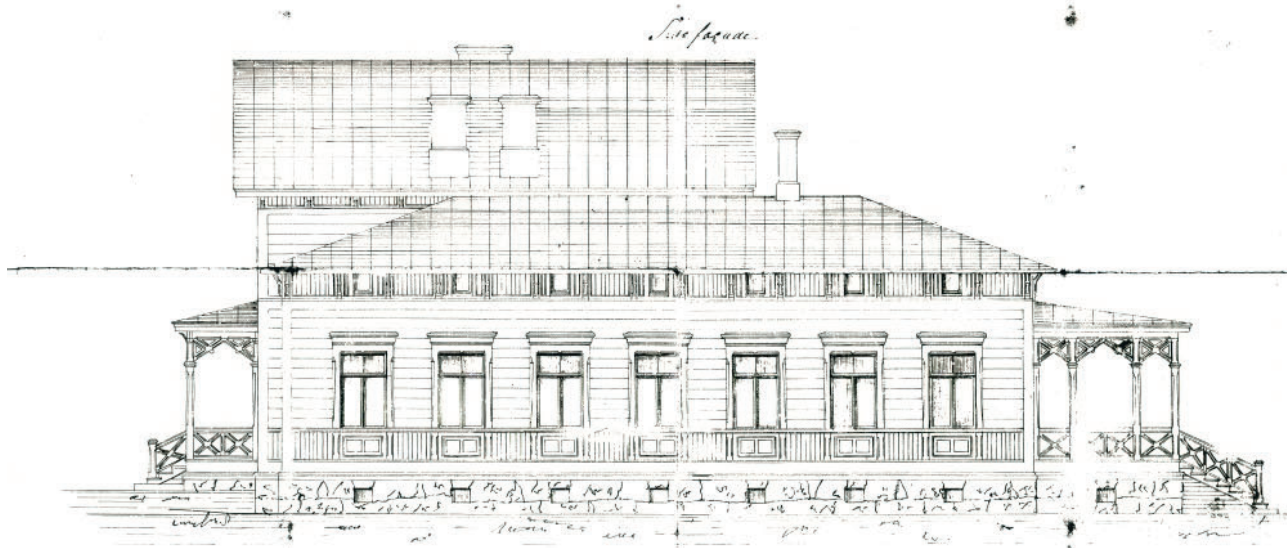
Forssan teollisuusympäristö on ainutlaatuinen, yhden maamme varhaisimman maaseudulle perustetun tekstiiliteollisen yrityksen ympärille rakentunut yhdyskunta teollisuusrakennuksineen, kirkkoineen, kouluineen sekä eri aikakausilta olevine työväen asuinalueineen. Yhdyskunnan osina ovat nykyisissä kaavoissa suojellut entinen hotelli, meijeri sekä sauna- ja pesulalaitos.

Tehdasalueeseen liittyy laaja englantilaistyyppinen tehtaanpuisto toimihenkilöiden asuinrakennuksineen. Tämän puiston yhtenä osana on kaava-alueen puistoalue. Puistoalueet on istutettu jo 1850-70 luvuilla.

## **4.5 Kiinteät muinaisjäännökset**

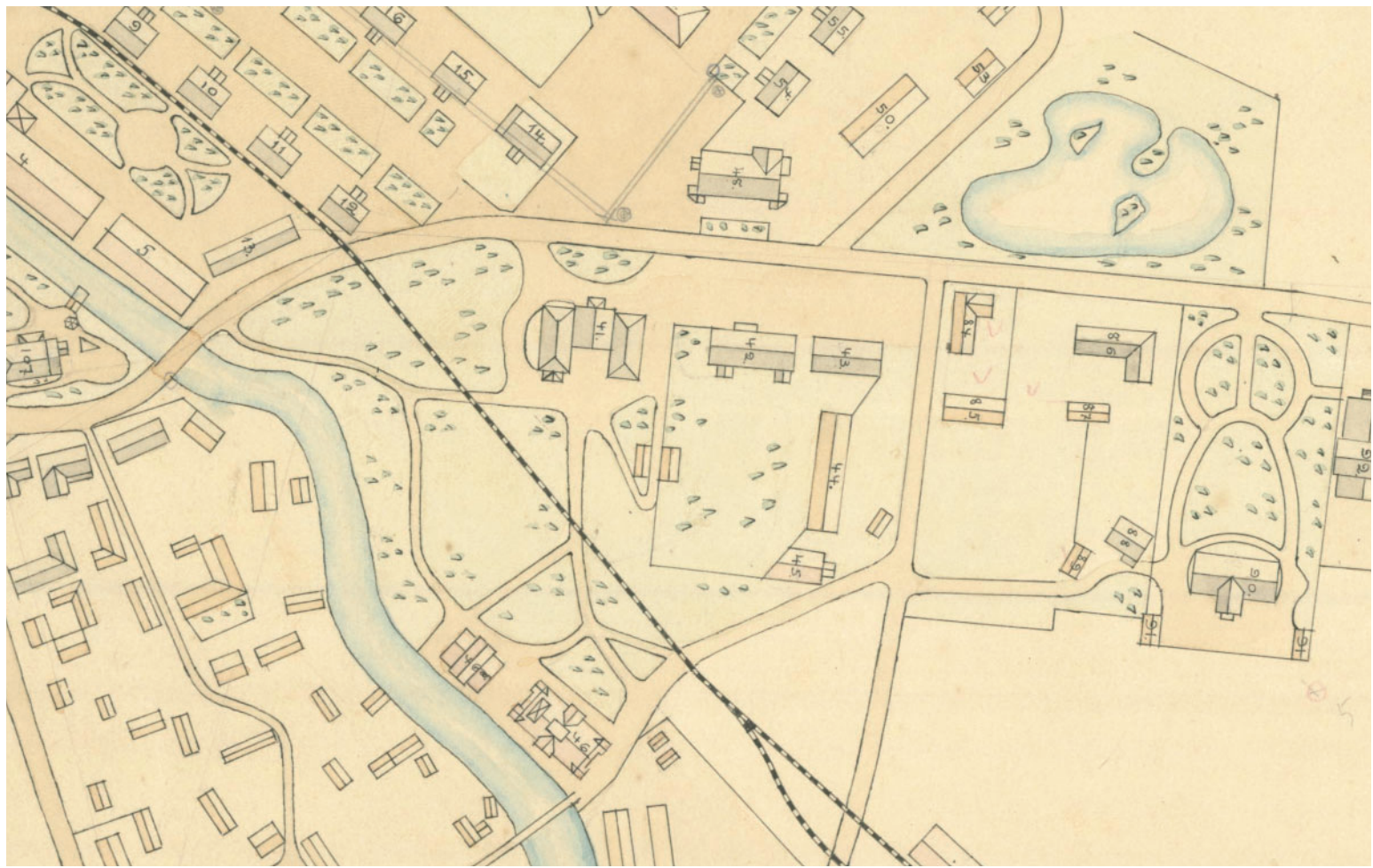
Kiinteät muinaisjäännökset on tarkistettu Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä 29.11.2017. Alueelta ei ole löydetty muinaisjäännöksiä.





Hotelli





1906 rakennettu kokonaisuus, jossa näkyy puistoalueiden järjestelyt. Myös hotellialueen pohjoispuolella on istutusalue.



Ilmakuva vuodelta 1946 osoittaa miten puut on sijoitettu ryhmiin. Istutettu puisto ulottui tuolloin meijerin edustalle saakka. Saunan ja pesulan edessä ei ole puustoa vaikka suunnitelmasta voi näin olettaa. Puiston istutukset on levitetty vasta tämän jälkeen kaakkoon.



## **5 TAVOITTEET**

### **5.1 Yleistavoitteet**

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttö tavoitteet:**

- Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön (RKY) yhtenäisyyden ja arvojen säilyttäminen.
- Keskustan teollisuusyhdyskuntaan syntyneen kerroksellisen rakenteen suojele

#### **Kaupungin tavoitteet:**

- Asuinrakentamisen lisääminen keskustassa.

### **5.2 Pihatilat ja asuinkäyttö**

Forssan keskustassa on sekä kerrostalo- että omakotitaloasutusta. Asuinkerrostaloissa tulee määräysten mukaisesti olla osoitettu oleskelu- ja leikki-tilat. Jo olevia asuinkäyttöön sopivia rakennuksia tulee voida kunnostaa ja kehittää.

## **6 ASEMAKAAVA**

### **6.1 Luonnos**

#### **Tutkitut vaihtoehdot ennen luonnosta**

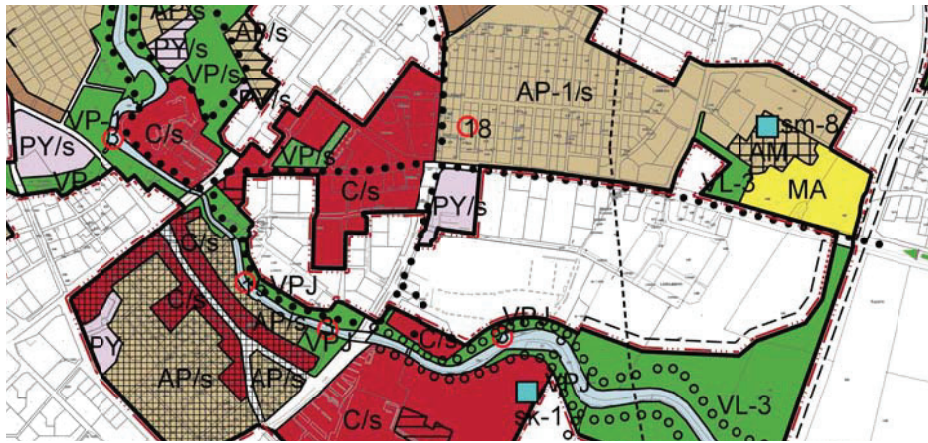
##### *Vaihtoehdot ennen vuotta 2015*

S- marketin omistajan kanssa on kahteen otteeseen tutkittu vaihtoehtoa jossa liikekiinteistö olisi korjattu liikekiinteistöksi. Tämä ei johtanut toteutukseen, jonka takia maankäytön suunnittelu ehdotti keskustassa olevan käyttämättömän kiinteistön uudelleen kaavoittamista siten, että kiinteistölle tulisi myös asumista.

##### *Ei maanalaista rakentamista 2015*

Ennen nykyistä omistajaa tutkittu vaihtoehto täydennysrakentamisesta vuodelta 2015. Pohjoiseen jäi korjattava tai uudelleen rakennettava kaksikerroksinen rakennusmassa jonka lisäksi maan päälle toteutettavaksi asuinrakennusoikeudeksi tuli 2650 m<sup>2</sup> tontin eteläosaan nykyisten kerrostalojen linjaan. Pysäköinti maan tasossa. Kellaria ei oletettu käytettäväksi pysäköintiin.

Maankäytön suunnittelu piti tätä parhaana ratkaisuna kaupunkikuvallisesti koska se antaa puistolle isomman aseman kaupunkikuvassa ja liittyy Hämeentien koordinaatistoon. Myös entinen Hotelli saa paremmin tilaa ympärilleen, jolloin sen kaupunkikuvallinen asema ei heikkene. Tämä hyväksyttiin tuolloisen omistajan taholta kaavoituksen pohjaksi. Kiinteistö kuitenkin vaihtoi omistajaa ja kaavoitukselle annettiin omistajan taholta uudet tavoitteet.



Rakennettu rantapuisto.

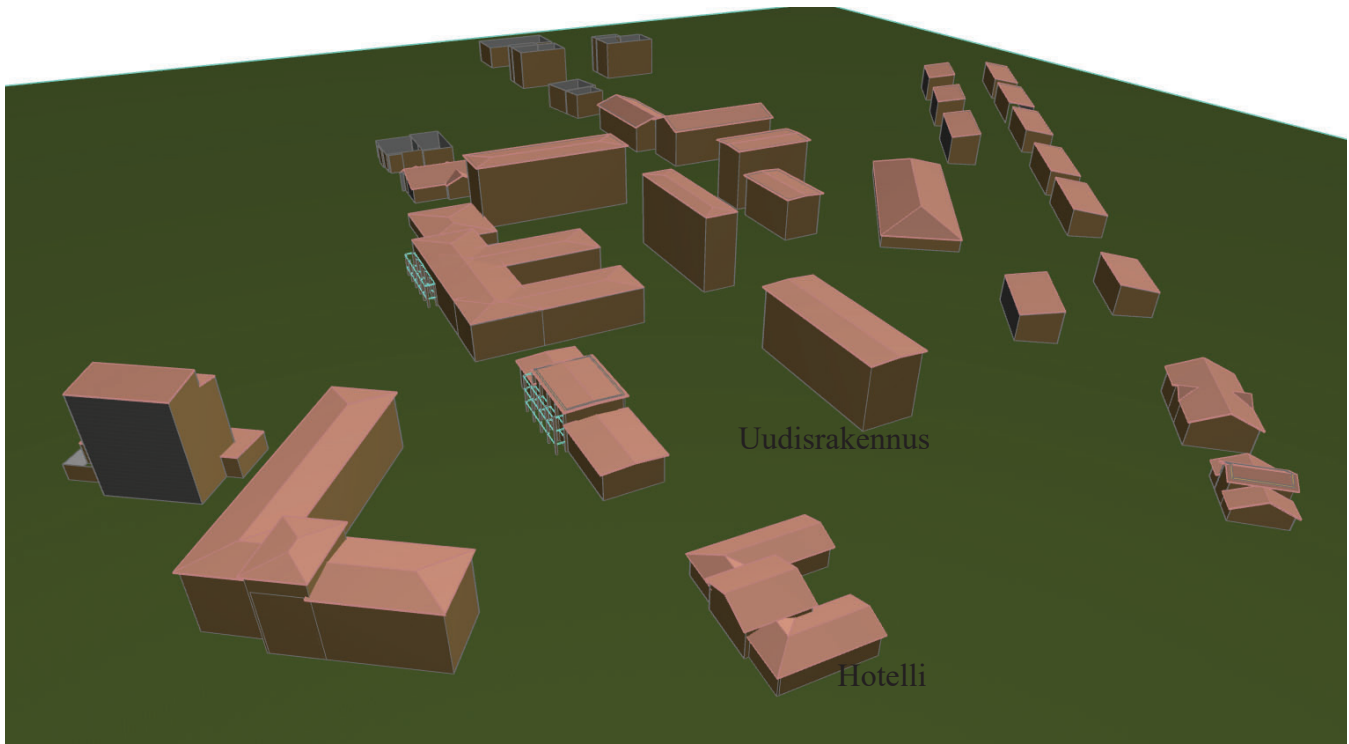
Merkinnällä osoitetaan kaupunkirakenteellisesti keskeiset puistoalueet rannan tuntumassa. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon alueen kaupunkikuvallinen ja kaupunkirakenteellinen merkitys, rantojen saavutettavuus ja virkistyskäytön turvaaminen.



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.

## Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava



Ennen nykyistä omistajaa tutkittu vaihtoehto täydennysrakentamisesta vuodelta 2015. Kerrosalaltaan 2650 k-m<sup>2</sup> täydennysrakennus on sijoitettu tontin eteläosaan nykyisten kerrostalojen linjaan. Ratkaisu olisi antanut puistolle isomman aseman kaupunkikuvassa. Tämän pohjalta tontti myytiin eteenpäin. Pysäköinti on maan tasossa. Kellaria ei oletettu käytettäväksi pysäköintiin.

Uuden omistajan kanssa tutkittiin kaksi vaihtoehtoa. Ensimmäinen lähti aiemmin tutkitun pohjalta useampiportaisista rakennuksista. Osa autopaikoista voitiin sijoittaa olemassa olevaan kellariin, jonka takia rakennusoikeutta katsottiin voitavan lisätä. Koska omistaja halusi toteuttaa rakennusoikeuden kolmena erillisenä rakennuksena hyväksyttiin suunnittelun pohjaksi toisessa vaiheessa pistetalot. Vuonna 2016 valmisteltu kaavaluonnos antoi mahdollisuuden edelleen korjata tai rakentaa uudelleen pohjoisen kaksikerroksisen rakennuksen, jonka lisäksi noin 4000 m<sup>2</sup> oli mahdollista sijoittaa kolmeen pistetaloon. Vanha kellari tulee osin reilun metrin maan päälle ja se jää pihan kansitasoksi ja sijoittuu pääosin maan päälle rakennettavien rakennusten ulkopuolelle.

## **Uusi luonnos**

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan vuoden 2017 luonnokseen on lisätty maan päältä rakennusoikeutta noin 400 m<sup>2</sup>. Se sijoittui osin laajennettuihin rakennusaloihin ja osin kahden matalamman rakennusmassan päälle nostettuihin kerroksiin. Rakennusten koodinaatisto liittyy Koulukadun itäpäässä olevaan 1950-luvun rakennuskantaan. Uudisrakentaminen muodostaa tälle kaupunkikuvallisen vastaparin. Myös toteutettavien rakennusten arkkitehtuuri liitetään esim. Eino Tuompon suunnittelemiin 1950-luvun rakennuksiin.

Asemakaavaa koskeva luonnos oli nähtävänä 13.3. – 7.4.2017. Luonnoksesta jätettiin pyydetty lausunnot sekä kahdelta maanomistajalta ja yhdeltä maanvuokralaiselta / rakennuksen omistajalta mielipiteet.

