



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



KESKUSTA III J

ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS 15.5.2013

KESKUSTA III J ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 15. päivänä toukokuuta 2013 päivättyä asemakaavakarttaa Keskusta III J.

Asemakaavan muutos koskee:

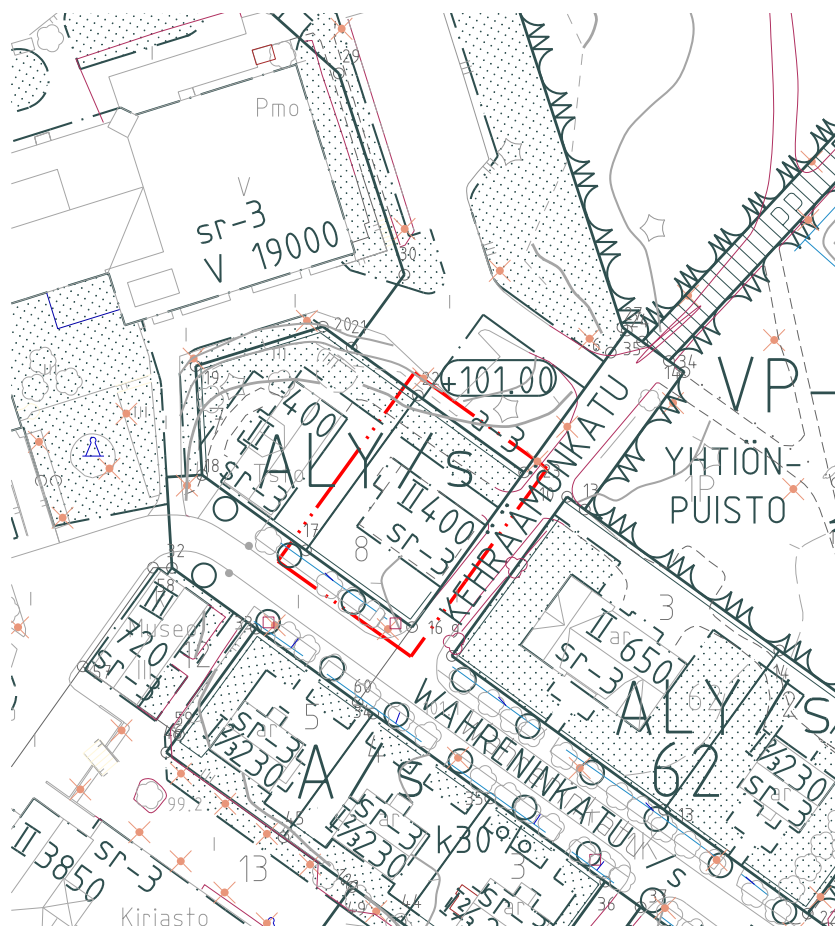
Forssan kaupungin Keskustan (1.) kaupunginosassa olevaa Wahrenin kadun varrella olevan korttelin 63 tonttia 8.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee kutomon alueella valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Forssan kaupungin Keskusta IIIJ käsittää tontin, jolta suojeltu rakennus on palanut. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on arvioida muuttunut tilanne uudelleen täydennysrakentamisen kannalta



1.4 Sisälllys

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

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Yleiskartta
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Kunnallistekniikka
5. Ote maakuntakaavasta
6. Kaupunginvaltuuston 28.7.1993 hyväksymä keskustaajaman yleiskaava
7. Asemakaavakartta ja -määräykset
8. Alueen ortokuva
9. Seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginarkkitehti on tehnyt tontin kaavamuutoksesta viranhaltijapäätöksen 5.10.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos on ollut käsiteltävänä ympäristölautakunnassa 23.10.2012 § 74.

Kuulutus vireilletulosta oli Forssan lehdessä 28.10.2012.

Ympäristölautakunta esitti kokouksessaan 21.11.2012 § 78 kaupunginhallitukselle, että luonnos asetetaan nähtäville.

Kaupunginhallituksen kokouksessa 3.12.2012 §347 asetettiin kaavaluonnos nähtäville.

Luonnos (12.11.2012) on ollut nähtävänä 10-21.12.2012. Kuulutus nähtävilläolosta oli Forssan lehdessä 9.12.2012.

Yhdyskuntalautakunta käsitteli kaavaehdotusta 13.2.2013.

Kaupunginhallituksen kokouksessa 18.2.2013 §73 jätettiin kaava pöydälle.

Kaupunginhallituksen kokouksessa 13.5.2013 §180 asetettiin kaavaehdotus muutettuna nähtäville 20.5. – 21.6.2013 .

Kuulutus ehdotuksen nähtävänäolosta 19.5.2013.

Vastineet ja pienet korjaukset kaavamuutosehdotukseen (15.5.2013) käsiteltiin kaupunginhallituksessa 4.11.2013 § 363.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Keskusta III J asemakaavan (15.5.2013) 11.11.2013 §87.

2.2 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia tontin 8 rakentamista nykytilanteessa kun tontin suojeltu rakennus on palanut. Kaavan tavoitteena on tutkia valtakunnallisesti merkittävän alueen täydennysrakentamisen tapa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Täydennysrakennus tullaan rakentamaan erillisten suunnitelmien pohjalta.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoituksena on tutkia tontin 8 rakentamista nykytilanteessa kun tontin suojeltu rakennus on palanut. Kaavan tavoitteena on tutkia valtakunnallisesti merkittävän alueen täydennysrakentamisen tapa.

3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Virkailijatalon tuhouduttua on ollut vireillä palaneen talon korvaaminen uudella vanhaa vastaavalla rekonstruktioilla. Nyt kun todellinen rekonstruktion vaihtoehto on suljettu pois on tarkoituksenmukaista arvioida tilanne puhtaasti täydennysrakennushankkeena.

Kaupunginarkkitehti on tehnyt tontin kaavamuutoksesta viranhaltijapäätöksen 5.10.2012.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

Vireilletulo

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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutosluonnosta tehtäessä on käytetty soveltuviin osin alustavaa tontille mahdollisesti tulevan rakennuksen luonnospiirustusta.

Luonnos ja sitä koskeneet lausunnot

Museovirasto ja Hämeen ELY-keskus antoivat kaavaluonnoksesta 12.11.2012 lausunnot. Hämeen ELY keskuksella ei ollut huomautettavaa kaavasta. Museovirastolla ei ollut myöskään huomautettavaa kaavasta. Samanaikaisesti Museovirasto totesi, että ehdotusvaiheessa ei tarvitse kuulla heitä, mikäli kaava ei muutu ehdotusvaiheessa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu Hämeen ELY-keskusta ja Museovirastoa. Alustava kaavaluonnos on lähetetty kommentoitavaksi ELY-keskukseen ja Museovirastoon. Luonnosta on muutettu annettujen kommenttien mukaisesti.

Ehdotus ja sitä koskeneet lausunnot

Kaavaehdotus 13.2.2013 noudattaa luonnosta, jonka takia Museovirastolta ei ole pyydetty lausuntoa.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alueen erityinen arvo on teollisuusyhdyskunnan historian kattavuudessa ja kertavuudessa. Asemakaavamuutoksessa poistetaan suojelumerkintä palaneen talon kohdalta. Kaavamerkinnöillä osoitetaan miten uudisrakennus voidaan sovittaa Wahreninkadun puutaloympäristöön. Piha-alue on Wahreninkadun puolelta maiseman kannalta tärkeätä puutahan aluetta.

4 LÄHTÖKOHDAT

4.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa kehräämön alueella. Forssan historiallisen teollisuusyhdyskunnan virkailija-asuntojen rivistössä.

4.2 Maanomistus

Kaavamuutostontti on kaupungin vuokratontti. Tontille on tehty pitkä vuokrasopimus.

4.3 Suunnittelutilanne

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa tontti kuuluu alueeseen, jolla on erityisen merkittävää arvokasta rakennettua ympäristöä. (Sr) Alueella on kohdemerkintä 3 Yhtiönpuisto ja kehräämön alue.

Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustajaman yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C), jolla ympäristö säilytetään (/S). Kohdemerkki s osoittaa puuvillakehräämön ja Wahreninkadun kokonaisuutta.

Korttelialueella on voimassa 9.7.1993 vahvistettu asemakaava H 32. Tontilla on merkintä ALY/s, asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue. Alueella oleviin rakennuksiin saa kunnostaa tiloja asuin-, liike- ja toimistokäyttöä sekä julkista toimintaa varten. Suojelumerkinnällä /s osoitetaan alue, jonka ympäristöä on hoidettava ja kehitettävä siten, että sen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä luonne säilyy. Rakennusalalla on merkintä sr-3, suojeltava rakennus, rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua saa muuttaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. Rakennusoikeutta on osoitettu kahteen kerrokseen 400 neliometriä.

Forssan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2012.



Samoilla piirustuksilla tehdyt työväenasunnot.



