



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



KESKUSTA VIA ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS 20.6.2017

KESKUSTA VI A ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22. päivänä marraskuuta 2016 päivättyä asemakaavakarttaa Keskusta VI A.

Asemakaavan muutos koskee:

Forssan kaupungin Keskustan kaupunginosan kortteleita 58, 64, 67, 73 sekä Korkeavahan korttelin 66 tonttia 4 sekä niihin liittyviä katu-, puisto- ja liikennealueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

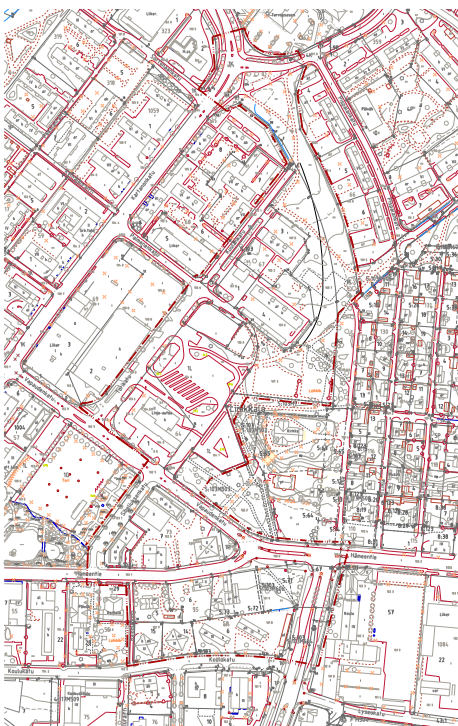
Asemakaavan muutosalue sijaitsee ydinkeskustassa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

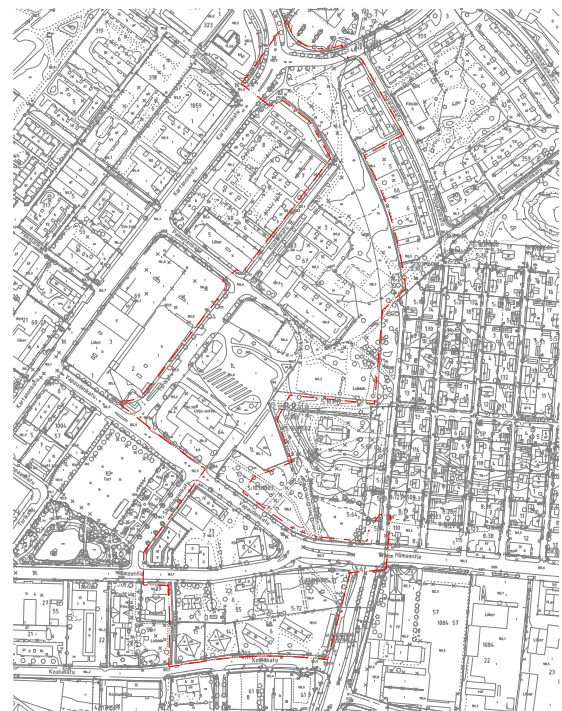
Asemakaavan muutos on jaettu Keskusta VI B asemakaavamuutoksena alkaneesta kaavasta erilliseksi osaksi.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on ympäristöministeriön päätöksen mukaisesti muuttaa asemakaavaa siten, että kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan Kehäkadun pohjoisosan tarve, linjaus ja mitoitus ja mahdollisen katualueen liittyminen ympäröiviin kulttuuriympäristön kannalta arvokkaisiin kortteli- ja puistoalueisiin. Samalla tutkitaan laajemmin ydinkeskustan liikennejärjestelyjä ja täydennysrakentamista. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaan ns Yhtiönkadun jatkeelle ei ole yhteyttä I linjan kohdalta, joten linjaus on ratkaistava muualta tai katualue on poistettava kaavasta.

Luonnosvaiheen kaava-alue



Ehdotusvaiheen kaava-alue



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.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaavan keskeinen sisältö.....	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
4	LÄHTÖKOHDAT	9
4.1	Alueen kuvaus ja ratkaisut.....	9
4.2	Maanomistus.....	9
4.3	Suunnittelutilanne.....	12
4.4	Rakennusinventoinnin täydennys, Sirkka Köykkä 2016.....	13
4.5	Pysäköinti.....	40
4.6	Saastuneet maa-alueet.....	40
4.7	Maanpäälliset kellaritilat.....	40
4.8	Rakennusoikeudet ja käytetyt rakennusoikeudet.....	40
4.9	Leikkipaikat.....	43
4.10	Liikenneselvitys.....	43
5	TAVOITTEET	44
5.1	Yleistavoitteet.....	44
5.2	Pihatilat ja asuinkäyttö.....	44
6	ASEMAKAAVA	44
6.1	Luonnos.....	44
6.2	Ehdotus.....	45
6.3	Lausunnot ja hyväksyminen.....	47
6.4	Kaavamääräykset.....	47
7	KAAVAN VAIKUTUKSET	51
7.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.....	51
7.2	Vaikutukset liikenteeseen	52
7.3	Vaikutukset yhdyskuntatekniikkaan ja energiaverkkoon.....	52
7.4	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	52
7.5	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	54
7.6	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	54
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	55
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	55

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Maanomistus
3. Sähköjohdot
4. Johtokartta
5. Asemakaava
6. Asemakaavamerkinnot osa 1
7. Asemakaavamerkinnot osa 2
8. Asemakaavan seurantalomake
9. Museoviraston lausunto
- 10 Tiivistelmä Tammelan tavaratalon kuntoarviosta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ympäristöministeriö / ydinkeskustan peruskaavoituksen uudistaminen, Forssan kaupunki

Kaavoitus on tullut vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu Forssan lehden kuulutuksella 26.9.2010.

Kaavasta on ollut viranomaisneuvottelu 9.9.2010, jolloin kaava-alue jaettiin kahteen osaan.

Asemakaavaluonnokset ympäristölautakunnassa 22.5.2012 ja kaupunginhallituksessa 4.6.2012.

Kuulutus kaavaluonnosten nähtävilläolosta oli Forssan lehdessä 10.6.2012.

Luonnokset (15.5.2012 vaihtoehdot 1-3) oli nähtävänä 11.6.-6.7.2012.

Ehdotus (22.11.2016) oli lautakunnassa 7.12.2017 Kaupunginhallitus hyväksyi kaavamuutosehdotuksen 12.12.2017.

Kaupunginhallitus asetti kaavaehdotuksen nähtäville 2.-31.1.2017.

Kuulutus ehdotuksen nähtävänäolosta 31.12.2016.

Vastineet ja kaksi vaihtoehtoa (20.6.2017) kaavan etenemiselle käsiteltiin kaupunginhallituksessa 6.11.2017.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan vaihtoehdon A13.11.2017.

Kuulutus kaavan voimaantulosta oli Forssan lehdessä xxx

2.2 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on ympäristöministeriön päätöksen mukaisesti muuttaa asemakaavaa siten, että kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan Kehäkadun pohjoisosan tarve, linjaus ja mitoitus ja mahdollisen katualueen liittyminen ympäröiviin kulttuuriympäristön kannalta arvokkaisiin kortteli- ja puistoalueisiin. Samalla tutkitaan laajemmin ydinkeskustan liikennejärjestelyjä ja täydennysrakentamista.

Luonnosvaiheessa tehtiin kolme suunnitelmaa, yksi on ilman uutta yhteyttä ja kahdessa osoitetaan uusi yhteys.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa olevat kaavat ovat vanhentuneet kaikkien kortteleiden osalta. Osin kaavoituksen merkintöjen käytännöt ovat muuttuneet, osin rakentamista on toteutettu merkittävästi enemmän kuin voimassa olevissa kaavoissa on osoitettu. Nyt arvioidaan uudet merkinnät. Periaatteena on, että maanpäällisiä kellarikerroksia ei toteuteta uudisrakentamisessa. Kaavassa on arvioitava uudelleen valtakunnallisesti merkittävän RKY-alueen kautta tulevat merkinnät.

3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

- Ympäristöministeriön päätös 23.6.2005, Dnro YM1/5239/2004, jossa määrättiin kaupunki muuttamaan alueen asemakaava MRL 177 §:n mukaisella suunnitteluvaiheella 15.6.2007 mennessä. Samalla alueelle määrättiin rakennuskielto sekä maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettu toimenpiderajoitus.

- Ympäristöministeriön päätös 29.5.2007, Dnro YM1/5239/2004, jossa myönnettiin jatkoaikaa suunnitteluvaiheen täyttämiseksi 31.12.2007 asti.

- Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi 9.4.2009 kaupunginvaltuuston päätöksen hyväksyä Keskusta VI B asemakaavamuutoksen ja korkein hallinto-oikeus hylkäsi 6.5.2010 kaupungin valituksen hallinto-oikeuden päätöksestä, jolloin kaavamuutos palautui kaupungille uudelleen valmisteltavaksi.

- Asemakaavan muutos on jaettu Keskusta VI B asemakaavamuutoksena alkaneesta kaavasta erilliseksi osaksi. Keskusta VI A etenee hitaammalla aikataululla kuin Keskusta VI B. Keskusta VI B kaavassa katkaistiin I linjalta yhteys pohjoiseen.

- Ympäristöministeriö ja Hämeen ELY-keskus ovat sopineet, että ELY-keskus valvoo kaavan laatimista ja etenemistä normaalien kaavoituskäytäntöjen mukaisesti.

Keskusta VI A asemakaavaluonnokset olivat ympäristölautakunnassa 22.5.2012 § 37 ja Ympäristölautakunta hyväksyi vaihtoehdon ja lisäksi lautakunta edellytti, että kaupunginhallitus pyytää saatujen lausuntojen jälkeen asemakaavan muutosluonnoksista 1-3 ympäristölautakunnan lausunnon.

Asemakaavaluonnokset olivat kaupunginhallituksessa 4.6.2012 § 142.

Ympäristölautakunnassa käsiteltiin annettujen lausuntojen pohjalta vaihtoehtoja. Ympäristölautakunnan puheenjohtaja totesi, että ympäristölautakunta on äänestyksen jälkeen päättänyt esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavamuutosehdotus Keskusta VI A laaditaan vaihtoehdon 2 pohjalta

Kaupunginhallitus käsittelee kokouksessaan 3.12.2012 kaavaluonnosten vaihtoehtojen valintaa § 348. Kaupunginhallitus päätti äänestyksen jälkeen, että ehdotus valmistellaan vaihtoehdon 1 pohjalta.

Kaupunginhallitus käsittelee kokouksessaan 26.6.2017 § 214 hyväksymisvaiheessa olevaa kahta vaihtoehtoa ja päätti siirtää asian käsittelyyn seuraavaan kokoukseen. Kaupunginhallitus käsittelee uudelleen 6.11.2017 § 323 kahta hyväksymisvaiheessa olevaa vaihtoehtoa ja päätti ehdottaa valtuuston hyväksyvän vaihtoehdon A. Valtuusto hyväksyi kaavan vaihtoehdon A 13.11.2017

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu Forssan lehden kuulutuksella 26.9.2010.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ympäristöministeriön kaavoituskehoituksen toteutumisesta valvoo Hämeen elinkeino-lienne- ja ympäristökeskus (Hämeen ELY-keskus). Kaavasta on ollut Hämeen ELY-keskuksen vi- ranomaisneuvottelu 9.9.2010, jolloin kaava-alue jaettiin kahteen osaan. I-linjan osalta kaava on tullut jo voimaan 18.6.2012.

Luonnos ja sitä koskeneet lausunnot

Kaupunginhallitus on laittanut Keskusta VI A kaavaluonnoksen vaihtoehdot nähtäville 11.6.- 6.7.2012. Luonnoksista pyydettiin Museoviraston, Hämeen ELY-keskuksen ja Hämeen liiton lausunnot.

Hämeen ELY-keskus esitti lausunnossaan, että vaihtoehto 2 on mahdollinen. Vaihtoehto 1 on taloudellisin, eikä aiheuta haittaa jo olemassa olevissa asuinkortteleissa. Vaihtoehto 3 ei ole toteuttamiskelpoinen, koska siinä uusi katuyhteys valtaa laajan puistoalueen, katkaisee kevyen liikenteenyhteydet puiston läpi ja liikenteen aiheuttama häiriö muuttaa olennaisesti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön luonnetta.

Museovirasto esitti lausunnossaan, että vaihtoehto 1 on paras. Vaihtoehto 2 on mahdolli- nen. Vaihtoehto 3 ei ole mahdollinen koska se sijoittuu linja-autoaseman ja kirkon väliin ja halkoo valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Hämeen liitto katsoo kaikkien ratkaisujen olevan asemakaavalla ratkaistavissa koska rat- kaisulla ei ole seudullisesti merkittäviä vaikutuksia. Kaikki ratkaisut ovat maakuntakaavan mukaisia.

Luonnoksesta annettiin kolme mielipidettä:

Asunto Oy Forssan Kartanonkatu 15 ja 17 ja Kuulankatu 4 pitävät vaihtoehtoa 1 par- haana. Kuulankatua pitkin kulkeva liikenne lisää taloille melua ja kadulle lisäliikennettä, joka aiheuttaa haittoja ja vaaratekijöitä.

Asunto Oy Paimenenkallio esittää, että vaihtoehtoista 2 ja 3 aiheutuu ääni- ja pöly- haittoja. Jos näitä vaihtoehtoja viedään eteenpäin, tulee kadun reunaan rakentaa riittävät äänivallit ja sijoittaa riittävästi istutuksia.

Edellä esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella voidaan esittää yhteenve- tona, että vaihtoehto 1 tai 2 ovat sellaisia, jotka kaikki lausunnon antaneet tulevat hyväk- symään. Vaihtoehdon 1 hyväksyvät myös mielipiteensä antaneet taloyhtiöt. Maankäytön suunnittelu esitti että tämä on lähtökohtana jatkosuunnittelulle.

Forssan seudun osuuspankki ei ottanut kantaa liikennejärjestelyihin. Pankki esitti että kort- telin 73 tontin 7 suojelumerkinnät poistetaan. Tonttia tulisi kehittää asumiseen. Voimassa olevassa kaavassa seurakunnan maalle osoitettu pysäköinti tulisi palauttaa kaavallisesti takaisin yleiseksi pysäköintialueeksi. Linja-autoaseman kortteliin ei tulisi osoittaa pysäköin- titaloa vaan tilalle tulisi esittää asumista. Osuuspankin kanssa jatkettiin neuvotteluilla ehdo- tukseen tulevista määräyksistä.

Ehdotus ja sitä koskeneet lausunnot

Ehdotuksessa on poistettu ns. Yhtiönkadun pohjoisosa ja sen tilalle on kaavoitettu puistoaluetta. Ehdotusvaiheessa kaavan rajausta muutettiin siten, että alueeseen tuli mukaan Asunto Oy Papinpyölin tontti Pispalankadun varrelta, koska vakiintunut tontin käyttö ei vastannut tontti- ja liikennealueen rajoja. Kaava-aluetta muutettiin myös Kalliomäen ensimmäisen linjan eteläpään osalta siten, että katualue vastaa rakennettua tilannetta. Yhtiönkadun loppu ja Sibeliuksenkatu rajattiin pois kaava-alueelta.

Ehdotus oli nähtävänä 2-31.1.2017.

Ehdotuksesta pyydettiin Museoviraston, Hämeen ELY-keskuksen, Forssan seurakunnan, Ympäristölautakunnan, Teknisen lautakunnan ja Kanta-Hämeen pelastuslaitoksen lausunnot. Liitteenä Museoviraston lausunto.

Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on ollut viranomaisyhteistyö 9.9.2010, jolloin kaava-alue jaettiin kahden osaan.

Työneuvottelu 25.5.2012.

Kiinteistö Oy Forssan OP-kulma, neuvottelut

Luonnoksen nähtävänäolon jälkeen Kiinteistö Oy Forssan OP-kulman edustaja on esitellyt erilaisia suunnitelmia omistamalleen kiinteistölle kaupunginhallituksessa. Mahdollisia ratkaisuja on käsitelty myös kaupunginhallituksen iltakoulussa. Maankäytön suunnittelu tutki Tammelan tavaratalon laajennusvaihtoehdon jo hallituksen



Sigge Arkkitehdit, tutkittu vaihtoehto kaksi uutta asuinrakennusta Tammelan tavaratalon kohdalla.

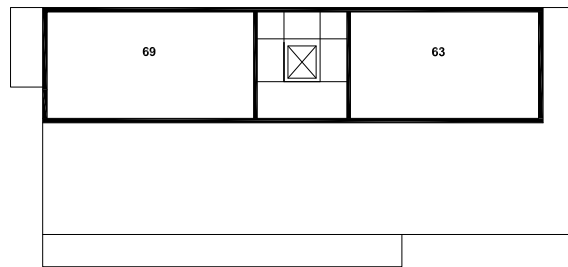


02 FORSSAN SEUDUN OSUUSPANKKI
KORTTELI 73, FORSSA

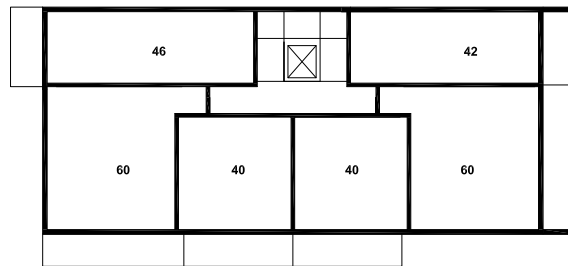
PIHATASO
MAANKÄYTTÖLUONNOS 1:500 - 5.9.2016 / VL

93517
12

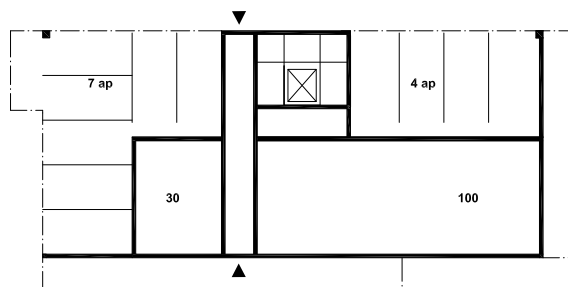
SIGGE ARKKITEHDIT Lännein Rantakatu 9 Tel +358(0)22781500 www.sigge.fi
20100 Turku, Finland Fax +358(0)22316550 sigge@sigge.fi



5. krs
180 m²



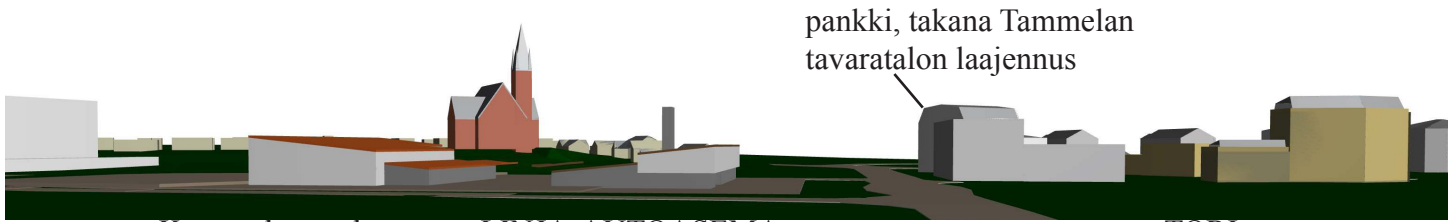
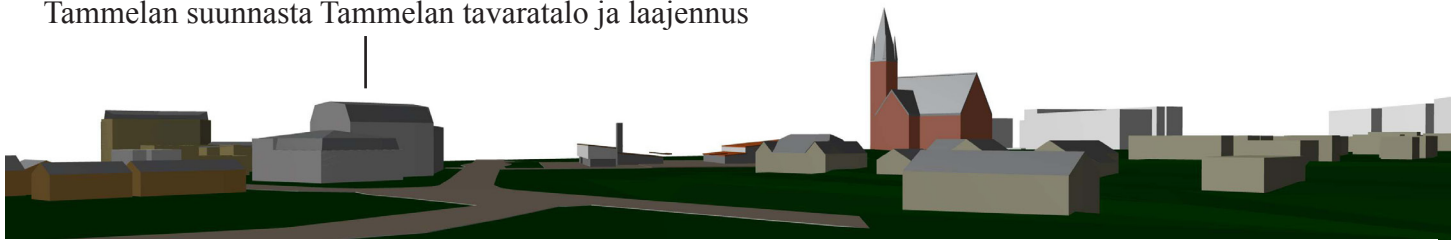
2. - 4. krs
355 m²



1. krs
155 m²

Sigge Arkkitehdit, tutkittu vaihtoehto kaksi uutta asuinrakennusta Tammelan tavaratalon kohdalla.

Tammelan suunnasta Tammelan tavaratalo ja laajennus



pankki, takana Tammelan
tavaratalon laajennus

Kaavan luonnoksessa
liiketilaa ja matka-
keskus

LINJA-AUTOASEMA,
liiketiloina

TORI

Maankäytön suunnittelu, Tutkittu Tammelan tavaratalon laajennusvaihtoehto asemakaavaluonnoksen nähtävänäolon jälkeen.

iltakouluun. Tämän jälkeen maankäytön suunnittelu on jatkanut neuvotteluja Forssan seudun osuuspankin kanssa. Käytyjen neuvottelujen aikana Sigge Arkkitehdit Oyttekivät uuden esityksen mahdollisesta Tammelan tavaratalon korvaavasta kahdesta rakennuksesta kaupungin lähtökohdista: maanpäälle ei tehdä kansiratkaisuja, piha-alueet tulevat maantasoon ja tontille tulee riittävästi vihreää istutusaluetta. Tämän jälkeen ns. Tammelan tavaratalon suojelumerkinnän tilalle ehdotukseen laitettiin merkintä, jossa todetaan rakennuksen paikallinen merkitys. Rakennusta ei ole kuitenkaan suojeltu. Kaavamerkinnät on tehty niin, että se mahdollistaa Tammelan tavaratalon säilymisen, mutta myös uudisrakentamisen. Kaavaluonnoksesta poiketen Tammelan tavaratalon rakennusoikeutta lisättiin ja rakennusala laajennettiin siten, että on mahdollista laajentaa tavarataloa asuinrakennusosalla ja pankin toiveen mukaan tonttitehokkuuden sijaan rakennusoikeudet eroteltiin rakennusalaakohtaisesti. Osa autopaikoista on sijoitettava kellariin. Mikäli tontille toteutetaan enemmän autopaikkoja kuin kaavassa edellytetään on lisäpaikat sijoitettava kellariin, koska ne eivät mahdu pihatason.