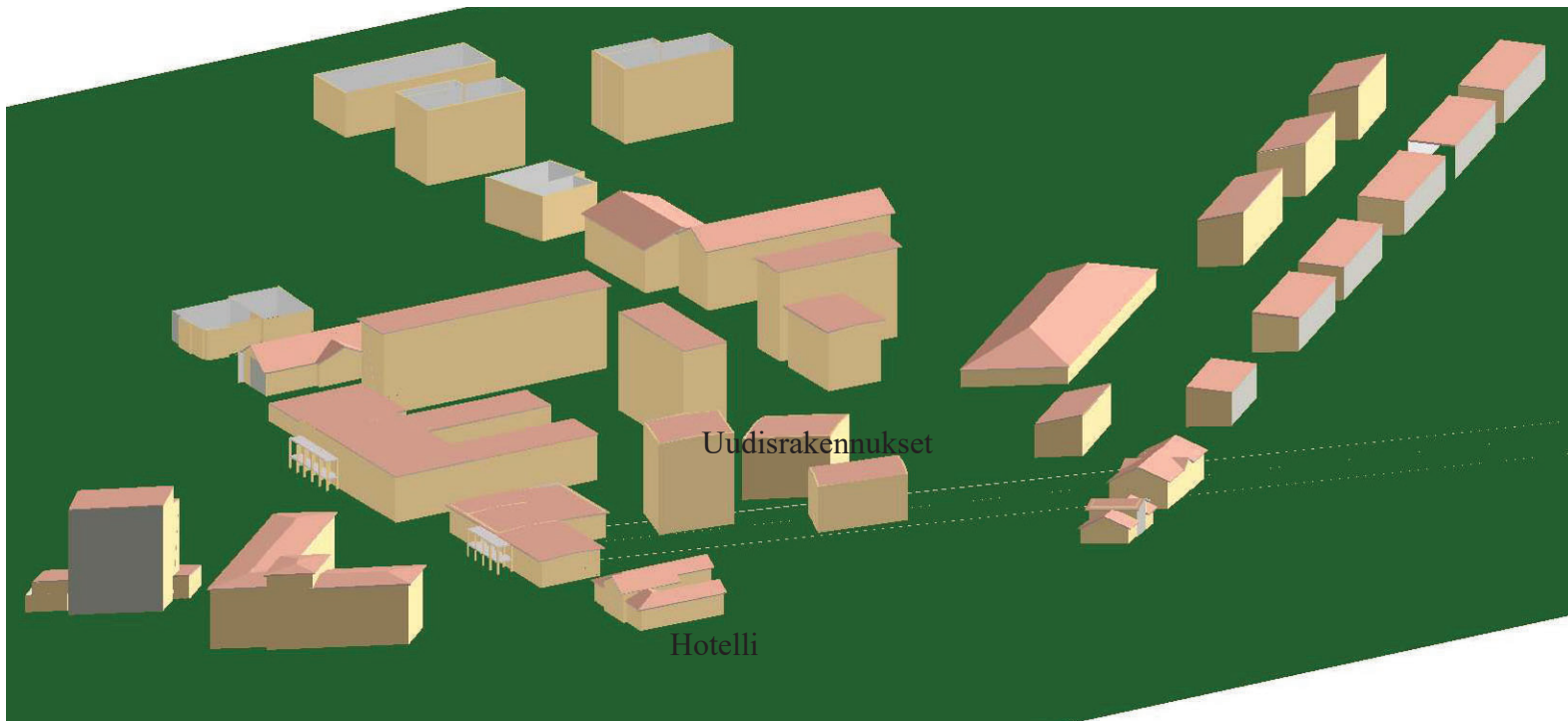
**Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus** esitti lausunnossaan, ettei sillä ole huomautettavaa kaavamuutokseen, mutta alueen keskeinen sijainti ja rakennetun ympäristön arvot on otettava huomioon kerrosalojen mitoituksessa ja sijoittamisessa.

Vastine: Luonnoksen laatimisen yhteydessä tarkasteltiin erilaisia uudisrakennusten korkeus- ja sijoitusvaihtoehtoja rakennusmassa tutkielmilla. Vaihtoehtoina oli pitkänomaiset nykyistä Koulukadun varren rakennetta jatkavat rakennusmassat ja pistetalot, jotka liittyvät vapaamuotoisesti sijoitettuun Koulukadun itäpään moderniin rakennuskantaan. Molempia vaihtoehtoja arvioitaessa otettiin huomioon, kaupunkirakenne, rakennettu kulttuuriympäristö sekä historiallisen puiston vaikutuspiiri. Kaavaluonnoksen rakennusalat on sijoitettu siten, että rakennetun kulttuuriympäristön ja historiallisen puistoalueen läheisyyteen rakentuu matalampia kerrostaloja kuin Säästöpankinkadun varteen. Luonnoksessa on haettu alueelle enimmäisrakennusoikeutta, joka on sovitettavissa ympäristöön maanpäällisenä rakentamisena. Autopaikoille varattua, jo nyt rakennettua, maanalaista rakennusoikeutta on osoitettu kaavassa, jotta maanomistaja voi hyödyntää olemassa olevan kellaritilan ja sen päälle syntyvän kansitilan paikoitukseen ja käyttää kaiken sen rakennusoikeuden, joka on katsottu kaupunkikuvallisesti mahdolliseksi toteuttaa maan päällä.

**Museovirasto** toteaa lausunnossaan, että osa kaava-alueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, joka on osa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja otettava huomioon kaikessa maankäytön suunnittelussa. Museoviraston mielestä luonnoksessa esitetty kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakennusala tuntuu melko korkealta ottaen huomioon viereisen herkän puiston alueen ja sen rakennukset. Kaavaselostusta olisi täydennettävä kiinteiden muinaisjäännösten osalta.

Vastine: Luonnoksessa on jouduttu esittämään yksi uudisrakennusaloista kuusikerroksisena, jotta pystyttäisiin hyödyntämään kiinteistön rakennusoikeus mahdollisimman suurena,

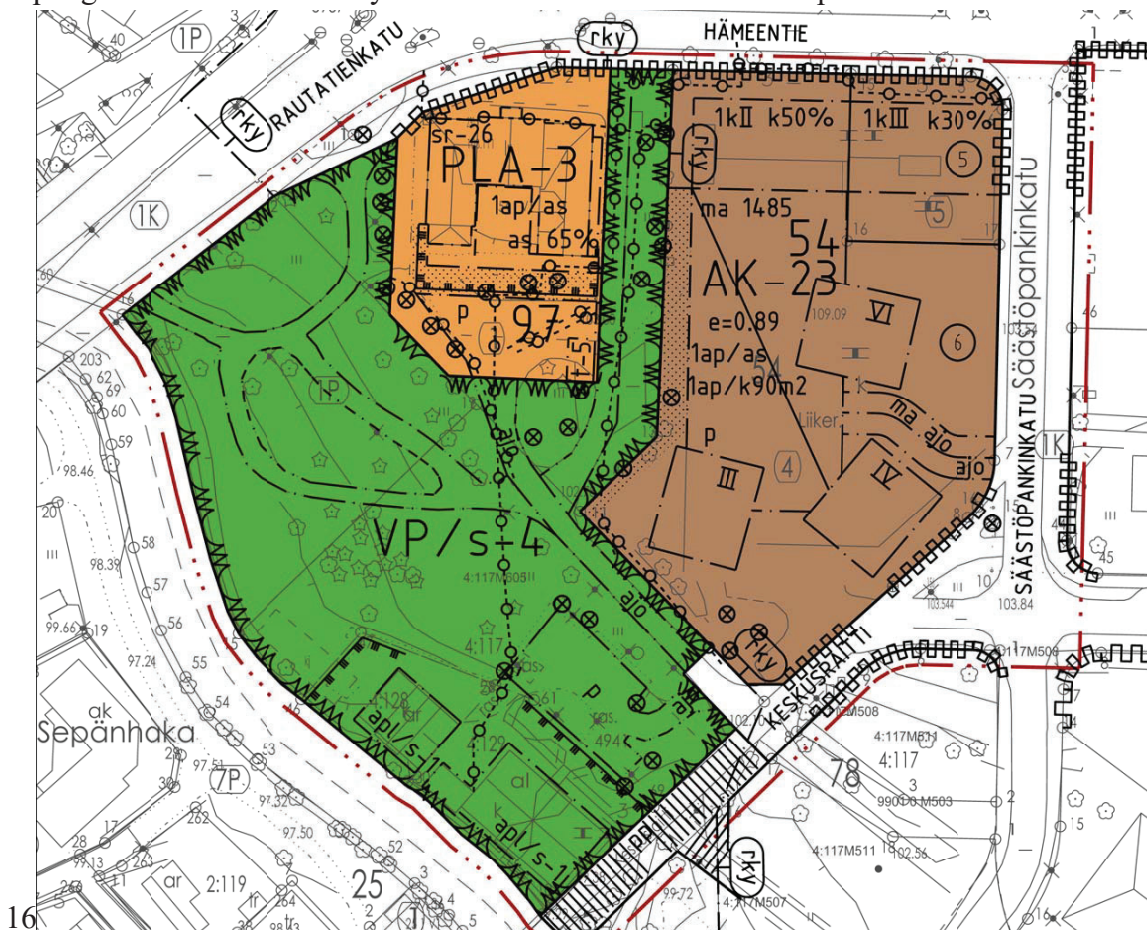




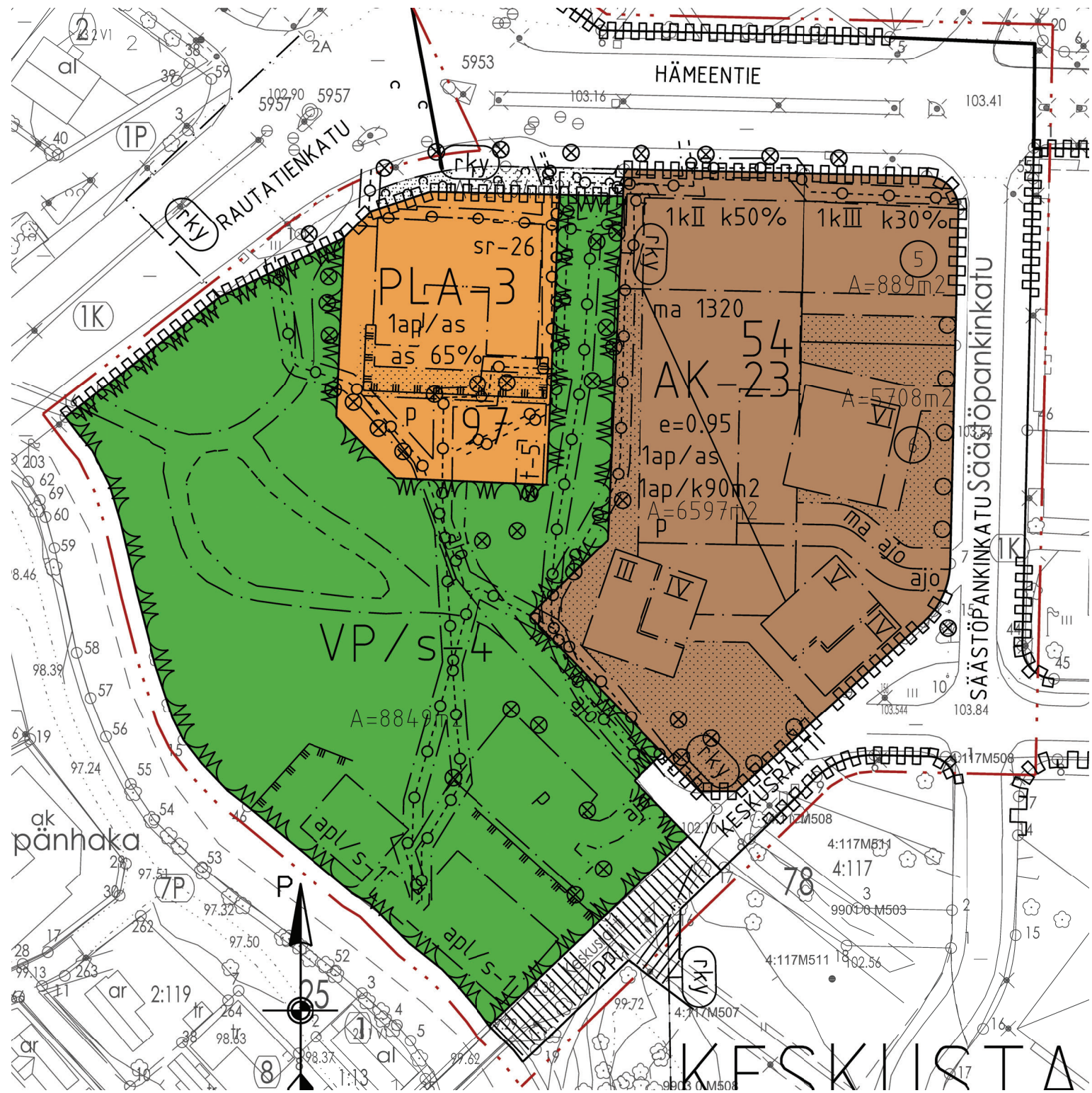
Hallituksen iltakouluun 6.5.2016 valmisteltu havainnekuva S-marketin kiinteistön täydennysrakentamisesta ja sen kaupunkikuvallisista vaikutuksista. Tämän pohjalta tehtiin vuoden 2016 kaavaluonnos, joka palautettiin kaupunginhallituksesta maankäytön suunnitteluun uudelleen valmisteltavaksi. Ratkaisu tuo rakennukset kaupunkikuvallisesti pidemmälle puiston sisään. Sekä entisen hotellin että entisten sauna/pesutupa ja meijerirakennusten asema kaupunkikuvallisesti heikkenee. Tätä on kuitenkin pyritty pienentämään laskemalla rakennusten korkeutta etelässä.

Vuoden 2017 ehdotukseen on jouduttu nostamaan näiden rakennusten korkeutta osittain rakennusallalla, jotta maanpäällistä rakennusoikeutta on saatu kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti lisättyä.

Kaupunginhallituksen maankäytön suunnittelun valmisteltavaksi palauttama luonnos







Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan maanpäällistä rakennusoikeutta lisätty luonnokseen.

KESKIISTÄ

joka on maanomistajan esittämä tavoite. Tämä rakennusala on sijoitettu kauimmaksi historiallisesta puistoalueesta ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista. Rakentaminen on matalampaa arvoympäristöjen rajapinnassa. Nyt ehdotusvaiheessa on vielä laajennettu pistetalojen rakennusaloja siten että puolikkaat tai osakerrokset on tiputettu pois maanomistajan toiveesta. Kaavaselostusta on täydennetty kiinteiden muinaisjäännösten osalta.

**Kanta-Hämeen pelastuslaitos** toteaa, että suunnittelussa on huomioitava raskaan pelastuskaluston toimintaedellytykset alueella ja ne voidaan ratkaista rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

**Ympäristölupalautakunta** antoi rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun lausunnon.

**Rakennusvalvonta** toteaa, että kaavassa tulee mahdollistaa monimuotoista käyttöä arvokkaissa rakennuksissa, jotta ne säilyvät käytössä. Rakennusvalvonta pohtii erilaisia käytön tapoja ja niiden vaatimaa tontin pinta-alan tarvetta sekä erilaisten käyttötarkoitusten välisen palo-osastointien ym. toteuttamisen haasteellisuutta olemassa olevassa rakenteessa.

Vastine: Asuinkäyttöön varattu rakennus vaatii suurimmat piha-alueet. Muu toimintaa tarvitsee suhteessa pienemmät piha-alueet. Koska käytettävissä oleva tontti on rajallinen, rakennusta ei voi osoittaa kokonaan asumiseen. PLA-3 alueen vilkasliikenteisen Hämeentien puoleinen suojellun rakennuksen osa on osoitettu lähipalvelutoimintaan, muuten toiminta on vapaasti valittavissa. Rakennus on sosiaali- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas myös niiltä osin, että se on aina toiminut yleisten palvelujen rakennuksena ja sosiaalisen elämän keskipisteenä. Tämä on huomioitu jo voimassa olevassa kaavassa ja siihen liittyvässä kaavaselostuksessa, joiden pohjalta myös alueen vuokrasopimuksessa tuodaan esiin kaavamuuoksen tuleva rakennuksen käyttötarkoitus. Kyseiseen ratkaisuun on myös päädytty asumiselle aiheutuvan liikennemelun häiritsevyyden minimoimiseksi, siten että mahdollinen asuminen on sallittu rakennuksen suojaisempiin takaosiin sekä toiseen kerrokseen. Asumisen yhteydessä on järjestettävä tarvittava määrä piha-alueita asukkaiden oleskelukäyttöön, mikä osaltaan rajoittaa mahdollisuutta käyttää aluetta kokonaisuudessaan asumiseen. Eri toimintojen (asuminen ja palvelut) välinen palo-osastointi sekä asuntojen välinen ääneneristys ovat samankaltaisia uusia rakenteellisia ratkaisuja vaativia toimenpiteitä joka tapauksessa. Helpoimmalla päästäisiin jos rakennukseen ei tulisi lainkaan asumista, koska palvelutoiminnot ovat jo rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisia eikä näiltä osin suojellussa rakennuksessa tule lisävaateita. Tästä näkökulmasta suojellun rakennuksen korttelissa olisi käyttötarkoitus syytä osoittaa vain palvelutoimintoja varten. Olemme kuitenkin huomioineet rakennuksen omistajan toiveen ja vuokrasopimuksessa osoitetun esityksen siitä, että myös asumista osoitetaan kaavaan. Rakentamisen toteutuksessa käytetään rakenteellisia ratkaisuja tarvittaviin rajapintoihin.

**Ympäristönsuojelu** toteaa lausunnossaan, että kaava-alueella sijaitsee historiallisesti ja kaupungin monimuotoisuuden kannalta merkittävä puisto suojeltavine rakennuksineen. Korttelin 97 suojellun rakennuksen käyttötarkoituksesta on sovittu jo maanvuokrasopimuksessa, eikä tontilla ole tilaa toteuttaa kokonaisuudessaan asumiskäytön vaatimia leikkipaikkoja, piha- ja oleskelupaikkoja, autopaikkoja ja muita vastaavia rakenteita. Ympäristönsuojelu pitää ympäröivää puistoaluetta niin merkittävänä, ettei sen pinta-alaa voi enempää pienentää etelä- ja länsisuunnassa.

**Kiinteistön 61-1-54-1 vuokralaiset**, jotka omistavat kiinteistössä sijaitsevan rakennuksen esittävät mielipiteessään, että asumisen rajoittaminen 65 % on kohtuutonta rakennuksen tulevaisuuden käyttömahdollisuuksia suunniteltaessa. Vuokralaiset perustelevat mielipidettään kaava-alueen puistoalueella Saunasillan kupeessa sijaitsevien suojeltujen rakennusten



käyttötarkoituksella, jossa ei esiinny rajoitusta toimintojen suhteen, ja viittaavat kuntalaisten yhdenvertaiseen tasapuoliseen kohteluun.

He esittävät myös, että suojellun rakennuksen ja entisen S-marketin välissä oleva puistoksi osoitettu alue liitetään korttelialueeseen 97, jolloin pyörätien/puistoalueen ylläpito ja hoitovastuu siirtyisi kaupungilta maanvuokralaiselle rasitteeksi. Toisaalta he toteavat näin saavansa asunnoille lisää piha-alueita ja rajoittavansa näin läpikulkuliikennettä. Vuokralaiset vaativat myös, että olevassa kaavassa esitetty 250 neliön autokatos/varastotila tulee jättää myös kaavamutokseen.

Vastine: Vuokralaisten hyväksymässä vuokrasopimuksessa on esitetty kiinteistön tuleva käyttötarkoitus useaan eri tarkoitukseen. Korttelin 97 asumista on rajoitettu, koska se on sosiaalishistoriallisesti tärkeä rakennus, joka on tuotu esille jo voimassa olevan kaavan kaavaselostuksessa. Kiinteistön suojeltu rakennus sijaitsee vilkasliikenteisen liikennemelua aiheuttavan pääkadun varrella. Vastaavissa paikoissa kaupungin kaavoissa on pyritty osoittamaan näille alueille ensimmäiseen kerrokseen liike- ja toimistokäyttöä. Myös rakennusvalvonta edellyttää lausunnossaan kiinteistölle monipuolista käyttöä. Rakennusvalvonnalle annetussa vastineessa on laajemmin vastattu tähän kysymykseen rakennuksen käytön ja käyttötarkoituksen muutoksen vaativien rakenteellisten muutosten näkökulmasta. Vuokralaisten esiin tuomat suojellut rakennukset puistoalueella Loimijoen varressa Keskusraitin vieressä ovat aivan erilaisessa asemassa kuin kiinteistö Hämeentien varrella. Keskusraitin vieressä olevat rakennukset sijaitsevat puistossa ja niiden tuhoutuessa alue kunnostetaan puistoksi. Rakennukset ovat kuitenkin rakennushistoriallisesti arvokkaita, joten ne ovat suojeltuja. Koska rakennukset sijaitsevat rauhallisella puistoalueella, ne soveltuvat paremmin kokonaisuudessaan asumiseen kuin Hämeentien varrella sijaitseva rakennus. Korttelin 97 kiinteistö on huomattavasti paremmassa asemassa, koska se on asemakaavassa osoitettua korttelialuetta, jolloin sen pysyvyys on varmistettu, toisin kuin puistoalueella olevilla rakennuksilla.