4.4 Kaupunkikuva-analyysi

Wahreninkadun virkailija-asunnot ovat puurakenteisia pääosin yksikerroksisia rakennuksia. Rakennuksissa on korkeat ullakkotilat. Wahreninkadun puolella on alunperin yhtenäisen suunnitelman mukaan toteutettu puutarha-alue, jossa on ollut keittiöpuutarharuudut- korttelit. Kadun eteläpuolella on neljä ja Wahreninkadun alussa on yksi miltei samanlaista työväenasuntoa, jotka on rakennettu vuonna 1848. Rakennukset ovat yksikerroksisia. Rakennusmassa on yksinkertainen, mutta rakennukset on hienovaraisesti koristeltu. Harjakatolla ei ole kattolyhtyjä. Ullakolle on matalat ikkunat pitkillä sivuilla ja päädyissä on isommat ullakon ikkunat, jotka ovat selvästi kuitenkin pienemmät kuin pääkerroksen ikkunat. Pääkerroksen ikkunoiden pystysuuntaisuutta on korostettu ikkunan yläpuolelle leveämmällä kehyslautoituksella. Kadun puolelle on sijoitettu pieni harjakattoinen kuisti. Kuisit ovat rikkaammin detaljoituja. Osin jopa pitsikoristuksia ja pilastereita on liitetty kuistin julkisivuihin. Ikkunat ovat pieniruutuisia ja panelointi on monimuotoisempaa kuin päämassan osalla. Rakennuksiin on tehty pieniä muutoksia korjausten yhteydessä. Selvästi kuitenkin on nähtävissä, että rakennukset on aluperin rakennettu samoilla piirustuksilla.

Rakennukset ovat vaaleasäyisiä. Katto on punaista betonikattotiiltä lukuun ottamatta Wahreninkadun pohjoispuolella säilynyttä yhtä rakennusta, jossa on vaalean harmaa saumapeltikatto.



Naapuritalon pääty.



palaneen talon naapuri rakennettu 1908.

Kosthollin paikalle on rakennettu 1901 kehruumestarin talo (suunnittelija mahdollisesti Jalo tai Liisi Elers), joka on rakennuksena isompi kuin työväen asunnot ja toiseen kerrokseen on otettu pääty sisäänkäynnin päälle, jotta toiseen kerrokseen on saatu myös ikkunoita, jolloin myös toinen kerros on käytettävissä paremmin huonetiloiksi. Rakennus on kuitenkin julkisivuiltaan ja massoitteeltaan maltillisempi kuin sen viereen seitsemän vuotta myöhemmin rakennetut nyt jo palanut talo ja sen länsipuolinen naapuri (rakennettu 1908). Molemmissa rakennuksissa on poikkipäädyt ja julkisivut ovat koristeellisempia. Julkisivut on jaettu listoituksella useampaan erisuuntaiseen paneelikenttään. Ikkunoissa on pieniruutuiset ala- tai yläosat. Rakennukset ovat vaaleasävyisiä. Listoitukset ovat tummempia. Katot ovat kosthollin paikalla olevan rakennuksen kattoa lukuun ottamatta vaaleasävyisiä saumapeltikattoja.

Palaneen talon paikalle rakennettava täydennysrakennus on sovitettava 1900-luvun alun puurakennusten väliin. Sovittaminen voidaan tehdä joko rakentamalla palaneen talon paikalle vastaavanlainen uudisrakennus (rekonstruktio) tai ympäristöön sopiva moderni uudisrakennus.

Teollisuusrakennukset ovat olleet kiveä ja asuinrakennukset puuta. Sen takia on rakennusten hierarkian kannalta on tärkeää että uudisrakennus on puurakenteinen. Julkisivujen on oltava peittomaalattua puuta. Väriytyksen on sovitettava ympäristön rakennusten väreihin.

Wahreninkadun pohjoispuolella rakennukset ovat suurimmaksi osaksi lohkokivisokkelilla. Täydennysrakennukseen ei saa sijoittaa maanpäällistä kellarikerrosta. Kivijalan korkeus saa olla maksimissaan kuten lohkokivisokkeleissa noin 70 cm. Rakennuksessa on oltava harjakatto. Wahreninkadun suuntaiset päärakennusmassat ovat kohtuullisen jyrkkälappeisia. Päämassan kaltevuus voi olla noin 35 astetta. Lisäksi Kehräämönkadun varressa on 1908 luvun rakennuksissa poikittainen harja. Poikkipäädyt ovat molemmissa 1908 rakennuksissa olleet jyrkkiä. Ne voivat olla kattokaltevuudeltaan jopa 45 astetta. Kattomateriaalin on oltava konesaumattu pelti tai vastaava, värinä vaalea harmaa. Kattopintojen on oltava ehjiä. Vain 1908 rakennetuissa rakennuksissa on ollut kattolyhtyjä. Kattolyhtyjen on oltava pieniä.



palanut talo



Kosthollin paikalle 1901 rakennettu talo.

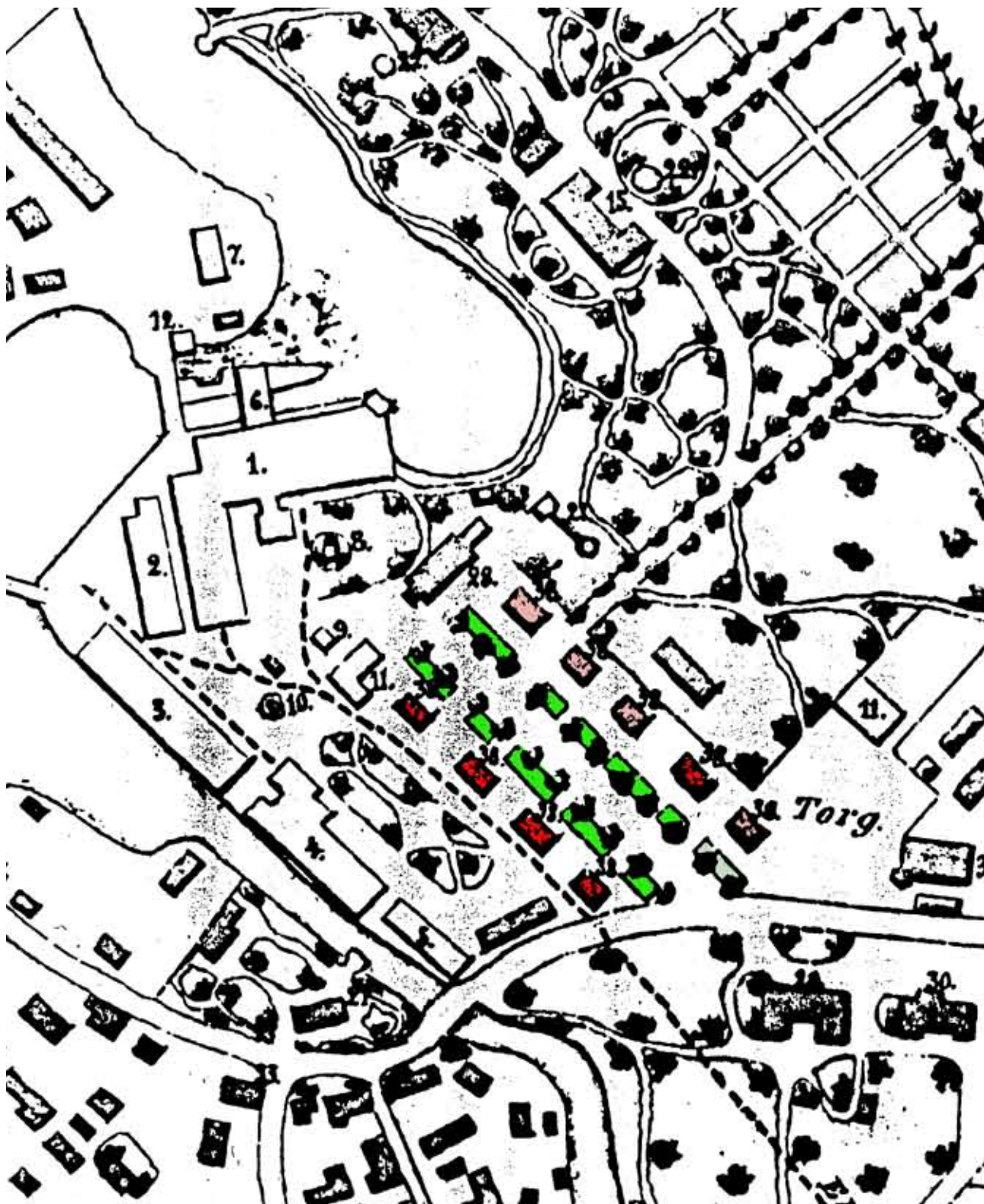
Palaneessa talossa on ollut poikkipäätyyn sijoitettu julkisivuun upotettu parveke ja sisäänvedetty sisäänkäynti. Näitä aiheita voi täydennysrakennuksessakin käyttää. Ne on suunniteltava umpinaisiksi siten, että molemmat elementit muodostavat osan rakennuksen muuta julkisivua. Julkisivuissa voi olla eri suuntaisia paneelikenttiä, mutta myös yksisuuntainen panelointi on mahdollinen. Julkisivuväritys on vaalea.

Alueen kannalta on oleellista että Wahrenin kadun varressa on puutarha-alue. Puutarha-alue soveltuu luontevasti leikkiin ja oleskeluun. Koska rakennusoikeus on suhteellisen suuri tonttiin nähden on kaavamääräyksissä esitettävä, että tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäisaluetta riittävä määrä.

Tonteilla ei perinteisesti ole autokatoksia tai talleja. Näitä ei tule myöskään alueelle rakentaa. Tontit on perinteisesti rajattu leikatuin orapihlaja-aidoin. Perinnettä on jatkettava siten, että uudisrakennustontti on rajattava Wahreninkadun ja Kehräämönkadun puoleisilta rajoilta pensasaidoin. Puiston puoleiselle tonttirajalle voidaan tehdä puusäleaita. Tontin aitaamisesta on tehty erillinen rakentamistapaohje, jota on noudatettava.