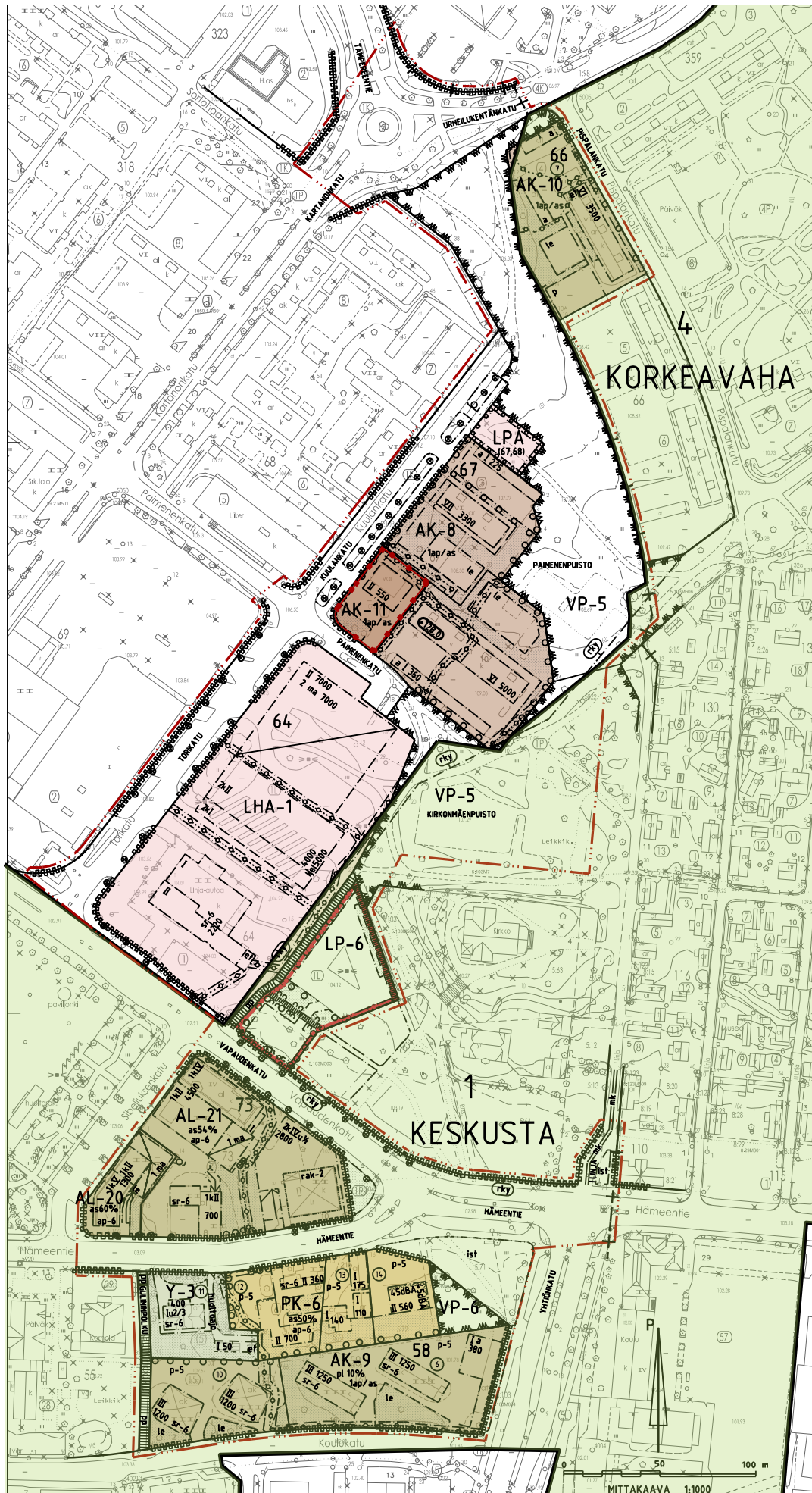
4 LÄHTÖKOHDAT

4.1 Alueen kuvaus ja ratkaisut

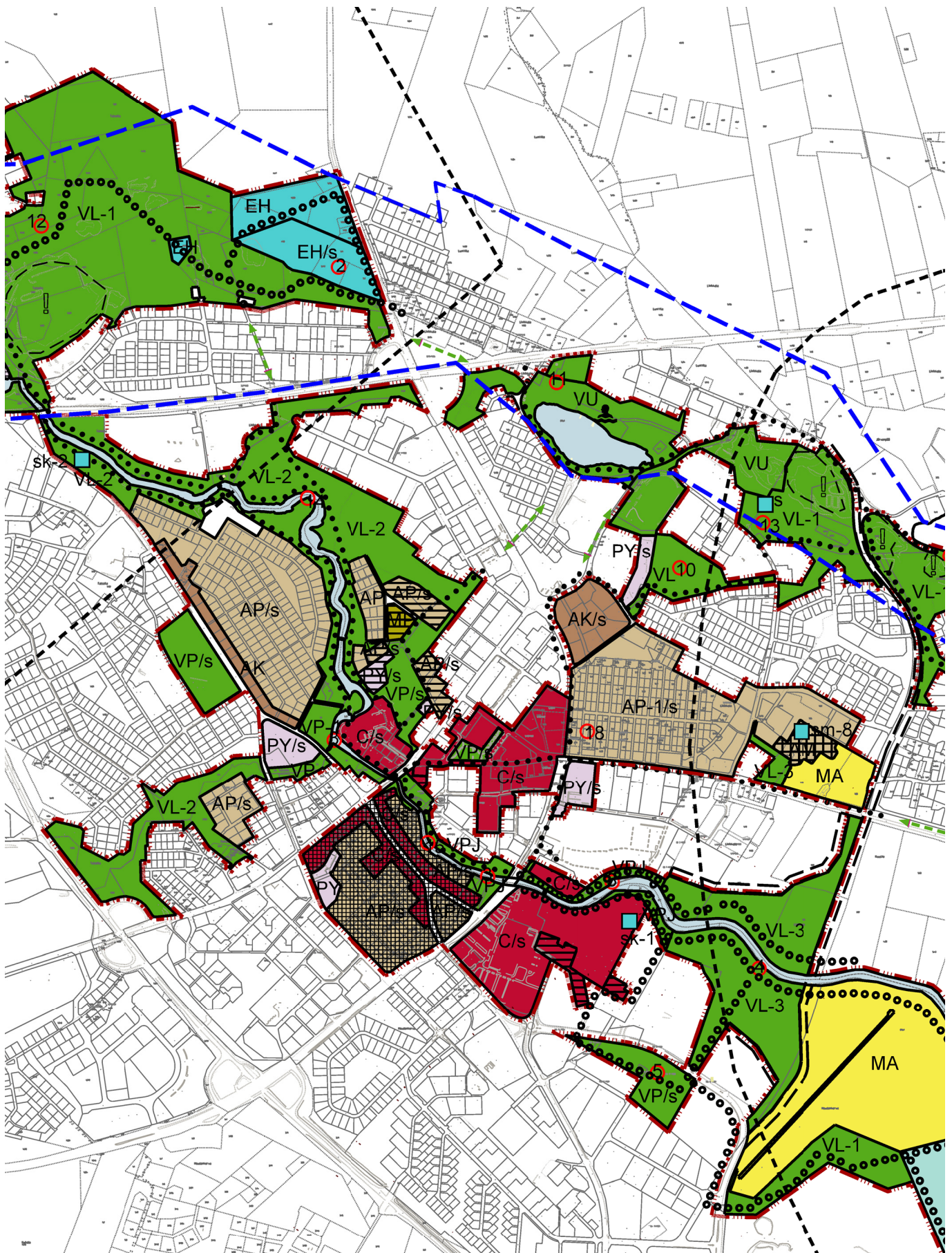
Kaavoitettava alue on valtakunnallisesti arvokkaan kirkon ja Kalliomäen alueen tuntumassa. Alueella sijaitsee Forssan linja-autoasema. Alueen kaakkoisosaan johtaa Yhtiönkatu ja luoteisosasta alkaa Tampereentie, joiden välistä liikennettä voidaan tarvittaessa ohjata kaavoitettavan alueen kautta. Pohjoisosassa on asu-mista ja varaus kehäkadulle, jota ei ole rakennettu. Kalliomäen ensimmäisen linjan osalta tullut korkeimman hallinto-oikeuden päätös on muuttanut liikenteellistä tilanetta siten, että kaavassa olevalle kehätielle ei ole kaavallista yhteyttä, jonka takia uuden yhteyden asema on tarkasteltava uudelleen.

4.2 Maanomistus

Forssan kaupunki omistaa linja-autoaseman ympäristön, katu- ja puistoalueita, Forssan seurakunta omistaa kirkon ja sen ympäristössä olevia puistoalueita. Tonttialueet ovat pääosin yksityisessä omistuksessa.



Vaalean vihreällä näkyy kansallisen kaupunkipuiston alue.



Ote Kaupunkipuisto teemaosayleiskaavasta, Kaavoitettava alue on keskusta-alueita, jolla ympäristö säilytetään. Alueen 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, tiesto sekä puusto ja muu kasvillisuus säilyvät.

4.3 Suunnittelutilanne

- Kanta-Hämeen maakuntakaavojen yhdistelmässä 2015 muutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), keskustatoimintojen alueeksi, jolla on arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Cs) ja asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueen itäpuolelle jää asuntovaltainen taajamatoimintojen alue, jolla arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet säilytetään (As).

- Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä keskustaajaman yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), kerrostalo-valtaiseksi asuntoalueeksi (AK) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (PY/s). Yhtiönkadun ja Tampereentien välille, Kehäkadun kohdalle, on osoitettu katuväylä, jolta osin ympäristökeskus on kumonnut kaavan vuonna 1995.

Teemaosayleiskaavassa alueella on C/s keskusta aluetta, 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 rakenteen, maan pinnan korot, tiestö sekä puusto ja muu kasvillisuus säilyvät. AK/s kerrostalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään. Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kerrostaloihin. Alueen kannalta merkittävä on suurkorttelin keskellä oleva piha-alue ja sen kasvillisuus. Kaava-alueella on Forssan kansallista kaupunkipuistoa keskustan modernia kerrostumaa ja teollisen yhdyskunnan entinen lääkärintalo nykyinen päiväkotit. Uudessa asemakaavassa huomioidaan näiden vaatimukset.

- Suunnittelualueella on voimassa 23.7.1946 (A03), 17.9.1966 (C13), 25.6.1969 (C22), 27.10.1970 (D06), 12.9.1973 (D23), 5.7.1974 (D27), 18.2.1977 (D38), 23.5.1986(E51), 29.10.1986(E58), 20.6.1990(H08), 25.9.1991(H21), 12.4.1999(H67), 20.8.2001 (J10), 11.1.2010(J45) ja 18.6.2012(L04) vahvistettuja asemakaavoja.

Asemakaavoissa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK), liikerakennusten korttelialueeksi (K, A11), moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (Am2), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP), linja-autoaseman korttelialueeksi (La), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä katu- ja puistoalueiksi.

Voimassa olevassa vuoden 1969 asemakaavassa on osoitettu Kehäkadun katualue. Puistoalue alkaa kirkon pohjoispuolelta ja sen länsireunaan on osoitettu rakentamaton huoltoasema-alue sekä kaksi rakennettua kerrostaloa. Kehäkatu päättyy Kartanonkadun ja Urheilukentänkadun risteykseen. Länsiosassa kaava-alueella sijaitsee linja-autoasema pysäkkialueineen. Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee kaksi liike- ja asuinkerrostalokorttelialuetta, joista Hämeentien reuna ei ole toteutunut kaavan mukaisesti.

Forssan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2012. Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelut täydentää ja pitää ajan tasalla pohjakarttaa.

4.4 Rakennusinventoinnin täydennys, Sirkka Köykkä 2016

Linja-autoasema

Torin itäreunalla ollut vuoden 1938 lopulla valmistunut linja-autoasema alkoi käydä heti alusta alkaen liian pieneksi ja alkeelliseksi. Uusi linja-autoaseman rakennus suunniteltiin torin koilliskulmaan. Rakennus on kaupunginarkkitehti Yrjö Mykkäsen suunnittelema. Toimintansa linja-autoasema aloitti 5.1.1958 matkahuollon ja liikenteen siirtyessä uusiin tiloihin. Vuokraajan hoitoon annettu ravintola aloitti toimintansa muutamaa päivää myöhemmin. Valmistuessaan asemaa luonnehdittiin upeaksi ja edustavaksi, jopa ylläiseksi. Vielä 22 vuoden kuluttua aseman valmistumisesta sitä kuvattiin harvinaiseksi tapaukseksi Suomen julkisen rakentamisen historiassa, suunnittelussa oli osattu oikealla tavalla ennakoita tulevan kasvun vaatimukset, jotka asema yhä täyttää. Linja-autoliikenteen kasvu jatkui vilkkaana 1960-luvun lopulle asti ja Forssasta oli muodostunut huomattava maantieteellinen solmukohta.

Asema kaupunkikuvassa ja arvo

Linja-autoasema kuuluu arkkitehtuuriltaan pelkistettyjen ja modernien rakennusten kerrostumaan, joka on rakennettu 1930 - 50-lukujen aikana. Kerrostumaan kuuluu linja-autoaseman lisäksi muun muassa Puistolinna vuodelta 1940, Hämeenkulma (Tammelan tavaratalo) 1958, Yhteislyseon laajennus 1956, teatteritalo (ent. seurojentalo) 1939, Lounais-Hämeen suojeluskuntapiirin talo 1938 (Hämeentie 20), Hämeentie 8 1936-37, LSO:n teurastamo sekä kauppa 1940, Koulukadun kerrostalot 1950-luvulta ja keskuskansakoulu 1950.

Linja-autoaseman ympärillä on linja-autojen pysäkkialue ja vapaata puisto- ja parkkialuetta, joten linja-autoasema on luonteeltaan yksittäinen rakennus maisemassa. Sillä on sekä liikenne- että sosiaalishistoriallista arvoa. Linja-autoaseman ulkoasu edustaa aikakaudelle tyypillistä arkkitehtuuria, funktionalismia. Rakennus on massoittelultaan kompakti. Yksikerroksinen syvärunkoinen, yhtenäisen pulpettikaton alla oleva massa on julkisivuiltaan tiiltä. Kaksikerroksisella julkisivun osalla on yläkerta erotettu erilliseksi pulpettikattoiseksi massaksi, joka toistaa yksikerroksisen osan suhteita. Erotettu toinen kerros on tuotu ulokkeeksi, ja ”leijuvaksi” jolloin yläkerran materiaaliksi on otettu muusta rakennusmassasta poikkeava rakennuslevy. Levyjen mitoitus on sovitettu julkisivusommitelmaan ja julkisivusta muodostuvaan viivastoon. Toisessa kerroksessa oleva massa on pyritty irrottamaan alakerrasta tuomalla se ulommas kuin ensimmäisen kerroksen massa. Lisäksi toisen kerroksen alla on isot näyteikkunat tai nauhaikkuna ja osittain lasitiiliseinä, jolla ulos tuleva osa erotetaan muusta massasta, kuin se olisi ilmassa. Ratkaisulla korostetaan rakennuksen horisontaalisuutta entisestään. Horisontaalisuuden vastapainona on ylös kohoava kellotorni, joka toimii maamerkinä. Rakennuksen runkona on teräsbetoni. Betonipilarirunko, betoni ala- ja yläpohja. Erityinen tunnus on veistoksellinen betonikatos, joka sijoittuu rakennuksen pohjoispuolelle ja nousee pulpettikatoksen massan yläpuolelle.

Alkuperäiset materiaalit

Sisätiloissa on viimeistelyjä detaljeja. Materiaaleina ovat alkuperäisen rakennusselityksen mukaan betoni, tiili, puu, lasitiili, julkisivulevy (II kerros julkisivu) ja sementtimosaiikki sekä kumi portaisissa. Rappauspinnat ja betonipinnat on kalkki- tai

öljymaalattu. Alun perin oli myös puhtaita tiilipintoja. Odotushallin katto on höylättyä 5" x 1" honkalautaa. Aulan lattia on accotile laattaa. Toisen kerroksen toimistohuoneissa on linoleum lattiat.

Korjaus 1984

Rakennusta on korjattu 1984. Tuolloin tehtiin muutoksia tuulikaappiin sekä aulaan aukeavan sivutilaan rakennettiin lipunmyynti-, rahditus-, WC-, pesu- ja siivoustiloja. Aulatala ja siihen erikseen avautuva kassahalli eivät tämän toteutuksen jälkeen enää erottuneet selkeinä symmetrisen oloisina tiloina rakennuksen sisällä.

Lisäksi seinäpinnat käsiteltiin akryylilateksilla (myös tiiliseinät) ja aulan puinen katto on uusittu myös tuolloin.

Uudet korjausperiaatteet

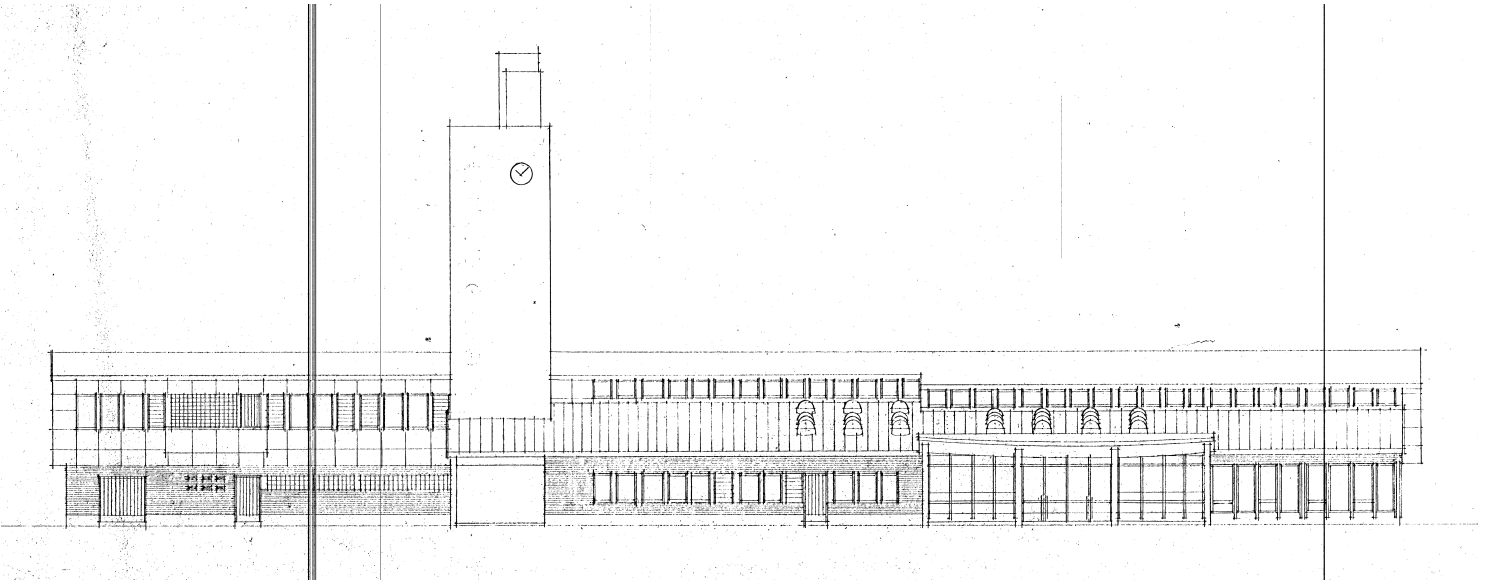
Linja-autoaseman tulisi jatkossakin säilyä tapaamispaikkana ja sisältää riittävästi kokoontumisen ja ihmisten "parveilun" mahdollistavaa aulatilaa. Tämä huomioitiin myös viimeisessä korjauksessa, vaikka liiketoimintaa laajennettiin osin aulatiloihin.

Korjauksen suunnittelussa säilytettiin massojen muodostama sommitelma ja rakennuksen tyylipiirteet. Toisen kerroksen keveys on tultava esille ratkaisuisissa. Periaatteena on, että ulkoasu säilytetään. Toisen kerroksen julkisivumateriaalin on oltava erilainen kuin ensimmäisen kerroksen materiaalin. Aukotusperiaatteet on säilytettävä ja niiltä osin kun muutoksia on tehty palautettava.

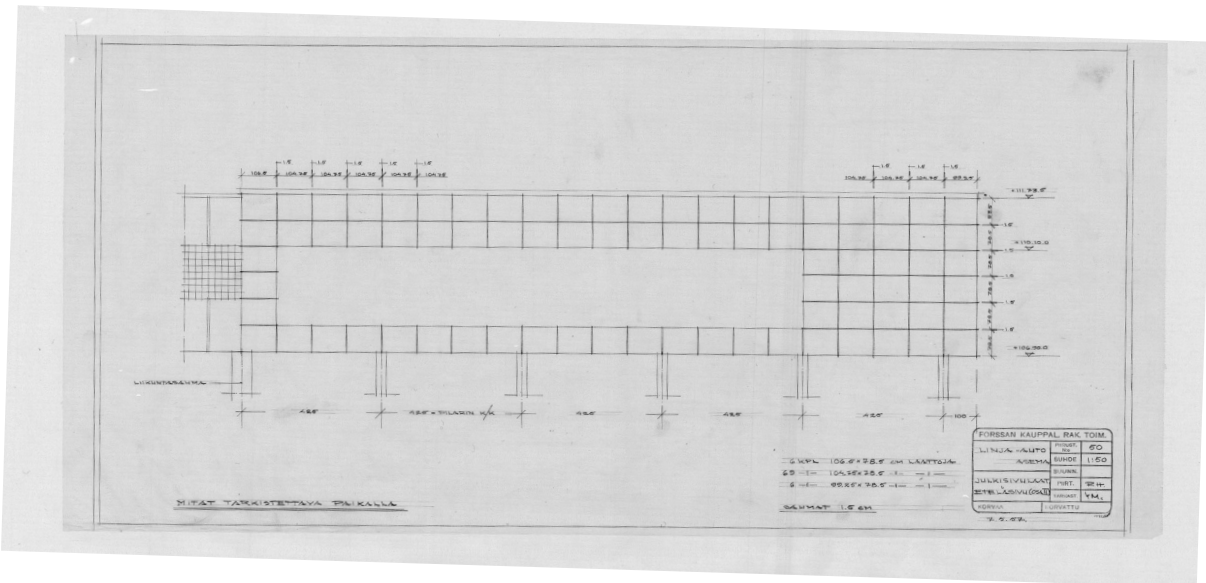
Sisätilojen selkeyden ja aulan symmetrisyyden tulisi erottua korjauksen jälkeen. Aulaan avautuu erillinen selkeästi avautua sivutila. Tilarakennetta tulisi korostaa uusien ratkaisuin.

Nykymääräysten mukaan arvioiden linja-autoasemarakennuksessa on rakenteellisia puutteita, joita voidaan suunnittelun ja korjauksen yhteydessä tuotiin lähemmäs

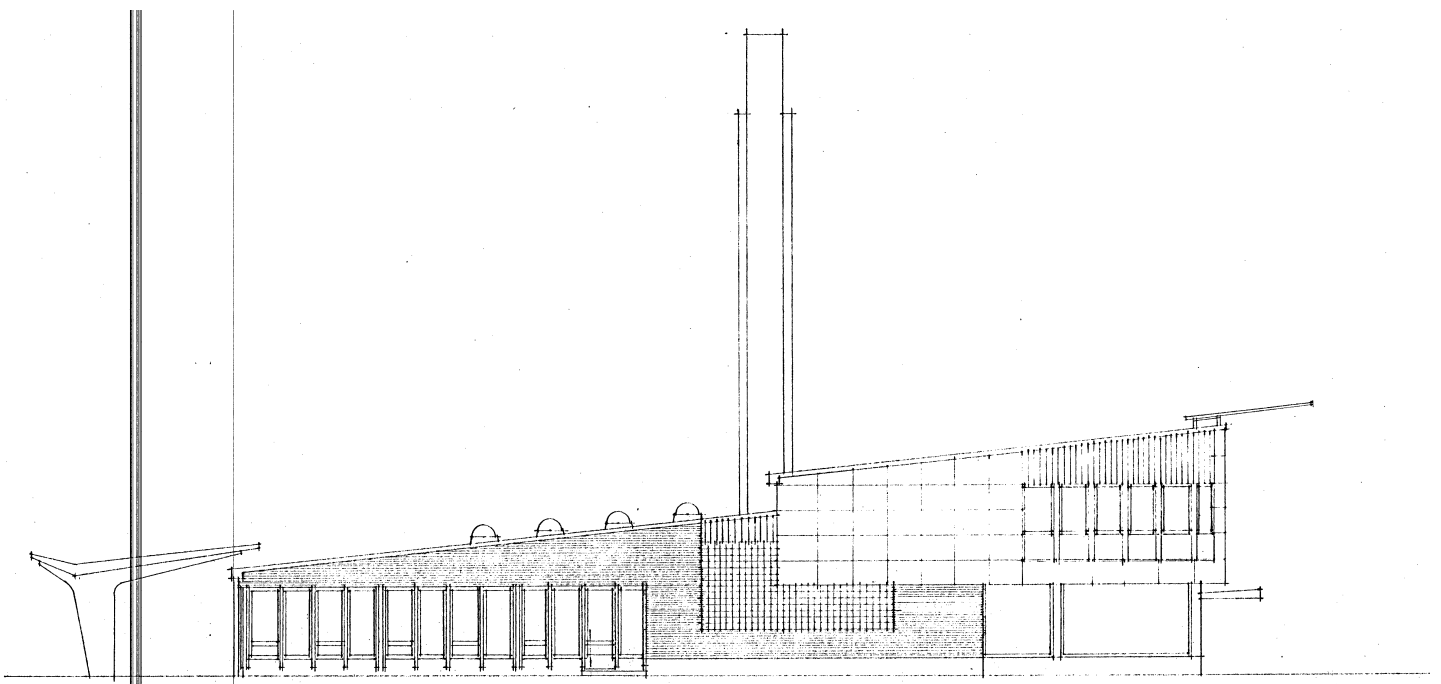




Linja-autoaseman julkisivu pohjoiseen



Linja-autoaseman julkisivulevyjen jaot sovitettiin muun arkkitehtuun mittoihin.



Linja-autoaseman julkisivu länteen

nykypäivän tarpeita. Suunnittelussa haettiin ratkaisuja sekä rakenteellisille puutteille, että tehtyjen korjausten korjaamiselle. (Esimerkkeinä 1-lasiset näyteikkunat ja 10 cm eristys katossa.) Erityisinä ongelmina ovat olleet vuotavat vesikattorakenteet ja vanha jo käyttöikänsä päässä oleva LVIS –tekniikka, jotka uusittiin kokonaisuudessaan.

Asemakaavassa suojellaan linja-autoaseman rakennus ja edessä oleva katos.