Korttelialueen koko on kaavaluonnoksessa osoitettu niin suureksi kuin se kyseisellä kohdalla on mahdollista ottaen huomioon kiinteistön sijainti valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä ja valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet. Nykyinen vuokra-alue on 1525 m<sup>2</sup> ja kaavaluonnoksessa aluetta on suurennettu 480 m<sup>2</sup>. Kortteli rajoittuu historiallisesti arvokkaaseen puistoalueeseen, jota myös ympäristönsuojelu pitää niin merkittävänä, ettei puistoalueen pinta-alaa voi enempää pienentää. Rakennusten välinen käytävä on osoitettu puistoksi, koska se pitää rakennuksen vielä kaupunkikuvallisesti puistossa sijaitsevana rakennuksena vaikka sen piha-alueelle on annettu mahdollisuus alueen osittaiseen rajaamiseen aidalla ja ulkorakennuksella. Kyseessä olevalla alueella sijaitsee niin paljon kunnallisteknisiä johtoja, ettei sen osoittaminen korttelialueelle rasitealueeksi ole kaupungin kannalta mitenkään järkevää.

Nykyisessä asemakaavassa rakennus sijoittuu julkisen rakennuksen korttelialueella. Julkisen rakennuksen koko piha-alue on yleisessä käytössä ja sinne osoitettu auton säilytyspaikan rakennusala sisältää autotallien lisäksi ajoalueen talleihin. Näin ollen rakennusoikeutta ei ole tarkkaan osoitettu, mutta jos ajoyhteys otetaan pois alueesta siellä voi olla maksimissaan 115 k-m<sup>2</sup>. Nykyisin voimassa olevan kaavan rakennusala sijoittuu vain osin nykyiselle vuokra-alueelle. Vuokra-alueella sijaitsevalle osuudelle voi rakentaa noin 48 k-m<sup>2</sup> autotallin. Asemakaavaehdotuksessa on tarkistettu talousrakennuksen rakennusala, siten että se on käännetty 90 astetta, jolloin sitä on voitu suurentaa 56 k-m<sup>2</sup> kokoiseksi.

**Kiinteistön 61-1-54-4 omistaja** esittää mielipiteessään, että kellarin käyttöä autojen pysäköintiin ei pitäisi laskea rakennusoikeuteen, koska se ei ole kiinteistön pääkäyttötarkoitus

vaan tukee asuntojen paikoitusta. Hämeentie 3 esittää mielipiteessään että korttelin tontteja ei ole kohdeltu tasapuolisesti koska Hämeentie 5 tontille ei ole osoitettu autopaikkoja.

Säästöpankinkadun varteen osoitettu rakennusala on osittain kellarin päällä ja vaikeuttaa rakennuksen perustamista sekä pysäköintiä kellariin. Rakennusoikeus on pienennetty 0,95:een nykyisestä 1,18, sen pitäisi pysyä samassa koska ollaan keskustassa. Saunasillan puoleiset rakennusalat 3/4 ja 4/5 kerroksisina on hankala toteuttaa. Lisäksi maanomistaja esittää, että rakennusoikeudet eivät ole tasapuolisia korttelin 54 kiinteistöissä.

Vastine: Asemakaavamuutos antaa kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti mahdollisuuden rakentaa maan päälle enemmän kerrosalaa kuin voimassa olevassa kaavassa. Maan päälle voidaan rakentaa tehokkuudella  $e=0.95$  (5423 k-m<sup>2</sup>), kun voimassa olevassa asemakaavassa maanpäällinen rakennustehokkuus on  $e=0.85$ . Tämän lisäksi tontilla on maanalaista rakennusala, jota ei lasketa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen tonttitehokkuuteen  $e=0.95$ . Maanalainen rakennusoikeus on muutoksessa tehokkuudella  $e=0.23$  eli 1320 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa kaavassa maanalaisen rakentamisen tehokkuus on  $e=0.33$  ja tontin kokonaistehokkuus on  $e=1.18$ , kuten tässäkin kaavamuutoksessa.

Vaikka voimassa olevassa kaavassa tehokkuus on osoitettu luvulla  $e=1.18$ , sitä ei ole toteutettu kokonaisuudessaan maan päällä. Osa rakennusoikeudesta on ollut pakko sijoittaa kellaritiloihin koska ei ole ollut mahdollista rakentaa kaikkea maan päälle, jotta on pystytty toteuttamaan korttelialue niin tehokkaasti. Samoin on esitetty kaavamuutoksessa, mutta maanomistajan toiveesta mahdollisimman suuri osa rakentamisesta on osoitettu maan päälle, jolloin maanpäällinen rakentamistehokkuus on suurempi kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Kokonaisrakennusoikeus säilyy samana.

Asuinkorttelialueilla rakennusoikeuteen lasketaan muutakin kuin asuinhuoneistoalat, esim. maanpäälliset autotallit, väestönsuojat, kerhotilat, yhteiset saunat jne, jotka sijaitseva korttelialueella. Kyseisellä korttelialueella on niin suuri rakentamistehokkuus, että kaikki asuntojen autopaikat eivät mahdu maan päälle vaan osa on sijoitettava maanalaiseen tilaan eräänlaiseen tonttikohtaiseen maan alle sijoittuvaan pysäköintitaloon. Asemakaavassa on osoitettu maanpäälle sijoittuvien rakennusten ulkopuolelle sijoittuva erillinen maanalainen tila, jolle on osoitettu rakennusoikeutta, jota ei lasketa tehokkuusluvulla ilmaistuun rakennusoikeuteen. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeuteen maanalainen tila lasketaan. Maanalaisen tilan käyttötarkoitus liittyy pääkäyttötarkoituksen mukaiseen oheistoimintaan, mikä voidaan sijoittaa maan alle. Kaavaehdotuksessa määritellään kellaritilan käyttötarkoitukseksi pysäköinti, varasto, tekninen tila ja väestönsuoja.

Asemakaavaehdotuksessa on siirretty Säästöpankinkadun varrella olevaa rakennusala lähemmäksi katualuetta, jolloin se ei ole maanalaisen tilan päällä. Rakennusoikeutta ei voi suoraan verrata voimassa olevaan asemakaavaan, koska kiinteistön pääkäyttötarkoitus on esitetty muutettavaksi liiketilasta asuinkäyttöön. Esimerkiksi teollisuus- ja liiketilaa on helppompaa rakentaa matalammilla rakennuksilla tehokkaammin kuin asuinrakennuksia, koska kiinteistöille ei ole osoitettava leikki- ja oleskelutiloja eikä muuta pihatilaa. Lisäksi pysäköinti on ratkaistu kattopaikoitukseksi. Kerrostalotalueella rakennustehokkuuteen vaikuttaa koko korttelialueen käyttö tarvittavine piha- ja pysäköintitiloineen. Rakennuskorkeuksia suunnitelmassa on otettava huomioon muutakin kuin alueen sijainti keskustassa. Kyseinen kiinteistö sijaitsee jo rakennetulla alueella valtakunnallisesti merkittävän alueen rajapinnassa, jolloin ympäristön rakennukset ja kaupunkikuvallinen tarkastelu on lähtökohtana suunniteltaessa uusien täydennysrakennusten rakennusaloja. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun

kulttuuriympäristöön arvojen säilyminen on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan otettava suunnittelussa huomioon alueella sijaitsevien suojeltujen rakennusten lisäksi. Museovirasto ja Hämeen ELY-keskus ovat lausunnoissaan tuoneet nämä asiat esiin. Kiinteistön maanpäällinen rakennusoikeus on esitetty niin suureksi kuin se on mahdollista. Rakennusaloja on tarkistettu ehdotukseen siten, että Keskusraitin varren rakennusalat ovat kolmi- ja neljäkerroksisia, osa kerrokset on poistettu. Rakennusaloja on suurennettu sen verran, että kokonaisrakennusoikeus kiinteistöllä on mahdollista toteuttaa samansuuruisena kuin luonnoksessa.

Koko korttelin kaikilla kiinteistöillä on sama maanpäällinen rakennustehokkuus  $e=0,95$ , joten kiinteistöt ovat tasavertaisessa asemassa. Asemakaavassa ei pakoteta tontin 5 suhteen uudisrakentamiseen, vaan siinä on mahdollista säilyttää nykyinen rakennus. Jos nykyinen rakennus puretaan, niin uudisrakennus on rakennettava kaavan mukaisesti enintään 0,95 rakennustehokkuudella. Myös pysäköinti- ja piha-alueet on tällöin toteutettava. Normikäytännöistä poiketen tontille 4 on lisäksi osoitettu maanalaiseen tilaan maanpäälle sijoitettujen rakennusten ulkopuolelle merkittävästi parkki-, varasto- ja tekniseen tilaan varattua maanalaista tilaa. Tontilla 4 on näiltä osin suhteeton etu kulmatonttiin verrattuna. Vastaavaa ei ole osoitettu kulmassa olevalle tontille, koska on katsottu, ettei kellariin voida omalla tontilla osoittaa järkevästi omaa ajoyhteyttä.

**Koy Forssan Hämeentie 5** esittää mielipiteessään seuraavaa:

1. Hämeentie 3 korkein rakennus sijoittuu kellarin päälle, jonne sijoittuu myös Hämeentie 5 autopaikat 13 kpl ja väestönsuojapaikat.
2. Edellä esitetty korkein rakennus tulisi siirtää pois kellarin päältä ja kauemmas Hämeentie 5 rakennuksesta. Silti kulmittain, jotta näkyvyyttä avautuu Hämeentie 5 rakennukselta.
3. Rakennusoikeus tulisi säilyttää.

Vastine: Naapuri, jonka kiinteistölle on Hämeentie 5 autopaikat osoitettu, on mielipiteessään esittänyt, että (Hämeentie 3) korttelin tontteja ei ole kohdeltu tasapuolisesti koska Hämeentie 5 tontille ei ole osoitettu autopaikkoja eikä väestönsuojaa. Tästä näkemyksestä huolimatta kaavassa on esitetty, että nykyinen Hämeentie 5:n rakennus voidaan säilyttää, jolloin autopaikat on osoitettu naapuritontin alueelle. Perusteena on se, että kattopaikoituksen yhteinen käynti poistuu tontin 4 rakennuksen purkutyön yhteydessä, eikä Hämeentie 5 enää pysty käyttämään kattopysäköintiään. Väestönsuojapaikoista on Hämeentie 5 edustajan mukaan kiinteistöjen välinen sopimus, joka nyt kaavassa tuodaan näkyviin, samoin kuin Forssan Pumpulin kortteli 75 tontti 7 väestönsuojat. Tämä osoitetaan kaavassa, koska järjestely on poikkeuksellinen.

Korkea naapuritontin rakennus voidaan siirtää pois kellarin päältä, mutta naapuritontille on osoitettu niin tiivistä rakentamista, ettei rakennusalaa voi siirtää kauemmas. Korkea rakennus tulee siis Hämeentie 5 rakennuksen eteen. Uudessa asuinkäyttötarkoituksessa rakennusoikeus on koko korttelialueella sama. Tontille on osoitettava myös piha- ja pysäköintialueet.



## 6.2 Ehdotus

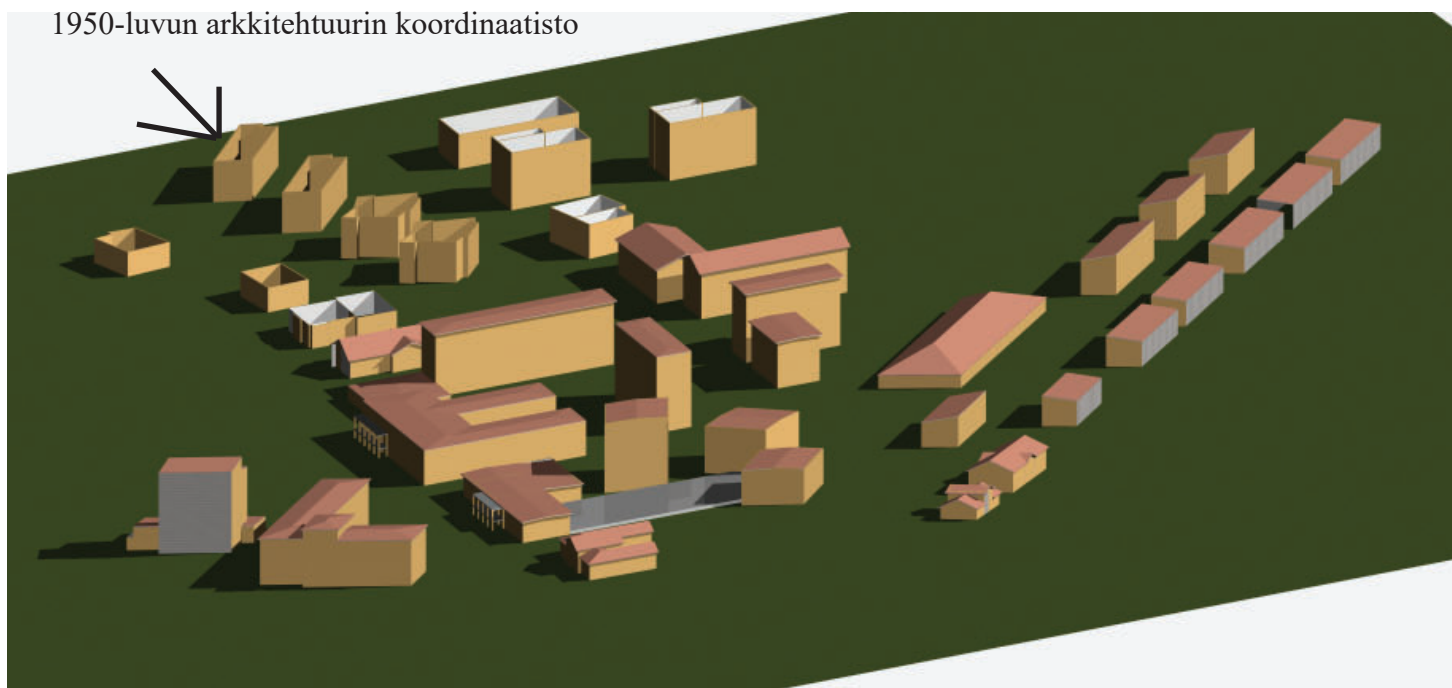
### Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen on ehdotukseen tehdyt muutokset:

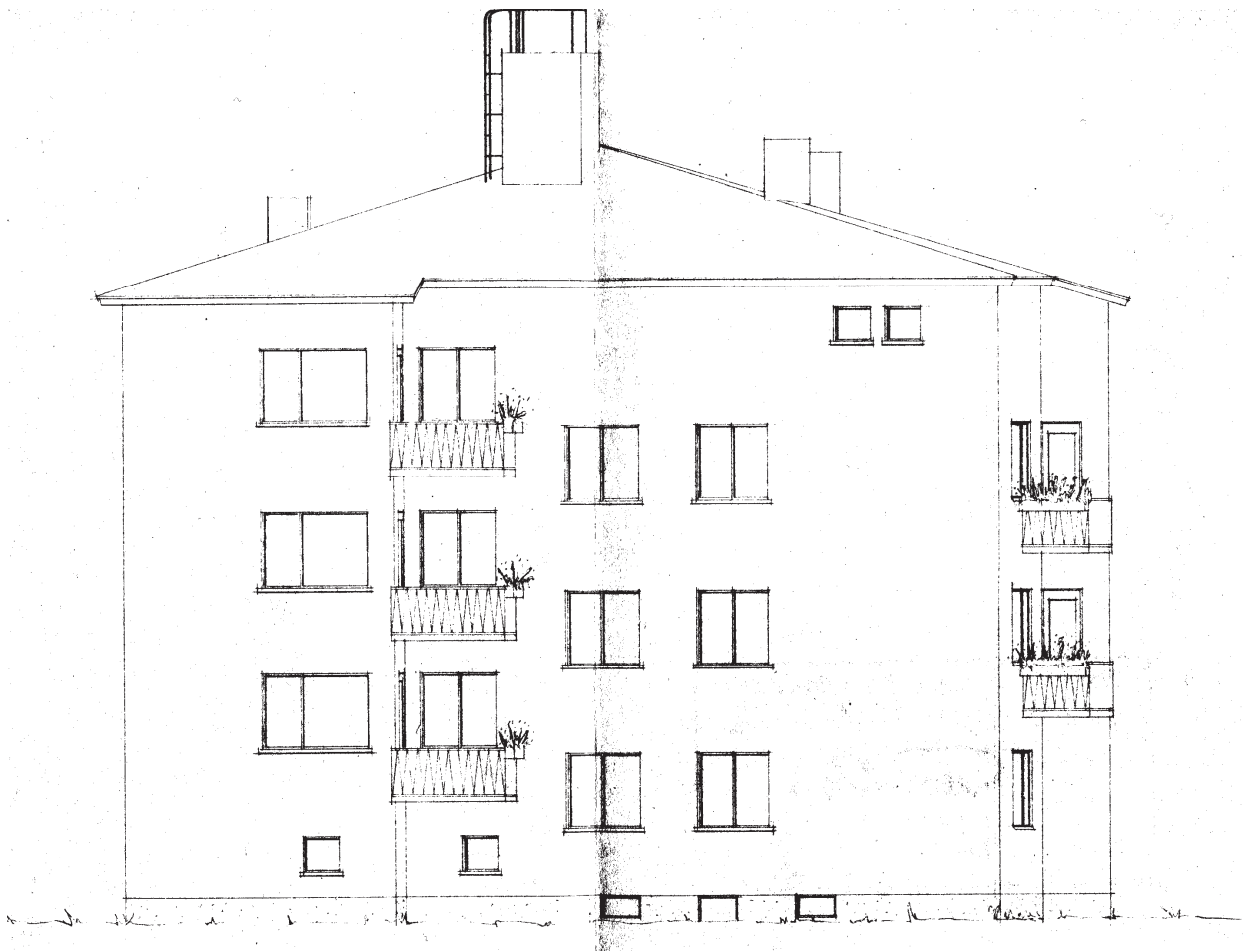
- Korttelin 54 rakentamisoikeus on esitetty tehokkuusluvulla  $ek=1.18$ , joka ilmoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuden.
- Säästöpankinkadun varren rakennusala on siirretty pois kellarin päältä.
- Rakennusalojen suurinta sallittua kerroslukua on tarkistettu maanomistajan toiveen mukaisesti siten, että osakerrokset on poistettu. (Huom. muutos takaisin osakerrokseen toiseen ehdotukseen). Samalla on suurennettu rakennusaloja, jotta rakennusoikeus säilyy samansuuruisena kyseisillä kerrosaloilla. Rakennusaloja on käännetty jonkin verran, että uusi suurempi rakennusala sijoittuu paremmin kiinteistölle.
- Korttelin uudiskerrostalojen rakennusalalle on lisätty kellarikerros.
- Säästöpankinkadun varren rakennusaloille on lisätty määräys, joka sallii ensimmäiseen kerrokseen lähipalvelutilojen sijoittamisen, joiden tiloja voi olla myös kellarikerroksessa.
- Kiinteistöille on osoitettu leikki- ja oleskelualueita sekä täydennetty istutusmerkintöjä. Myös puistoalueen asuinrakennusten yhteyteen on osoitettu leikki- ja oleskelualue.
- Korttelin 97 ulkorakennuksen rakennusala on käännetty, jotta sitä on voitu suurentaa niin, ettei se ole kiinteistön johtojen päällä.
- Kulttuurihistoriallisesti merkittävän puistoalueen määräyksiä on täydennetty ja alueelle on lisätty suojeltavia puita.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty maastonmuotoon ja korkoon liittyvä sekä yleisesti keskustaluueella vesihuoltoliikelaitoksen kanssa käytettäväksi sovittu hulevesimääräys.