Wahreninkadulta voidaan ottaa käyntiportti, joka on maksimissaan 1,5 metriä leveä ja Kehräämönkadun puolelta aukko tai portti joka on maksimissaan 2,5 metriä leveä. Wahrenin kadun alueella on vakiintuneet maanpinnan korot. Maanpinnan korkoja ei saa muuttaa.

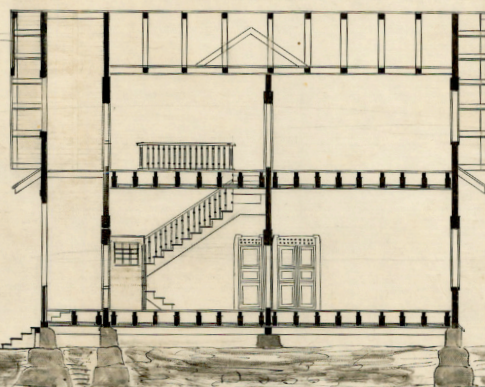
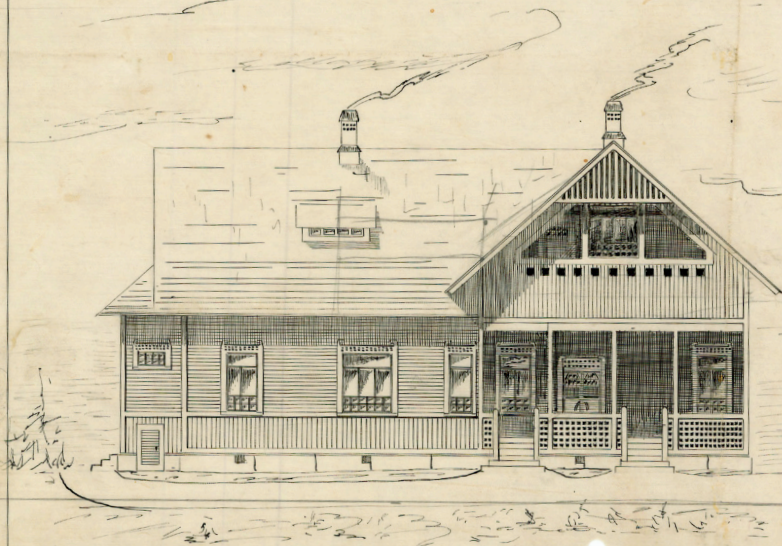
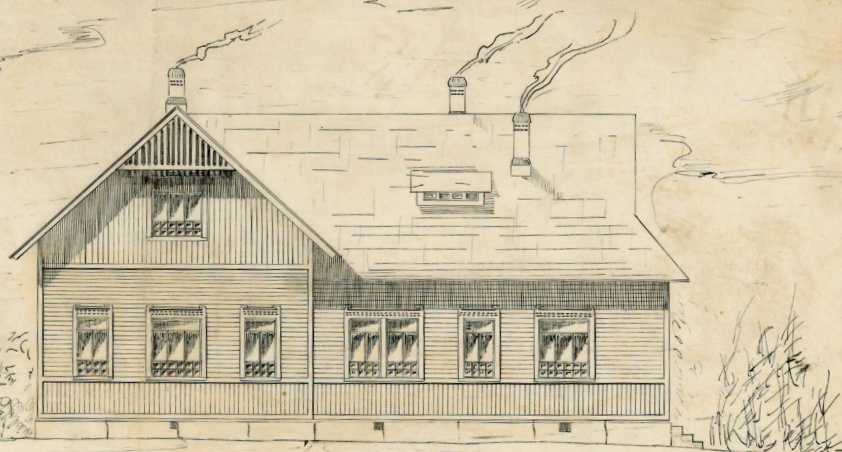
Wahreninkadun puutalot ovat alunperin työväen ja virkailijoiden asuntoja. Rakennukset ovat luonteeltaan asuinrakennuksia sekä julkisivujen, että huonejärjestelyjen osalta. Se, että rakennukset säilyvät asuinkäytössä, antaa mahdollisuuden myös ympäristön tärkeiden osien säilymiselle. Esimerkiksi Wahreninkadun puolella on tärkeitä säilyttää puutarha-alue, joka näkyi puutarhakortteleina vuoden 1892 suunnitelmassa. Vaikka pohjoispuolen rakennukset on korvattu 1900-luvun alussa suuremmilla rakennuksilla on puutarha-alue säilynyt. Wahreninkadun puoleinen pensasaita toimii tämän korttelin rajana. Muilta osin korttelirakenne on hävinnyt. Alueen jatkokehittämisessä voitaisiin puutarhan korttelirakennetta tuoda esille. Edellä esitetyn perusteella alueen arvojen säilymisen kannalta on tärkeitä, että rakennukset ovat asuinkäytössä. Vaikka voimassa olleessa kaavassa käyttötarkoitus oli laajennettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi



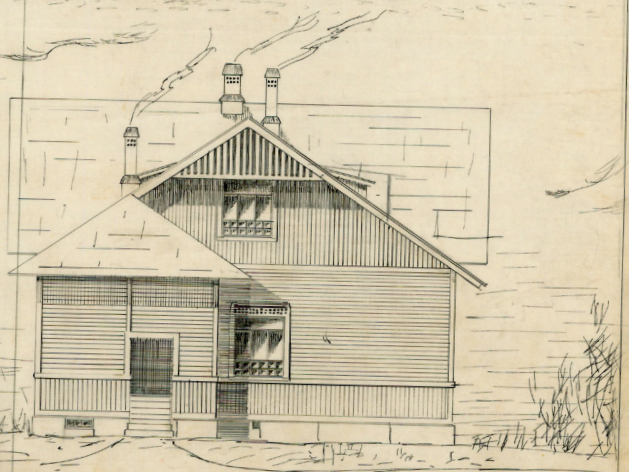
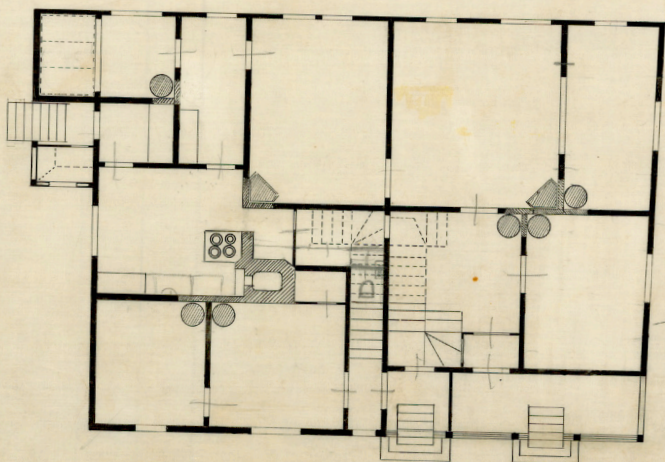
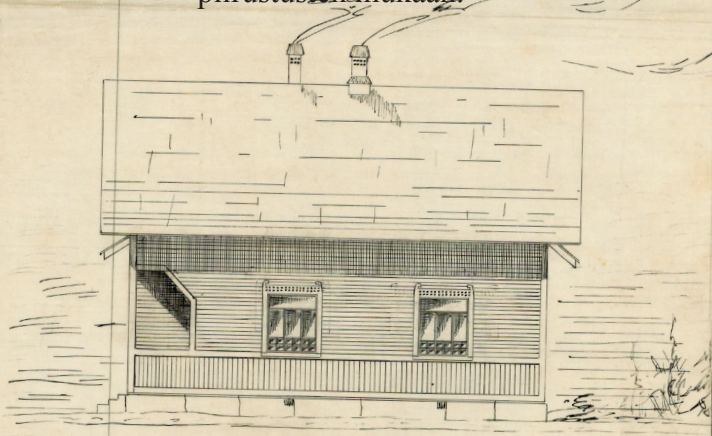
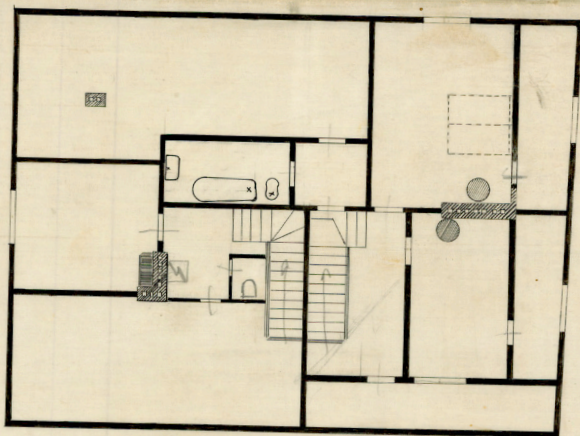
Wahreninkatu oli alunperin asuinrakennusten reunustama. Wahrenin kadun varteen on piirretty 1800-luvun lopun kartoissa yhdeksän samanlaista työväen asuntoa. Näistä on olemassa vielä viisi, joista neljä on kadun eteläpuolella. Torin kulmalla ollut rakennus on purettu. Wahrenin kadun toisessa päässä ollut rakennus korvattiin 1900-luvun alussa nyt palaneella virkailijan käyttöön tehdyllä talolla ja kaksi seuraavaa rakennusta 1908 rakennetulla virkailijan käyttöön rakennetulla naapuritalolla, jolloin kaksi tonttia yhdistettiin. Muutoksista huolimatta Wahrenin kadun puolella säilyi puutarhakorttelien mukaiset puutarha-alueet ja koivurivi. Eri suuntaisina rakennuksina Wahreninkadun päässä, teollisuusrakennusten vieressä oli varasto ja kostholli, joka oli naimattomien työläisten asuntola. Asuntolan paikalle rakennettiin virkailijan asunto 1900-luvun alussa.