Kaupunkiympäristön kehittäminen

Linja-autoasemarakennuksen suunnittelutyön yhteydessä ratkaistiin piha-alueiden järjestelyt sekä rakennuksen maantasossa tapahtuva sisä- ja ulkotilojen liittyminen toisiinsa. Liittymäpintaa kehitettiin osana kaupunkitilaa ja vetovoimaista keskustaa. Ratkaisutapoja voidaan toistaa keskustan muissa kaupallisissa kiinteistöissä, jolloin voidaan kehittää ja markkinoida yksittäisten liiketilojen sijaan kokonaisuutena toimivaa ”keskustatavarataloa”, jonka yhteisenä tilana toimivat kaupungin ulkotilat. Tähän ratkaisuun liittyy myös varautuminen keskustaan tulevaan lisäpysäköintiin.

Kortteli 67

Kortteli 67 sijaitsee linja-autoaseman pohjoispuolella. Korttelin kulmassa tontilla 1 on ollut Kesoilin huoltoasema ja korttelissa on kaksi asuinkerrostaloa.

Kesoilin rakennus on rakennettu 1960-luvulla. Rakennus voidaan purkaa. Tontilla ja rakennuksessa saattaa olla puhdistamattomia alueita huoltamon ja korjaamon jäljiltä.

Tontilla 4 on Arkkitehti Erkki Wegeliuksen (Wegelius & Kiili) suunnittelema asuinkerrostalo vuodelta 1973. Päätyseinät ovat puhtaaksi muurattua tiiltä sisäpuolella on betonirunko ja pitkillä sivuilla on puhtaaksi muurattu tiili. Parvekeseinillä on mineritlevyt. Kantavat rakenteet ovat teräsbetonia. Väli- ja alapohjat ovat teräsbetoni-laattoja. Rakennuksessa on maanpäällinen kellarikerros, jossa on betonijulkisivu. Ensimmäinen kerros on luotaantöytävä umpinainen. Päädyt ovat umpinaisia. Lounaan julkisivu on koko matkalta parvekenauhaa. Koillista julkisivua rytmittävät porrashuoneiden parvekkeet. Huoneiden ikkunat on yhdistetty nauhaksi maalatulla profiloidulla pellillä. Porrastasannetta kohti on kolme asuntoa. Porrashuoneita on neljä. Maanpäällisen kellarikerroksen lisäksi on viisi kerrosta.



Tontilla 3 on on Arkkitehti Erkki Wegeliuksen (Wegelius & Kiili) suunnittelema asuin-kerrostalo vuodelta 1974. Päätyseinät ovat puhtaaksi muurattua tiiltä sisäpuolella on betonirunko ja pitkillä sivuilla on puhtaaksi muurattu tiili. Parvekeseinillä on minerit-levyt. Kantavat rakenteet ovat teräsbetonia. Väli- ja alapohjat ovat teräsbetonilaattoja. Rakennuksessa on maanpäällinen kellarikerros, jossa on betonijulkisivu. Ensimmäinen kerros on luotaantyöntävän umpinainen. Päädyt ovat umpinaisia. Lounaan julkisivu on koko matkalta parvekenauhaa. Koillista julkisivua rytmittävät porrashuoneiden parvekkeet. Huoneiden ikkunat on yhdistetty nauhaksi maalatulla profiloidulla pellillä. Porrastasannetta kohti on kolme asuntoa. Porrashuoneita on kaksi. Rakennuksissa on maanpäällinen kellarikerros. Maanpäällisen kellarikerroksen lisäksi on kuusi asuin-kerrosta.

KORTTELI 73

Kortteli sijaitsee torin vieressä. Siinä on 1930-1970-luvuilla valmistuneiden rakennusten kokonaisuus, joka kuuluu arkkitehtuuriltaan pelkistettyjen ja modernien rakennusten kerrostamaan. Kortteli on Forssan keskustan tehokkaimmin rakennettuja. Nykyisin yhdeksi tontiksi on muodostettu Osuuspankin talon, Entisen Tammelan tavaratalon ja Hämeentie 8 muodostama kokonaisuus, jossa piha-alueet on pääosin asfaltoitu ja kaikkien rakennusten alla on rakennetut kellaritilat. Alueella voimassa olevassa kaavassa on oletettu että Hämeentie 8 puretaan ja tilalle rakennetaan kolmikerroksinen rakennus. Muilta osin rakennusalat vastaavat olemassa olevaa rakennuskantaa.



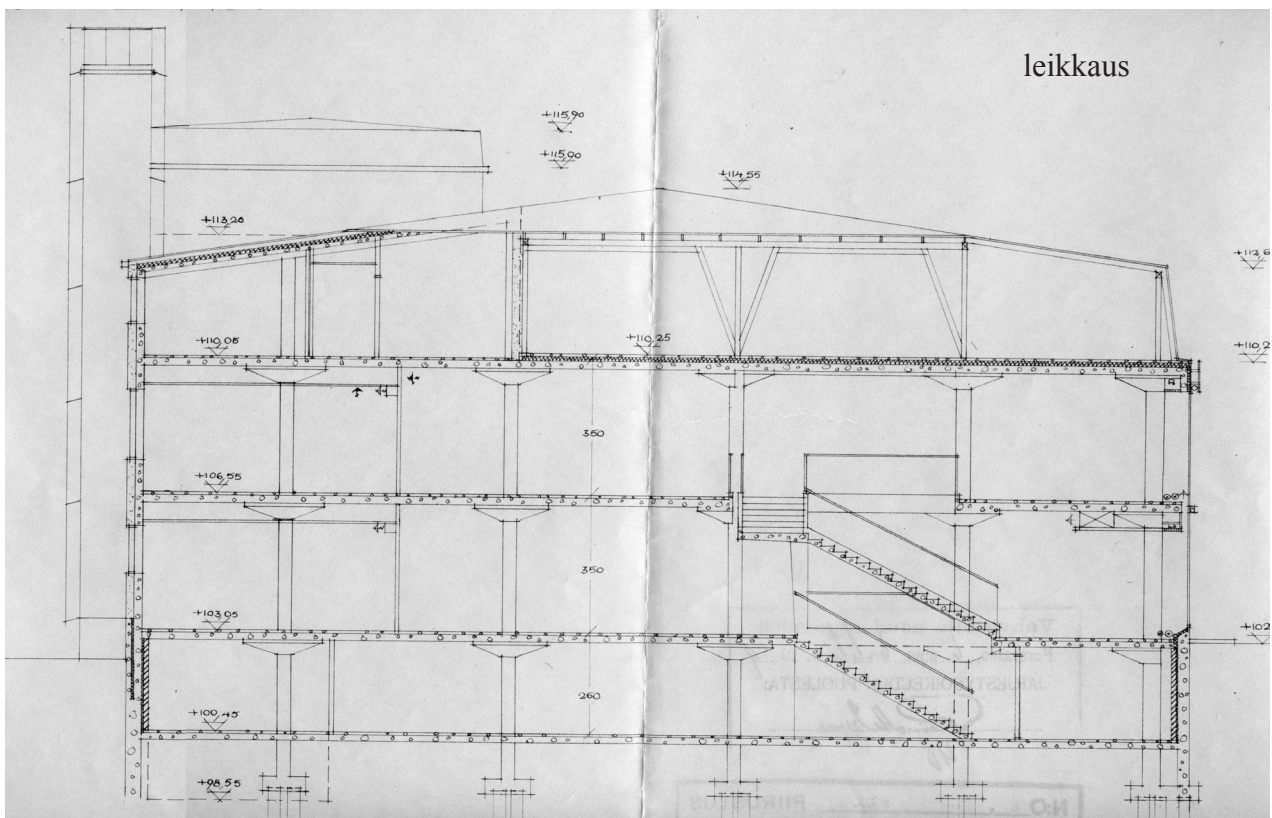
Osuuspankin talo

Pohjoiskulmassa on arkkitehti Yrjö Mykkäsen vuonna 1957 suunnittelema asuin- liikerakennus. Alunperin oli alkoholiliike neljä pientä myymälää ja osuuskassa ensimmäisen kerroksen liiketiloissa. Ylemmät kerrokset olivat asuintiloja. Betonirunko siporex- julkisivu. Korkean ja matalan massan pitkät sivut ikkunanauhojen välissä olivat harmaata kourueterniittiä. Nelikerroksisen massan päädyt olivat kadun puolelta rapattu lukuun ottamatta pystysuuntaista ikkunanauhaa, joka oli torin puoleisessa päädyssä. Katusivuilla alakerrassa oli kaksikerroksiset lasijulkisivut.

Vuonna 1976 tehtiin muutoksia matalassa osassa rakennusarkkitehti Pentti Savolan piirustuksien mukaan. Tuolloin toisen kerroksen tiloja otettiin toimistokäyttöön. Arkkitehtitoimisto livonen & Aho suunnittelivat rakennuksen muutoksen, jossa se sai klinkkeripintaiset peltielementtijulkisivut vuonna 1988. Arkkitehtitoimisto Sigge Arkkitehdit Oy suunnitteli Vuonna 2003 sisäpuolelta laajennuksen, jolloin piha-alueen alle laajennettiin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä tiloja. Vuoden 2011 korjauksessa peltielementit poistettiin ja rakennus rapattiin kokonaan.

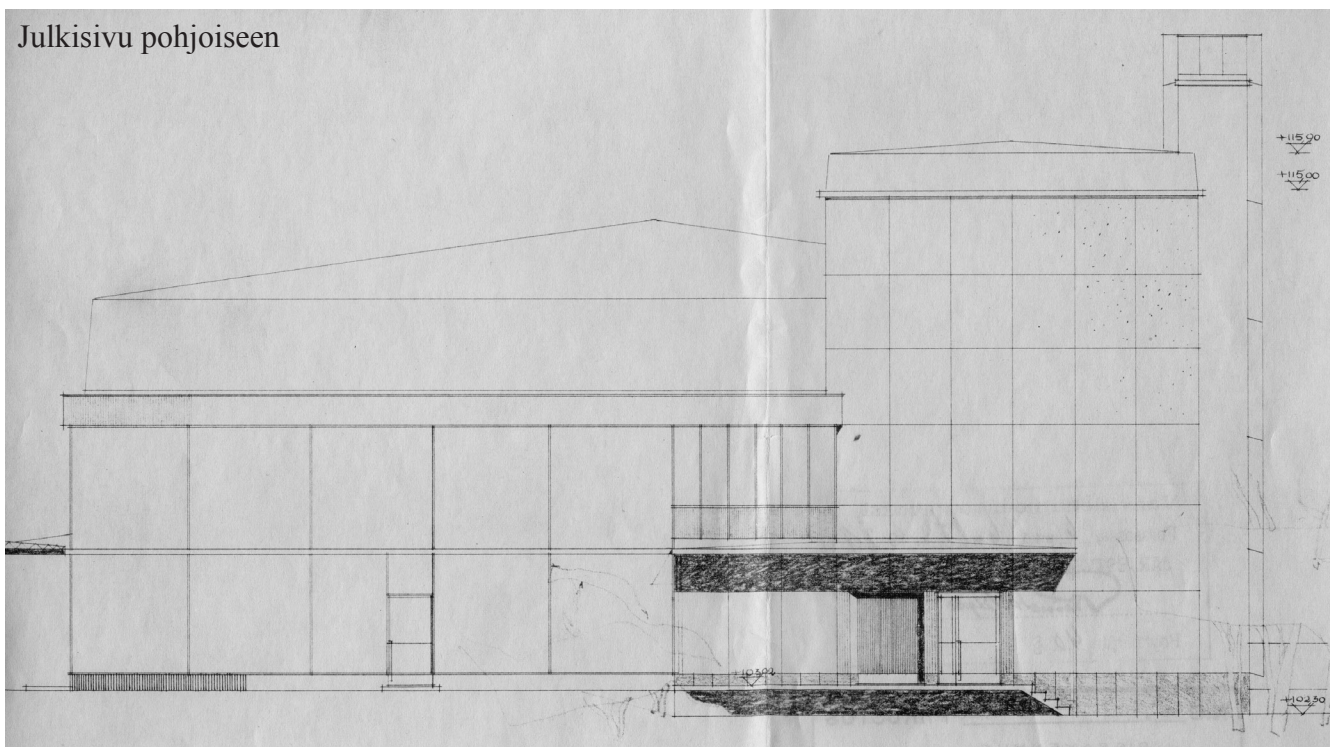
Tavaratalo

SOK:n rakennusosaston Armas Lehtinen allekirjoitti ns. Tammelan tavaratalon suunnitelmat vuonna 1958-1959. Rakennus on otettu käyttöön 1.1.1960. Yläkerrassa oli yksi pieni asunto. Runko tehtiin sienimäisistä betonipilareista välipohjat ja ulkoseinät ovat betonia ja kevytbetonia. Kadulle kahteen suuntaan tuli kaksikerroksiset näyteikkunat. Julkisivu rapattiin. Lattiamateriaalina käytettiin marmorimosaiikkia, vinyyliä ja linoleumia. Sokkelin pinta oli kadun puolelta klinkkeriä pihan puolella betonia valesaumoin. Koko rakennuksen alla on kellari, jonka korkeus on 2.6 metriä. Lisäksi rakennuksessa on 3.5 metriä korkeita kauppatiloja kahdessa kerroksessa. Rakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisen asunsa.

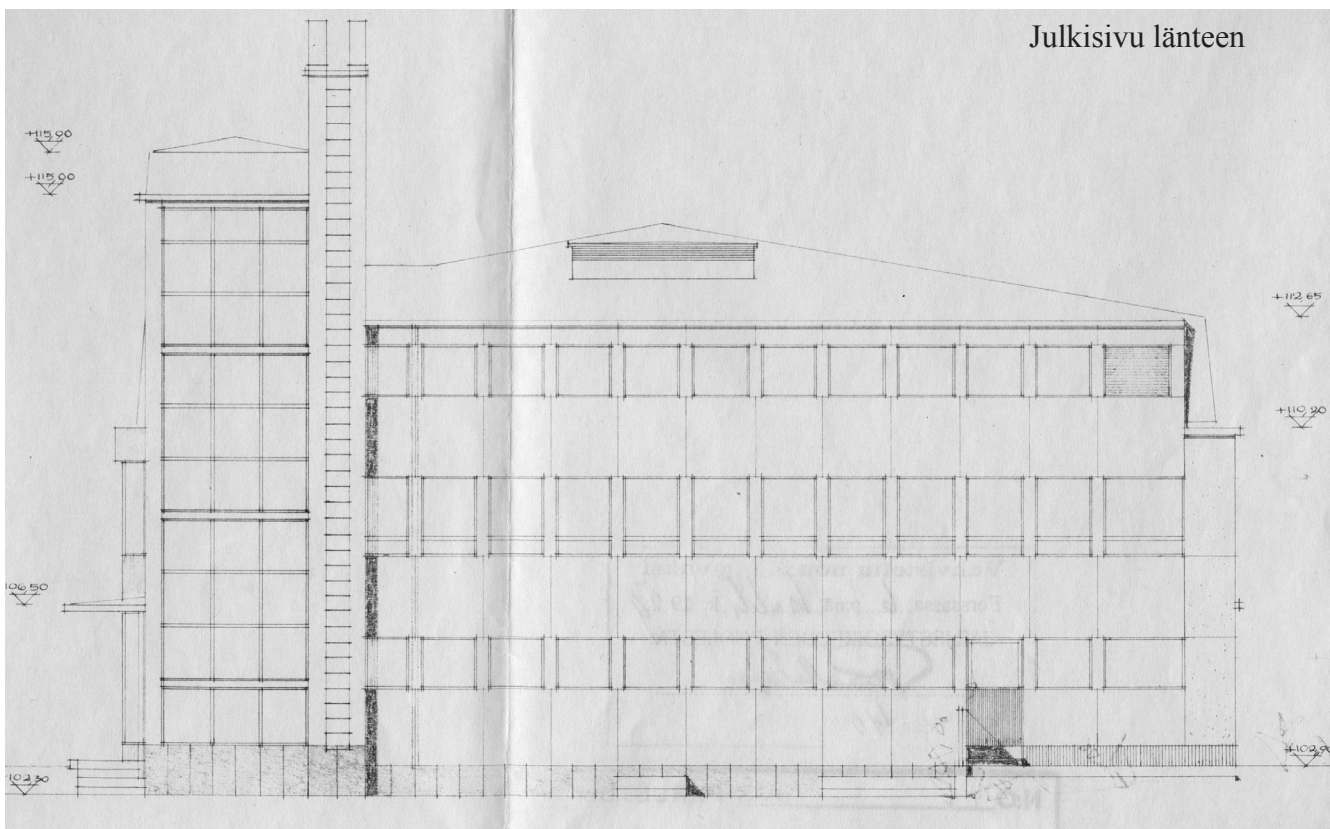


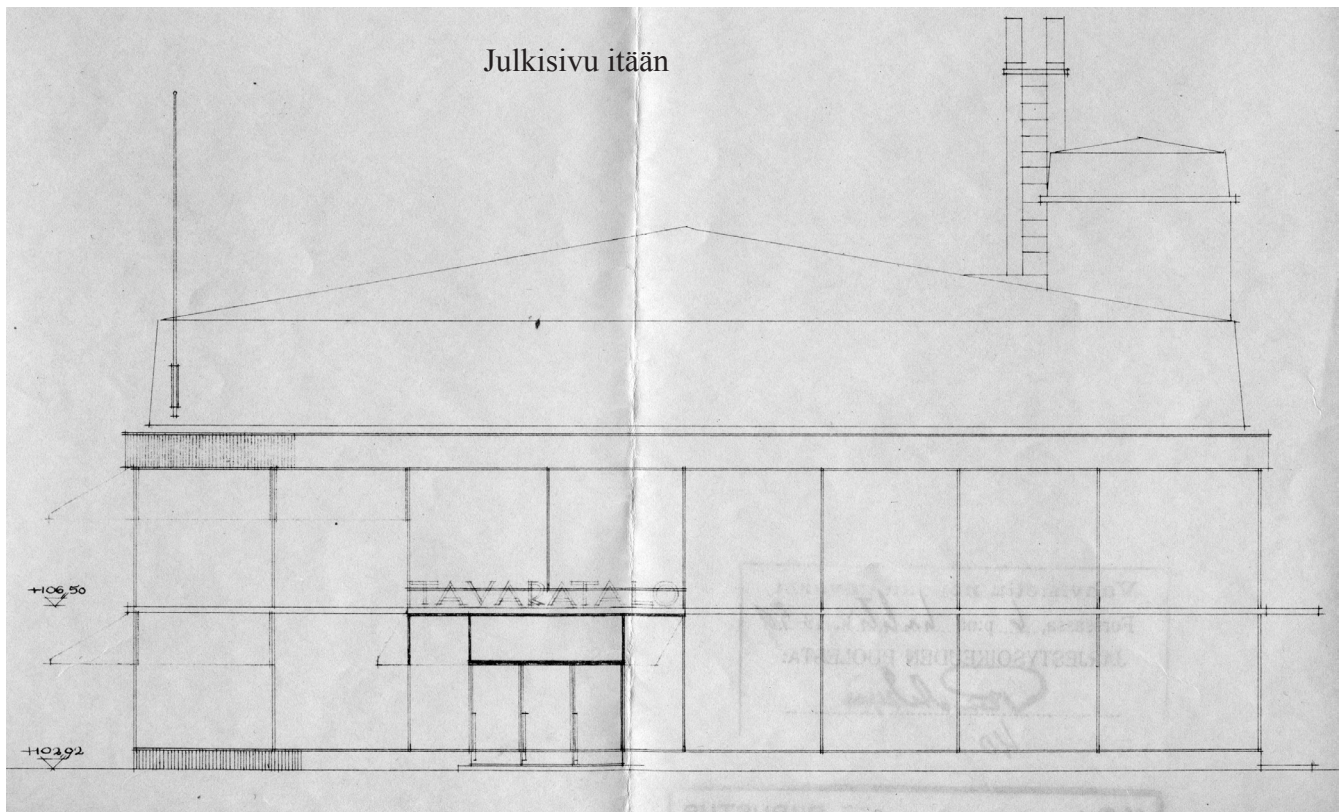
Rakennus on osoitettu Forssan kaupungin rakennusinventoinnissa luokkaan II *Kohteella on arvoja, mutta niiden merkittävyyttä ja laatua ympäristön ja perinteen kannalta on tarkasteltava yksityiskohtaisemmin alueelle suunniteltavien rakennushankkeiden ja muiden maankäyttöhankkeiden yhteydessä. Lisäselvitystarvetta on harkittava vireille tulevan hankkeen tavoitteiden ja vaikuttavuuden pohjalta.* Keskusta VIA- asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa esitettiin rakennuksen suojelua. Ehdotusvaiheessa rakennus on merkitty rakennusta laajempaan rakennusalanajokamahdollistaasensäilyttämisen ja laajentamisen. Rakennusta ei ole suojeltu. Vuonna 2016 tehdyn kuntoarvion mukaan rakennuksessa tulisi tehdä normaaleja huoltotoimenpiteitä. Siinä on normaalia kulumista ja rakennusaikaan liittyviä korjattavia vesieristeitä. Liite 10 tiivistelmä.

Julkisivu pohjoiseen



Julkisivu länteen





Rakennuksen merkitys suhteessa Suomessa toteutuneeseen SOK:n tavarataloarkkitehtuuriin.

Arkkitehtitoimisto Ark-byroo Oy on tutkinut SOK:n rakentamisen historiaa Suomessa Seutu-Sokoksen rakennushistoriaselvityksen luvussa 3 s. 9-10. Tästä tiivistettynä voidaan esittää, että ensimmäinen tavaratalo rakennettiin Helsinkiin vuonna 1952. Suunnittelijana oli Erkki Huttunen. Osuuskauppa Suur -Savon tavaratalo Mikkeliin oli ensimmäinen tavaratalo maaseutukaupungissa. SOK:n yliarkkitehtina toiminut A.V. Lehtinen ja arkkitehti Pauli Lehtinen suunnittelivat Valtakulman Lahden keskustaan. Vuonna 1957 valmistuneen Suur-Seudun Osuuskaupan Lohjan tavaratalon suunnitteli A.V. Lehtinen. Vuonna 1959 suunnittelijoiden joukkoon oli tullut myös Matti Haapala (Lohjan Seutu- Sokos, Sodankylän ja Hyvinkään tavaratalot). Sodankylän ja Lohjan rakennukset ovat samantyyppisiä. Kattomuoto korostaa rakennuksen luonnetta kulmarakennuksena. Haapalan suunnitelmissa toisessa kerroksessa on ikkunoita ja Lehtisen suunnitelmassa toinen kerros on umpinainen.

Entinen Tammelan tavaratalo kuuluu Lehtisen ja Haapalan suunnittelempien Sodankylän ja Lohjan tavaratalon tyyppisten rakennusten ryhmään, jossa kattomuoto korostaa kulmarakennuksen luonnetta. Toisessa kerroksessa on myös ikkunoita. Entisen Tammelan tavaratalon suunnittelu- ja rakennustyö on tehty hyvin samoihin aikoihin näiden tavaratalojen kanssa. Entinen Tammelan tavaratalo on säilyttänyt alkuperäisen asunsa. Tavaratalolla on paikallista merkitystä. Forssan kauppa oli selvästi kaupallisen kehityksen eturintamassa Suomessa.

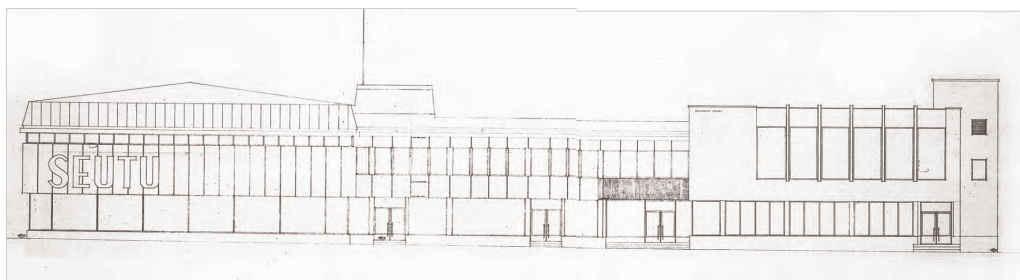
Arkkitehtitoimisto Ark-byroo Oy:n Seutu-Sokos, rakennushistoriaselvityksen mukaan 1950-luvun loppuun mennessä rakennettiin kymmenen Sokos- tavarataloa. Lohjan tavaratalo oli 9. ja Forssaan sijoittuva Tammelan tavaratalo otettiin käyttöön rakennusvalvonnan arkiston mukaan 1.1.1960. Se on todennäköisesti 10. rakennetuista tavarataloista. Nykyisen väestön määrän mukaan arvioiden Tammelan tavaratalo on toinen Sodankylän tavaratalon kanssa pienelle paikkakunnalle toteutettu tavaratalo.