Kaavaan on myös täydennetty määräyksiä kaupunkikuvallisista perusteista. Vinot uudisrakennukset liittyvät keskustan modernin rakentamisen 1950-luvun kerrostumaan ja esim Eino Tuompon arkkitehtuuriin.

Vuoden 2017 ehdotukseen on jouduttu nostamaan näiden rakennusten korkeutta osittain rakennusalalla, jotta maanpäällistä rakennusoikeutta on saatu kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti lisättyä. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen on osakerroksia madallettu ja massojen pohja alaa suurennettu jotta sama rakennusoikeus mahtuu tontille. Näkyviin on esitetty myös koko ajan suunnitelmissa ollut maanalainen kellaripysäköinti ja sen päälle muodostuva pysäköintitaso.

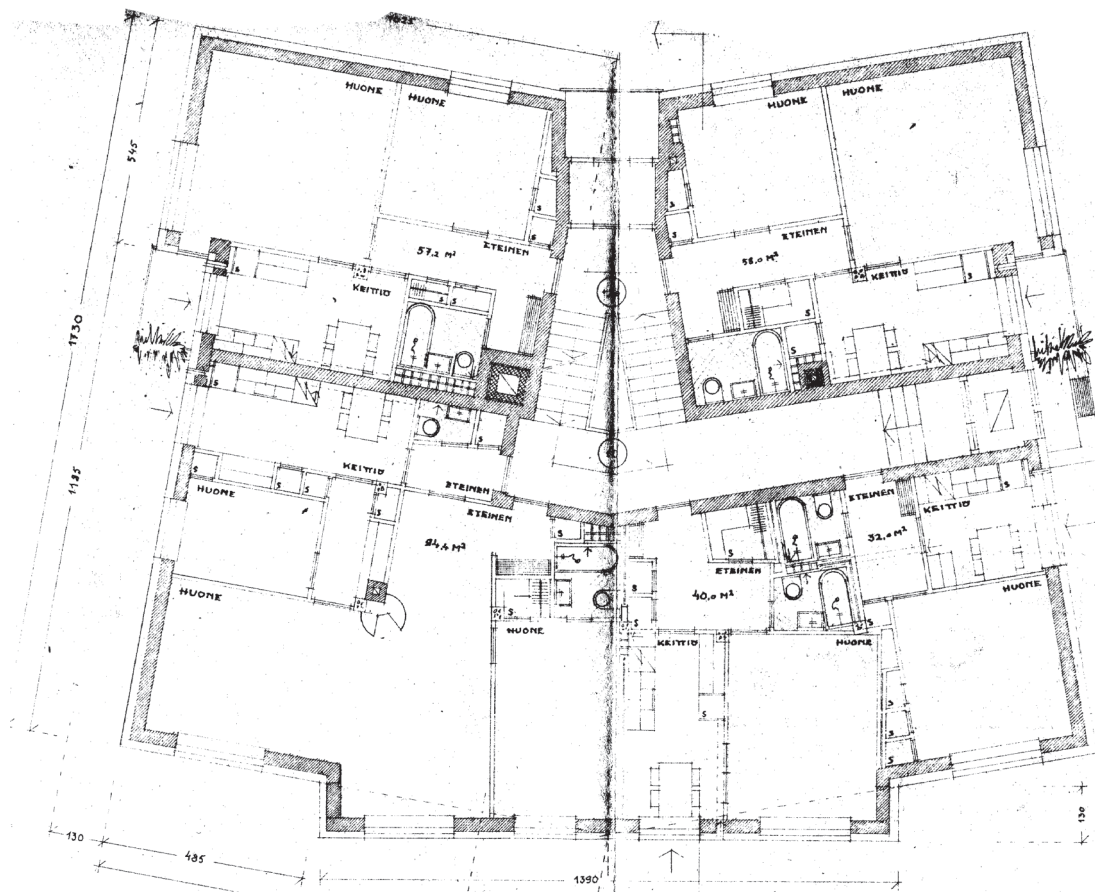
1950-luvun arkkitehtuurin koordinaatisto



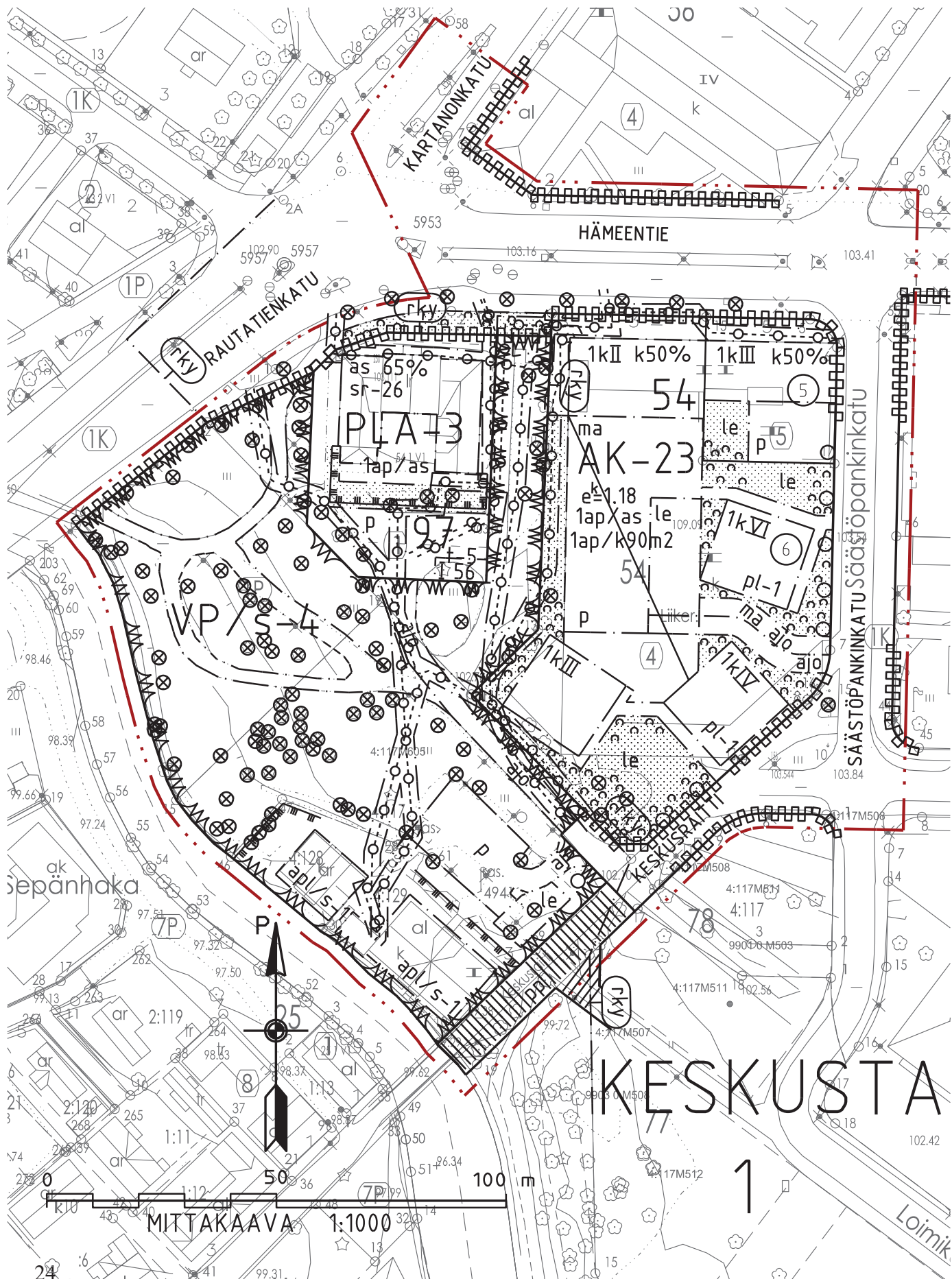


Julkisivu länteen Eino Tuompon suunnitelmat

Pohja Eino Tuompon suunnitelmat



# KESKUSTA II E 29.11.2017 ehdotus





## Toiseen ehdotukseen ehdotukseen tehdyt muutokset:

- Kaavaehdotus ja luonnoksesta annettujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet olivat käsittelyssä kaupunginhallituksen kokouksessa 4.12.2017 (354 §). Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen maankäytön suunnittelulle valmisteltavaksi. Päätöksessä ei annettu asialle valmisteluohjeita. Kortteli 54 on toisen ehdotuksen valmistelun aikana tullut yhden omistajan haltuun. Se on mahdollistanut yhtenäisen korttelialueen ilman erillisiä tontteja.

Kaupungin edustajat neuvottelivat kaavasta korttelin 54 maanomistajan ja korttelin 97 vuokralaisten kanssa. Neuvottelussa sovittiin korttelin 54 osalta, että pistemäisten talojen rakennusaloilla on palattu alkuperäiseen luonnoksessa esitettyyn ratkaisuun. Siinä kahdessa eteläisimmässä talossa on osakerrokset. Ratkaisu poikkeaa maanomistajan antamasta luonnosvaiheen mielipiteestä. Korttelin 97 vuokralaiset toivovat vuokra-alueen kokoa suurennettavan. Neuvottelussa sovittiin asiaa käsiteltävän erillisenä asiana kaupunginhallituksessa.

Keskusta II E -asemakaavaehdotus 11.5.2018 sisältää muutoksia kortteliin 54. Tontit 5 ja 4 on poistettu ja korttelin piha-alueet on osoitettu yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Myös pihalle sijoitetut autopaikat on voitu osoittaa jo tätä aiemmin esitettyyn kokonaisuuteen, joten tontin 5 kohdalle on voitu osoittaa ylempiin kerroksiin myös asumisen mahdollisuus. Pistemäisten talojen osalta on palattu alkuperäiseen, luonnoksessa esitettyyn ratkaisuun, jossa kahdessa eteläisemmässä talossa on osakerrokset. Tämä on sovittu kiinteistön omistajan kanssa käydyssä palaverissa. Ratkaisu poikkeaa maanomistajan antamasta aiemmasta mielipiteestä.

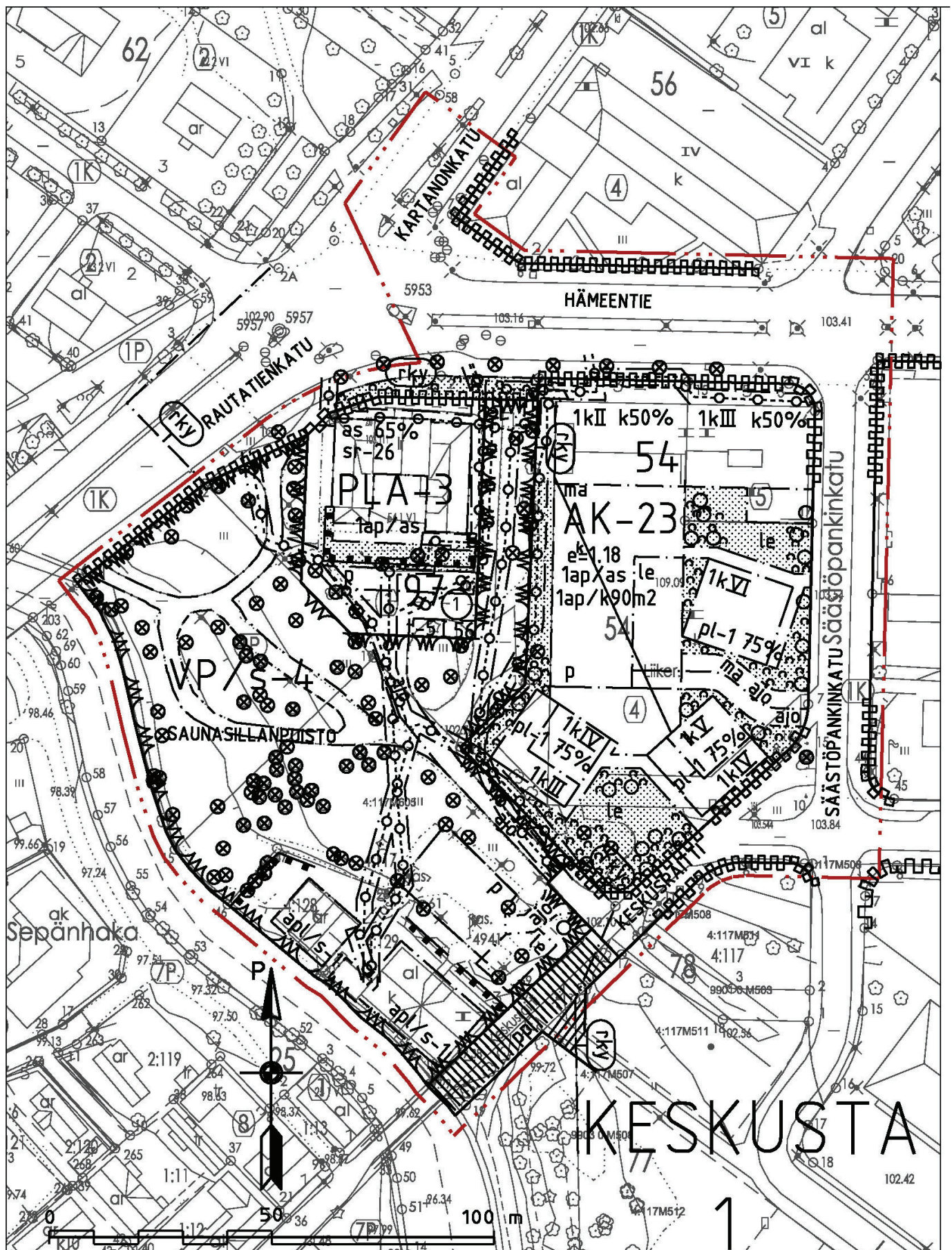
Kaupunginhallituksen kokouksessa 4.12.2017 käsittelyssä olleisiin mielipiteisiin annettuihin vastineisiin on tehty seuraavat muutokset:

Kiinteistön 61-1-54-4 omistaja esittää mielipiteessään: Saunasillan puoleiset rakennusalat 3/4 ja 4/5 kerroksisina on hankala toteuttaa. Neuvottelussa omistaja luopui tästä esityksestä. Vastine: Kaavaehdotuksessa on palattu neuvottelun mukaisesti osan kerrosalasta käsittäviin kerroksiin.

Kiinteistö Oy Forssan Hämeentie 5 on myynyt tonttinsa. Yhtiön esittämät mielipiteet eivät ole enää ajankohtaisia.

Asemakaavaehdotukseen (toinen ehdotus) 11.5.2018 tehdyt tarkistukset:

- Korttelissa 54 tontin 5 sitova tonttiraja on poistettu.
- Korttelin 54 piha-alueet on esitetty ratkaistaviksi kokonaisuutena, jolloin myös asuinkäyttö on voitu mahdollistaa koko kortteliin. Lisäksi rakennusalan rajaa on hieman siirretty. Rakennuksia ei myöhemmin voi poikkemisluvilla jakaa eri tonteille.
- Maanomistajan kanssa käydyssä neuvottelun pohjalta korttelissa 54 on toisessa ehdotuksessa palattu luonnoksen mukaisiin kerroskorkeuksiin.