Eskiss till böningshus
för
tjänstemän.

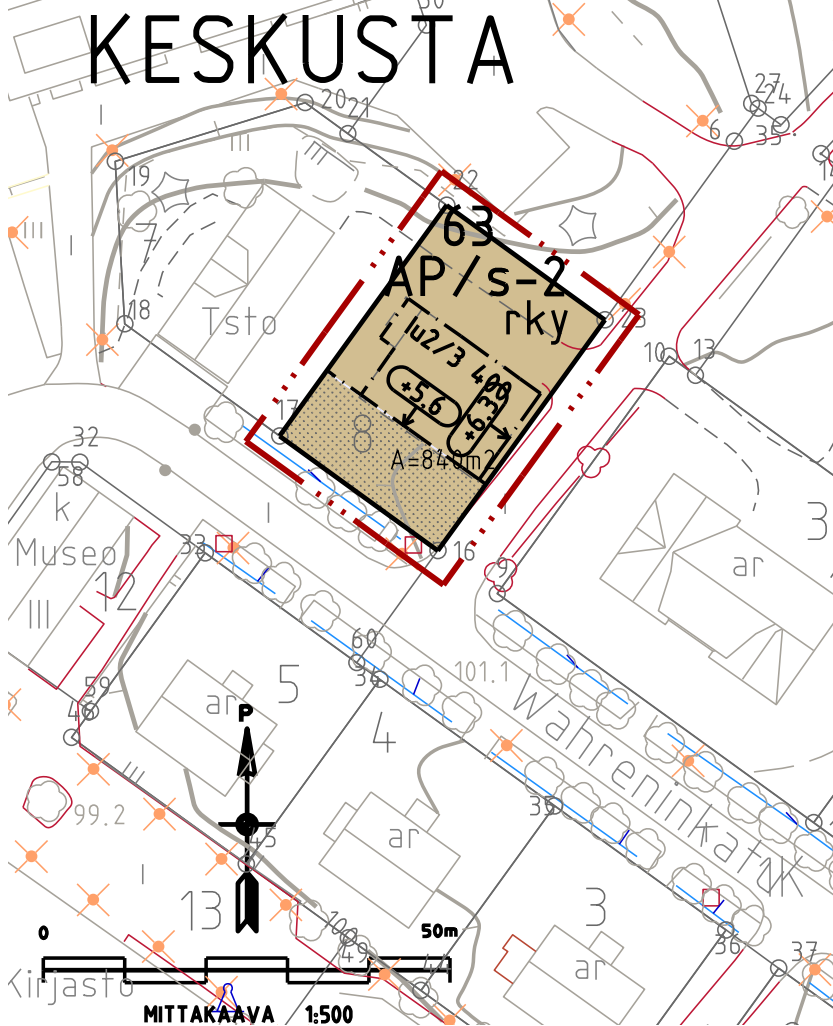
Rak. N: 517



Palaneen talon alkuperäispiirustukset
Rakennuste ei koskaan rakennettu aivan
piirustusten mukaan.



KESKUSTA



ASEMAKAAVALUONNOS 12.11.2012

FORSSAN KAUPUNKI KESKUSTAN KAUPUNGINOSAN KESKUSTA III J

Asemakaavan muutos koskee Keskustan kaupunginosan korttelin 63 tonttia 8.

MITTAKAAVA 1 : 500

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

Yleismääräykset:

- Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alueen erityinen arvo on teollisuusyhdyskunnan historian kattavuudessa ja kertovuudessa. Alueen ominaispiirteet on säilytettävä.
- Täydennysrakentaminen on sovitettava Wahreninkadun puutalokokonaisuuteen. Museoviranomaisten on hyväksyttävä suunnitelmat. Museoviranomaisilta on pyydyttävä lausunto suunnitelmista.

Asuinpienalojen korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet huomioidaan täydennysrakentamisessa. Tontille saa rakentaa maksimissaan neljäasuntoisen talon.

Korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

- Rakennukseen voi sijoittaa maksimissaan neljä asuntoa.
- Rakentaminen on sovitettava ympäröiviin rakennuksiin. Sovittaminen voidaan tehdä joko rakentamalla palaneen talon paikalle vastaavanlainen uudisrakennus (rekonstruktio) tai ympäristöön sopiva moderni uudisrakennus.
- Rakennuksen on oltava puurakenteinen. Julkisivujen on oltava peitto-maalattua puuta. Väriyty on sovitettava ympäristön rakennusten väreihin.
- Rakennukseen ei saa sijoittaa maanpäällistä kellarikerrosta. Kivijalan korkeus saa olla maksimissaan 70 cm.
- Rakennuksessa on oltava harjakatto, jonka päämassan kaltevuuden on oltava 35 astetta. Lisäksi Kehräämönkadun varteen voidaan sijoittaa poikittainen harja. Poikkipääty voi olla kattokaltevuudeltaan 45 astetta. Kattomateriaalin on oltava konesaumattu pelti tai vastaava, värinä vaalea harmaa. Kattopintojen on oltava ehjiä. Kattolyhtyjen on oltava pientä.
- Poikkipäätyyn voi sijoittaa julkisivuun upotetun parvekkeen ja sisäänvedetyn sisäänkäynnin. Nämä on suunniteltava umpinaisiksi siten, että molemmat elementit muodostavat osan rakennuksen muuta julkisivua.
- Tontilla on varattava leikkiä ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäisaluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on sijoitettava puutarhamaiseen ympäristöön.
- Tontille ei saa rakentaa autokatoksia tai muita erillisiä katoksia.
- Tontille voi sijoittaa maksimissaan neljä autopaikkaa.
- Tontti on rajattava Wahreninkadun ja Kehräämönkadun puoleisilta rajoilta pensasaidoin. Puiston puoleiselle tonttirajalle voidaan tehdä puusäleitä. Wahreninkadulta voidaan ottaa käyntiportti, joka on maksimissaan 1,5m leveä ja Kehräämönkadun puolelta aukko tai portti joka on maksimissaan 2,5 metriä leveä.
- Maanpinnan korkoja ei saa muuttaa
- Tontin altaamisessa on noudatettava Wahrenin kadun aidat -rakentamistapaohjeita.

--- 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— Osa-alueen raja.

1 KES Kaupunginosan numero.

63 Kaupunginosan nimi.

400 Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

lu2/3 400 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaa laskettavaksi tilaksi.

56 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen enimmäiskorkeus metreinä.

Rakennusala.

Puutarhamaiseksi istutettava alueen osa.

- Puutarhan osaksi on sijoitettava oleskelu ja leikki.

rky

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.

AP/s-2

FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu	
ASEMAKAAVAN MUUTOS 1 : 500	
Forssassa 12.11.2012	Sirkka Köykkä
Kaupunginarkkitehti	Sirkka Köykkä
Asemakaavan pohjakartan hyväksynyt	Rainer Suvanto
Kaupungingeodeetti	Rainer Suvanto
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on Xkuun X päivänä 201X pöytäkirjan X §:n kohdalla hyväksynyt.	
Forssan kaupunginkansliassa	
Kaupunginsihteeri	Matti Pietilä
LXX	KESKUSTA III J
Kv X.X.201X § X	12.11.2012
	Voim. X.X.201X

4.11 Pysäköinti

Pysäköinti on sijoitettava tontille rakennuksen pohjoispuolelle. Tontille ei voida rakentaa autokatoksia.

5 TAVOITTEET

5.1 Yleistavoitteet

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

6 ASEMAKAAVA

6.1 Luonnos

Asemakaavaluonnoksessa 12.11.2012 on osoitettu rakennusala, joka vastaa palaneen talon rakennusala. Kerroskorkeudet vastaavat palaneen talon kerroskorkeuksia ja rakennusoikeus vastaa kaavan rakennusoikeutta. Palanut talo oli selvästi alle 400 kerrosalaneliötä.

6.2 Ehdotus

Luonnosta vastaava asemakaavaehdotus jätettiin kaupunginhallituksessa pöydälle 18.2.2012. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 13.5.2013, että Keskusta III J -asemakaavan muutosehdotus 13.2.2013 asetetaan nähtäville mutta että kaavaehdotuksesta poistetaan rakennuksen puurakenteisuutta koskeva määräys. Kaavateksteissä on täsmennetty ehdotusvaiheessa puutarha-alueiden merkintöjä.