1950-luvun Sokos-tavaratalot ja niiden säilyneisyys (alustava luettelo)

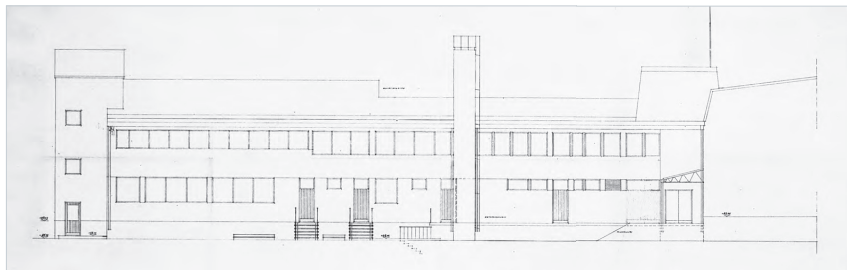
Paikkakunta	Rakennettu	Arkkitehti	Tyyppi ja myyntipinta-ala	Onko säilynyt	Kaavoitustilanne 2017
Helsinki	1952	Erkki Huttunen, SOK	tavaratalo (2000)	kyllä	Suojeltu kaavalla 1995 sr-1
Mikkeli	1954	A.V. Lehtinen, SOK?	tavaratalo (2000)	kyllä	2008 Suojeltu rakennus sr ja suojeltu julkisivu sr-ja
Lahti	1956	A.V. Lehtinen ja Pauli Lehtinen, SOK	tavaratalo (2750)	kyllä	Ei ole suojeltu kaavalla
Rauma	1956	Arkkitehtitoimisto Blomstedt & Stenbäck	tavaratalo (953)	kyllä	asuintalon ensimmäinen kerros Suojeltu yleiskaavassa, vanha asemakaava uuteen suojelu
Turku	1957 (1958)	Arkkitehtitoimisto Ole ja Bertel Gripenberg	tavaratalo (9814 vuonna 1974)	kyllä	Ei suojelua
Salo	1957	A. V. Lehtinen, SOK	tavaratalo	kyllä, mutta oleellisesti muutettu pieni	Ei suojelua
Hyvinkää	1959	Matti Haapala, SOK	tavaratalo	ei (paikalla on kauppa-keskus Willa)	purettu
Sodankylä	1959	Matti Haapala, SOK	tavaratalo	kyllä, mutta oleellisesti muutettu pieni	Ei suojelua
Lohja	1959	Pauli Lehtinen, SOK	tavaratalo	kyllä	2016 ei suojeltu kaavassa mahdollistettu purku

Rakennushistoriaselvitys, Seutu-Sokos, Helsinki 31.7.2015 Arkkitehtitoimisto Ark-byroo Oy. Sokos- tavaratalojen arkkitehtuuri 1950-70 -luvulla s.12

Julkisivut



Arkbyroo Oy

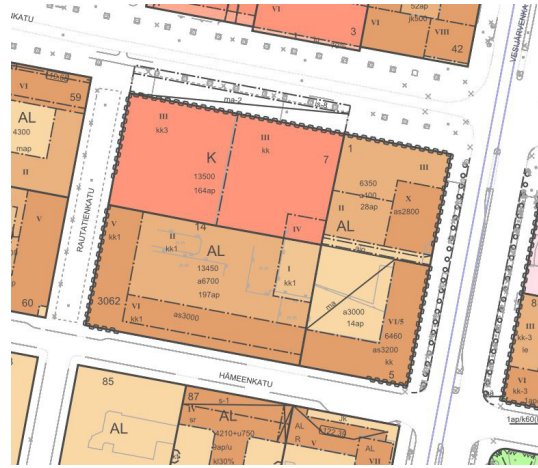


Arkbyroo Oy

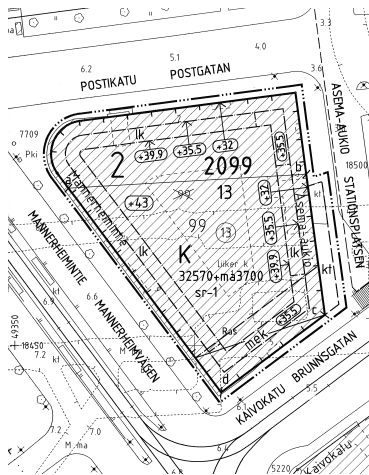
Rakennushistoriaselvitys, Seutu-Sokos, Helsinki 31.7.2015 Arkkitehtitoimisto Ark-byroo Oy. Seutu-Sokoksen julkisivut, Lohjan tavaratalo. s.24 ja 25.



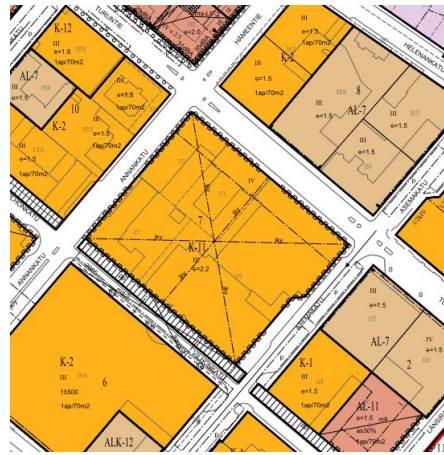
Mikkeli, asemakaava 2008
 Suojeltu rakennus sr ja suojeltu
 julkisivu sr-ja



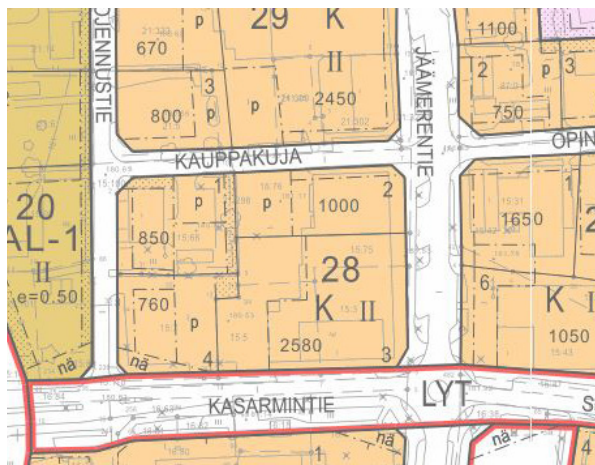
Lahti, ajantasa-asemakaava
 Ei ole suojeltu kaavalla



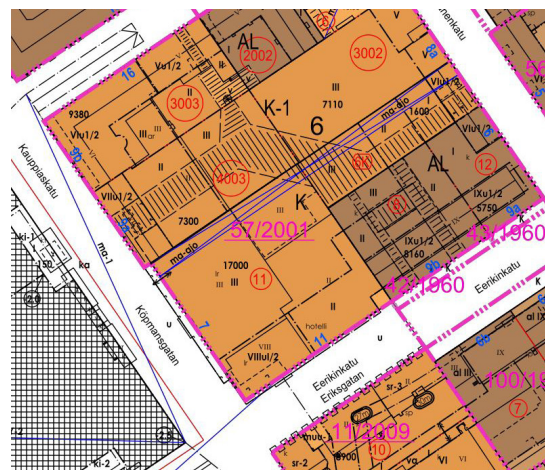
Helsinki, asemakaava 1995
 Suojeltu kaavalla
 sr-1



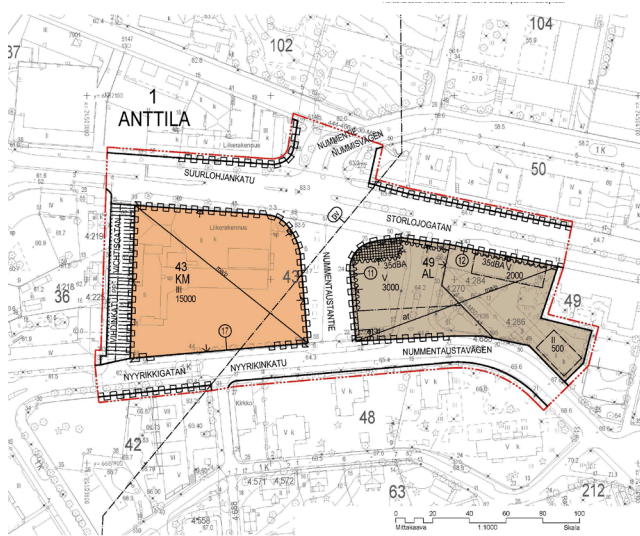
Salo, ajantasa-asemakaava
 Ei suojelua



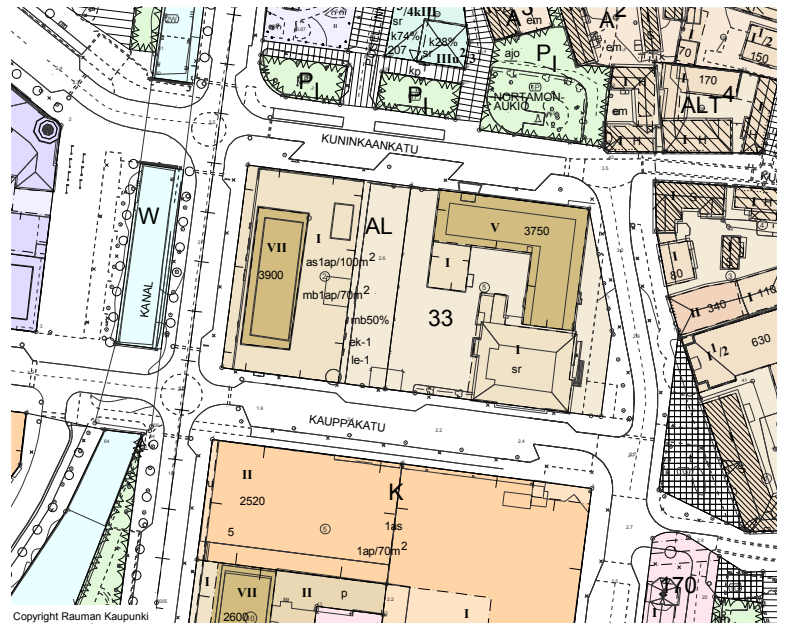
Sodankylä, ajantasa-asemakaava
 22 Ei suojelua



Turku, ajantasa-asemakaava
 Ei suojelua



Lohja asemakaava 2016
Ei suojelua



Rauma ajantasa-asetakaava (kaava1990)
Suojeltu yleiskaavassa, vanha asemakaava. Uuteen asemakaavaan lisätään suojelu (puhelinkestustelu kaavoittaja Mervi Tammi).

Ehdotusvaiheen jälkeen on käyty läpi kaikkien Arkkitehtitoimisto Ark-byroo Oy:n Seutu-Sokos, rakennushistoriaselvityksen SOK:n rakennusten kaavatilanne. Helsinki ja Mikkelä on suojeltu asemakaavalla, Rauma yleiskaavalla muilla ei ole suojelua. Hyvinkää on purettu.

Rakennuksen merkitys suhteessa Suomessa toteutuneeseen SOK:n tavarataloarkkitehtuuriin (tarkennus ehdotusvaiheen jälkeen)

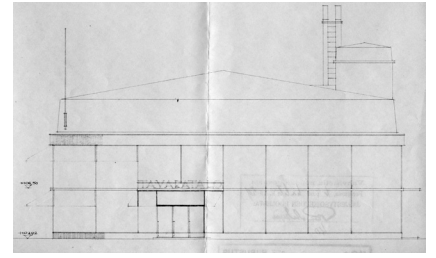
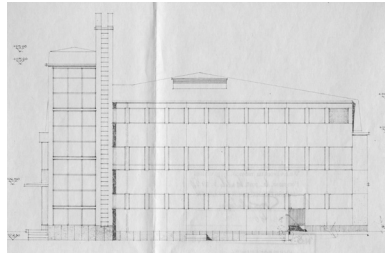
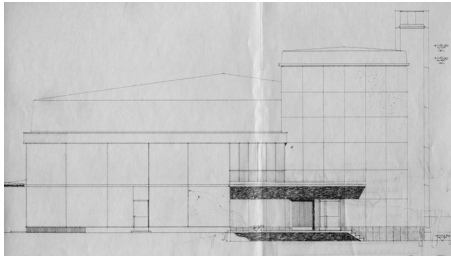
Arkkitehtitoimisto Ark-byroo Oy:n Seutu-Sokos, rakennushistoriaselvityksen teon jälkeen tilanne on muuttunut siten, että todennäköisesti Helsinki, Mikkelä ja Rauma tulevat olemaan säilyviä SOK:n rakennuksia. Forssan Tammelan tavaratalo on ainoa pieni alkuperäisessä asussa säilynyt SOK:n tavaratalo. (Museoviraston lausunnon mukaan tehty arvio).

Arkkitehtitoimisto Ark-byroo Oy:n Seutu-Sokos, rakennushistoriaselvityksen listassa näkyville pienille tavarataloille ei ole missään kaupungissa esitetty kaavassa suojelua.

Lohjan Seutu-Sokoksesta Museovirasto esitti luonnosvaiheessa seuraavaa: vanhimpien ja parhaiten alkuperäisasussaan säilyneiden julkisivujen säilyttämistä osana tulevaa uudisrakennusta tulisi vielä tutkia. Ehdotusvaiheessa sillä ei ollut huomauttamista kaavasta. Kaavassa ei rakennusta suojeltu.

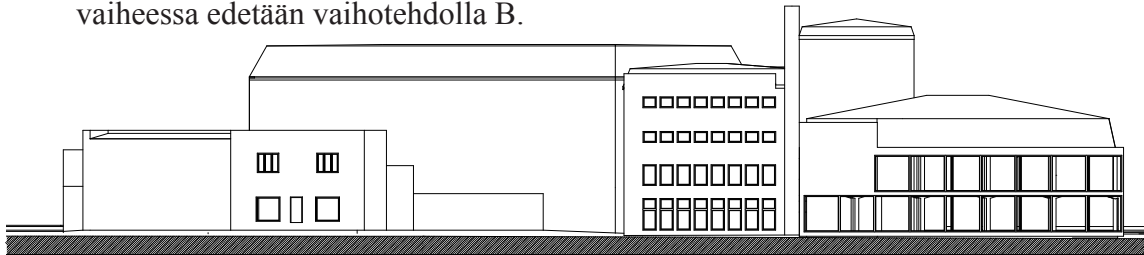
Tavaratalon laajennusmahdollisuudet (tarkennus ehdotusvaiheen jälkeen)

SOK:n rakennusosaston Armas Lehtinen allekirjoitti ns. Tammelan tavaratalon suunnitelmat vuonna 1958-1959. Rakennus koostuu kahdesta elementistä: kompaktista neliömäisestä kulmarakennuksena tomivasta tavaratalo-osasta ja tornimaisesta lasisesta pienemmästä osasta. Kompaktia rakennusta voi ajatella laajennettavaksi juuri tornimaista osaa laajentamalla ja siihen liitettävällä toisella rakennusmassalla. Julkisivut voivat jatkaa samankaltaista aukotusta nauha-ikkunoita ja isoa lasipintaa. Autopaikotus on uuden osan kellarissa.

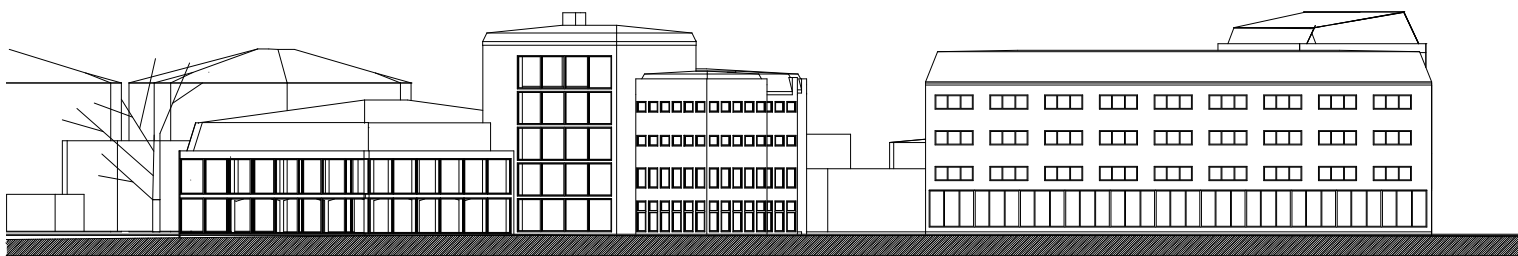


Tammelan tavaratalon luonne: matala kulmarakennusmassa, torni ja savupiippu. Ikkuna-aukotus kaksi eri henkistä periaatetta: isoja lasipintoja ja nauhaikkunaa.

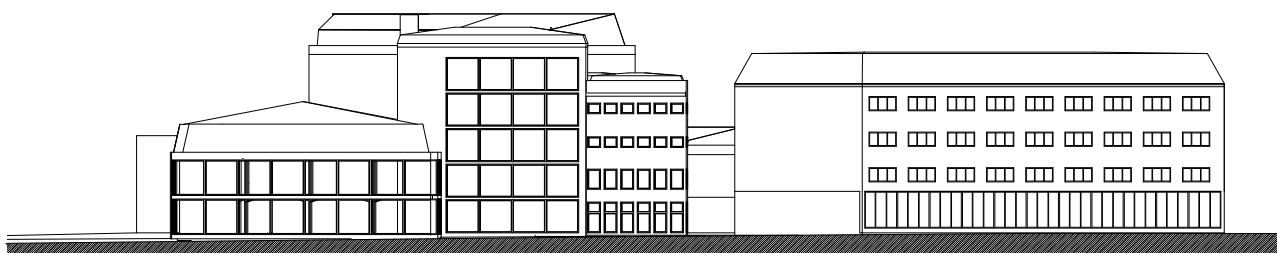
Ehdotusvaiheen jälkeen tutkittu samalla periaatteella jatkettua laajennusta Tammelan tavarataloon kiinni rakennettuna. Kaaviokuvat toimivat ohjeena rakentamiselle siinä tapauksessa että hyväksymisvaiheessa edetään vaihtehdolla B.



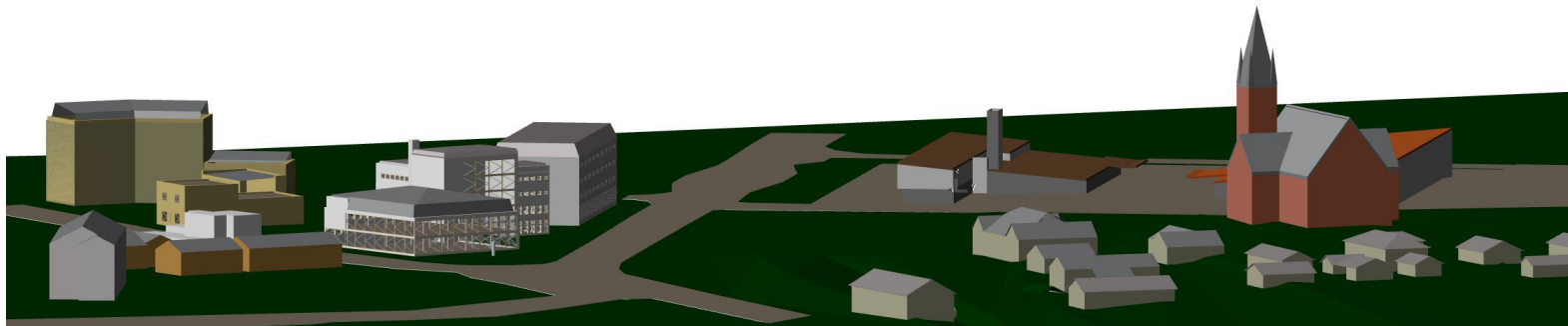
Julkisivu Hämeentielle



Julkisivu kirkon suuntaan



Julkisivu Tammelan suuntaan

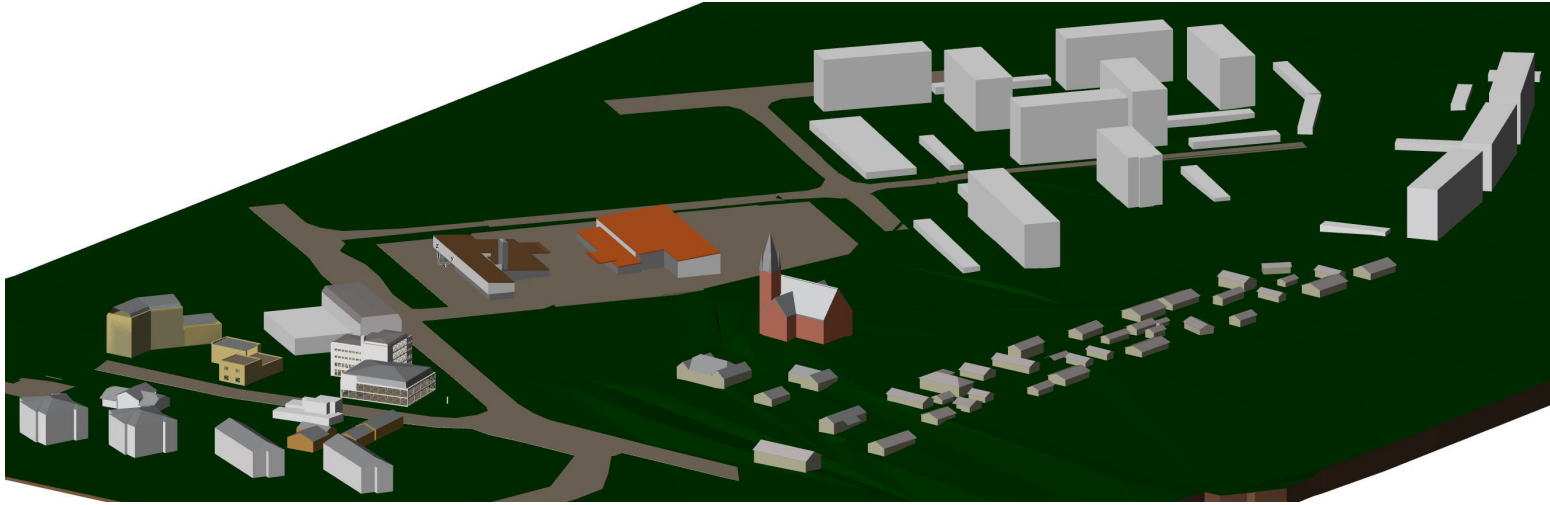


Kaupunkikuvallinen tarkastelu vaihtoehtoon B:

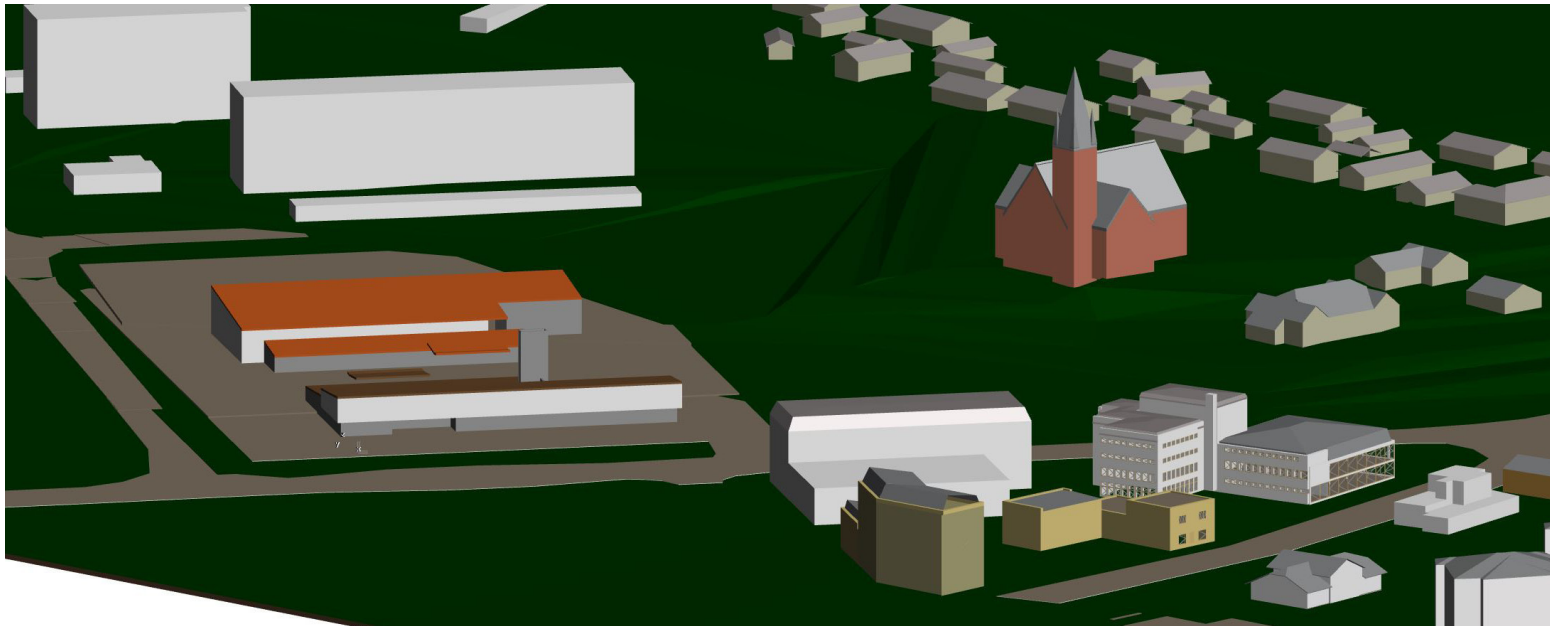
Yhtenä ratkaisuvaihtoehtona nykyisen rakennuksen laajentamiseen on olevista elementeistä lähtevä toteutus.