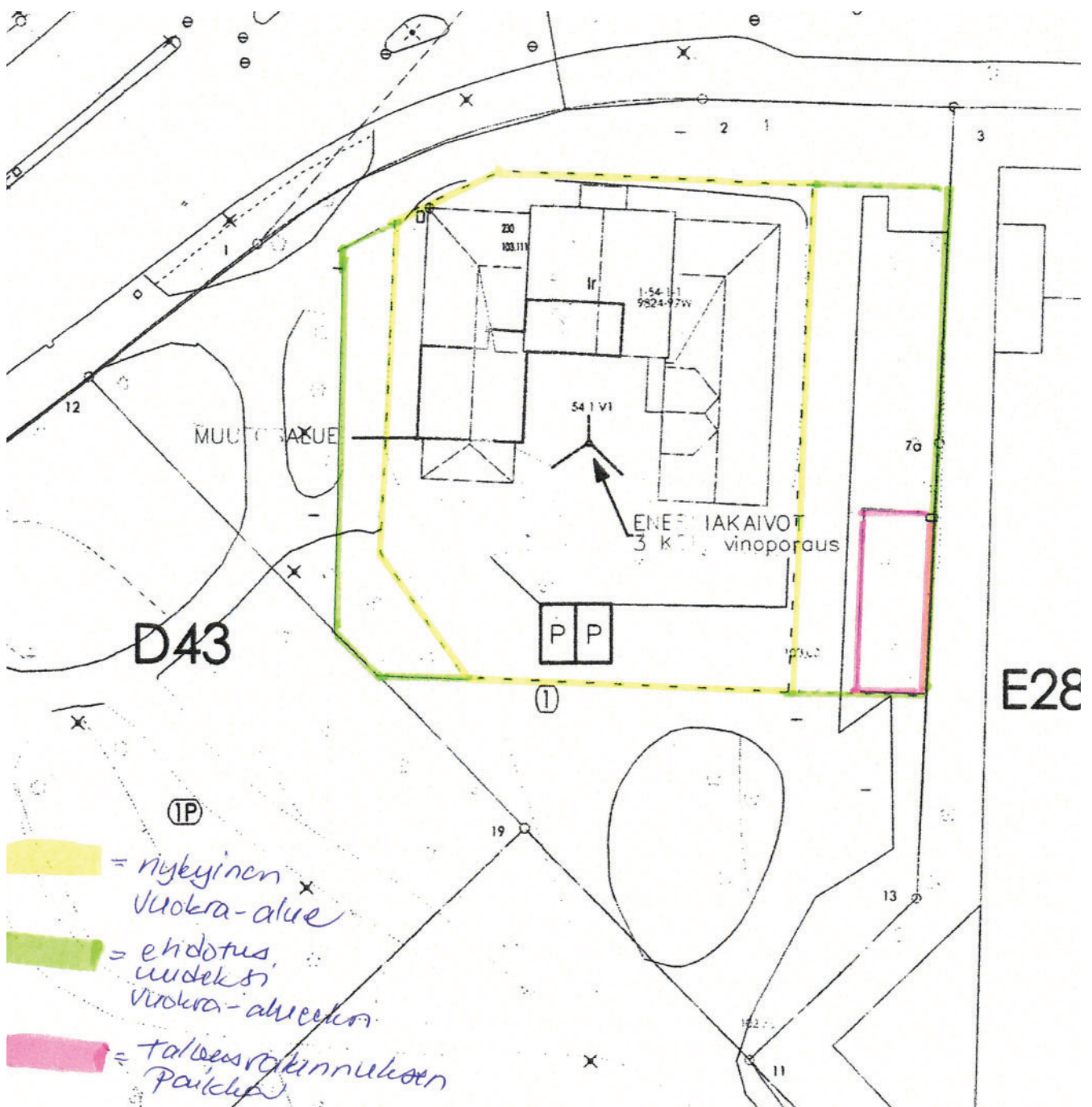


## Kolmanteen ehdotukseen tehdyt muutokset:

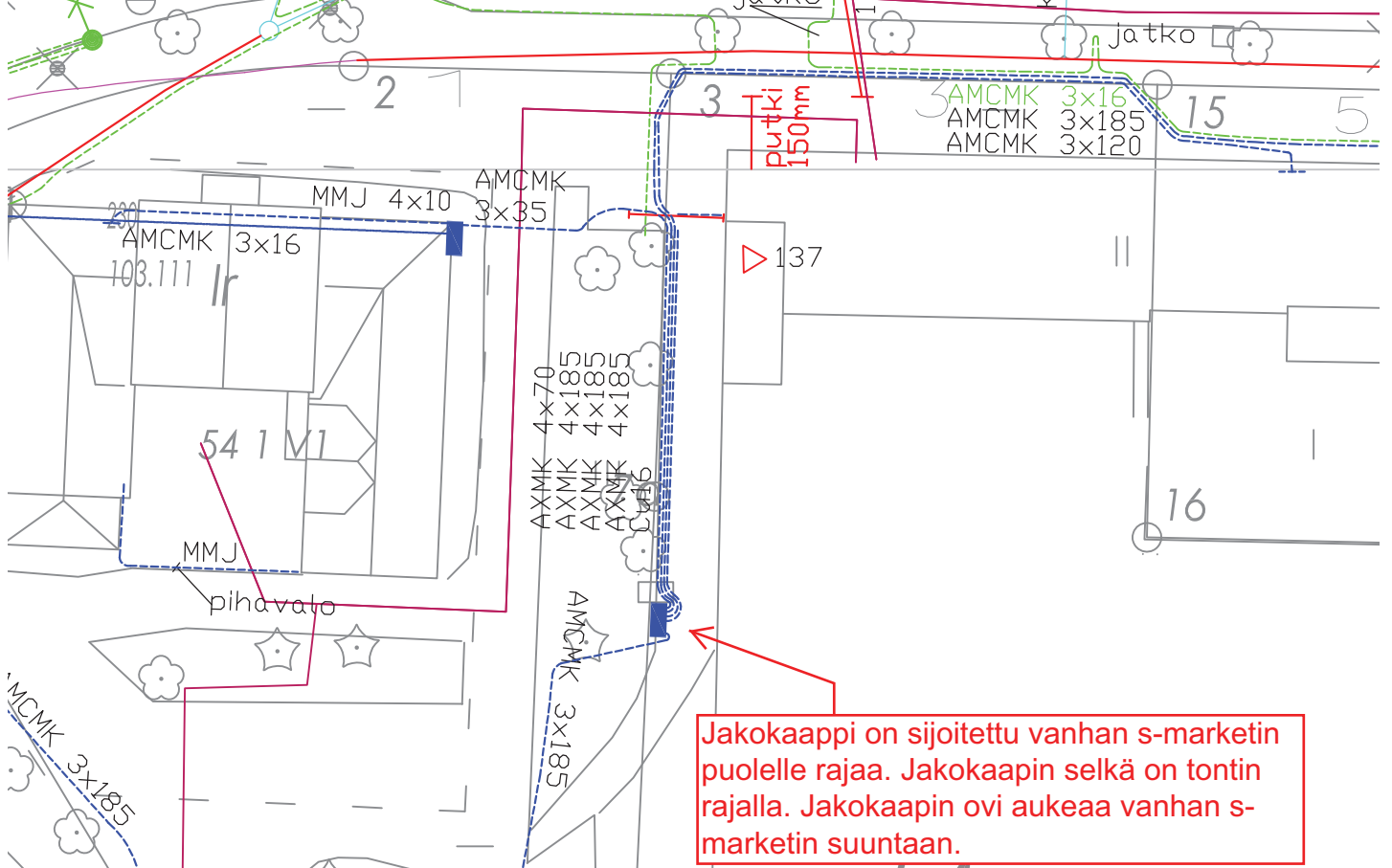
- Ehdotus 11.5.2018 oli kaupunginhallituksessa 21.5.2018 § 121.

Kaupunginhallitus palautti kaavan valmisteltavaksi maankäytön suunnitteluun samassa kokouksessa käsittelyssä olleen pykälän 132 mukaisesti, jossa käsiteltiin laajemman alueen vuokraamista entisen hotellin omistajan hakemuksen pohjalta. Valittu vaihtoehto annettiin kaavoituksen ohjeeksi. (Alla)

Entisen hotellin tontti on piirretty rakennuksen omistajan hakemuksen vaihtoehto 1 mukaiseksi. Talousrakennus on osoitettu tontin kaakkoiskulmaan kiinni puiston rajaan ja naapurin rajaan. Kun puisto ei jaa kahta tonttia erillisiksi kortteleiksi, on korttelinumeroiksi muutettu koko alueelle 54. Entisen S-marketin tontti muuttuu numeroksi 7, ja entisen hotellin tontti on muutettu numeroksi 8.





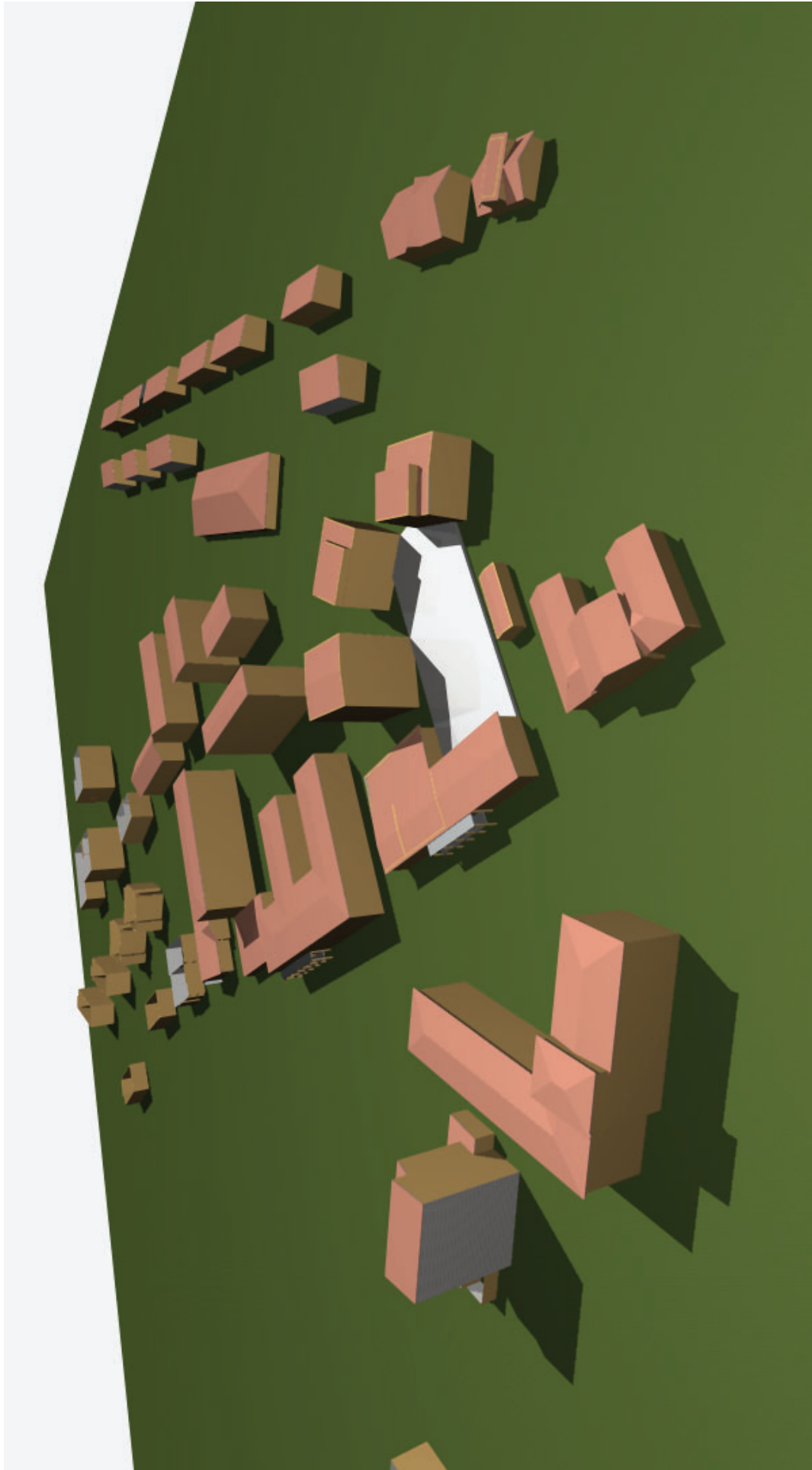


Kaupunginhallituksen päätöksellä kaavoituksen ohjeeksi annetussa hakemukseen liitetystä kartassa on sijoitettu talousrakennus kiinni puiston ja entisen S-marketin rajaan. Kaavoittaja ei ole tutkinut kaikkia päätöksen mukaisen rakennusalan sijainnin ja laajuuden vaikutuksia. Kaupunkikuvallisesti rakennuksen uusi sijainti on ongelmallinen. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti uusi talousrakennus on sijoitettu kiinni naapuritontin rajaan, kun se kaavaehdotuksessa aiemmin oli esitetty liittymään entisen hotellirakennuksen kokonaisuuteen. Aiemmin kaavaehdotuksessa esitetty rakentamisesta vapaa vyöhyke valtakunnallisesti merkittävän rakentamisen suuntaan antoi mahdollisuuden osoittaa tiiviisti rakennetun laajan kokonaisuuden entisen S-marketin kiinteistölle. Tällä tavalla uusi kerrostalorakentaminen osoitettiin kaupunkikuvaan sopivaksi. Nyt talousrakennus esitetään kaupunginhallituksen päätöksellä tälle vyöhykkeelle.

Puistoaluetta on pienennetty kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti 216 m<sup>2</sup>. Tonttialuetta on kasvatettu voimassa olevasta vuokra-alueesta 696 m<sup>2</sup>:iä. Uusi tonttialue on kasvanut siis 2221 neliometriin. Suojellun entisen hotellirakennuksen ja entisen S-marketin välissä oleva aiemmassa ehdotusversiossa puistoksi osoitettu alue on osoitettu tonttialueeksi. Tulevalla tontin laajennusosalla on lukuisia kaapeleita ja johtoja. Näin on myös esitetyn talousrakennuksen uuden sijainnin kohdalla. Forssan verkkopalvelut Oy:n ja Lounea Oy ovat päivittäneet johtokarttansa. Kaavaehdotuksen johtorasitteita on päivitetty uusien karttojen mukaiseksi. Talousrakennukselle on esitetty hakemuksen perusteella piirretty 96 m<sup>2</sup>:n pohja-alaltaan oleva rakennusala.

### Hyväksymisvaiheen muutokset

Keskusta II E asemakaavaehdotus 30.5.2014 oli nähtävänä 11.6. - 7.8.2018. Nähtävänäoloaikana kaavasta jätettiin viisi lausuntoa. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Hämeen ELY keskuksen, Hämeen liiton, Kanta-Hämeen pelastuslaitoksen ja Museoviraston lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaan. Vesihuoltoliikelaitoksen launnossa esitettiin, että viivytysaltaiden huleveden viivytysajaksi muutetaan 0,5 tuntia. Muutos on tehty hyväksymisvaiheessa kaavaan.



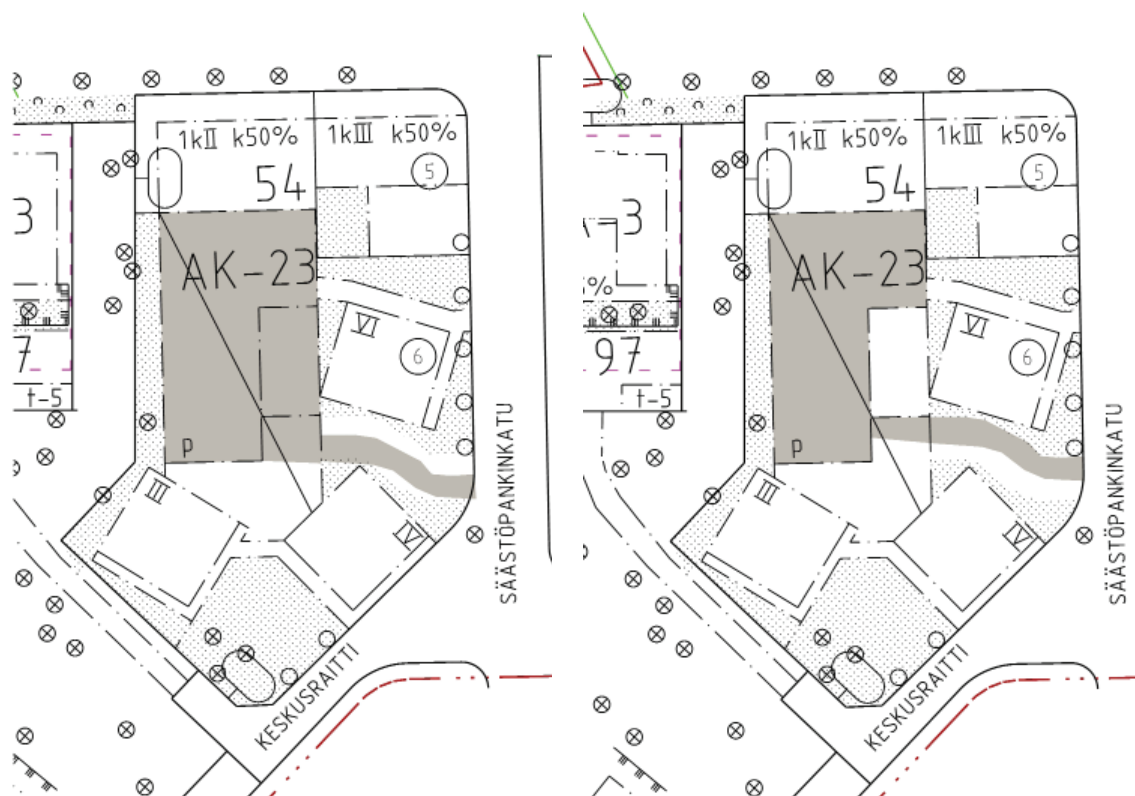
Kolmannen ehdotuksen ratkaisuja havainnollistava mallinnus.

## Piha-alueen käyttö

Nykyisen korttelin 54 tonttien 5 ja 6 piha-alue (uuden kaavan tontti 7) on kokonaisuudessaan rakennettua tällä hetkellä. Käytön muututtua asumiseen ja osittain maapohjaisten piha-alueiden tullessa Säästöpankinkadun ja Keskusraitin varrelle on maantason toteuttaminen ratkaistava siten, että maantaso liittyy olemassa oleviin katutasoihin ilman keinotekoisia penkkoja. Piha-alueiden on jatkuttava luontevasti katupintojen tasosta. Maasto kokonaisuudessaan laskee etelään päin ja niin pihatasojenkin tulee loivasti laskea etelään jotta niiden luonteva liittyminen maastoon voidaan varmistaa.

Myös ns puistoon sijoittuvien rakennusten (entinen hotelli, meijeri ja pesula), liittyminen puiston korkeustasoihin on oltava luonnollisesta maantasosta lähtevää. Kaiken lähtökohtana on historiallisen puistoalueen ilmeen säilyttäminen.

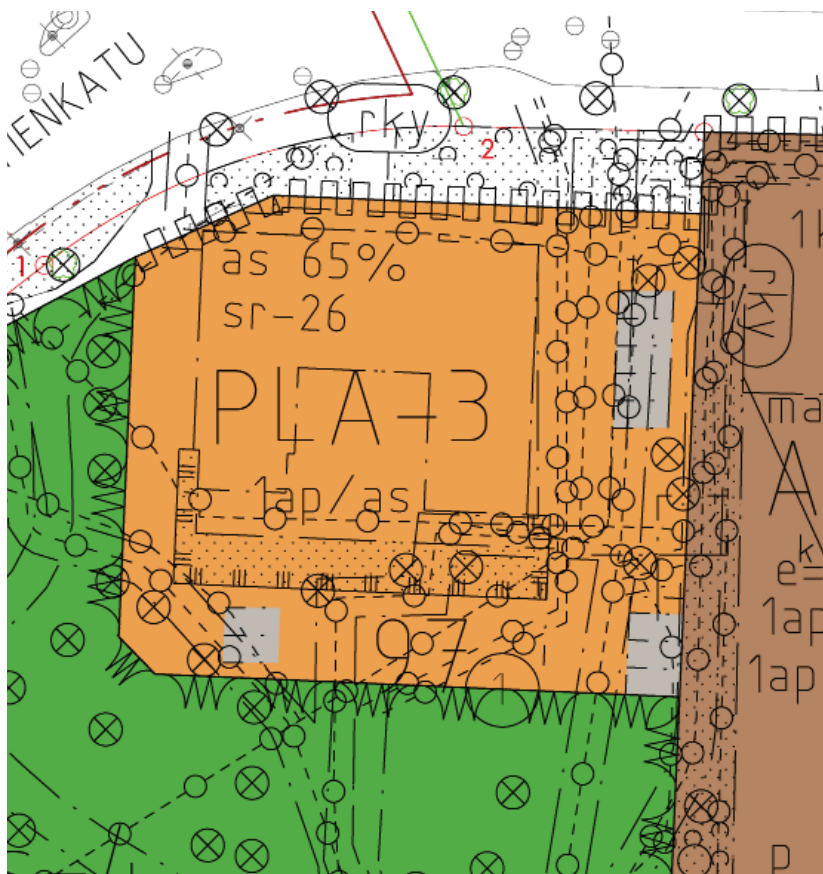
Nykyisen korttelin 54 tonttien 5 ja 6 piha-alueella (uuden kaavan tontti 7) autopaikoista reilusti yli puolet on sijoitettava kellarisiin. Kellari sijaitsee varsinkin eteläosaltaan selvästi maan päällä. Kellariin on siis alas johtava luiska ja sen rinnalla ylös kannelle johtava luiska, jotka vievät merkittävän osan kahden kerrostalon välisestä piha-alueesta. Kellarin päälle selvästi maantason yläpuolelle jää kansirakenne josta suurin osa on käytettävä autopaikoitukseen, jotta osoitetulle rakennusoikeudelle ja siihen sijoitetuille asunnoille saadaan riittävät autopaikat. Toteutus edellyttää, että kaikki asunnot eivät ole pienimpiä mahdollisia, vaan asuntojen keskipinta-ala on 55 m<sup>2</sup>. Mitä suuremmaksi keskipinta-ala nousee sitä helpommin on autopaikat osoitettavissa kortteliin. Nykyisen korttelin 54 tonttien 5 ja 6 alueella (uuden kaavan tontti 7) on myös Forssan Pumpulin (kortteli 75 tontti 7) väestönsuoja, joka on huomioitu kaavoituksessa.