6.3 Kaavamääräykset

Tontille on osoitettu merkintä AP. Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet huomioidaan täydennysrakentamisessa. Tontilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

- Tontille saa rakentaa yhden enintään neljäasuntoisen asuinrakennuksen.
 - Rakentaminen on sovitettava ympäröiviin rakennuksiin. Palaneen talon paikalle voidaan rakentaa joko vastaavanlainen uudisrakennus (rekonstruktio) tai ympäristöön sopiva moderni uudisrakennus.
 - Rakennukseen ei saa sijoittaa maanpäällistä kellarikerrosta. Kivijalan korkeus saa olla maksimissaan 70 cm.
 - Rakennuksen julkisivujen on oltava peittomaalattua puuta.
- Väritys on sovitettava ympäristön rakennusten väreihin.
- Rakennuksessa on oltava Wahreninkadun suuntainen harjakatto, jonka päämassan kaltevuuden on oltava 35 astetta. Kehräämönkadun varteeseen saa sijoittaa poikittaisen harjan, joka saa olla kattokaltevuudeltaan 45 astetta. Kattomateriaalin on oltava konesaumattua peltiä tai vastaavaa, värinä vaalea harmaa. Kattopintojen on oltava pääosin ehjiä. Kattolyhtyjen on oltava pieniä.
 - Poikkipäätyyn voi sijoittaa julkisivuun upotetun parvekkeen. Rakennusrunkoon

voi sijoittaa sisäänvedetyn sisäänkäynnin. Molemmat elementit on suunniteltava umpinaisiksi siten, että ne muodostavat osan rakennuksen muuta julkisivua.

- Tontille ei saa rakentaa autokatoksia tai muita erillisiä katoksia.
- Tontille saa sijoittaa enintään neljä pysäköintipaikkaa.
- Maanpinnan korkoja ei saa muuttaa.
- Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on sijoitettava puutarhamaiseen ympäristöön.
- Tontti on rajattava Wahreninkadun ja Kehräämönkadun puoleisilta rajoilta pensasaidoin. Puiston puoleiselle tontin rajalle saa tehdä puusäleaidan. Wahreninkadulle saa tehdä käyntiportin, joka on enintään 1,5m leveä ja Kehräämönkadun puolelle aukon tai portin, joka on enintään 2,5 metriä leveä.
- Tontin aitaamisessa on noudatettava 'Wahrenin kadun aidat' -rakentamistapaohjetta.

I u 2/3 osoittaa että rakennus on yksikerroksinen. Ullakkokerroksessa on kerrosalaksi käytettäviä tiloja. Poikkipääty ja jyrkät kattolappeet mahdollistavat koko rakennusoikeuden käytön. Kaikkea rakennusoikeutta ei ole kuitenkaan pakko toteuttaa. Kattokaltevuudet ja julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus on esitetty.

Wahreninkadun varteen on osoitettu kaupunkikuvallisesti tärkeä puutarhamaiseksi istutettava alue. Puutarha-alue tulee jakaa kortteleihin, joiden reuna-alueita korostetaan kasveilla. Puutarhan osaksi on sijoitettava oleskelu ja leikki. Lisäksi istutettavaa aluetta vasten on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Palaneen rakennuksen tontti muodostaa aukon kaupunkikuvassa selkeästi rajatussa Wahreninkadun ympäristössä. Kaavan toteuttaminen varmistaa valtakunnallisesti merkittävän ympäristön kaupunkikuvallisen eheytyksen ja arvon säilyminen. Samalla kun kaupunkikuva eheytyy kulttuuriperinnön arvo palautetaan sille kuuluvalla tasolla.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava toteutuu, kun rakennushanke lähtee liikkeelle.

FORSSAN KAUPUNKI,
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

kaupunginarkkitehti

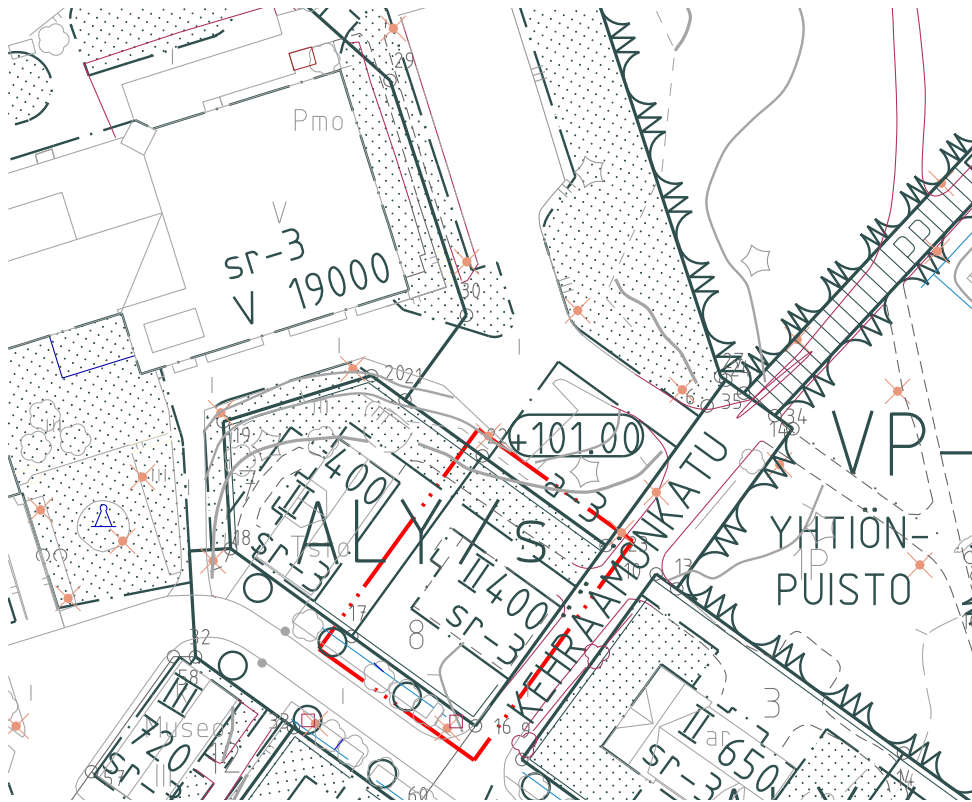
Sirkka Köykkä

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KESKUSTA III J ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



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

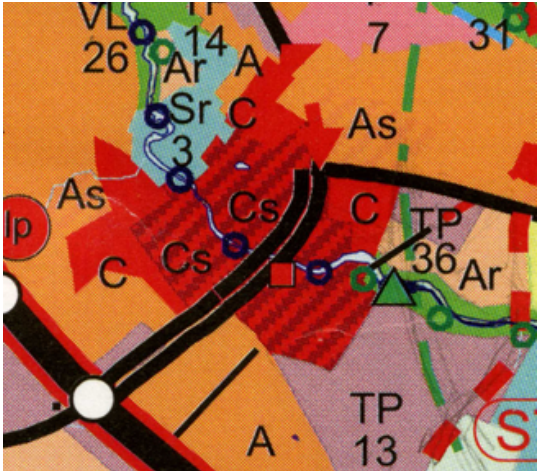
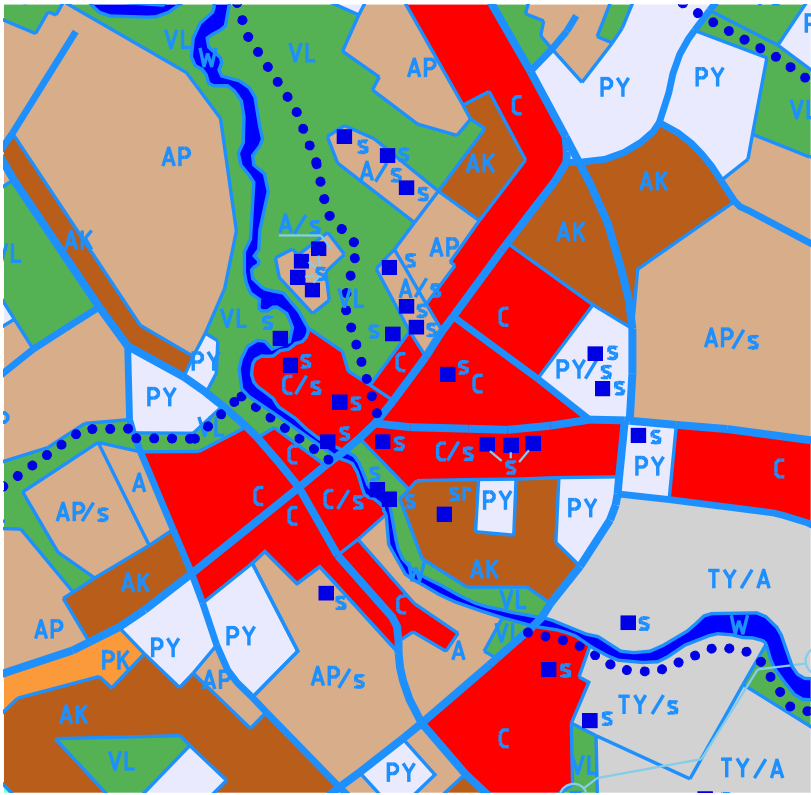




OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KESKUSTA III J ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kohde	Asemakaavan muutos: Keskusta III J: Keskustan kaupunginosan korttelin 63 tontti 8.
Hakija/ aloite	Forssan kaupunki / suojelun poistaminen rakennuksen tuhouduttua
Asemakaavamuutoksen tarkoitus ja tavoite	Asemakaavan tarkoituksena on tutkia tontin 8 rakentamista nykytilanteessa kun tontin suojeltu rakennus on palanut. Kaavan tavoitteena on tutkia valtakunnallisesti merkittävän alueen täydennysrakentamisen tapa.
Kaavoitus tilanne	Kanta-Hämeen maakuntakaavassa tontti kuuluu alueeseen, jolla on erityisen merkittävää arvokasta rakennettua ympäristöä. (Sr) Alueella on kohdemerkintä 3 Yhtiönpuisto jakehräämön alue. 
Keskustaajaman yleiskaava	Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C), jolla ympäristö säilytetään (/S). Kohdemerkki s osoittaa puuvilakehräämön ja Wahreninkadun kokonaisuutta. 