Tammelan tavaratalon suunnasta näkymän ensimmäisenä on Tammelan tavaratalo, jonka takana muuhun korttelin rakentamiseen sovitettu massa, ja välissä torniosa kuten aiemminkin. Kirkko nousee yhä korkeimmalle. Kaupunkikuvassa oleva vanhempi puutalojen kerrostuma ei menetä asemaansa. Uudisrakentamisessa käytetään kaavan mukaisesti modernia arkkitehtuurin kieltä jolloin korttelin moderni ilme säilyy. Modernin kerrostuman asema säilyy kaupunkikuvassa. Korttelin eteläreunassa säilyy matalampi Hämeentie 8:n





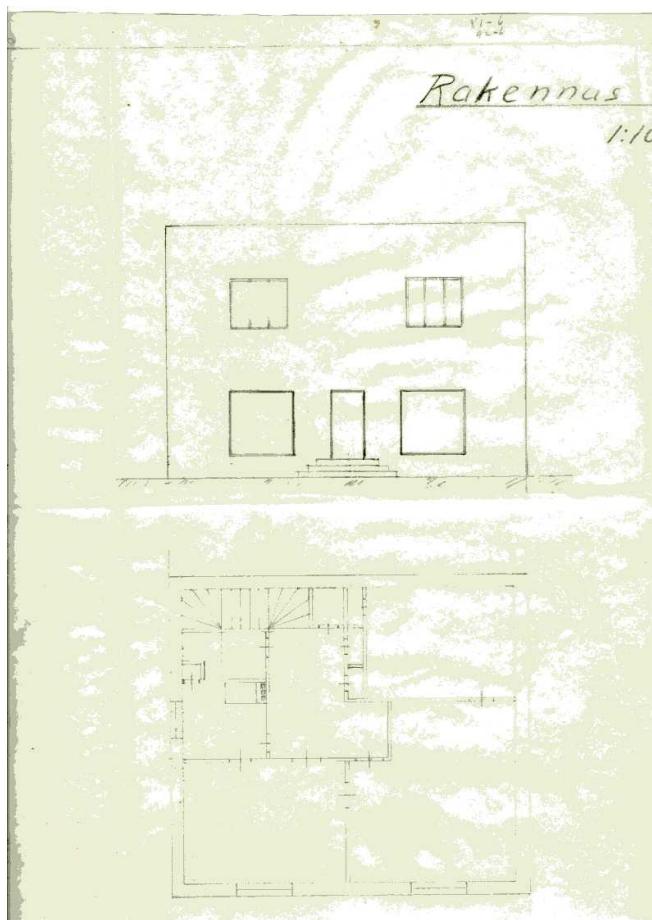
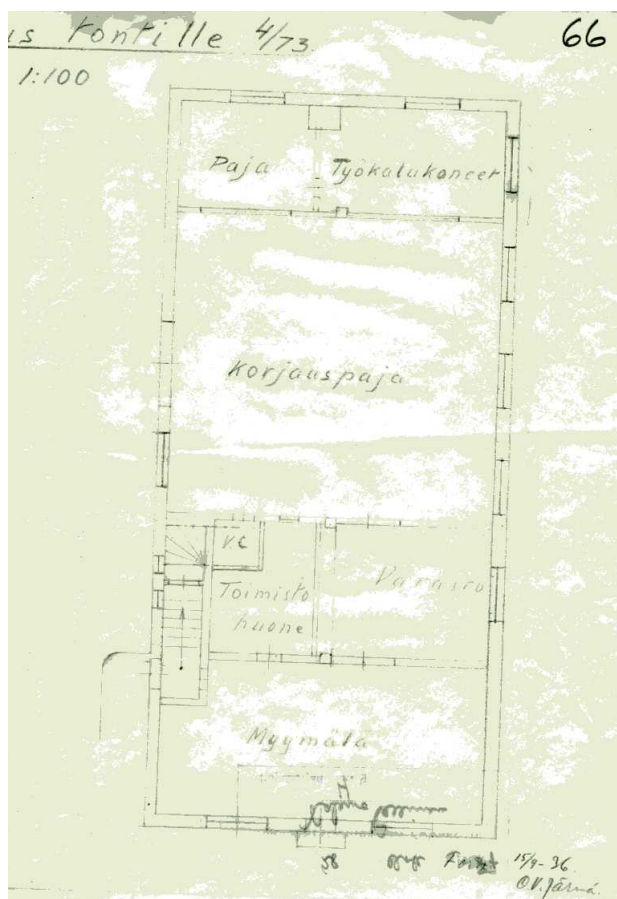
Laajemmassa kaupunkikuvallisessa tarkastelussa nähdään miten kirkko ja Tammelan tavaratalo sijaitsevat paikassa missä erilaiset rakentamisen kerrostumat ja kaksi kaupunkikuvallista mit-takaavaa liittyvät toisiinsa. Linja-autoaseman kiinteistöllä on ehdotusvaiheen jakeen on palattu luonnosvaiheessa esitettyyn maanalaiseen pysäköintiin ja maanpäälliseen pysäköintikenttään ja pienempään laajennukseen.



Hämeentie 8

Hämeentie 8 asuin - ja liikerakennus rakennettiin 1936-37. Tuolloin tontilla oli jo L-mallinen puurakennus ja ulkorakennus, jonka jatkoksi rakennus sijoitettiin. Vuoden 1946 ilmakuvasta voi päätellä, että ulkorakennuksen paikalle oli kuitenkin jo rakennettu nykyinen kaksikerroksinen siipiosa, joka jatkaa aiemman suunnitelman arkkitehtuuria. Ilmakuvasta näkyy myös, että kortteli on vielä pääosin peltoaluetta. Puurakennus on tuolloin vielä tontin lounaiskulmassa. Suunnittelijana toimi DI O.V. Järmä. Rakennus toteutti Bertel Jungin Forssan kauppalan asemakaavaa vuodelta 1927. Rakennuksessa on toiminut Autotalo Oy, joka oli Kasper Lindholmin perustama Forssan ensimmäinen autoliike, jossa oli myös autokoulutoimintaa.

Vanhin osa on pitkänomainen rakennus Hämeentieltä poispäin. Kadun varressa on ollut alunperin myymälä toimisto ja varasto, joiden yläpuolella toisessa kerroksessa on ollut asunto. Käynti asuntoon on ollut pihalta länteen suuntautuneelta pitkältä sivulta. Myymälän takana on ollut korjauspaja. Korjauspajan alla on kellaritila, jossa on autosuoja. Kellaritilaan on alkuperäisten piirustusten mukaan ajo länsisivulta, nykyään ajo on pohjoissivulta. Kellariin mahtuu kahdeksan autopaikkaa.

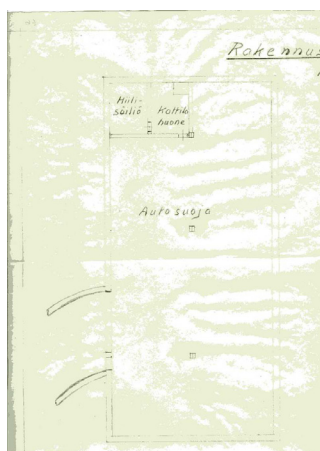


Ensimmäisenä vaiheena toteutettu rakennuksen osa

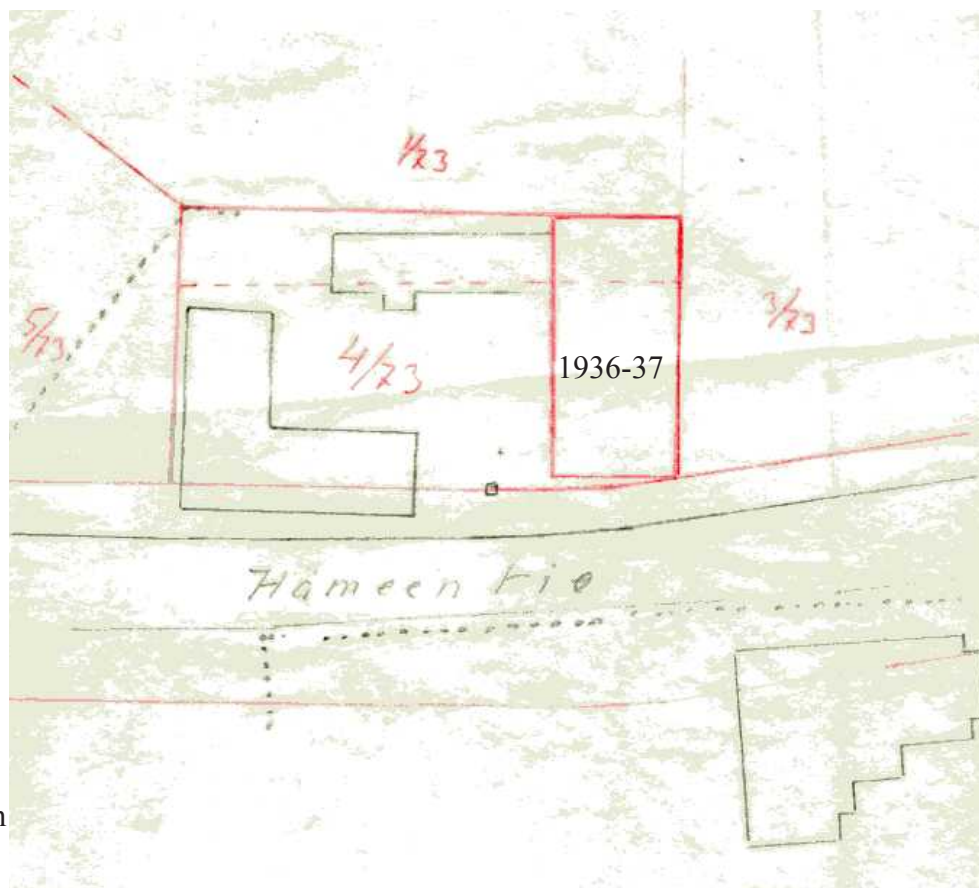
Rakennus laajennettiin L-malliseksi vuonna 1938. Kellarikerrokseen tuli sauna pukuhuone ja muita aputiloja kuten keskuslämmityslaitos. Ensimmäisessä kerroksessa oli maalaamo ja paja. Toisessa kerroksessa yhtenäinen tila, josta oli erotettu kaksi porrashuonetta. Rakennus on muurattu sementtitiilestä ja rapattu.

Vanhemman osan yksikerroksiseen osaan korjauspajan päälle haettiin laajennuslupaa vuonna 1952. Tarkoituksena oli sijoittaa toiseen kerrokseen asunto. Hanketta ei ole kuitenkaan toteutettu.

Tontin lounaiskulmassa oli vielä vuonna 1937 korjattu puinen kahvila ja asuintalo. Hämeentien varressa oli neljä erillistä liiketilaa, joiden näyteikkunat avattiin korjauksen yhteydessä. Vuonna 1938 haetulla luvalla kaksi läntisintä liiketilaa yhdistettiin ovella.



Hämeentie 8 Kellaritila



Vanhat puurakennukset jäivät vielä tontille kun moderni myymälä ja toimistorakennus toteutettiin nykyiseen osoitteeseen Hämeentie 8.

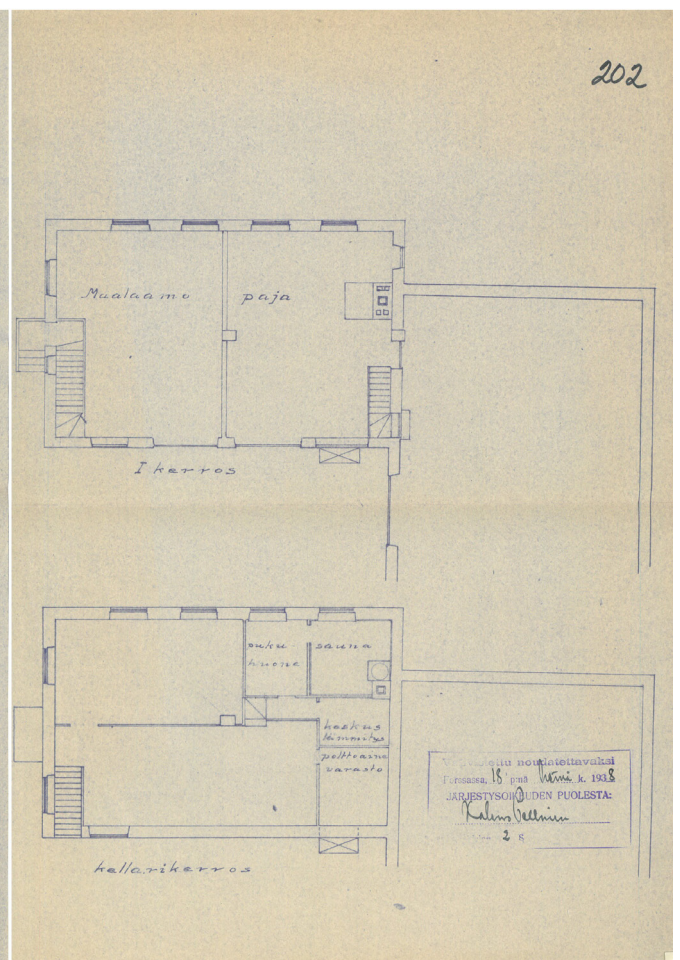
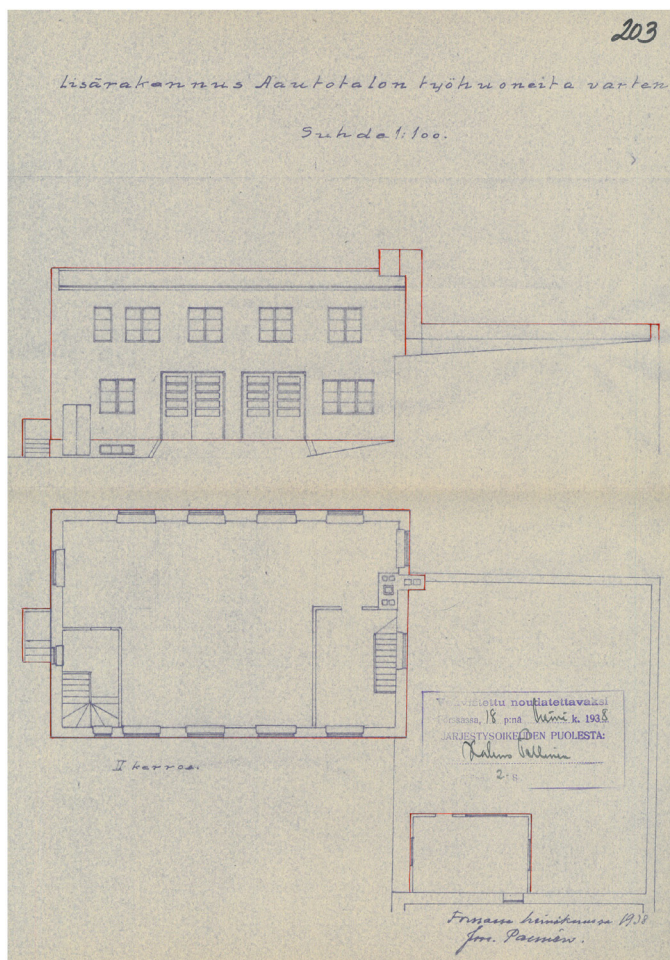
Nyt tontilla oleva rakennus muodostaa parin Hämeentien vastakkaisella puolella olevan entisen teurastamon kanssa ja liittyy modernien rakennusten kerrostumaan. Forssan kaupungin rakennusinventoinnissa rakennus on osoitettu kuuluvaksi luokkaan I. *Kohde on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja edellyttää suojelun ratkaisemista kaavalla tai lailla ennen merkittäviä muutostoimenpiteitä. Vuoden 2008 inventointi ja aikaisemmat paikalliset, seudulliset ja/ tai valtakunnalliset selvitykset osoittavat selkeästi suojelutarpeen. Lisäselvityksiä tarvitaan, mikäli kohteisiin tai niiden ympäristöön on suunnitelmilla muutoksia, joilla voi olla vaikutuksia kohteen arvoihin.*

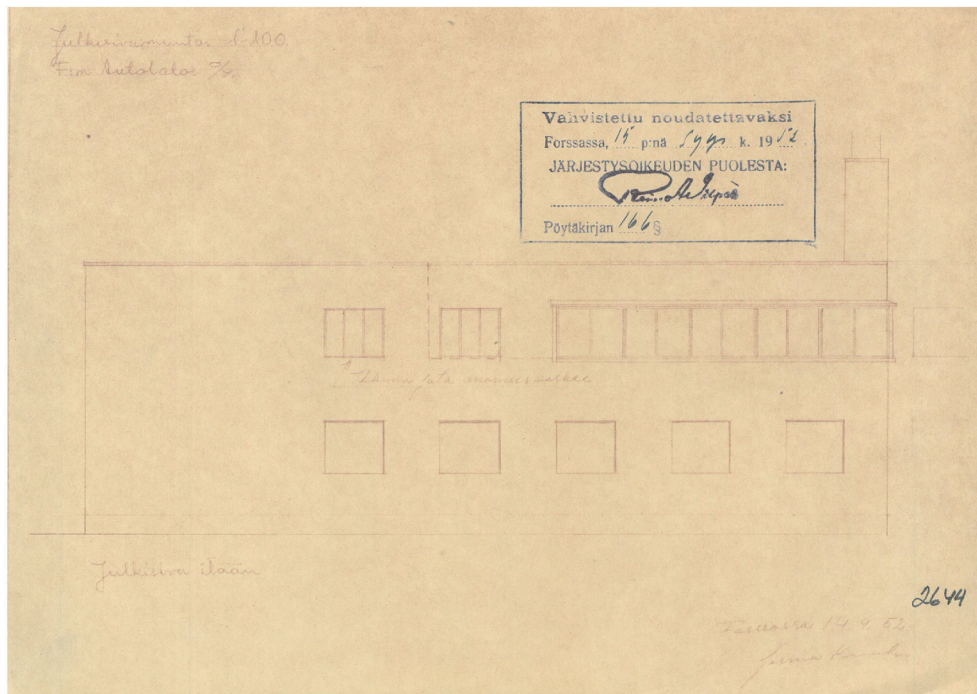
Rakennus tulee osoittaa kaavassa suojeltavaksi.



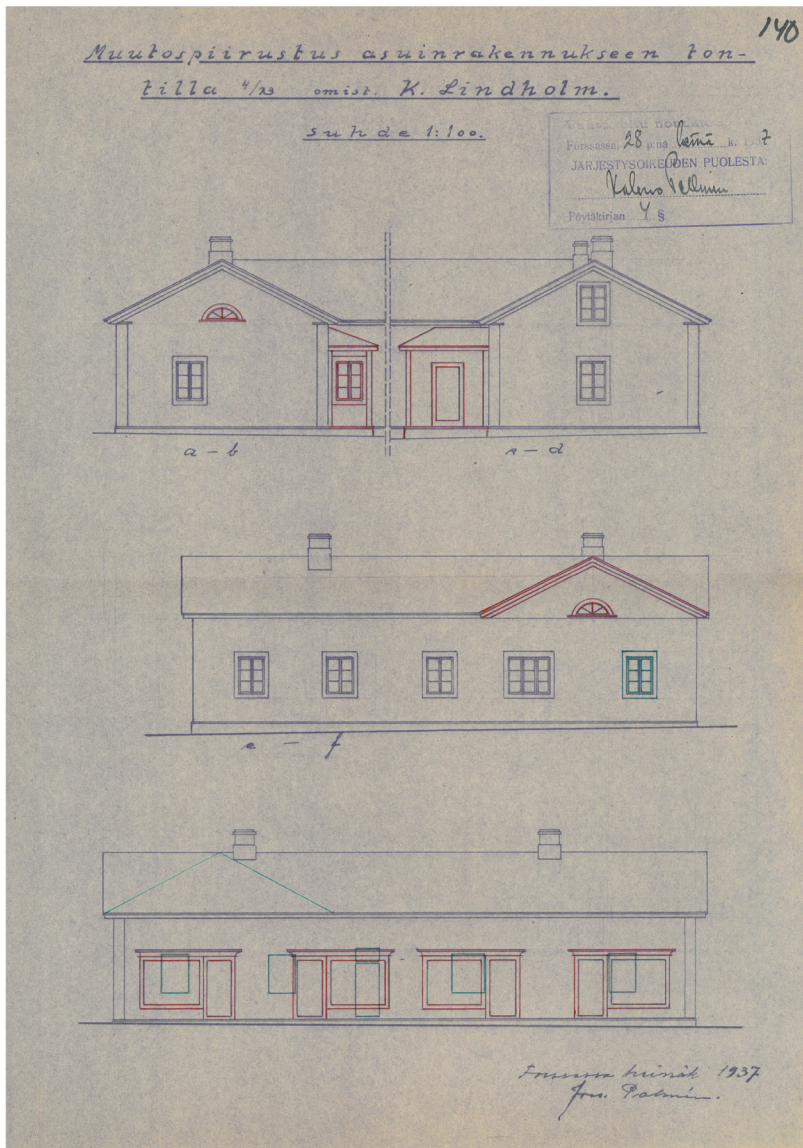
Laajennus

Valokuva kokonaisuudesta 1940-luvulta

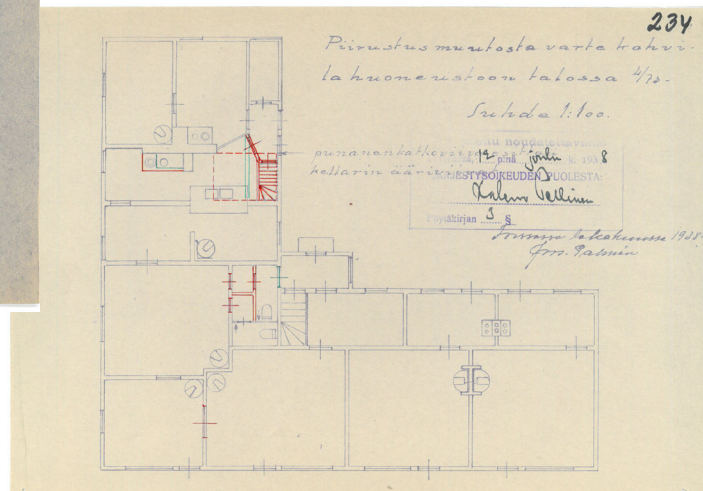




Laajennus

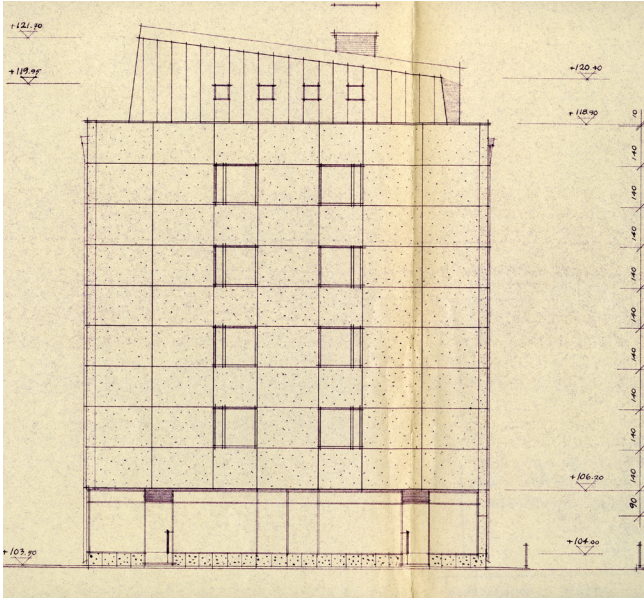


Hämeentien kulmasta purettu puurakennus. Julkisivumuutosku-
van mukaan rakennus oli aluksi
asuinrakennus, näyteikkunoita
kasvatettiin vuoden 1937 suunnitelmissa.