Kellariin sijoittuva paikoitus ja sinne ajo, kortteli 54.

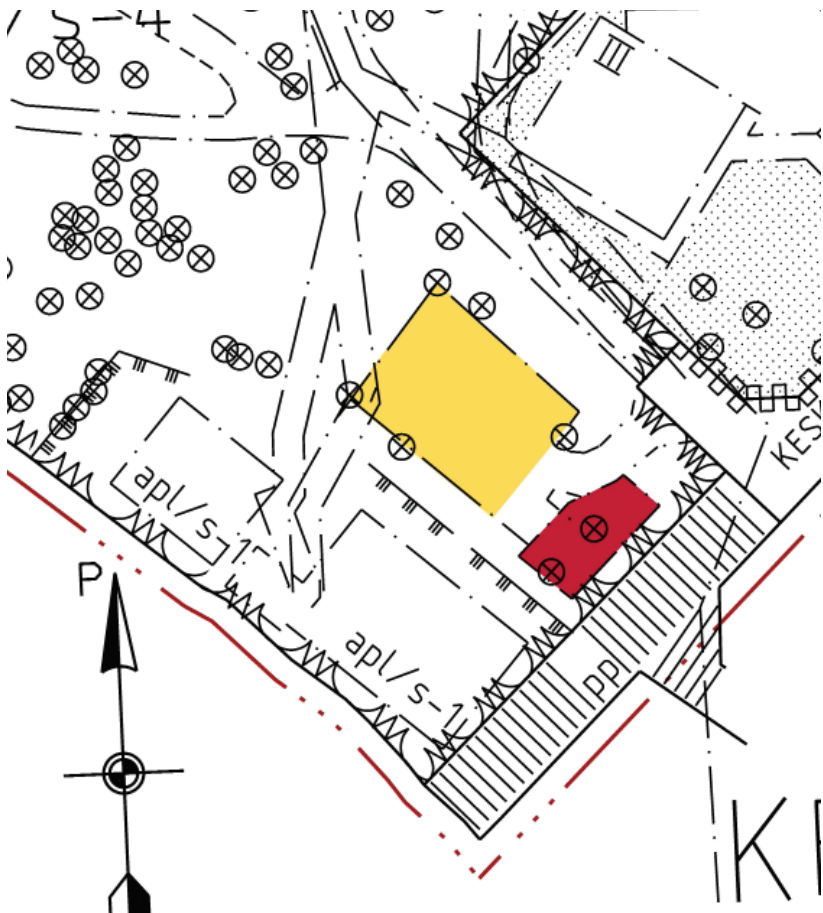
Kannelle sijoittuva paikoitus ja sinne ajo, kortteli 54.





Entisen hotellin tontti 3. kaavaehdotuksessa tontin rajaus on kaupunginhallituksen päätöksen mukainen. Autopaikkoja sijoittuu rakennukseen liitettävälle vuokratontille maksimissaan 7 kpl ja autotalliin 3 kpl. Leikki- ja oleskelualueet sijaitsevat aidan sisällä rakennuksen lähellä.

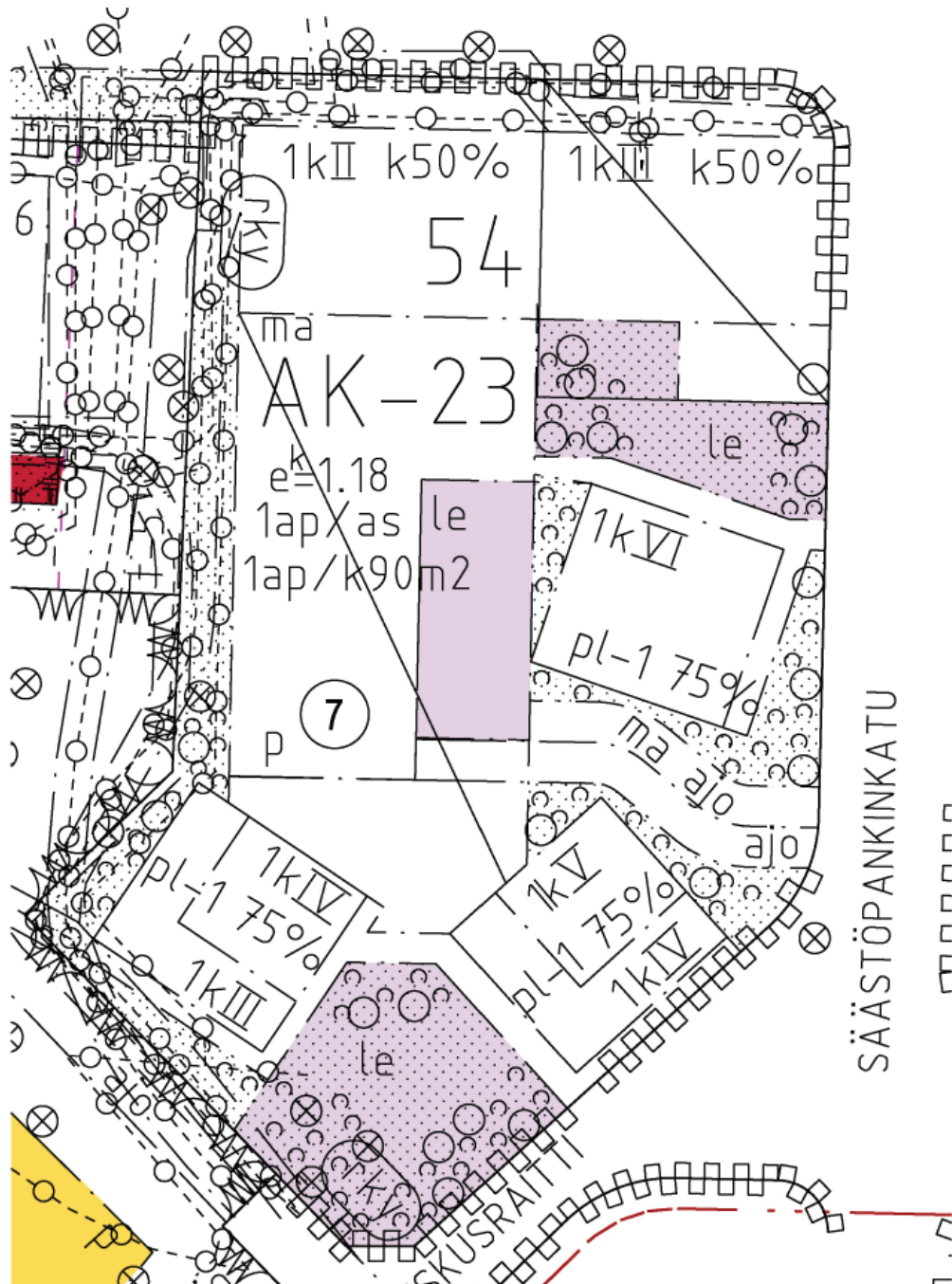
Talousrakennuksen rakennusala ja sen tuntumassa on runsaasti johtoja koska alue on ollut julkinen tontti ja sitä kautta katsottu että sinne voidaan johtoalueita osoittaa.



Ns puistoon sijoittuvien rakennusten (entinen meijeri ja pesula), autopaikat (keltainen) on pysäköintiin vuokratulla alueella. Paikat on pyritty sijoittamaan siten alueelle, että historiallisen puiston ja sen vaikutuspiirin puistomainen vaikutelma voidaan säilyttää.

Vapaat maantasossa olevat leikki ja oleskelualueet on mahdollista sijoittaa vain hyvin rajallisesti. (punainen)

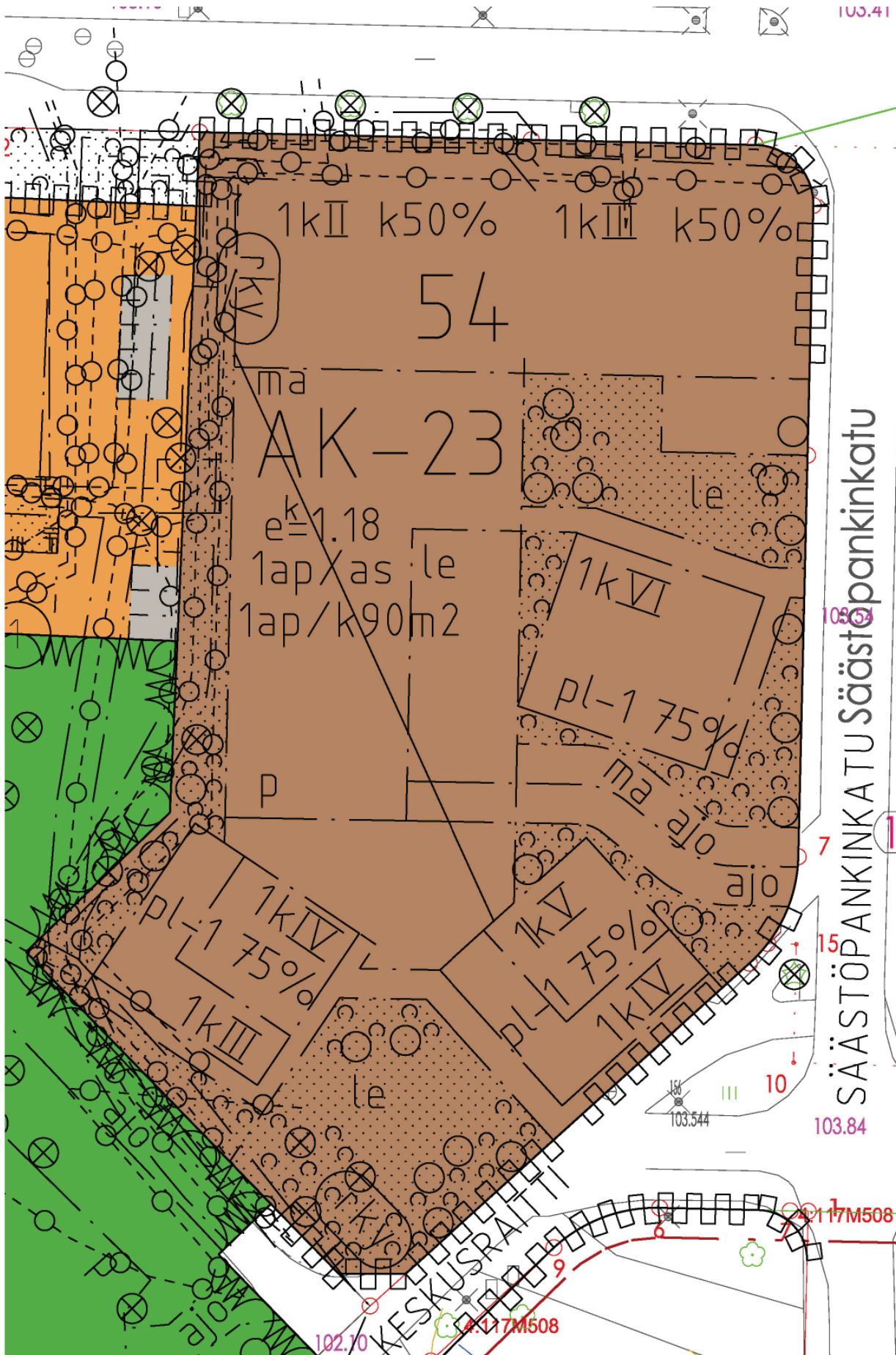
Meijeri ja pesula- rakennukselle osoitetut leikkialueet sijaitsevat sitä varten vuokratulla alueella.



Entisen S-marketin kiinteistön leikkiin ja oleskeluun varattavat pihan osat ovat kokoluokaltaan kaavakartalle esitetyt liilat alueet. Kaikki leikki- ja oleskelualueet eivät mahdu maanpinnalle. Ensisijaisesti tulee käyttää suoraan piha-alueelle sijoitettuja leikki- ja oleskelualueita, jotta oleskelun yhteydessä voidaan käyttää istutuksia. Tontin 5 järjestelyt ovat muuttuneet toisessa ehdotuksessa. Kolmannessa ehdotuksessa ne ovat pysyneet entisellään.

Nykyisen korttelin 54 tonttien 5 ja 6 piha-alue (uuden kaavan tontti 7) leikkipaikka, oleskelutilaa varten varatun alueen määräyksenä on Forssassa yleisesti käytössä oleva 10 m<sup>2</sup> / asunto. Leikkialue joudutaan jakamaan useampaan eri osaan, jotta alue kokonaisuudessaan pystytään toteuttamaan rakennusalojen ja autopaikkojen ulkopuolisille piha-alueille. Ehdotuksessa on osoitettu kaikki mahdolliset maapohjaiset alueet leikki- oleskelualueiksi, jotta näiden rajaaminen istutuksin on mahdollista. Yksi näistä alueista on betonikannella, koska maapohjaiset alueet loppuvat kesken. Sen vuoksi että kortteli on osoitettu niin tehokkaasti käytettäväksi, on erityistä huomiota kiinnitettävä ympäristön toteutuksen laatuun.





Entisellä S-marketin tontilla on jo tehty johto- ja muuntamo / sähkökaappien järjestelyjä. Rakennusalat sijoittuvat osin johtaoalueiden päälle. Näiltä osin johtojärjestelyä joudutaan tekemään vielä lisää rakentamisen yhteydessä. Siirrot tapahtuvat sitä haluavan kustannuksella. Johtojen tarkka sijainti on varmistettava rakennustyön yhteydessä. Sähköjohtojen tullessa esille perustustyön yhteydessä johto on suojattava työn aikana mekaanisesti.



## 6.3 Kaavamääräykset

Kaavassa on huomioitu hulevesien vaikutus keskusta-alueella. Tämä on otettu esille yleismääräyksissä esitetyllä tekstillä. Vastaava määräys tullaan tekemään kaavoja uusittaessa keskustan kaavoihin. Tämä huomioidaan uusien rakennushankkeiden yhteydessä.

Osa alueesta on: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.

### *Yleismääräykset*

Kaava-alueella on runsaasti kunnallistekniikkaa.

Kaava-alueella olevat kunnallistekniset johdot on otettava huomioon myös piha-alueiden rakentamisessa. Tarvittaessa alueen johtojen kunnossapito ja mahdolliset korjaustyöt pitää pystyä tekemään ilman ylimääräisiä kustannuksia.

Yleiseen hulevesijärjestelmään liityttäessä on vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytettävä kiinteistöillä siten, että viivytysaltaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 0,5 m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysaltaiden tai -säiliöiden on viivytettävä hulevesiä vähintään 8 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivuotojärjestelmä.

Maantasoon liittymisestä määrätään yleismääräyksissä

Kiinteistön maanpinnan tulee liittyä luontevasti maastonmuotoihin ja ympäröivän alueen korkeustasoihin. Kiinteistön rajapintaan ei saa muodostaa penkkoja ympäröiviin katualueisiin tai puistoihin liittyen.

### *AK-23*

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Ensimmäiseen kerrokseen Hämeentien varteen on sijoitettava liike, toimisto- tai palvelutiloja. Olevia rakennusmassoja Hämeentien varressa saa hyödyntää ympäristövaikutuksiltaan asuinalueen läheisyyteen sopivaan toimintaa ilman, että ne vastaavat kaavamääräyksissä esitettyä käyttötarkoitusta tai rakennusala.
- Uudisrakentaminen on sovitettava keskustan moderniin selkeään rakennustapaan, kuten Puistolinna, Torikeskus ja Koulukadun pisteasuinkerrostalot.
- Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava vaalea rappaus tai vastaava pinnoite.
- Rakennuksissa on oltava harja-, pulpetti- tai porrastettu harjakatto.
- Alimmassa kerroksessa vähintään puolet julkisivumitasta on varustettava pääikkunoin.
- Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa parvekkeita, katoksia, terasseja ja erkkereitä, mutta niitä ei saa sijoittaa liian lähelle viereisen asuinrakennuksen pääikkunoita eikä 2. metriä lähemmäs rajaa.
- Pysäköintipaikat, jotka eivät mahdu p-merkillä osoitetulle pysäköintipaikalle, on sijoitettava maanalaiseen tilaan tai kellariin.
- Kellariin ja maanalaiseen tilaan sijoitetaan myös as oy Forssan Pumpulin, kortteli 75 tontti 7, väestönsuojat.
- Tonteille on järjestettävä yhteiskäyttöinen pihamaa, johon on rakennettava leikki- ja oleskelualueita vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti.
- Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 200 m<sup>2</sup> kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

### PLA-3

Lähipalvelu- ja asuinrakennusten korttelialue.

- Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä lähiympäristöä palvelevia toimintoja ja asumista.
- Asunnot on sijoitettava toiseen kerrokseen tai rakennuksen etelän puoleisiin osiin. Terassit ja sisäänkäyntikatokset on sovitettava rakennuksen ulkoasuun.
- Jos kortteliin sijoitetaan asuntoja, asunnoille on järjestettävä pihamaa, johon on rakennettava leikki- ja oleskelualueita vähintään 15 m<sup>2</sup> asuntoa kohti. Alue on suojattava istutuksin. Istutukset on sovitettava puistoalueen kasvillisuuteen.

### VP/s-4

Puistoalue, jolla ympäristö säilytetään

- Kulttuurihistoriallisesti merkittävä puistoalue, jonka luonne, puusto, kasvi- valikoima ja tilat tulee säilyttää ja kunnostaa alueesta tehdyn inventoinnin mukaisesti.
- Puistoalueeseen liittyvien historiallisten rakennusten rajapinnassa tulee miettiä rakennusten uutta käyttöä tukevia rajauksia siten, että kullekin piha-alueelle muodostuu suojattu piha-alueen osa ja silti puiston luonne säilyy.

Luku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Merkintää on käytetty entisen S- marketin tontilla koska kaikki rakennusoikeus ei mahdu maan päälle.

Sr-26, on osoitettu entiselle hotellille

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.

apl/s-1 on osoitettu entiselle pesulalle ja meijerille.

Puistoalueella sijaitsevan rakennushistoriallisesti arvokkaana suojeltavan rakennuksen rakennusala.

- Rakennukseen saa sijoittaa asumista sekä lähiympäristöä palvelevia toimintoja.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy.
- Mikäli rakennus joudutaan purkamaan on rakennusala kunnostettava puistoksi.

## 7 KAAVAN VAIKUTUKSET

MRA 1 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa  
(1 momentti)

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

## **7.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen**

Kaavassa mahdollistetaan keskustan liike- toimisto- ja asuinkäyttöön toteutuneiden korttelien osalta asuinkäytön lisääntyminen. Muutoksen edellytyksenä on riittävien piha-alueiden löytäminen maantasosta riittävän vihreässä pihaympäristössä.