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



KESKUSTA III J ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kaavoitus-tilanne	<p>Korttelialueella on voimassa 9.7.1993 vahvistettu asemakaava H 32. Tontilla on merkintä ALY/s, asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue. Alueella oleviin rakennuksiin saa kunnostaa tiloja asuin-, liike- ja toimistokäyttöä sekä julkista toimintaa varten. Suojelumerkinnällä /s osoitetaan alue, jonka ympäristöä on hoidettava ja kehitettävä siten, että sen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä luonne säilyy. Rakennusalalla on merkintä sr-3, suojeltava rakennus, rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua saa muuttaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. Rakennusoikeutta on osoitettu kahteen kerrokseen 400 neliometriä.</p> <p>Ote ajantasa-asemakaavasta on esitetty kansikuvassa.</p>
Maanomistus-tilanne	<p>Tontti on kaupungin omistuksessa oleva vuokratontti. Vihreällä on osoitettu kaupungin omistamat alueet.</p>



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KESKUSTA III J ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

RKY-alue

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. (2010)



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



KESKUSTA III J ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Selvitykset	<p>Hämeen liiton julkaisussa Rakennettu Häme- Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö (2003) Wahrenin kadun rakennukset on käsitelty Forssan kohteessa numero 1 Kehräämön alue.</p> <p>Hämeen ympäristökeskuksen raportteja 10/2009 Forssa- Forssan kaupungin rakennusinventointi, Teija Ahola, Pilvi Koivula. Ympäristö kokonaisuudessaan on mukana inventoinnissa.</p> <p>Forssan kaupungissa on tehty Wahrenin kadun aidoista rakennustapaohje. Wahrenin-kadun aidat, Sirkka Köykkä.</p>
Vaikutus-alue	Kaavan vaikutusalue ulottuu kehräämön alueen kaupunkikuvaan.
Ympäristö- vaik. arviointi	Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan sen vaikutukset alueen rakennettuun ympäristöön. Asemakaavan yleiskaavalliset vaikutukset arvioidaan soveltuvin osin. Vaikutukset arvioidaan ympäristöhallinnon ohjeen 10/2006 'Vaikutusten arviointi kaavoituksessa' periaatteiden mukaisesti.
Valmistelija	Tekninen ja ympäristötoimi, Maankäytön suunnittelu PL 62 30101 Forssa. Sirkka Köykkä
Päiväys ja allekirjoitus	Forssa 5.10.2012 Sirkka Köykkä kaupunginarkkitehti



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KESKUSTA III J ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Lokakuu 2012	LUONNOS/MRL 62§ Lokakuu 2012	EHDOTUS/ MRL 65§ helmikuu 2013	MRL 200§ kesä 2013
---------------------------	-------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-----------------------

Osalliset: <i>viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen viranomaispäätös FL-kuulutus 21.10.2012	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa FL kuulutus	Virallinen nähtävilläolo 30 päivää	Voimaantulo
Hämeen ELY-keskus	tiedoksi, aloitusvirneuv tarvittaessa	lausunnolle	lausunnolle	tiedoksi
Hämeen liitto	tiedoksi			
Museovirasto	tiedoksi, aloitusvirneuv. tarvittaessa	lausunnolle	lausunnolle	
Naapurikunnat				

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

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

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Lokakuu 2012	LUONNOS/MRL 62§ Lokakuu 2012	EHDOTUS/ MRL 65§ helmikuu 2013	MRL 200§ kesä 2013
---------------------------	-------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-----------------------