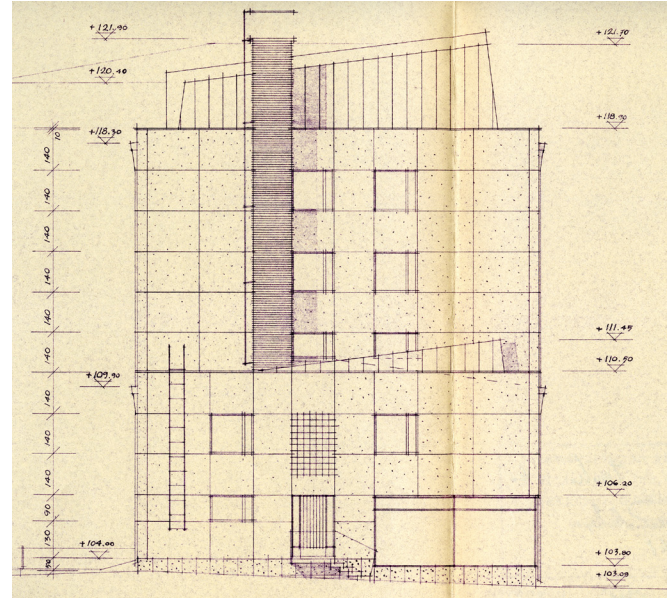


Tontti 1

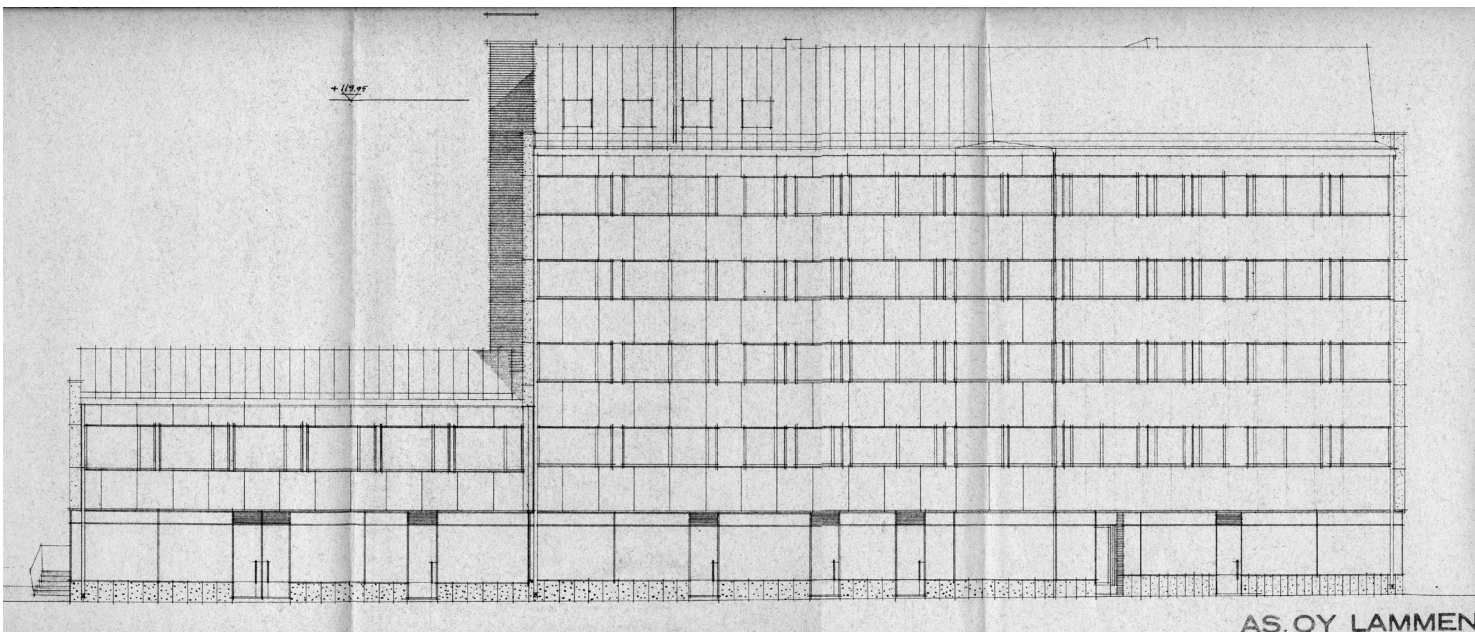
Tontille 1 toetutettiin Arkkitehtuuritoimisto Olavi Lahtinen & CO:n suunnittelema asuin- ja liikeketo vuonna 1960. Ensimmäiseen ja kaksikerroksisen osan toiseen kerrokseen tuli liike- ja toimistotiloja. Rakennus on betonirunkoinen. Julkisivu on alunperin terastirapattu ja päätyjulkisivuun piirrettiin painanteet kuin kuvaamaan elementtisaumoja. Pitkillä sivuilla oli mineritjulkisivulevyt. Sokkeli on pesubetonia.



Julkisivu etelään



Julkisivu pohjoiseen



Julkisivu länteen torille.

KORTTELI 58

Korttelissa 58 on useita suojeltavia rakennuksia Forssan kaupungin rakennusinventoinnin mukaan. Yhtä lukuun ottamatta suojeltavat rakennukset ovat 1950-luvulta, ja ovat merkittävä osa arkkitehtuuriltaan pelkistettyjen ja modernien rakennusten kerrostumasta. Alueella on lisäksi yksi merkittävä Forssan teollisen yhdyskunnan historiaan liittyvä rakennus, jota käytetään nykyään päiväkotina.

Nykyinen päiväkoti entinen kunnanlääkärin asunto

Nykyinen päiväkoti on entinen kunnanlääkärin asunto. Rakennus kuuluu teollisen yhdyskunnan rakennuskerrostumaan. Talo on rakennettu vuonna 1897. Se on sijoitettu tontille siten, että Hämeentien ja rakennuksen väliin jää piha-alue. Rakennuksen suunnitteli Forssa Osakeyhtiön palveluksessa ollut O.A. Gadolin. Lääkärin vastaanotto pysyi talossa kunnes Forssan terveyskeskus valmistui vuonna 1972. Rakennuksen edessä on koristeellinen veranta. Talon takana on lisäksi puutarha-alueita.

Forssan kaupungin rakennusinventoinnissa rakennus on osoitettu kuuluvaksi luokkaan I. *Kohde on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja edellyttää suojelun ratkaisemista kaavalla tai lailla ennen merkittäviä muutostoimenpiteitä. Vuoden 2008 inventointi ja aikaisemmat paikalliset, seudulliset ja/ tai valtakunnalliset selvitykset osoittavat selkeästi suojelutarpeen. Lisäselvityksiä tarvitaan, mikäli kohteisiin tai niiden ympäristöön on suunnittelilla muutoksia, joilla voi olla vaikutuksia kohteen arvoihin.*

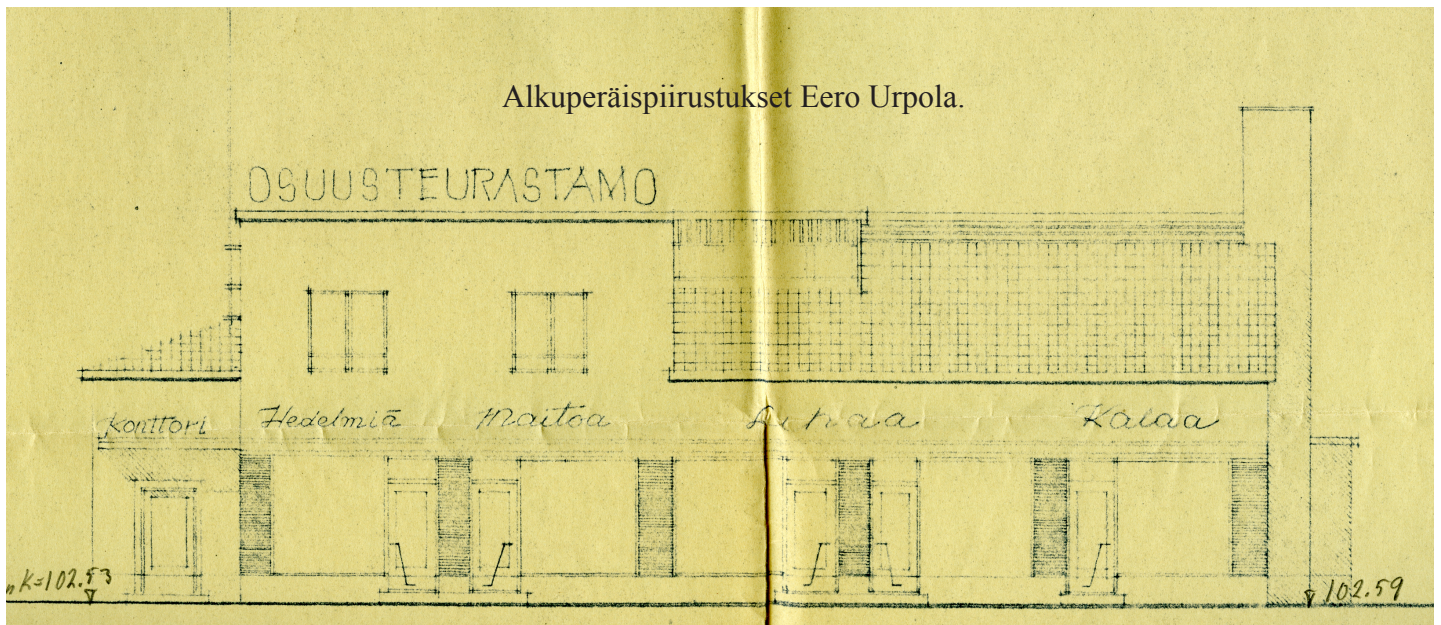
Rakennus tulee osoittaa kaavassa suojeltavaksi.



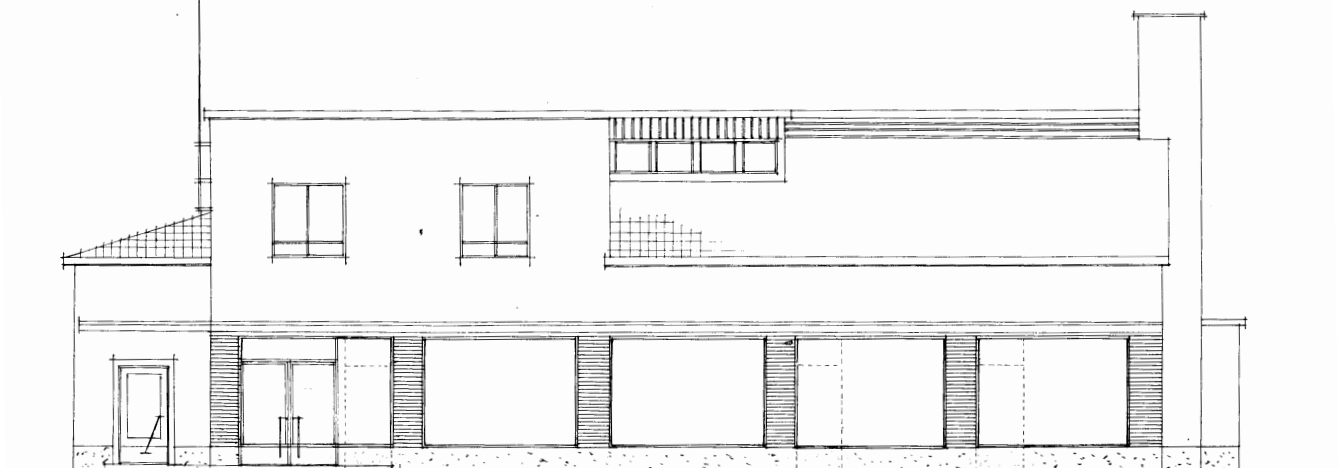
LSO:n teurastamo

Hämeentie 19 kivalalossa on toiminut Lounais-Suomen Osuusteurastamo sekä kauppa. Rakennus kuuluu arkkitehtuuriltaan pelkistettyjen ja modernien rakennusten kerrostumaan. Tiilirunoinen talo valmistui vuonna 1940. Rakennuksen suunnitteli turkulainen arkkitehti Eero Urpola. Rakennesuunnittelijana toimi insinööri Axel D. Fritzen. Rakennus toteutti Bertel Jungin asemakaavaa vuodelta 1927. Rakennuksen julkisivut on rapattu. Ensimmäisessä kerroksissa on keraamisia laattoja. Rakennuksessa on ollut alunperin viisi yksittäisovea. Kaksi yksittäisovea oli jo poistettu ennen vuotta 1969. Vuoden 1969 muutoksessa tehtiin yksi liiketila, jonne johti pariovet. Ensimmäisen kerroksen lattia oli laatoitettu (kahdella eri värillä) ja pilarit näyteikkunoiden välissä olivat klinkkeristä. Myös myymälän seinät ja ikkunan pielet oli laatoitettu.

Rakennus on osoitettu Forssan kaupungin rakennusinventoinnissa luokkaan II *Kohteella on arvoja, mutta niiden merkittävyyttä ja laatua ympäristön ja perinteen kannalta on tarkasteltava yksityiskohtaisemmin alueelle suunniteltavien rakennushankkeiden ja muiden maankäyttöhankkeiden yhteydessä. Lisäselvitystarvetta on harkittava vireille tulevan hankkeen tavoitteiden ja vaikuttavuuden pohjalta.* Rakennus suojellaan kaavassa.

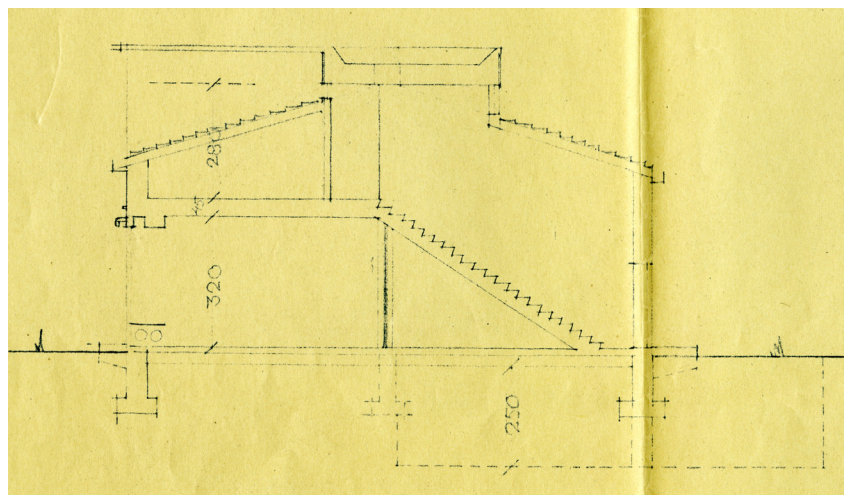
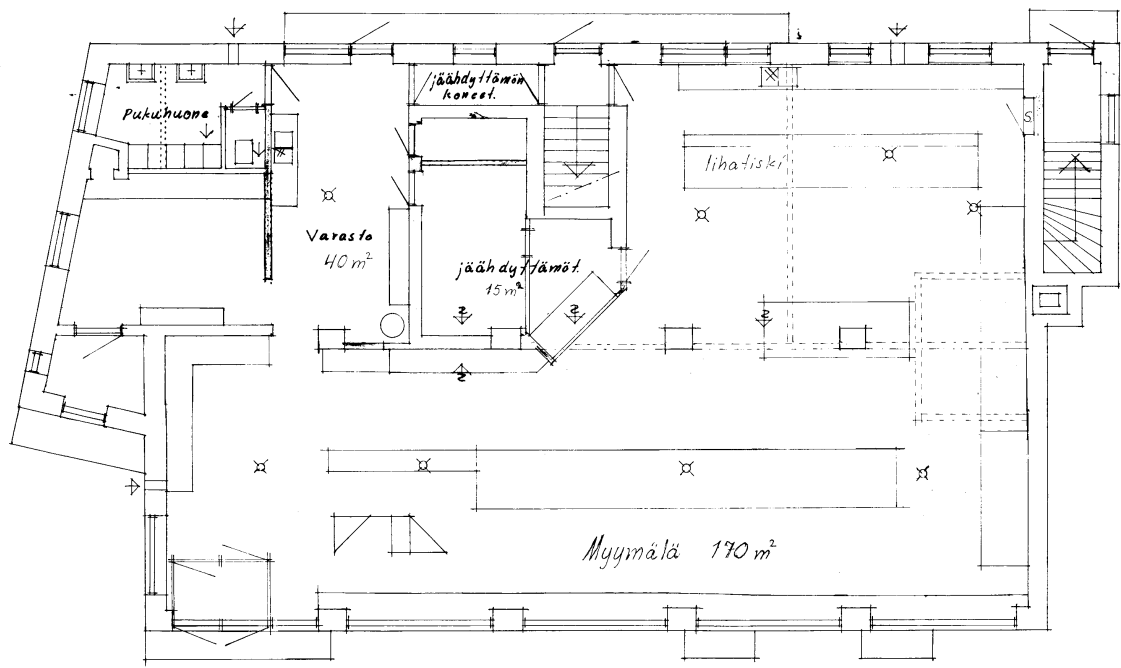
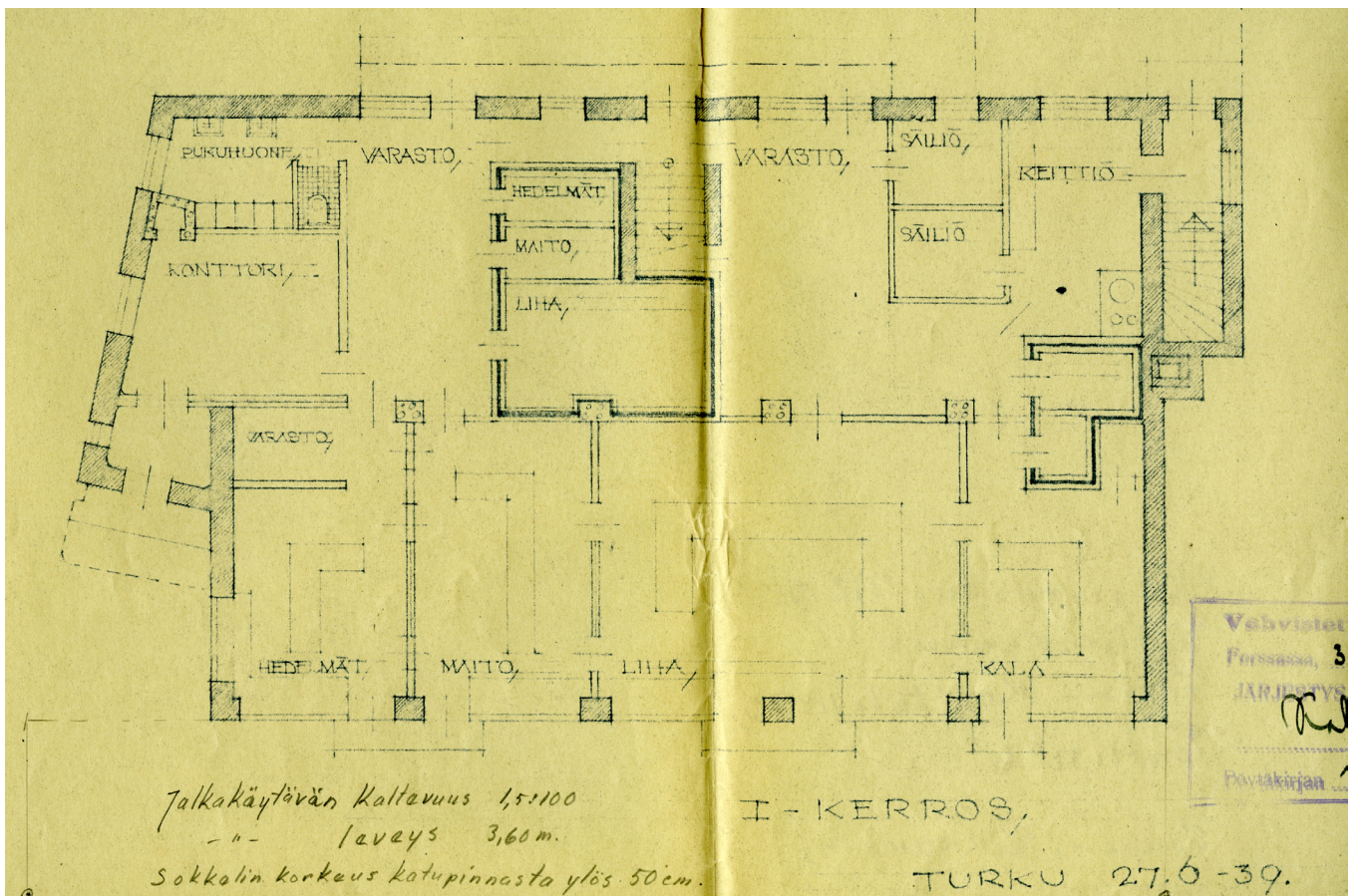


LSO muutospiirustukset vuodelta 1969. Myymälän ovia on poistettu ja myymälätilaa on laajennettu myös takaosaan. Suunnittelijana toimi A. Heikunen.



JULKISIVU

HÄMEENTIELLE.

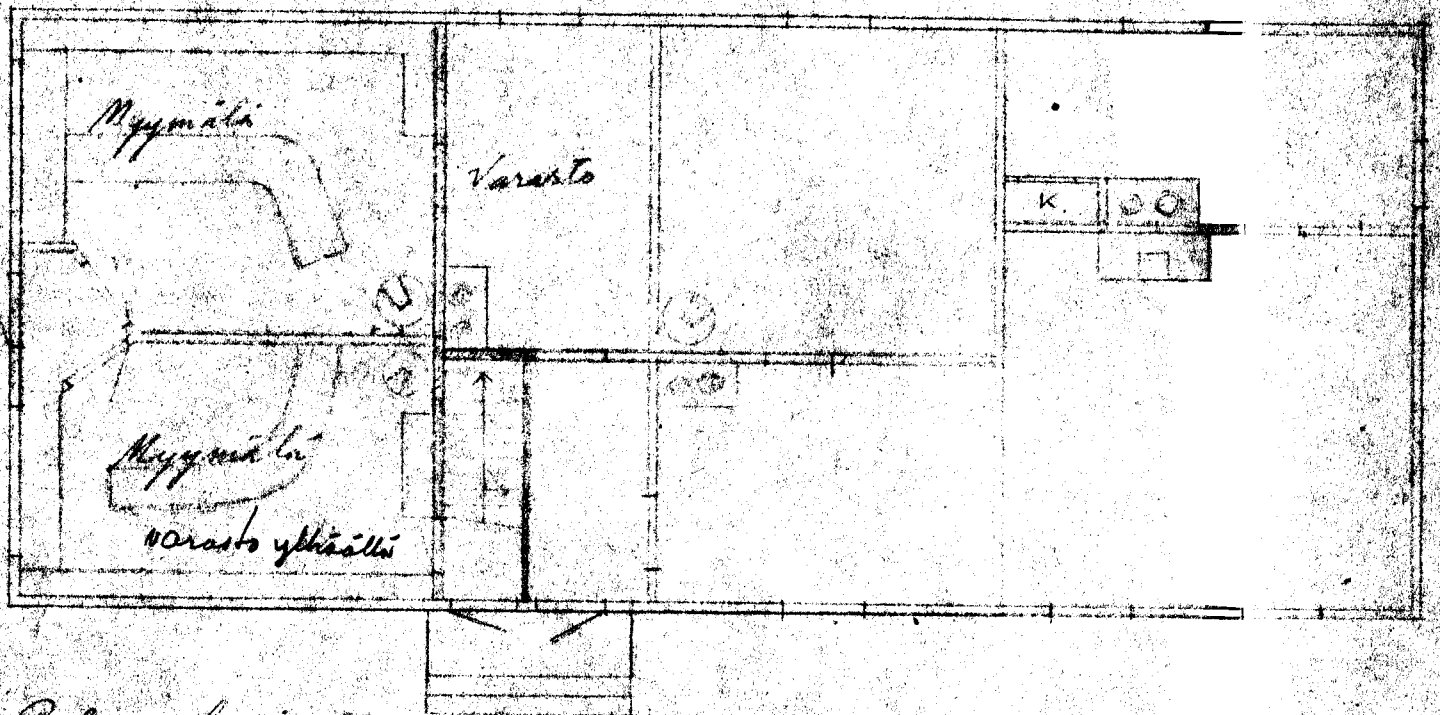
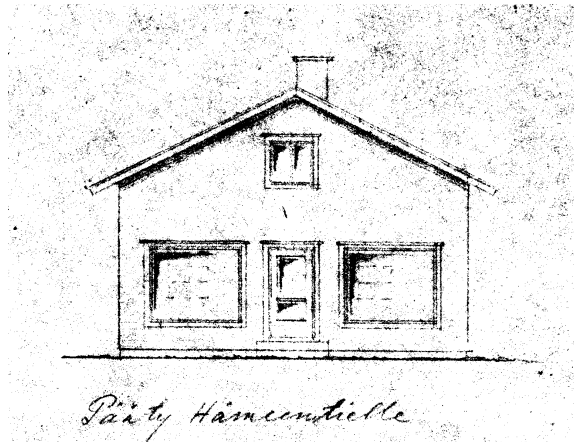


Eero Urpolan leikkaus vuodelta 1939.