Pysäköinnin ja maanalaisen pysäköintitalon osoittaminen kaavassa antaa mahdollisuuden keskustan kehittymiselle. Liiketilojen pysäköinti on sijoitettavissa kellariin korttelissa 54.

## **7.2 Vaikutukset liikenteeseen**

Kaava-alueen liikenne tulee Säästöpankinkadulta kortteliin 54. Suurin osa liikenteestä liittyy tontille katualueen kautta. Ongelmana on puistoalueen kautta osoitettu liikenne. Entiselle hotellille ja Saunasillan rakenuksille tulee liikenne takaperoisesti puiston kautta. Tämä aiheuttaa risteävän liikenteen kevyen liikenteen kanssa puistoalueelle. Ratkaisu on jo nyt toteutettu vastaavalla tavalla. Täältä osin liikenteelliset ratkaisut eivät heikkene. Rannat tulevat kuitenkin yhä paremmin ulkoilukäyttöön ja näiltä osin kevyen liikenteen ja autoliikenteen risteäminen tulevat lisääntymään. Ratkaisu heikentää kevyen liikenteen turvallisuutta. Toisena liikenteellisenä ongelmana on ollut Hämeentieltä hotellille liikennemerkkien vastaisesti suojatien kautta tuleva liikenne. Katualueella voidaan tehdä raktaisuja, jotka estävät tälläisen liikenteen varsinkin nyt kun kevyen liikenteen yhteys on kaupunginhallituksen päätöksellä poistettu entisen S-marketin ja hotellin väliltä. Näiltä osin turvallisuus kasvaa.

## **7.3 Vaikutukset yhdyskuntatekniikkaan ja energiaverkkoon**

Kaava-alueella on olemassa oleva infra. Olemassa olevat ratkaisut on toteutettu puistoalueille ja näiltä osin puistoalueilla säilyvätkin. Jos kaukolämpöverkkoa joudutaan uusimaan entisen hotellin tontin läpi kulkevalta osalta on etsittävä ratkaisua, joissa tonttia ei jouduta rasittamaan. Uusia johtorasitteita ei ole syytä osoittaa puiston alueelle koska historiallisten puiden juuristoalueelle ei ole syytä tehdä kaivantoja. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti merkittävä osa johtorasitteita on siirtynyt yksityisen vuokra-alueeksi muodostetavalle tontille. Ratkaisu tulee hankaloittamaan yhdyskuntarakenteen ylläpitoa ja kiireellisten korjausten tekemistä.

Kiinteistölle osoitetaan olemassa olevat hulevesien, jätevesien ja vesijohtojen sähkön ja puhelimen liityntäpaikat on jo rakennettu. Osin joudutaan entisen s-marketin kiinteistöllä siirtämään kiinteistön omistajan kustannuksella esim. sähkökaappeja. Yksi on jo siirretty kesällä 2017 rakennuksen sisältä entisen hotellin ja S-marketin väliselle rajalle. Pääsääntöisesti siirtokustannukset maksaa siirtoa haluava.

## **7.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

RKY-alueen osassa rakennukset muodostavat erittäin pienimittakaavaista aluetta, joka säätelee siihen liittyvän rakentamisen maksimikorkeuksia. Kaavamääräykset on valittu siten että ihmisille tutun ympäristön piirteet säilyvät. Rakentaminen jatkaa alueellisesta tai paikall-



lista perinnettä. Valtakunnallisesti merkittävällä alueella sijaitsevan entisen hotellin ja pesulan sekä meijerin sekä niihin liittyvän puiston muodostaman kokonaisuuden asema kaupunkikuvassa huomioidaan kaavamääräyksissä. Säästöpankinkadun kulmassa maisemapuuna toimiva mänty säilyy liikennealueella. Puu on merkitty suojeltavaksi. Lisäksi Hämeenkadun varrella oleva lehmuskujanne on osoitettu suojeltavaksi. Lehmusrivistöä tulee täydentää puuttuvilta osin täydennysistutuksilla.

Tyypillistä kaava-alueelle on kaupunkirakenteen erilaisten kerrosten rinnakkaisuus. S-marttin kortteli edustaa modernin rakentamisen kerrostumaa, jolla ei ole kaupunkikuvallista merkitystä. Lisäksi alueelle kuuluu teollisen yhdyskunnan puurakennuskantaan liittynyt entinen hotelli, joka on luonteeltaan puiston ympäröimä huvilarakennus. Molemmat rakennuskokonaisuudet ovat olleet hyvin rikkaasti koristeltuja. Näistä Hotellin eteläsivulla oleva avoterassi kertoo yhä ajalle kuuluvasta detaljimaailmasta. Myös tiilirakenteisen pesulan jo purettuihin parvekkeisiin on kuulunut rikasta puudetaljointia.

Kaavamääräyksissä huomioidaan kaupunkistrategian järkivihreys ja historiallisen puiston luonteen säilyttäminen myös alueilla jotka tulevat yksityiseen käyttöön. Saunasillan puisto on osa kaupungin ylläpitämiä historiallisia puistoja. Historiallinen puisto ja sen kasvilajit säilytetään. Niiltä osin kun kasveja joudutaan uusimaan pitäydytään perinteisissä kasvilajeissa. Elinympäristö pysyy kaavamääräysten mukaan vihreänä. Oleskelu- ja leikkialueet suunnitellaan maantasoon. Entisen hotellin yksityiseen käyttöön osoitettu tontti vähentää kaupunkilaisten virkistyskäyttö- ja reittimahdollisuuksia.

## **7.5 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Kaava-alue on korttelin 54 nykyiset tontit 5 ja 6 ovat rankasti rakennettua ja pinnoitettua aluetta. Keskustassa vastaava tiivis rakentaminen on johtanut rankkasateiden aikaisiin tulviin hulevesiverkostossa. Rankasti rakennetuilla kaupungin keskusta-alueilla on huomioitu ilmaston muutos siten, että hulevesien viivyttämiseen on annettu määräyksiä. Rakentamisen yhteydessä osa alueesta tulee palautumaan maapohjaiseksi. Toki rakentamaton tontin osa joudutaan rakentamisen yhteydessä tuomaan paikalle ja se on näiltä osin koskettua maata eikä ime samalla tavalla hulevesiä kuin koskematon maa. Näiltä osin tilanne paranee hieman. Tonteille esitetty viivytyksvelvoite vähentää jokeen tulevaa rankkasaateen tuomaa äkkinäistä tulvarasitetta.

## **7.6 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Kaava-alueen viheralueet ovat rakennettua historiallista puistoaluetta. Niiden luonnon monimuotoisuus perustuu vanhaan puustoon. Puustoa hoidetaan siten, että vanhat puut ovat osana ympäristöä mahdollisimman pitkään. Täydennysistutuksia tehdään historiallisen puiston tilojen muodostumisperiaatteita ja kasvillisuutta noudattaen. Korttelin 54 kerrostalot työntyvät puiston vaikutuspiiriin ja rakentamisen yhteydessä osa vanhasta puustosta häviää. Näiltä osin menetetään luonnon monimuotoisuuteen liittyviä arvoja. Eteläisen leikkikampin ympäristöön on osoitettu säilytettävät puut joiden maisemallinen merkitys kasvaa, jos osa puista tontin eteläreunasta joudutaan rakentamisen yhteydessä poistamaan. Puistoalueet säilyvät puistoina.

## **8 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

### **8.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

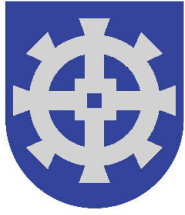
Uudisrakentaminen toteutuu vaiheittain kun kaava saa lainvoiman.

FORSSAN KAUPUNKI,  
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

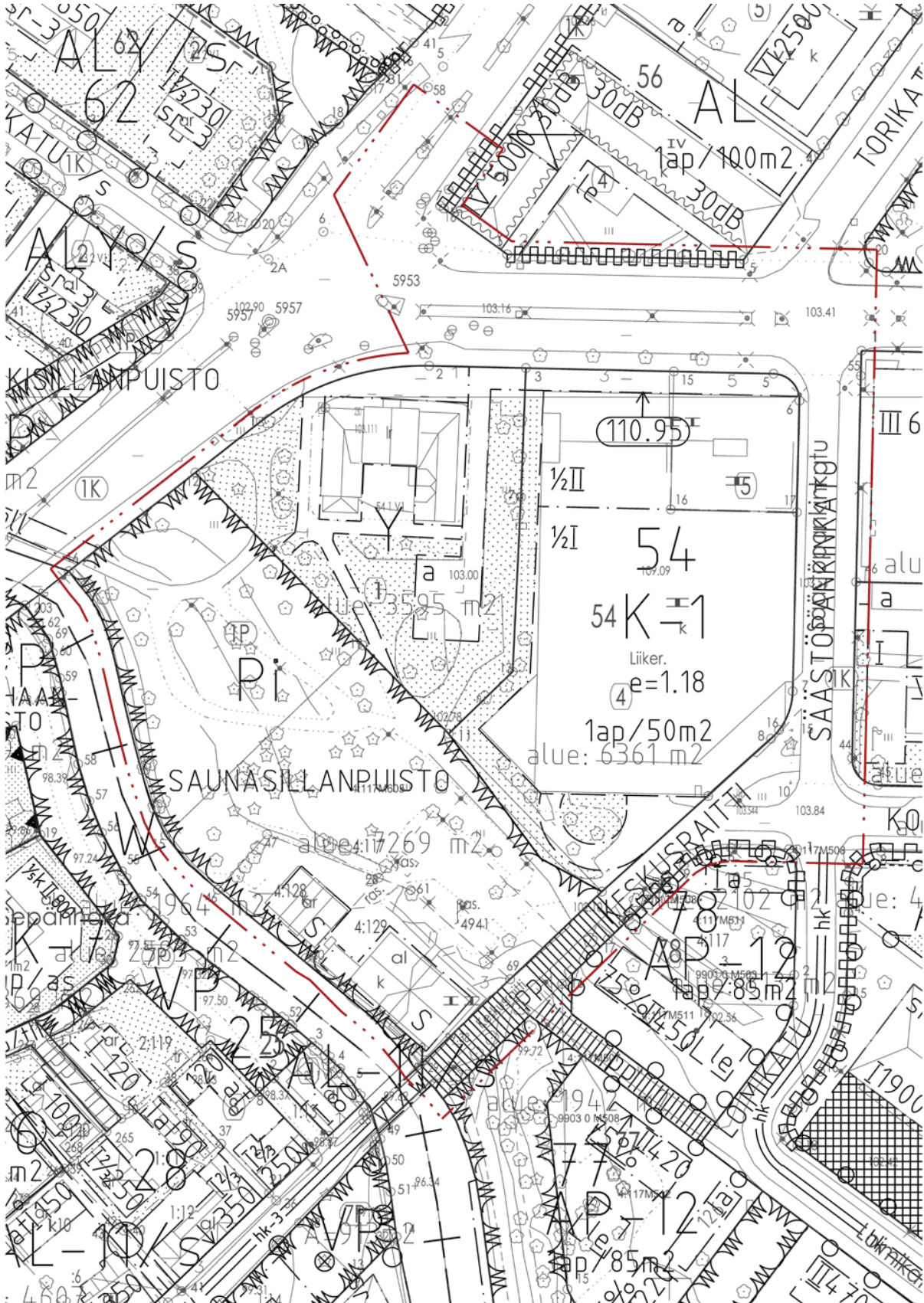
kaupunginarkkitehti

Sirkka Köykkä

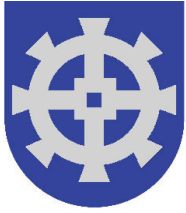
LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA  
KESKUSTA II E ASEMAKAAVAN MUUTOS  
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU







# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

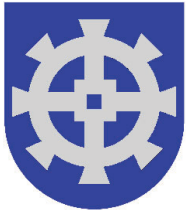
## KESKUSTA II E

### FORSSAN KAUPUNKI

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

### MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kohde	Asemakaavan muutos: <b>Keskusta II E</b> : Keskustan (1) kaupunginosa kortteli 54 sekä katu- ja puistoalueita.	Ortokuva 
Hakija/Aloite	Yksityiset maanomistajat	
Asemakaavamuut. tarkoitus	<p>Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia entisen s-marketin rakennuksen tilalle sijoitettavaa asuinrakentamista siten että Hämeentien varrella ensimmäisessä kerroksessa säilyvät liiketilat. Pysäköintipaikat sijoittuvat osin jo rakennettuun kellariin ja sen päälle kannelle.</p> <p>Alkujaan hotellina toiminut entinen kunnantalo on siirtynyt yksityiseen omistukseen. Tontin vuokrauksen yhteydessä on sovittu, että alueen kaavaa muutetaan siten, että käyttötarkoituksena on toimisto-, liike- ja asuinrakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue. Vuokra-alueesta voidaan muodostaa uusi tontti. Alueelle osoitetaan ajoyhteys puistoalueen poikki.</p> <p>Kaavassa huomioidaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja alueen historialliset, kaupunkikuvalliset ja maisemalliset arvot.</p>	
Maakuntakaava	- Kanta-Hämeen vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä muutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jolla arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Cs) sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö rajauksella. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on tekeillä.	Maakuntakaava 
Yleiskaava	- Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä keskustaa-jaman yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen-alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (Cs). Entinen hotelli, sauna ja pesula sekä meijeri on osoitettu kohdamerkinnöin suojelluiksi.	Yleiskaava 
Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava	<p>Kaupunkipuisto teemaosayleiskaavassa entisen hotellin alue on keskusta-alue (Cs), 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. Hotellin alue on merkitty myös maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Maisemakokonaisuuden arvoja ei saa heikentää.</p> <p>Puistoalue (VPJ), jossa sijaitsevat myös sauna- ja pesularakennus sekä meijeri on alueella joka on merkitty rakennetuksi rantapuistoksi. Merkinnällä osoitetaan kaupunkirakenteellisesti keskeiset puistoalueet rannan tuntumassa. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon alueen kaupunkikuvallinen ja kaupunkirakenteellinen merkitys, rantojen saavutettavuus ja virkistyskäytön turvaaminen.</p>	Yleiskaava 
Asemakaava	Alueella on voimassa 24.1.78 (D43), 13.6.1980 (E06) ja 1.12.83 (E28) vahvistetut asemakaavat. Saunasillan kupeessa ovat rakennukset sijaitsevat tiloilla. Kaavassa ne esitetään puistossa olevaksi rakennukseksi. Tiloihin liittyy alue, jossa rasitteena on osoitettu tieoikeus ja autojen pitäminen. Uusi rakentaminen on sovitettu rakennuskorkeutensa puolesta entiseen hotelliin.	



# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA KESKUSTA II E ASEMAKAAVAN MUUTOS FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

**Suojelukoh- teet**

Vuoden 1977 asemakaavaselostuksessa on arvioitu historiallisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi rakennukseksi vanha kaupungintalo. Forssa-Yhtiö rakennutti sen vuonna 1883 hotelliksi. Se muodostui valmistuttuaan Forssan huvielämän keskuksiksi. Ja kuten Esko Aaltonen kuvaa kirjassaan Entisajan Forssaa ja sen väkeä II ”Mutta toisaalta tuosta hotellirakennuksesta muodostui paikkakunnan yleinen valistustalo. Sen suojiin sijoitettiin kirjasto ja lukutupa, sen juhlasali tarjosi tilaa musiikin ja teatterin ilmentämälle korkeimmalle taide-elämälle. ...Tuo kuuluisa hotelli oli todellakin Forssan yhdyskunnan monisäikeisen elämän symboli – hyveet ja paheet saman katon alla.” Rakennuksen suunnittelijaksi esitetään Christian Bruun, mutta varsinaiset rakennuspiirustukset, jotka vastaavat rakennettua taloa on allekirjoittanut pitkäaikainen rautatieasemien arkkitehti Bruno Granholm. Rakennus muodostaa Wahreninkadun pytinki- en kanssa ehjän kaupunkikuvallisen kokonaisuuden.

Saunasillan puistossa sijaitseva rakennus, jossa nykyään on asuntoja ja vähemmän liiketilaa, on toiminut tehtaan myymälänä ja pesulana. Se on rakennettu vuonna 1890 Forssa-Yhtiön kylpyläksi. Rakennus on uusittu täysin vuonna 1933, jonka mukaisen ulkoasun se on pääosin säilyttänyt. Vuonna 1896 rakennettu punatiilinen meijerirakennus on toiminut kylmävarastona. Rakennuksessa on nykyään asunto ja liiketiloja. Molemmat rakennukset ovat kaavalla suojeltuja.

**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, rakennettu kulttuuriympäristö –rajoituksessa entinen hotelli, meijeri ja pesula sekä niitä ympäröivä puisto on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi, joka on huomioitava kaavoituksessa.

**Maanomistus**

Tontti 54-4 ja 5 sekä puistoalueesta erotetut kiinteistöt joen rannassa ovat yksityisessä omistuksessa (valkoinen). Vanha kunnantalo on vuokra-alueella (raidotettu). Kaupungin omistuksessa ovat katu- ja puistoalueet (vihreä).

**Vaik.alue**

Kaavan vaikutusalue ulottuu Forssan teollisen yhdyskunnan valtakunnallisesti merkittävään kokonaisuuteen.

**Ympäristövaikutusten arviointi**

Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan sen vaikutukset alueen rakennettuun ympäristöön, puistoalueen käyttöön sekä liikenteeseen.

**Päätökset**

**Sopimukset**

Entisen kunnantalon maanvuokrasopimus kaupunginhallitus 7.2.2005 § 62

**Käsittelyaikataulu**

2015-2018

**Valmistelija**

Tekninen ja ympäristötoimi, Maankäytön suunnittelu  
Turuntie 18 PL 62 30101 Forssa.