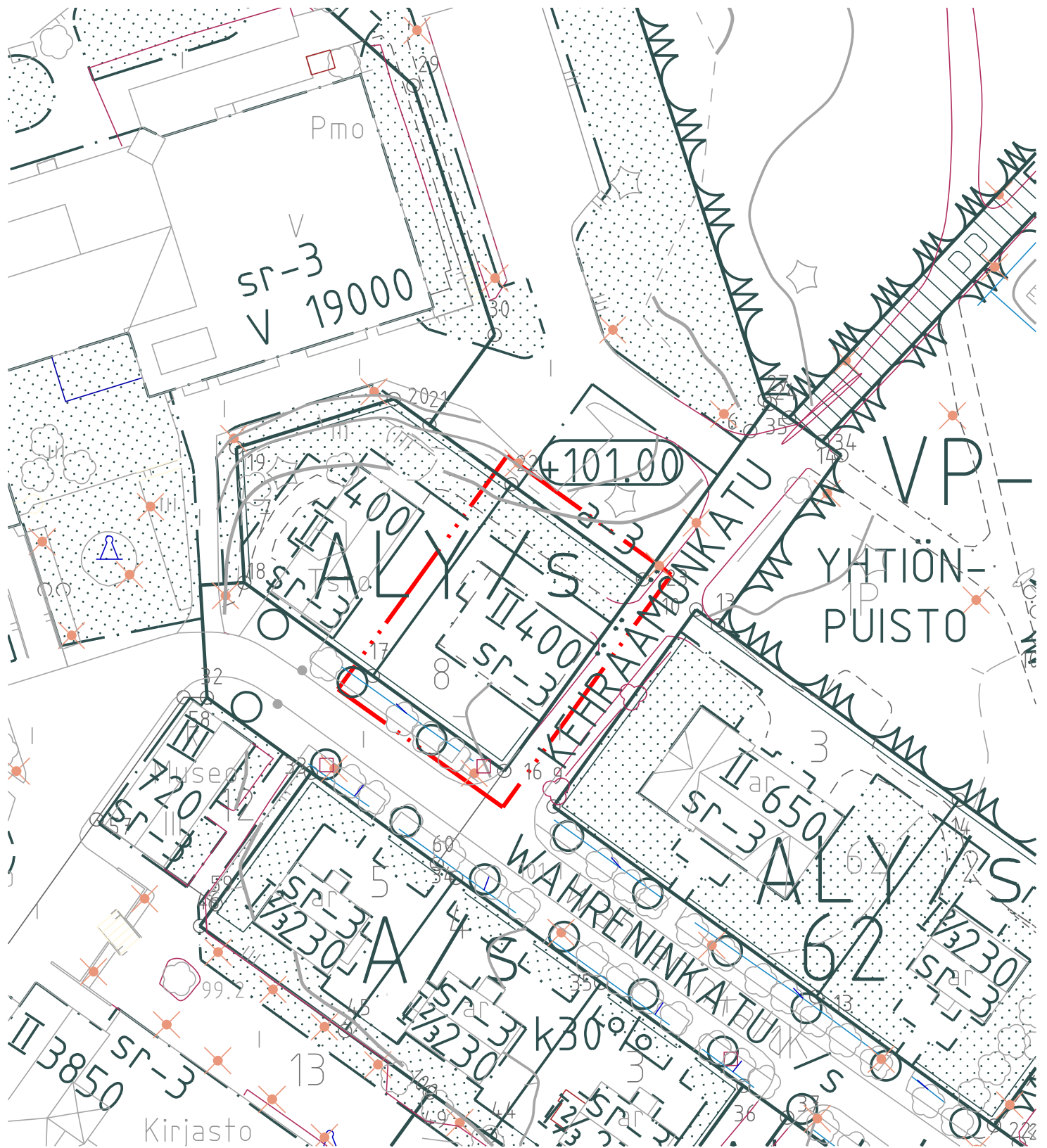
Forssa 5.10.2012

Sirkka Köykkä
kaupunginarkkitehti
20

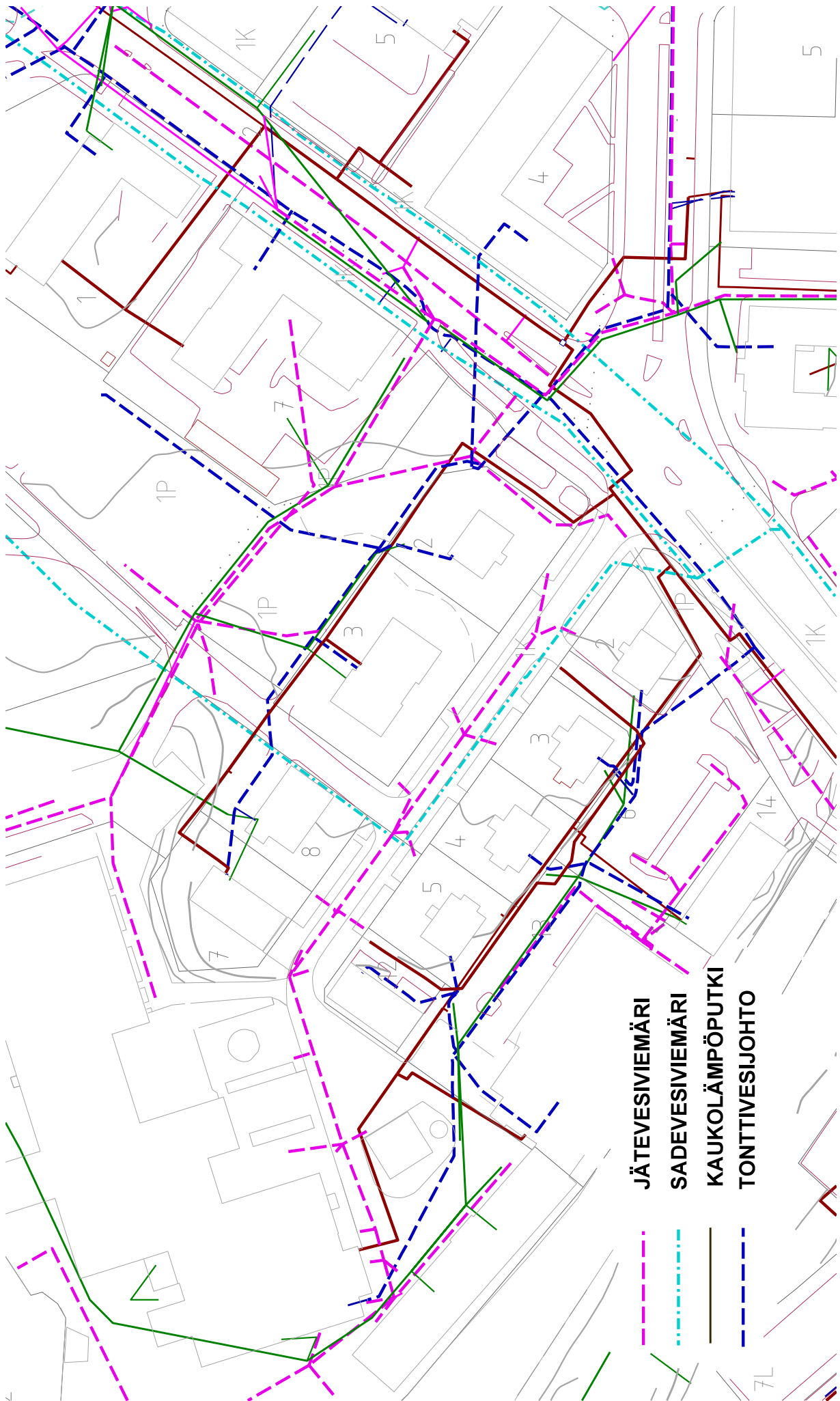
LIITE 2. Yleiskartta



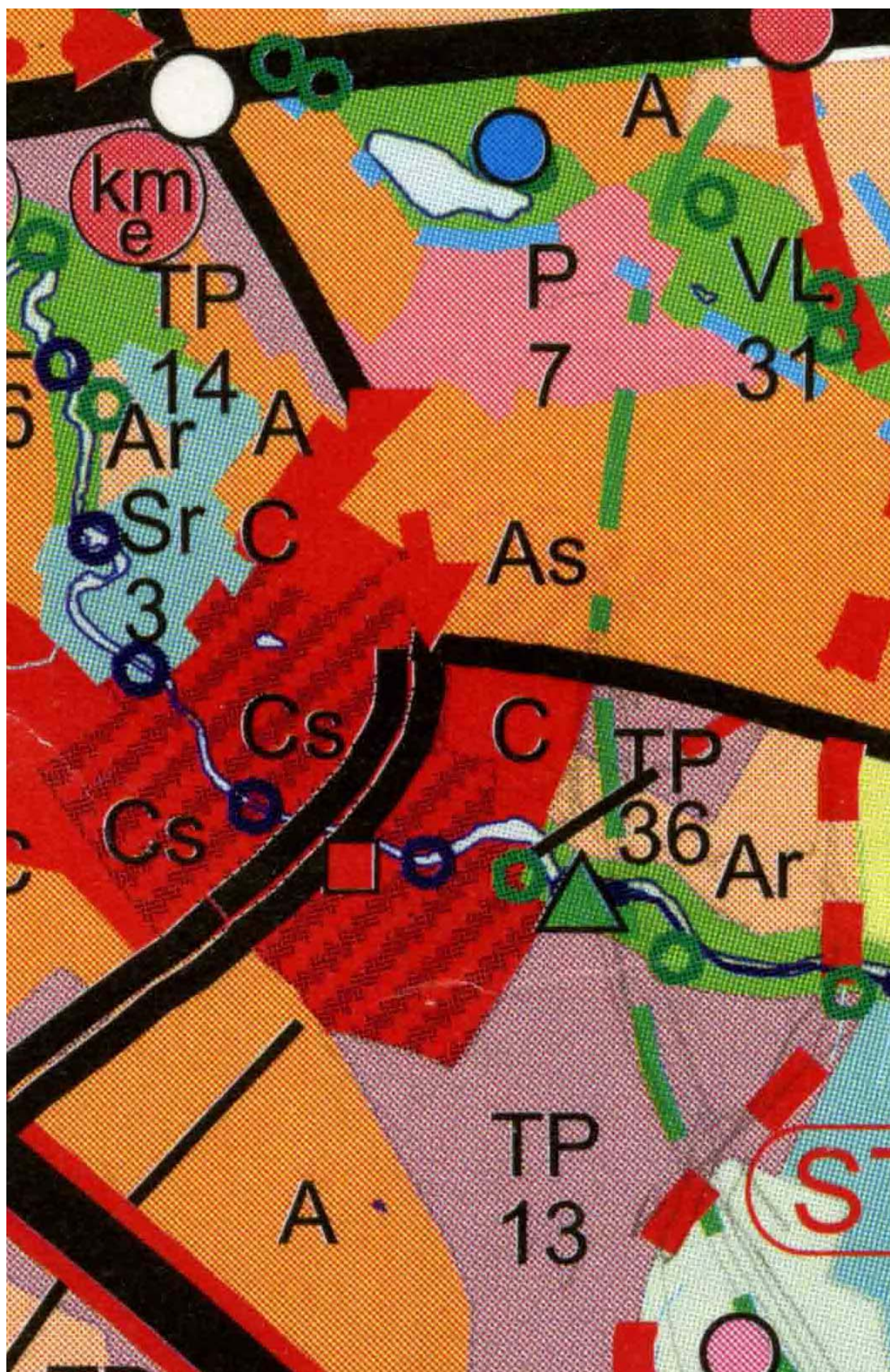
LIITE 3. Ote ajantasa-asemakaavasta



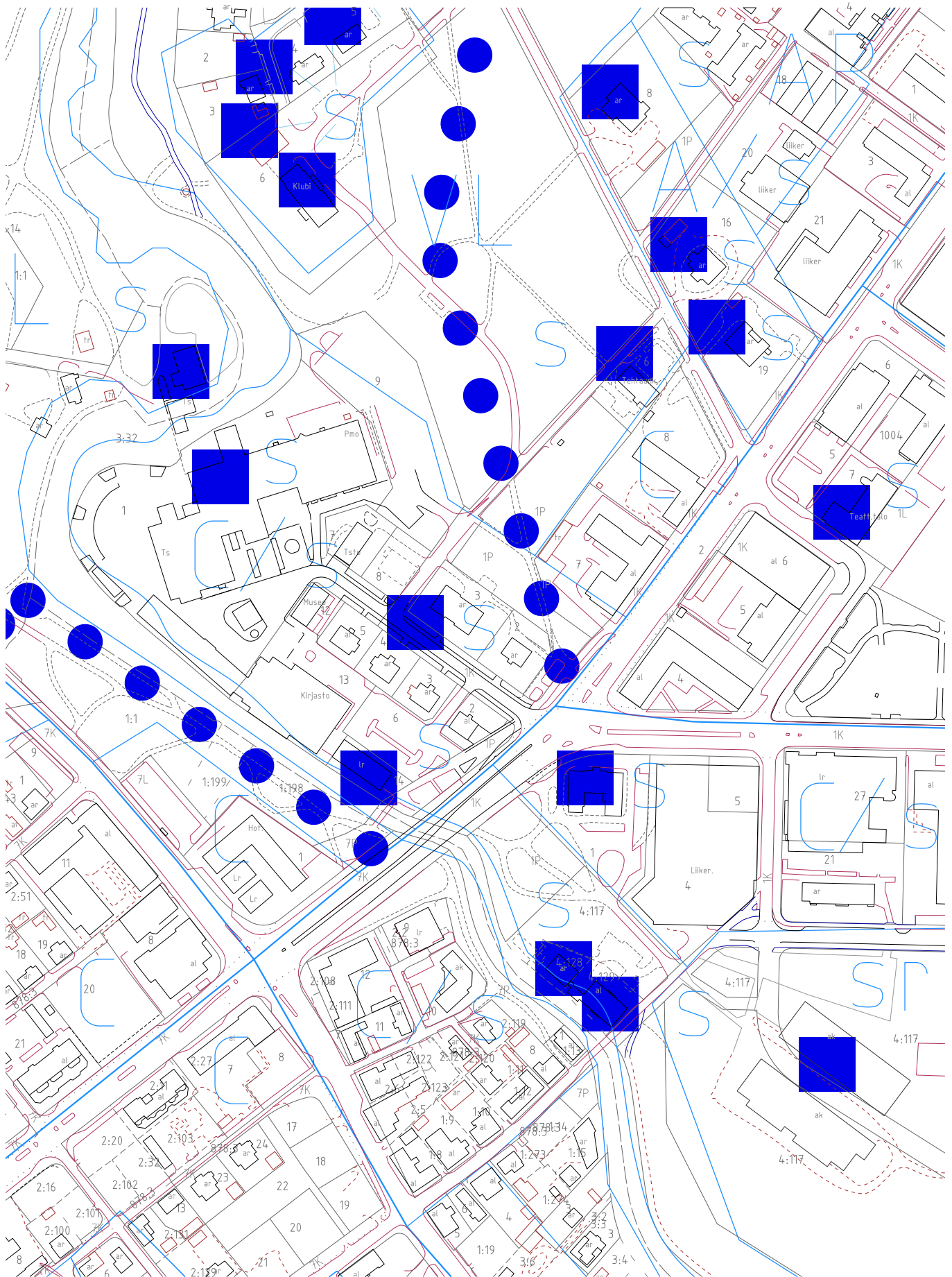
LIITE 4. Kunnallistekniikka



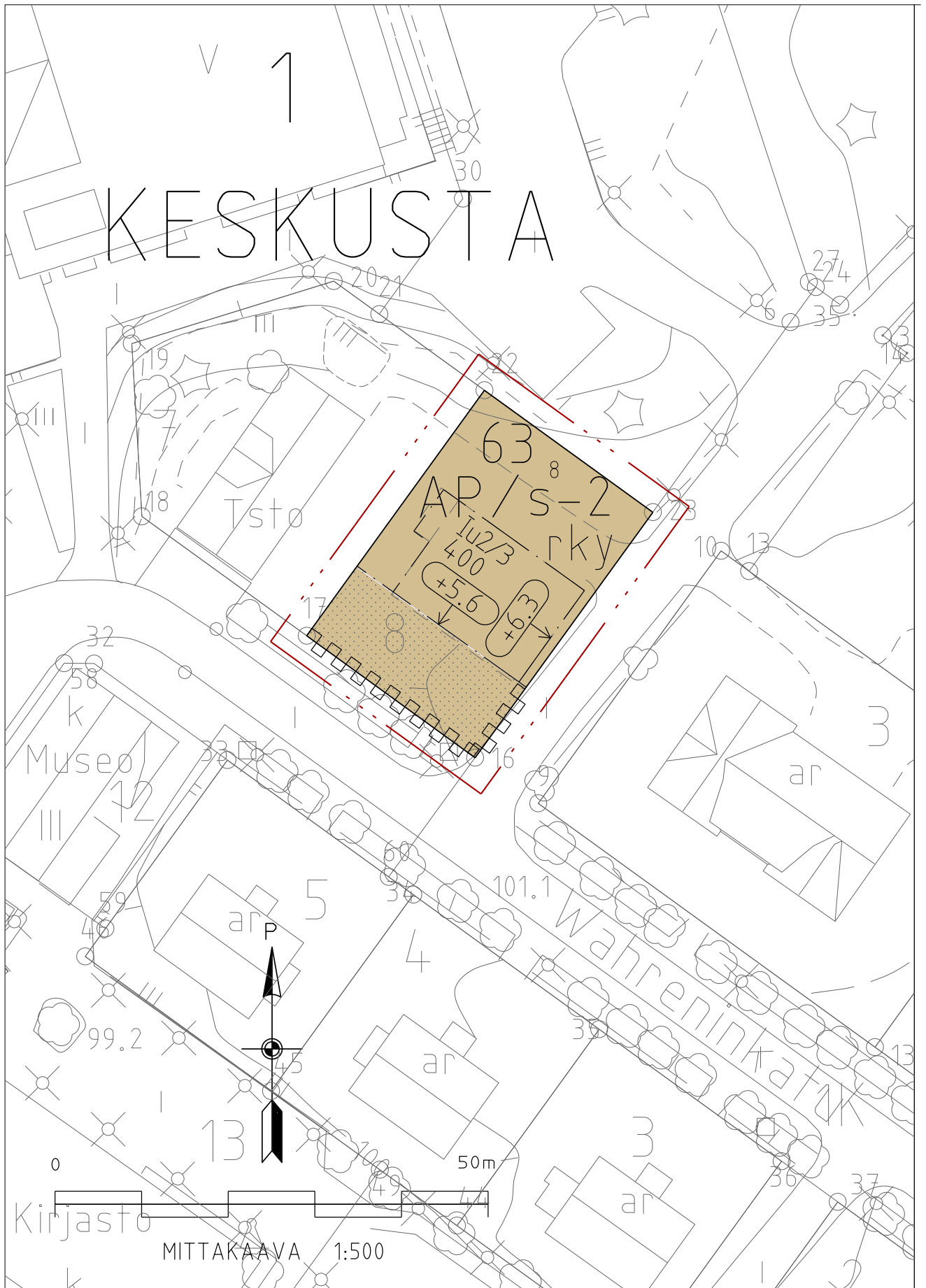
LIITE 5. Ote maakuntakaavasta



LIITE 6. Kaupunginvaltuuston 28.7.1993 hyväksymä keskustaajaman yleiskaava



LIITE 7. Asemakaavakartta



LIITE 7a. Asemakaavamääräykset

FORSSAN KAUPUNKI

KESKUSTAN KAUPUNGINOSAN

KESKUSTA III J

Asemakaavan muutos koskee Keskustan kaupunginosan korttelin 63 tonttia 8.

MITTAKAAVA 1 : 500

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

Yleismääräykset:









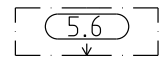




- Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alueen erityinen arvo on teollisuusyhdyskunnan historian kattavuudessa ja kertavuudessa. Alueen ominaispiirteet on säilytettävä.
- Täydennysrakentaminen on sovitettava Wahreninkadun puutalokokonaisuuteen.

AP/s-2

Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet huomioidaan täydennysrakentamisessa.

- Tontille saa rakentaa yhden enintään neljäasuntoisen asuinrakennuksen.
- Rakentaminen on sovitettava ympäröiviin rakennuksiin. Palaneen talon paikalle voidaan rakentaa joko vastaavanlainen uudisrakennus (rekonstruktio) tai ympäristöön sopiva moderni uudisrakennus.
- Rakennukseen ei saa sijoittaa maanpäällistä kellarikerrosta. Kivijalan korkeus saa olla maksimissaan 70 cm.
- Rakennuksen julkisivujen on oltava peittomaalattua puuta. Väritys on sovitettava ympäristön rakennusten väreihin.
- Rakennuksessa on oltava Wahreninkadun suuntainen harjakatto, jonka päämassan kaltevuuden on oltava 35 astetta. Kehräämönkadun varteen saa sijoittaa poikittaisen harjan, joka saa olla kattokaltevuudeltaan 45 astetta. Kattomateriaalin on oltava konesaumattua peltiä tai vastaavaa, värinä vaalea harmaa. Kattopintojen on oltava pääosin ehjiä. Kattolyhtyjien on oltava pieniä.
- Poikkipäätyyn voi sijoittaa julkisivuun upotetun parvekkeen. Rakennusrunkoon voi sijoittaa sisäänvedetyn sisäänkäynnin. Molemmat elementit on suunniteltava umpinaisiksi siten, että ne muodostavat osan rakennuksen muuta julkisivua.
- Tontille ei saa rakentaa autokatoksia tai muita erillisiä katoksia.