Tila 5: 73

Tilalla 5:73 on kolme ennen vuotta 1920 rakennettua puurakennusta. Rakennukset täydentävät teollista yhdyskuntarakennetta, mutta niiden ulkoasua on muutettu siten, että ne liittyvät 1950-luvun rakentamisen kerrostumaan.

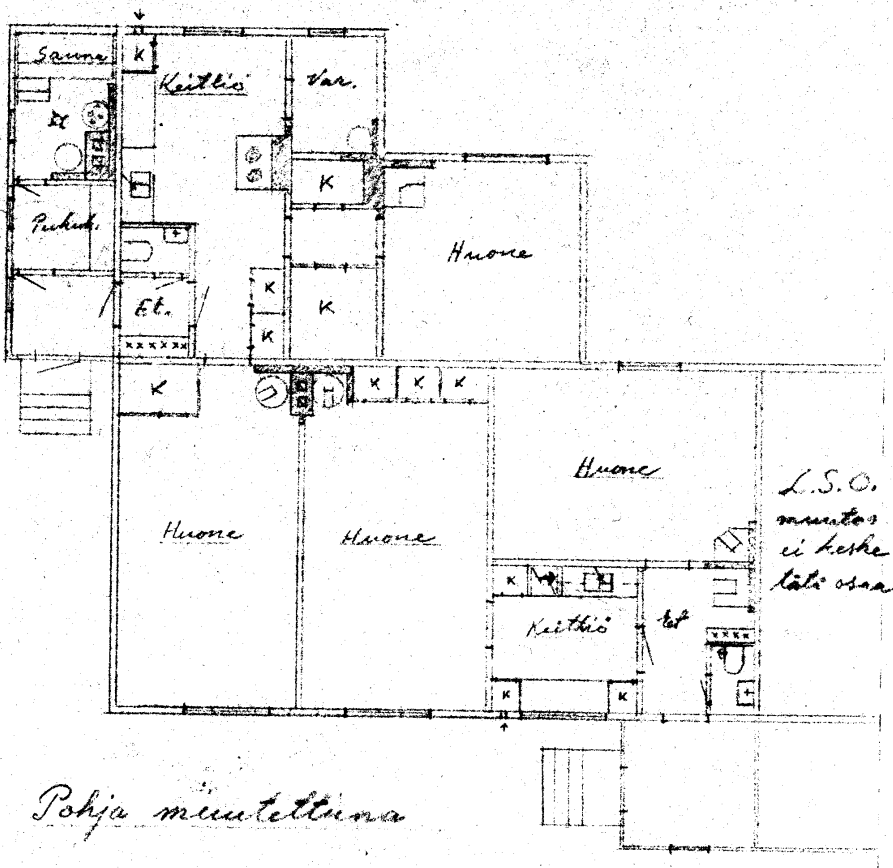
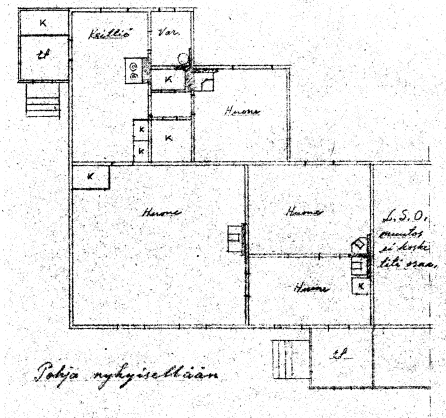
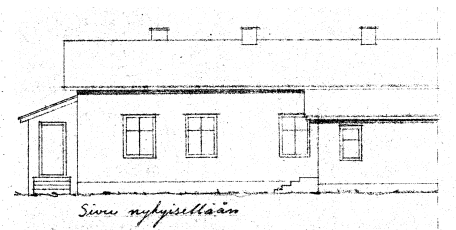
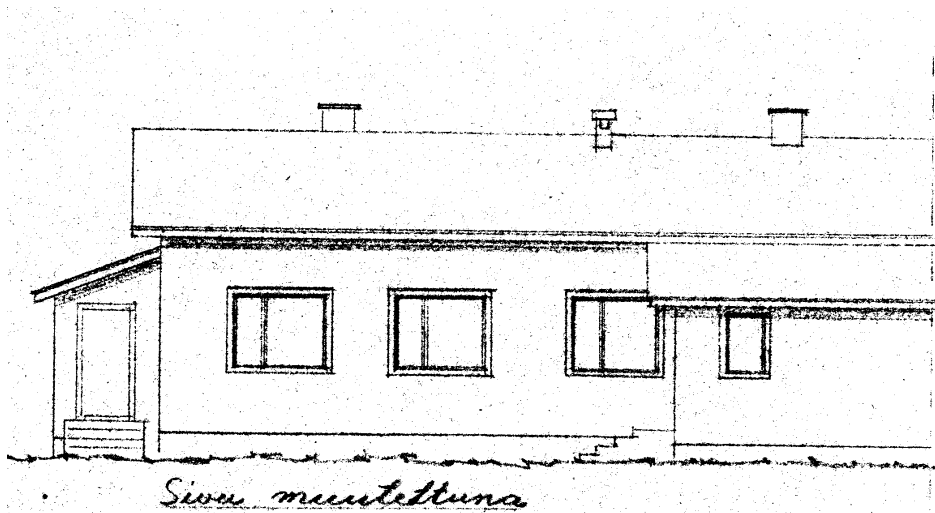
Rakennus, jonka pääty tulee Hämmentielle on vanha asuinrakennus. Kahdesta asunnosta Hämeentien päässä oleva on muutettu vuonna 1954 myymälätiloiksi. Alunperin myymälöitä oli kaksi. Samalla avattiin päätyyn kahden ikkunan tilalle kaksi näyteikkunaa. Suunnittelijana toimi Reino Saarinen. Rakennusluvan hakijana oli tiilikatontekijä Kaarlo Särmä.



Pohja korjattuna

Myymälän takana olevaa asuinrakennusta muutettiin ja laajennettiin sauna- ja pukutiloilla vuonna 1959, jolloin myös ikkunat uusittiin. Rakennukseen tuli wc-tilat ja samalla kun yksi asunto jaettiin kahdeksi asunnoksi tehtiin kaksi keittiötä. Suurin kulmahuone jaettiin kahtia. Suunnittelijana toimi Reino Saarinen. Rakennusluvan hakijana on tiilikatontekijä Kaarlo Särämä.

Rakennuksia ei suojella kaavassa, mutta rakennusalat sijoitetaan siten että rakennukset voidaan säilyttää.



Vanha ja uusi julkisivu.

Kortteli 58 tontti 15 ja 14.

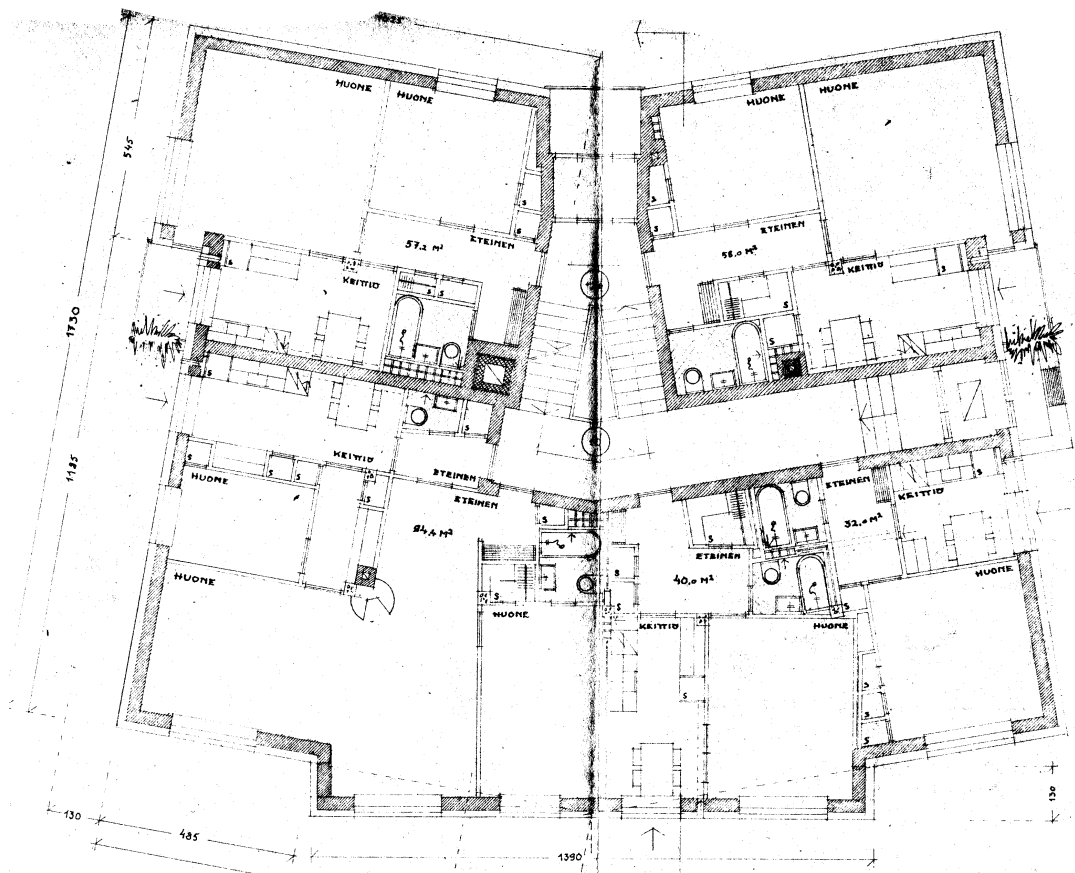
Forssan kauppa on hakenut vuonna 1950 rakennuslupaa kahdelle kolmikerroksiselle pis-temäiselle kerrostalolle silloisen Tammelantien nykyisen Koulukadun varteen. Rakennukset tulivat Forssan vuokratalot Oy:n vuokrataloiksi. Suunnittelijana oli Eino Tuompo.

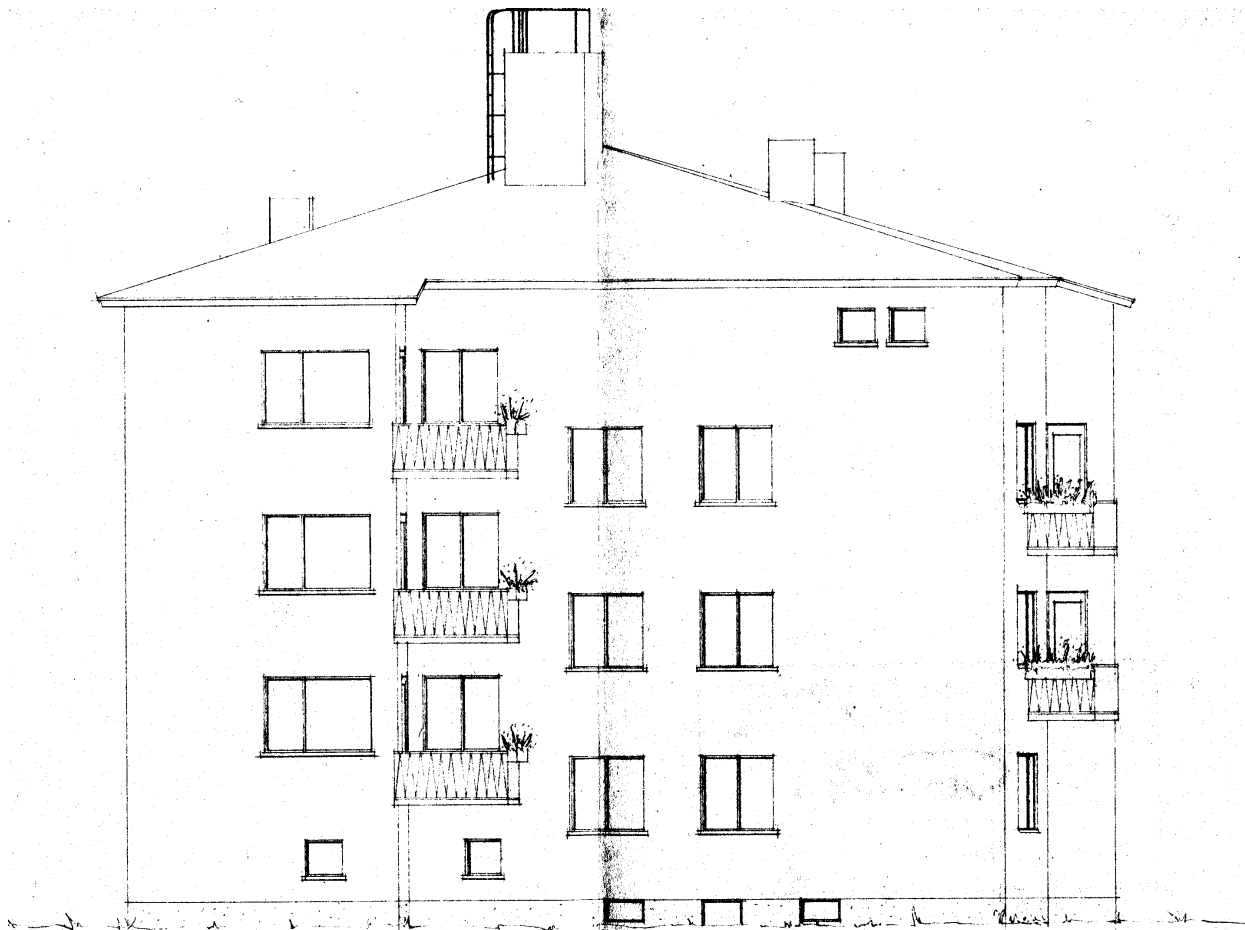
Ulkoseinät ovat sisäosiltaan tiiltä 27 cm, ulkopuolella on kevytbetoni 17 cm. Seinässä ei ole lämpöeristettä. Välipohjat ovat puuta. Julkisivut kalkkirapattiin ja rakennuksiin tuli huopakatto. Rakennus on porrastettu puolen kerroksen verran siten, että neljään asuntoon on sisäänkäynti alemmalta tasolta ja kahteen isompaan asuntoon ylemmältä porrastasolta. Porrastus näkyy itä- ja länsijulkisivuissa.

Forssan kaupungin rakennusinventoinnissa rakennukset on osoitettu kuuluvaksi luokkaan I. *Kohde on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja edellyttää suojelun ratkaisemista kaavalla tai lailla ennen merkittäviä muutostoimenpiteitä. Vuoden 2008 inventointi ja aikaisemmat paikalliset, seudulliset ja/ tai valtakunnalliset selvitykset osoittavat selkeästi suojelutarpeen. Lisäselvityksiä tarvitaan, mikäli kohteisiin tai niiden ympäristöön on suunnitella muutoksia, joilla voi olla vaikutuksia kohteen arvoihin.*

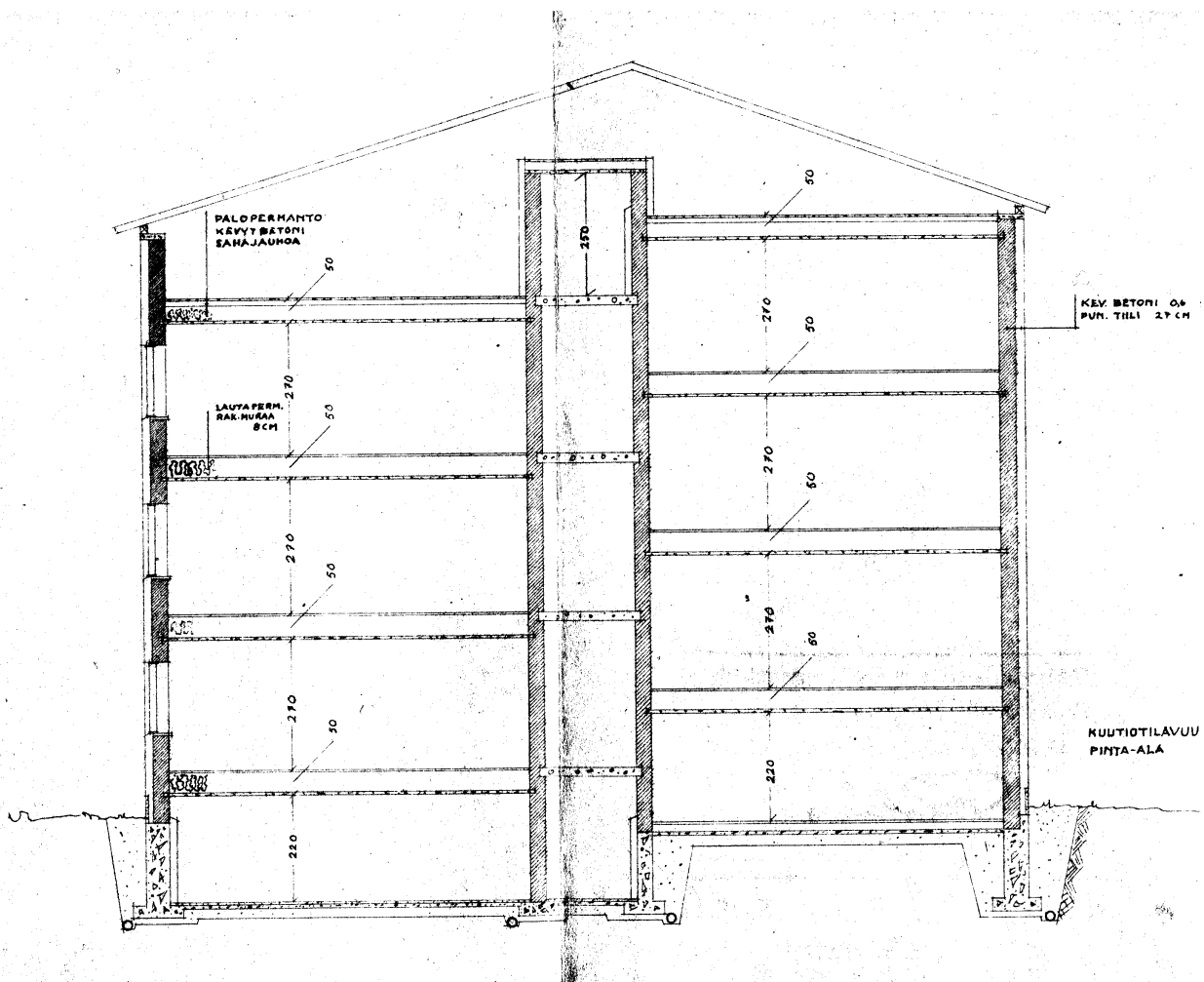
Talot kuuluvat arkkitehtuuriltaan pelkistettyjen ja modernien rakennusten kerrostumaan. Rakennukset tulee osoittaa kaavassa suojeltavaksi.

Ensimmäinen kerros





Julkisivu länteen Eino Tuompon suunnitelmat

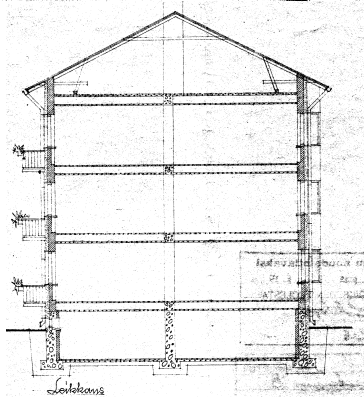
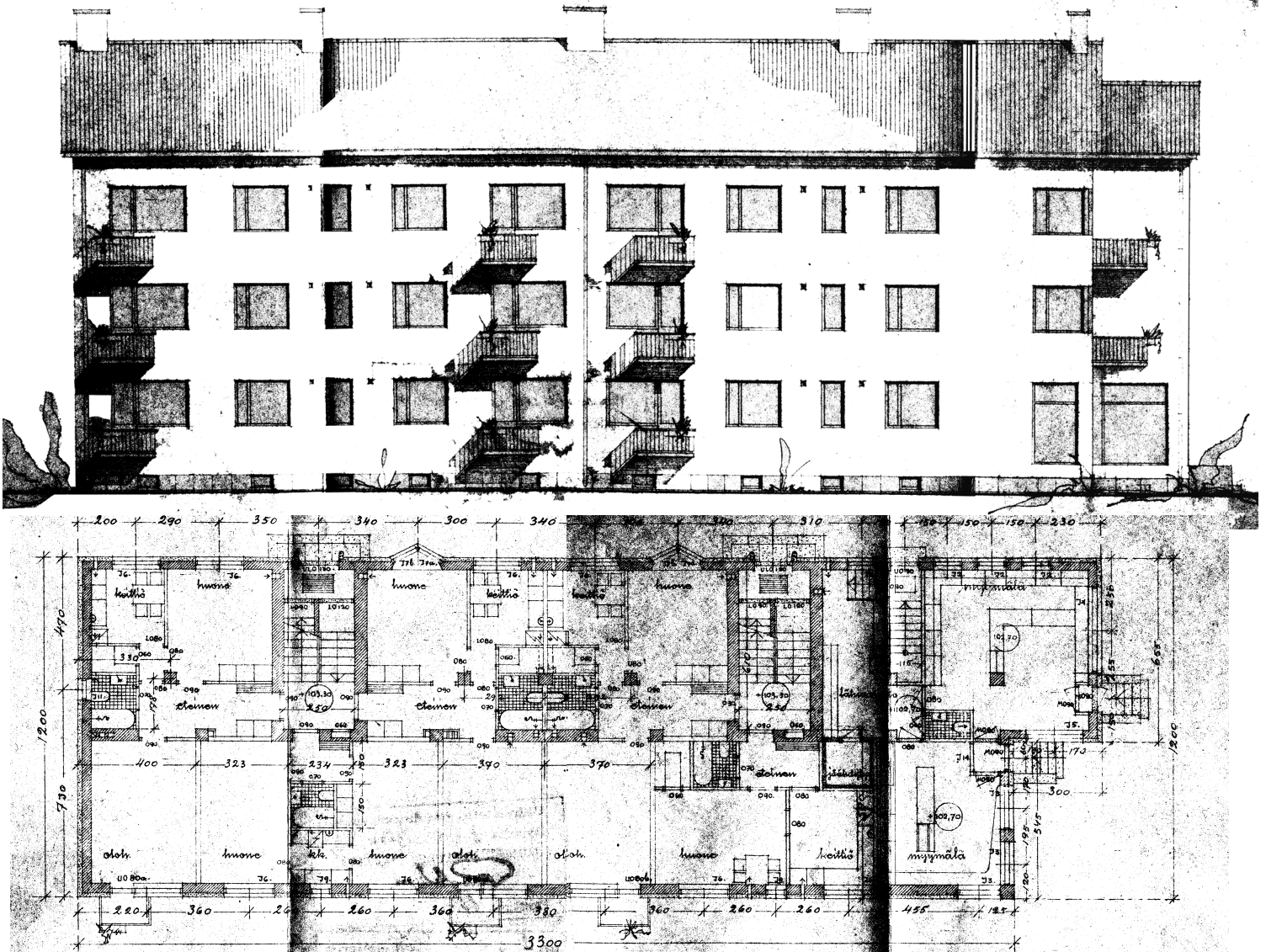


Kortteli 58 tontti 6

Jaakko Tähtinen suunnitteli kaksi kaksiportaista kerrostaloa Forssan vuokratalo Osakeyhtiölle vuonna 1949 silloisen Tammelantien nykyisen Koulukadun varteen. Rakennuksilla oli se ero, että toiseen tuli myymälätila kadun puolelle ensimmäiseen kerrokseen.

Forssan kaupungin rakennusinventoinnissa rakennukset on osoitettu kuuluvaksi luokkaan I. Kohde on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja edellyttää suojelun ratkaisemista kaavalla tai lailla ennen merkittäviä muutostöimenpiteitä. Vuoden 2008 inventointi ja aikaisemmat paikalliset, seudulliset ja/ tai valtakunnalliset selvitykset osoittavat selkeästi suojelutarpeen. Lisäselvityksiä tarvitaan, mikäli kohteisiin tai niiden ympäristöön on suunnitella muutoksia, joilla voi olla vaikutuksia kohteen arvoihin.