Anne Seppälä puh (03)-4141360 [anne.seppala@forssa.fi](mailto:anne.seppala@forssa.fi) Sirkka Köykkä [sirkka.koykka@forssa.fi](mailto:sirkka.koykka@forssa.fi)

Anne Seppälä kaavoitusinsinööri Sirkka Köykkä kaupunginarkkitehti

Forssa 11.5.2016 15.2.2017

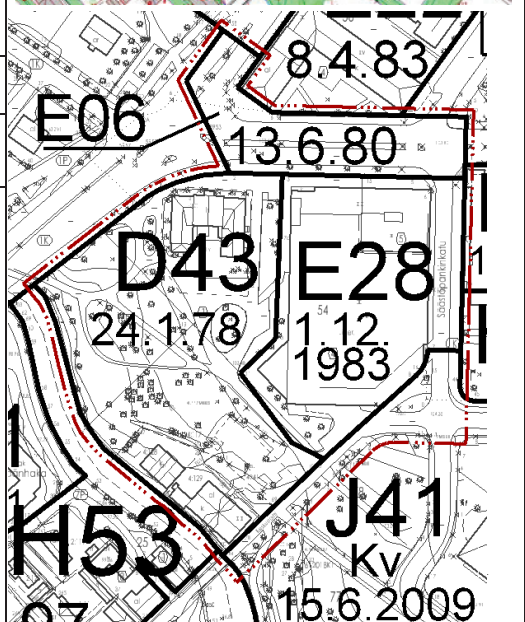
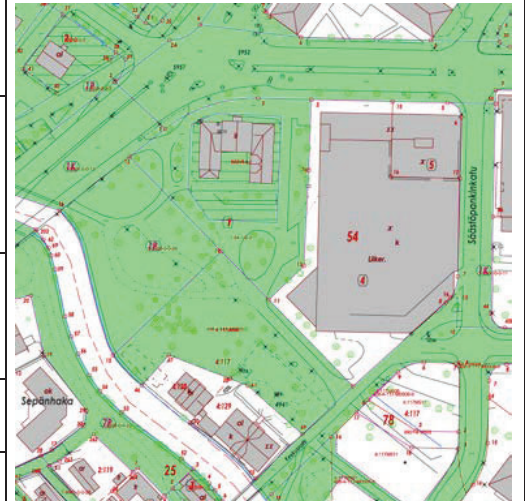
RKY- alue

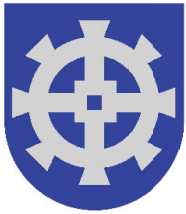


Merkkien selitys

- Rakennus tai muu yksittäinen kohde
- Tie
- Alue

Maanomistus





OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA  
KESKUSTA II E ASEMAKAAVAN MUUTOS  
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Tavoitteellinen aikataulu	2014-15 uudet omistajat ja kaa- voituspyynnöt	Talvi 2016-17	Syksy 2017	Talvi 2017-18
---------------------------	---	---------------	------------	---------------

<b>Osalliset:</b> <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arvioin- tisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävänäolo <b>30 päivää</b>	Voimaantulo
Hämeen ELY-keskus	tiedoksi	lausunto	tarvittaessa lausunto	tiedoksi
Uudenmaan ELY-keskus				
Museovirasto	tiedoksi	lausunto	tarvittaessa lausunto	tiedoksi
Hämeen liitto				
Tukes				

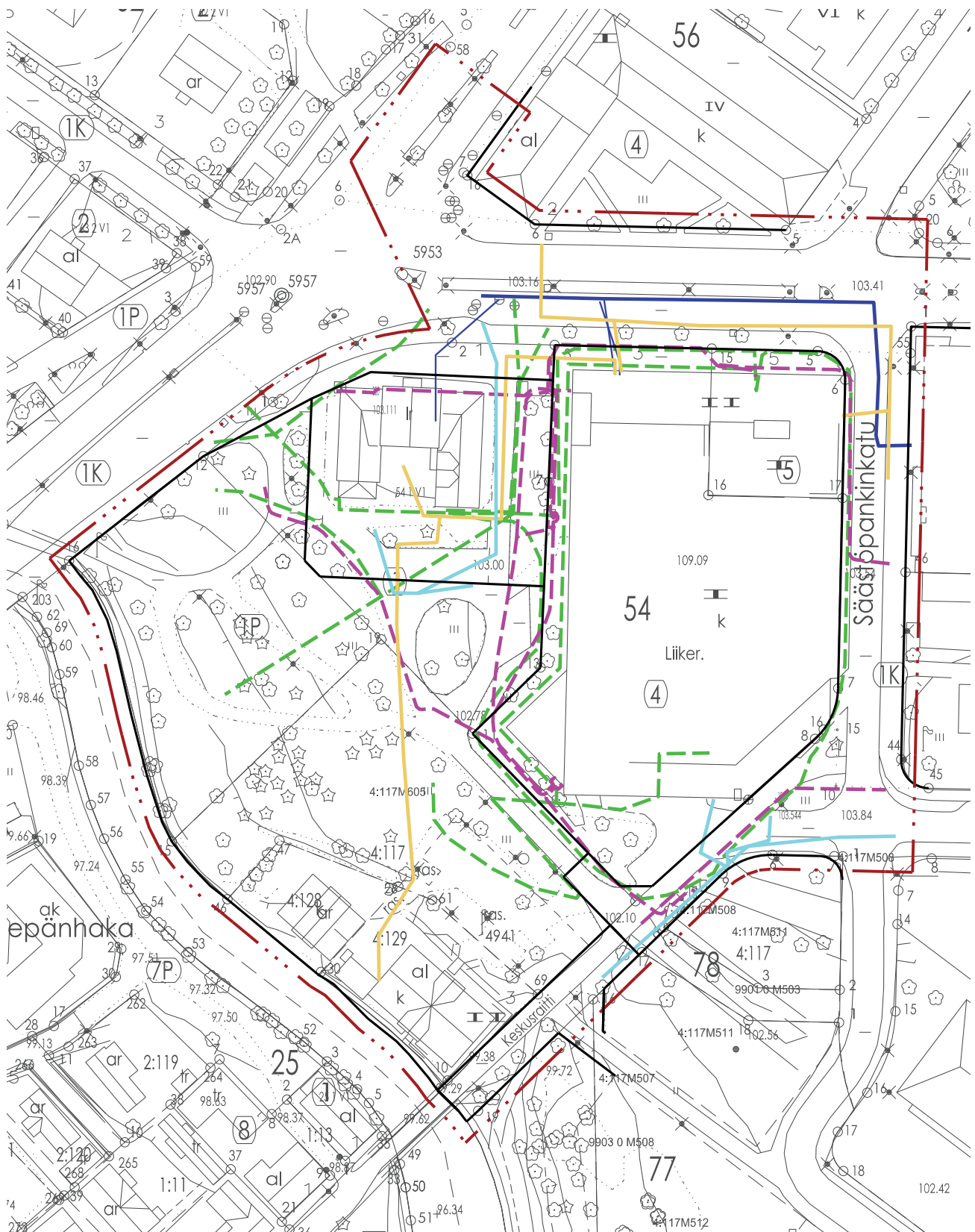
<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Kaupunginhallitus	tiedoksi	käsittely	käsittely	käsittely
Yhdyskuntalautakunta	tiedoksi	käsittely	käsittely tarvittaessa	tiedoksi
K-H Pelastuslaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	tiedoksi
Forssan Verkkopalvelut Oy	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa		
Forssan vesihuoltoliike- laitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa		

<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>				
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus neuvottelu	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	2014-2015	Talvi 2016-17	Syksy 2017	Talvi 2017-18
---------------------------	-----------	---------------	------------	---------------

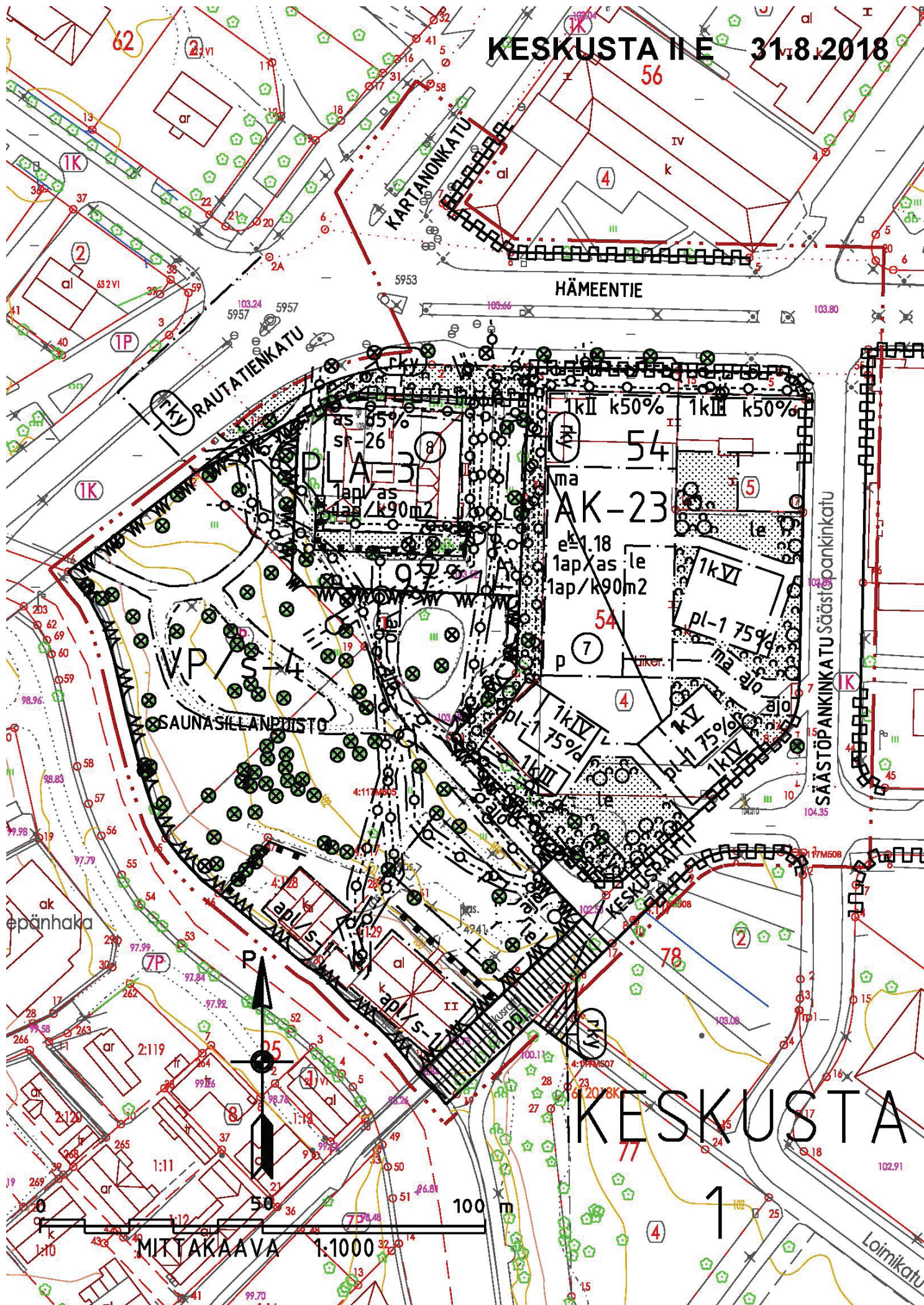


## LIITE 2. Johtokartta



- vesi
- jätevesi
- sadevesi
- kaukolämpö
- - - sähkö
- - - puhelinkaapeli





MITTAKAAVA 1:1000

KESKUSTA

1

Laimikatu



# LIITE 4. Asemakaavamerkinnot

## FORSSAN KAUPUNKI KESKUSTAN KAUPUNGINOSA KESKUSTA II E

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KESKUSTAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 54 SEKÄ SIIHEN LIITTYVIÄ KATU- JA PUISTOALUEITA.

MITTAKAAVA 1 : 1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

### Yleismääräykset:

Kaava-alueella olevat kunnallistekniset johdot on otettava huomioon myös piha-alueiden rakentamisessa. Tarvittaessa alueen johtojen kunnossapito ja mahdolliset korjaukset pitää pystyä tekemään ilman ylimääräisiä kustannuksia.

Kiinteistön maanpinnan tulee liittyä luontevasti maastonmuotoihin ja ympäröivän alueen korkeustasoihin. Kiinteistön rajapintaan ei saa muodostaa penkkoja ympäröivien katualueisiin tai puistoihin liittyen.

Yleiseen hulevesijärjestelmään liittyessä on vettä läpikäymättömillä pinoilla tulevia hulevesiä viivytettävä kiinteistöillä siten, että viivytyslaitaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 0,5 m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> vettä läpikäymättömällä pintaa kohden. Viivytyslaitaiden tai -säiliöiden on viivytettävä hulevesiä vähintään 0,5 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivuotojärjestelmä.

### Asuinrakennusten korttelialue.

- Ensimmäiseen kerrokseen Hämeentien varteen on sijoitettava liike, toimisto- tai palvelutaloja. Olevia rakennusmassoja Hämeentien varressa saa hyödyntää ympäristövaikutuksiltaan asuinalueen läheisyyteen sopivaan toimintaan ilman, että ne vastaavat kaavamääräyksissä esiteltyä käyttötarkoitusta tai rakennusala.
- Uudisrakentaminen on sovittava keskustan moderniin seikkaan rakennustapaan, kuten Puistolinna, Torikeskus ja Koulukadun pistesuihkerrastat.
- Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava vaalea rappaus tai vastaava pinnoite.
- Rakennuksissa on oltava harja-, pulpetti- tai porrastettu harjakatto.
- Alimmassa kerroksessa vähintään puolet julkisivumitasta on varustettava pääikkunoin.
- Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa parvekkeita, katoksia, terasseja ja erkereitä, mutta niitä ei saa sijoittaa ilian lähelle vieraisen asuinrakennuksen pääikkunoihin eikä 2. metriä lähemmäs rajaa.
- Pysäköintipaikat, jotka eivät mahdu p-merkillä osoitetulle pysäköintipaikalle, on sijoitettava maanalaiseen tilaan tai kellarin.
- Kellarin ja maanalaiseen tilaan sijoitetaan myös as oy Forssan Pumpulin, korttelin 75 tontti 7, väestönsuojat.
- Tontille on järjestettävä yhteiskäyttöinen pihamaa, johon on rakennettava leikki- ja oleskelualueita vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti.
- Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaitutuksin.
- Tontille on istutettava puuta vähintään yksi tonttipinta-alan 200 m<sup>2</sup> kohti. Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

**AK-23**

**h1.18**

Tehokkuusluku eli kerrosala suhde tontin pinta-alaan.  
- Luku ilmoittaa tontin kokonaiskerrosalaluokituksen.  
- Maan päälle saa sijoittaa rakennusalojen mukaisen rakentamisen.  
- Rakennusluku on myös maanalaisissa tiloissa sekä kellarissa.

Rakennusala.

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta saa käyttää lähipalvelutaloja varten.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

- Rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla enintään 3,3 metriä.
- Rakennuksen julkisivuissa on oltava peittomaalattu lautaverhous, joka on väriltään tumma ja vesikattojen on oltava samavärisiä kuin päärakennuksessa.
- Rakennuksessa on oltava harjakatto, jonka kattokaltevuus on 20-22 astetta.
- Rakentamisessa on otettava huomioon rakennusalaalla sijaitsevat maanalaiset johdot.

Maanalainen tila.

Istutettava alueen osa.

Puin ja pensain istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Aita, joka saa olla enintään 1,2 metriä korkea pystyputsaaleilla tai musta pystymetallisäleillä, jonka sisäpuolella on pensaita.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Ajoyhteys.

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoyhteys.

Pysäköintipaikka.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Merkintä osoittaa, kuinka monta liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

**PLA-3**

Lähipalvelu- ja asuinrakennusten korttelialue.

- Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä lähiympäristöä palvelevia toimintoja ja asumista.
- Asunnot on sijoitettava toiseen kerrokseen tai rakennuksen etelän puoleisiin osiin. Terassit ja sisäänkäyntikatokset on sovittava rakennuksen ulkoasuun.
- Jos kortteliin sijoitetaan asuntoja, asunnoille on järjestettävä pihamaa, johon on rakennettava leikki- ja oleskelualueita vähintään 15 m<sup>2</sup> asuntoa kohti. Alue on suojattava istutuksin. Istutukset on sovittava puistoalueen kasvillisuuteen.

**PU-1**

Puistoalue, jolla ympäristö säilytetään

- Kulttuurihistoriallisesti merkittävä puistoalue, jonka luonne, puusto, kasvi- ja eläimistö ja tilat tulee säilyttää ja kunnostaa alueesta tehdyn inventoinnin mukaisesti.
- Puistoalueeseen liittyvien historiallisten rakennusten rajapinnassa tulee miettiä rakennusten uutta käyttöä tukevia rajuksia siten, että kullekin piha-alueelle muodostuu suojattu piha-alueen osa ja siitä puiston luonne säilyy.

**---**

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**---**

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

**---**

Osa-alueen raja.

**①**

Sitovan tonttijäsen mukaisen tontin raja ja numero.

**1**

Kaupunginosan numero.

**KESKU**

Kaupunginosan nimi.

**54**

Korttelin numero.

**SÄÄSTÖP**

Kadun tai puiston nimi.

**56**

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

**as 65%**

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalaalle sallittua kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

**k 50%**

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalaalle sallittua kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

**II**

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

**1/2kl**

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

**1ap/as**

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

**sr-26**

Suojeltava rakennus.

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

**apl/s-1**

Puistoalueella sijaitsevan rakennushistoriallisesti arvokkaan suojeltavan rakennuksen rakennusala.

- Rakennukseen saa sijoittaa asumista sekä lähiympäristöä palvelevia toimintoja.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy.
- Mikäli rakennus joudutaan purkamaan on rakennusala kunnostettava puistoksi.

**●**

Suojeltava puu, joka tarvittaessa on korvattava uudella.

**(ky)**

Vahtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.

FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu	
<b>KESKUSTA II E ASEMAKAAVAMUUTOS</b>	1 : 1000
Forssassa 31.8.2018	
Kaupunginarkkitehti	Sirkka Köykkä
Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset	
Kaupungingeodeetti	Aki Härmä
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on kuun päivänä 2018 pöytäkirjan XX §:n kohdalla hyväksynyt.	
Forssan kaupungin keskushallinnossa	
Kaupunginsihteer	Matti Pietilä
<b>LXX</b>	<b>KESKUSTA II E</b>
Kv xx.x.2018 § xx	31.8.2018
	Voim.



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	061 Forssa	Täyttämispvm	11.10.2018
Kaavan nimi	Keskusta II E		
Hyväksymispvm	08.10.2018	Ehdotuspvm	31.08.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	03.07.2016
Hyväksymispykälä	49	Kunnan kaavatunnus	061 L22
Generoitu kaavatunnus	061V081018A49		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,3895	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1700	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,3895

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,3895</b>	<b>100,0</b>	<b>8696</b>	<b>0,36</b>	<b>0,0000</b>	<b>-152</b>
A yhteensä	0,6597	27,6	7784	1,18	0,6597	7784
P yhteensä	0,2221	9,3	912	0,41	0,2221	912
Y yhteensä					-0,3891	-912
C yhteensä						
K yhteensä					-0,6725	-7936
T yhteensä						
V yhteensä	0,8563	35,8			0,1298	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6514	27,3			0,0500	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1700</b>	<b>7,1</b>			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>2131</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,3895</b>	<b>100,0</b>	<b>8696</b>	<b>0,36</b>	<b>0,0000</b>	<b>-152</b>
<b>A yhteensä</b>	0,6597	27,6	7784	1,18	0,6597	7784
AK	0,6597	100,0	7784	1,18	0,6597	7784
<b>P yhteensä</b>	0,2221	9,3	912	0,41	0,2221	912
PLA	0,2221	100,0	912	0,41	0,2221	912
<b>Y yhteensä</b>					-0,3891	-912
Y					-0,3891	-912
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>					-0,6725	-7936
K					-0,6725	-7936
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,8563	35,8			0,1298	
VP	0,8563	100,0			0,1298	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,6514	27,3			0,0500	
Kadut	0,6054	92,9			0,0564	
Kev.liik.kadut	0,0460	7,1			-0,0064	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1700</b>	<b>7,1</b>			
ma	0,1700	100,0			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>2131</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Asemakaava	3	2131	0	0