- Tontille saa sijoittaa enintään neljä pysäköintipaikkaa.
- Maanpinnan korkoja ei saa muuttaa.
- Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on sijoitettava puutarhamaiseen ympäristöön.
- Tontti on rajattava Wahreninkadun ja Kehräämönkadun puoleisilta rajoilta pensasaidoin. Puiston puoleiselle tontin rajalle saa tehdä puusäleaidan. Wahreninkadulle saa tehdä käyntiportin, joka on enintään 1,5m leveä ja Kehräämönkadun puolelle aukon tai portin, joka on enintään 2,5 metriä leveä.
- Tontin aitaamisessa on noudatettava 'Wahrenin kadun aidat' -rakentamistapaohjetta.

— · · · — 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin numero.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus metreinä.
	Rakennusala.
	Puutarhamaiseksi istutettava alueen osa. - Puutarha-alue tulee jakaa kortteleihin, joiden reuna-alueita korostetaan kasveilla. - Puutarhan osaksi on sijoitettava oleskelu ja leikki.
	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

 FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu		
ASEMAKAAVAN MUUTOS		1 : 500
Forssassa 15.5.2013		
Kaupunginarkkitehti	Sirikka Köykkä	
Asemakaavan pohjakartan hyväksynyt		
Kaupungingeodeetti	Rainer Suvanto	
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on marraskuun 11 päivänä 2013 pöytäkirjan 87 §:n kohdalla hyväksynyt.		
Forssan kaupungin keskushallinnossa		
Kaupunginsihteeri	Matti Pietilä	
L07	KESKUSTA III J	15.5.2013
	Kv 11.11.2013 § 87	Voim. 23.12.2013

LIITE 8. Alueen ortokuva



LIITE 8. Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	061 Forssa	Täyttämispvm	18.12.2013
Kaavan nimi	Keskusta III J		
Hyväksymispvm	11.11.2013	Ehdotuspvm	15.05.2013
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	14.10.2012
Hyväksymispykälä	87	Kunnan kaavatunnus	L07
Generoitu kaavatunnus	061V111113A87		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,0800	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0800

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0800	100,0	400	0,50	0,0000	0
A yhteensä	0,0800	100,0	400	0,50	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä			-1	-400

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0800	100,0	400	0,50	0,0000	0
A yhteensä	0,0800	100,0	400	0,50	0,0000	0
A					-0,0800	-400
AP	0,0800	100,0	400	0,50	0,0800	400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä			-1	-400
Asemakaava			-1	-400