Talot kuuluvat arkkitehtuuriltaan pelkistettyjen ja modernien rakennusten kerrostumaan. Rakennukset tulee osoittaa kaavassa suojeltavaksi.



4.5 Pysäköinti

Korttelin 73 tontille 1 on mahdollista sijoittaa autopaikkoja 7 kpl (silti pihaan ei mahdu kunnan leikkipaikkoja). Loput pysäköintipaikat ovat nykyään vuorottaispysäköintipaikoina Sibeliuksen kadulla. Näitä paikkoja käyttävät liiketilat päivisin ja asunnot voivat tarvittaessa käyttää paikkoja muina aikoina. Kellarissa on yksi autopaikka. Kaavamääräyksessä 1 ap/75 m² tarkoittaa, että puuttuvat paikat osoitetaan linja-autoaseman kortteliin.

Korttelissa 67 tontilla 3 on autopaikkoja on 38 kpl. Kaavamääräyksessä on esitetty 1ap/as, asuntoja on 36 kpl, joten autopaikkoja on kaavan mukaisesti myös tontilla. Korttelissa 67 tontilla 2 on autopaikkoja 56 kpl. Asuntoja on kerrostalossa 55 kpl, joten autopaikkoja on jokaista asuntoa kohti 1kpl.

Korttelissa 73 tontilla 7 on nykyisessä kaavamääräyksessä rakennettava yksi autopaikka 70 m² kohti. Tontille tulisi tämän kaavamääräyksen mukaan mahtua 111 autopaikkaa. Nämä eivät mahdu rakennusten ulkopuolelle maantasoon.

Kaavamuutoksessa esitetään että autopaikkoja on rakennettava 1/ 75 m². Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa autopaikkoja. Myös kellarin annetaan mahdollisuus sijoittaa autopaikkoja.



E 58

FORSSAN KAUPUNKI KESKUSTAN KAUPUNGINOSA KORTTELI 73

KESKUSTAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 73 ASEMAKAAVAN MUUTOS.
MITTAKAAVA 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRYKSET:

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

5m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota välistäminen koskee.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

1
KESK
73

as 20%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennus-
alalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuin-
huoneistoja varten.

k 40%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennus-
alalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike-
ja toimistotiloja varten.

IV

Romaalinen numero osoittaa rakennusten, rakennus-
tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

E 58

VAHV. 29.10.1986

Voim.tulopvm. 5.II.1986

1/4 IV

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka
suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta
saa kaavassa lukuäärällään mainittujen kerrosten
alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä
käyttää kerrosalaa laskettauksi tilaksi.

e=0,90

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää
ajoneuvoliittymää.

1ap/70m²

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

Korttelialueella saadaan autopaikkoja sijoittaa maan-
alaksiin tiloihin asemakaavassa merkityn auton säi-
lytyspaikan rakennusalan ulkopuolelle.

Forssassa 14.4.1986

Asemakaava-arkkitehti

Riitta Saarinen
Riitta Saarinen

Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 24.6.1982
annetun kaavoitusmittausasetuksen (493/82) vaatimukset.

Kaupungingeodeetti

Rainer Suvento
Rainer Suvento

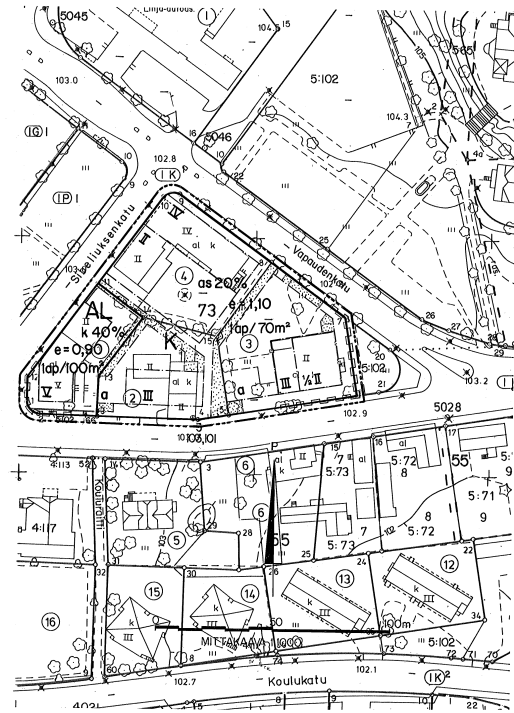
Tähän ehdotuksen Forssan kaupunginvaltuusto on touko-
kuun 26 päivänä 1986 pöytäkirjan 104 §:n kohdalla
hyväksynyt, todistaa virallisesti:

Forssan kaupunginkansliassa

2.6.1986

Kaupunginsihteeri

Leo Leppänen
Leo Leppänen



4.6 Saastuneet maa-alueet

Kesoilin tontilla ei ole enää huoltamokäyttöä, mutta tonttia ei kaupungilla olevan tiedon mukaan ole tutkittu ja puhdistettu muuhun käyttöön sopivaksi. Tutkittava olisi rakennuksen sisässä oleva jäteöljysäiliö sekä säiliöiden ja mittarikentän alue. Huoltamo on perustettu jo 1960-luvulla. Alueella on ollut kasi maanpäällistä ja yksi maanalainen bensiniisäiliö. Maksimissaan tontilla on voitu varastoida polttoaineita yhteensä noin 46600 litraa. Rakennuksessa on säilytetty öljy-yhdisteitä, liuottimia, lyijyä, akkuhappoja, jarru- ja kytkinnesteitä. Huoltoasematoiminta on loppunut 1980-luvun tienoilla. Maanalaisen polttoainesäiliön kohtalosta ei ole tietoa. Myöskään ei ole tietoa maanpäälliset polttoainesäiliöt ovat tontilla sijainneet, jonka takia koko tontille on laitettu selvitetävän alueen merkintä.

4.7 Maanpäälliset kellaritilat

Maanpäälliset kellaritilat lasketaan nykyisin rakennusoikeuteen. Näiltä osin merkinnät muutetaan nykykäytäntöjen mukaisiksi. Usein käytännössä täytyy rakennusoikeutta nostaa tontilla. Tavoitteena olisi aina kun on mahdollista avata kerllarikerrokseen ikkunoita ja pehmentää ensimmäisen kerroksen tilojen liittymistä ulkotilaan. Ongelmana on se, että ensimmäisen kerroksen tilat ovat nykyisessä käytössä luonteeltaan tiloja, jonne ei välttämättä ikkunoita tarvita.

4.8 Rakennusoikeudet ja käytetyt rakennusoikeudet

Kortteli 67 tontti 3

Rakennuksessa on maanpäällinen kellaritila ja 6 kerrosta. Tontin pinta-ala on 3981 m². Sallittu tehokkuus on e=0.8 eli sallittu kerrosala on 3185 m². Maanpäällistä kellaritilaa on 512 m². Asuinkerroksia on 2589m². Yhteensä käytettyä rakennusoikeutta ilman autotallia on 3101m². Rakennettu autotalli on 246 m². Nykyinen tehokkuusluku riittää, jos autotallit saavat olla rakennusoikeuden lisäksi, kuten kaavassa aiemmin olikin.

Kortteli 67 tontti 4

Rakennuksessa on maanpäällinen kellari ja 5 kerrosta. Tontin pinta-ala on 5186 m². Sallittu tehokkuus on $e=0.8$ eli sallittu kerrosala on 4149 m². Maanpäällistä kellaritilaa on 929 m². Asuinkerroksia on 3997m². Yhteensä käytettyä rakennusoikeutta ilman autotallia 4926m². Nykyinen tehokkuusluku ei riitä, vaikka autotallit saa olla rakennusoikeuden lisäksi.

Kortteli 73 tontti 1 pinta ala on 1446.3 m², josta kaavan mukainen rakennusoikeus on 1302 m². Rakennusoikeutta on käytetty 3062 m². Tontilla on 1-5 kerroksissa 2065 m² kun lasketaan piirustuksista. Rakennuksen alle rakennettuja kellaritiloja on 597 m² ja pihan alle rakennettuja kellaritiloja 340m² ja ullakkotiloja noin 400m².

Kortteli 73 tontti 7. Kolme rakennusta sisältävä tontti on kooltaan 7061 m². Tontille on esitetty tehokkuudeksi $e= 1.1$ josta tontille tulee rakennusoikeutta 7767m². Istutusalueet jakavat kutakuinkin vanhojen tonttijakojen mukaan tontin kolmeen osaan. Tontilla on käytetty rakennusoikeutta maan päällä nyt noin 6470 m². Kellariin on toteutettu osittain kerrosalaan laskettavaa pääkäyttötarkoitukseen laskettavaa tilaa, myös Osuuspankin kellareissa vaikka kaavassa ei sitä ole osoitettu kuin entisen Tammelan tavara-talon kaksikerroksisen osan alle puolet tämän osan alasta (noin 210 m²).

Voimassa oleva kaava verrattuna nykyiseen rakentamiseen

- kaavassa tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta asumisen osuus on 20 %, joka on 1553 m². Esimerkiksi 60 m² asuntolina tämä on noin 25 kpl.
- osa kellarirakennusala on pääkäyttötarkoituksen mukaista, loput ovat ns ”ylimääräistä” rakennusoikeutta, jota ei ole vanhassa kaavassa osoitettu, jolloin kaavan tehokkuus $e=1,10$ ei ole ylittynyt.

Uusi kaava

Uudessa kaavassa lähdetään siitä, että olemassa oleva rakennuskanta on mahdollista säilyttää. Uusi kaava tehdään nykyisten kaavoituskäytäntöjen mukaan. Maanpäällisiä kellarikerroksia ei ole enää olemassa, eikä niitä näin ollen saa rakentaa ylimääräisinä neliöinä.

Oletetaan että vanhassa kaavassa tehokkuudella $e= 1,1$ on osoitettu maan päällinen rakentaminen. Tästä seuraa että maan päällä käyttämättä noin $0.18 = 1271$ m², joka on tontille osoitettua uutta rakennusoikeutta, jolle tulisi löytää sijoituspaikka.

Rakennusoikeus jakautuu kolmeen rakennukseen. Seuraavassa olevat luvut on koottu erilaisista lähteistä eivätkä anna tarkkaa kuvaa käytetystä rakennusoikeudesta. Luvut ovat kuitenkin kaavaan tulevan tilanteen arvioinnin pohjatietona. Rakennushankkeiden yhteydessä suunnittelija joutuu tarkentamaan käytetyn rakennusoikeuden ja uuden rakennusoikeuden, jolloin laskelmat tehdään olemassa olevien rakennusten piirustusten ja rakennuksissa tapahtuvien muutosten pohjalta.

Entinen SOK:n tavaratalo 944 m² 1 kerros, toinen kerros 755 m². Ullakkokerroksessa on asunto ym tilaa 162 m². Yhteensä kerroksissa 1861 m². Kellari 639 m². Rakennuksen kerrosalaksi on ilmoitettu rekisterissä 1828 eli ilmeisesti kellarissa ei ole merkittävästi pääkäyttötarkoitukseen ja kerrosalaan laskettavia tiloja.

Osuuspankin rakennuksessa maanalaisia tiloja on 1610 m². Maan päällä tiloja on 4080 m². Ullakolla tiloja on 507 m². Asuntoja on 940 kpl.

Hämeentie 8:ssa käytetty rakennusoikeutta maan päällä 707m², kellarissa 291 ja ilmeisesti kaksikerroksisen uudemman osan alla kellaritiloja koska rekisterissä on ilmoitettu käytetyksi rakennusoikeudeksi 1134m².

Jos tontin 7 maanpäälliset tilat ja osuuspankin kellarin pääkäyttötarkoitukseen käytetyt tilat lasketaan yhteen käytetty rakennusoikeus on 6984 m², kerrosalaan laskemattomien kellareiden tilat ovat tällä hetkellä 2204 m². Tehokkuudeksi riittää $e=1.1$, jos maan alle tai ullakolle saa nykyisten päämaankäyttötarkoitukseen osoitettujen tilojen lisäksi toteuttaa 783 m² päämaankäyttötarkoitukseen laskettavia tiloja. Koska tontin omistaja on esittänyt luonnosvaiheen jälkeen, että ratkaisuksi tontille on tutkittava maanpäällistä rakennusoikeutta, ehdotusvaiheessa on päädytty s. 7-9 mukaisiin tutkittuihin vaihtoehtoihin.

4.9 Leikkipaikat

Kortteli 67 tontti 3 ja 7

Kaavassa on osoitettu leikkipaikat alueina.

Kortteli 73

Korttelin tontilla 1 on asuin- ja liiketalo. Tontille ei ole osoitettu lainkaan leikki- tai oleskelupaikkoja. Jos käytetään korttelin 67 leikkipaikkamääräystä tontilla tulisi olla $27 \times 10 \text{ m}^2 = 270 \text{ m}^2$ leikkipaikkaa.

Korttelin 73 tontilla 7 on liike- ja toimistorakennuksia, joissa ylemmissä kerroksissa on myös asuntoja. Asumisen osuuden kasvaessa leikkipaikka ja pihaympäristöön liittyvissä määräyksissä huomioidaan piha-alueiden muuttamisen tarve.

4.10 Liikenneselvitys

WSP Finland Oy, Toukokuu 2011 Forssan keskustan liikenneverkkoselvityksen päivittäminen yhteenvedossa todetaan: ”Liikennemallitarkasteluiden perusteella Forssan keskustan liikenneverkko näyttäisi toimivan nykytilanteen lisäksi hyvin myös ennustetilanteessa 2035 ilman uutta katuuyhteyttä, mikäli katuverkolla ei tehdä muita kapasiteettia olennaisesti heikentäviä toimenpiteitä. Uusi yhteys vähentää Kartanonkadun pohjoisosan liikennekuormitusta n. 5 000 ajon/vrk ja parantaa etenkin Kartanonkadun / Vapaudenkadun liittymien toimintaa palvelutason pysyessä kuitenkin tasolla C. Myös Paimenenkadun ja Vapaudenkadun liikennekuormitus pienenee Kartanonkadun läheisyydessä. Yhtiönkadun pohjoispään liikennevaloliittymät toimivat ennustetilanteessa 2035, mutta yhteyttä liittymän länsipuoliselle tontille ei voida järkevästi toteuttaa. Kiertoliittymä mahdollistaa yhteyden liittymän länsipuoliselle tontille. Kiertoliittymän kuormitusaste on kuitenkin korkea ja kevyen liikenteen turvallisuus nykyistä ratkaisua huonompi. Itäisen kehätien rakentaminen parantaisi liittymän toimivuutta hieman.”

5 TAVOITTEET

5.1 Yleistavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttö tavoitteet:

- Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön (RKY) yhtenäisyyden ja arvojen säilyttäminen.
- Keskustan teollisuusyhdyskuntaan syntyneen kerroksellisen rakenteen ja peruskorjatun linja-autoaseman kaavallinen suojelu

Kaupungin tavoitteet:

- Linja-autoaseman ympäristön sekä korttelin 58 täydentämISRakentaminen.
- Esittää tilavaraukset, jotka mahdollistavat Yhtiönkadun, Hämeentien, I Linjan ja Vaupudenkadun risteuksen rakentamisen liikenteellisesti sujuvaksi.

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

Luonnosvaiheessa tutkitaan kolme eri liikenteellistä vaihtoehtoa Keskusta VI A 1-3, joissa on tutkittu erilaisia liikennejärjestelyitä. Kaava-alue on laajennettu koskemaan myös Sibeliuksenkadun katualue. Keskusta VI A 1 -asemakaavassa ei ole esitetty uusia katuyhteyksiä, koska Forssan keskustan liikenneverkko selvityksen 2011 mukaan ei ole välttämätöntä osoittaa uutta yhteyttä Yhtiönkadulta Tampereentielle. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeudet toteutuneen rakentamisen mukaan. Linja-autoasema-alueen pohjoisosaan on osoitettu liiketilalle uutta rakennusoikeutta 3400 k-m² sekä uuden rakennusalan alle noin 1700 k-m² ja linja-autojen laiturialueen alle kahteen kerrokseen maanalaista rakennusoikeutta 6300 k-m². Maan alle voidaan toteuttaa keskustapysäköintiä, jota voidaan osoittaa keskustan liikekortteleiden, torin ja asuinliikerakennusten käyttöön. Asuinkerrostalokorttelissa 67 (AK-13) oleva entisen huoltoaseman alue on osoitettu puhdistettavaksi ja tontille voidaan rakentaa pieni asuintalo 370 m².

Keskusta VI A 2 -asemakaavassa on esitetty uusi katuyhteys Kuulankadulta pohjoiseen, Kartanonkadun, Urheilukentänkadun ja Tampereentien kieroliittymäristeykseen. Forssan keskustan liikenneverkko selvityksen, 2011 mukaan Kartanonkadun liikennettä voidaan vähentää osoittamalla uusi yhteys linja-autoaseman tuntumasta Tampereentien alkuun. Kuulankatu on uusi reittivaihtoehto tälle yhteydelle. Keskusta VI A 3 -asemakaavassa on esitetty uusi katuyhteys linja-autoaseman ja kirkon välistä Tampereentielle. Forssan keskustan liikenneverkko selvityksen, 2011 mukaan Kartanonkadun liikennettä voidaan vähentää osoittamalla uusi yhteys linja-autoaseman tuntumasta Tampereentien alkuun. Kaavassa osoitettu reittivaihtoehto on tutkittu selvityksessä.

Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella maankäytön suunnittelu esitti yhteenvetona, että vaihtoehto 1 tai 2 ovat sellaisia, jotka kaikki lausunnon antaneet tulevat hyväksymään. Vaihtoehdon 1 hyväksyvät myös mielipiteensä antaneet taloyhtiöt. Ympäristö-

lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavamuutosehdotus Keskusta VI A laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavoille asetettujen sisältövelvoitteiden ja 24 §:ssä todetun valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamisvelvoitteen sekä viranomaisilta saadun palautteen vuoksi asemakaavaluonnosvaihtoehdon 1 pohjalta. Puheenjohtaja totesi, että ympäristölautakunta on äänin 8-2 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavamuutosehdotus Keskusta VI A laaditaan vaihtoehdon 2 pohjalta.

Kaupunginhallituksen käsittelyyn täsmennettiin vielä että Forssan keskustan liikenneverkkoselvityksessä on otettu huomioon valtateiden kautta keskustaan tuleva lisääntyvä liikenne, keskustan ja pohjoisten asuinalueiden ja kaupungin sisäinen lisääntyvä liikenne sekä pohjoisten uusien asuinalueiden rakentamisen aiheuttamat liikennemäärät. Selvityksessä todetaan, että Kartanonkadun lisäksi ei ole välttämätöntä osoittaa uusia yhteyksiä. Kartanonkadun parannussuunnitelmien toteuttaminen nyt käynnissä olevien parannustöiden valmistuttua on selvityksessä esitetyn mukainen. Vuonna 2011 tehty selvitys on vielä ajanmukainen. Selvityksen perusteella liikenteen tarve ei edellytä ympäristölautakunnan lausunnossa tarkoitettua maa-alueiden käyttötarkoituksen muutosta

Kaupunginhallitus totesi etteivät liikennevirrat tai liikenteen suunnat ole muuttuneet Kartanonkadun välityskykyyn vaikuttavin tavoin ja ettei ympäristölautakunnan lausunnossa esitetty 2. vaihtoehdon mukainen linjaus siten ole tarpeen

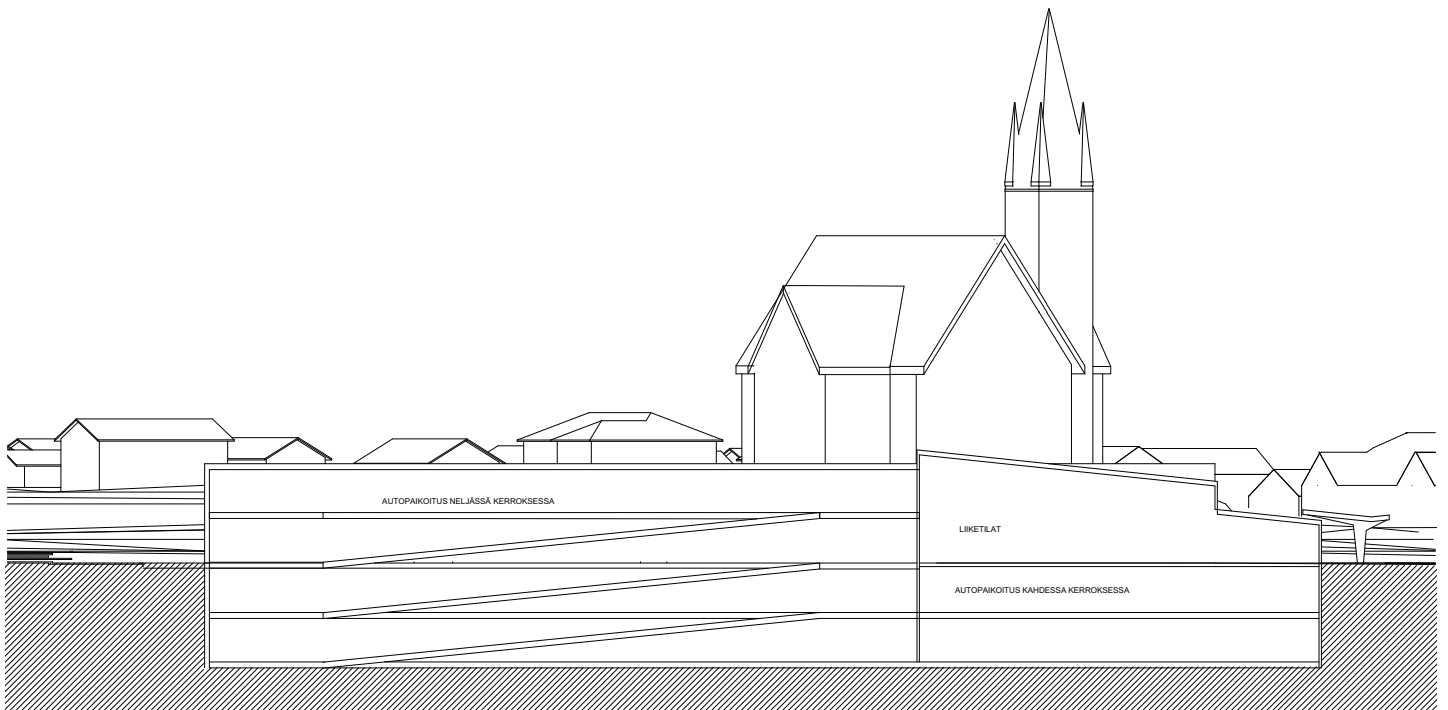
Äänestyksen jälkeen kaupunginhallitus päätti, että Keskusta VI A -asemakaavan muutosehdotus laaditaan 1. vaihtoehdon pohjalta.

6.2 Ehdotus

Ehdotusvaiheessa valittiin korttelissa 73 Kiinteistö Oy Forssan OP kulman omistaman kiinteistön osalta ratkaisuksi vaihtoehto, jossa suojelumerkintä jää Hämeentie 8:n rakennukselle ja ns. Tammelan tavaratalon suojelumerkintä poistettiin. Tammelan tavaratalon rakennusala laajennettiin siten, että tulevaisuudessa on kaksi mahdollista vaihtoehtoa kehittää kiinteistöä. Tavarataloa on mahdollista laajentaa asuinrakennusosalla tai rakennusosalalle voi sijoittaa kaksi erillistä uudisrakennusta. Maankäytön suunnittelu tutki laajennusvaihtoehdon ja osuuspankin edustajana toiminut Sigge Arkkitehdit Oy tutki vaihtoehdon kahdesta uudisrakennuksesta rakennusosalalla. Sigge Arkkitehdit Oy:n vaihtoehto edellyttää ns. Tammelan tavaratalon purkamista.

Ehdotusvaiheen jälkeen maankäytön suunnittelu jatkoi vielä mahdollisen Tammelan tavaratalon laajennusvaihtoehdon tutkimista, jotta kaavassa voitaisiin tarkemmin määrittellä uudisrakentamisen tarvittavia ominaisuuksia.

Ehdotusvaiheessa tutkittiin myös entisen Yhtiönkadun alueelle tulevien mahdollisten kerrostalojen rakentaminen. Lopputuloksena oli kuitenkin se, että puistoalueelle osoitettiin alueen tontteja helpottamaan pieni pysäköintialue. Uutta rakentamista ei osoiteta, koska puistoyhteys katkeaisi rakentamisen vaikutuksesta kokonaan. Nyt Kalliomäen kupeessa olevasta puistoalueesta kokoanisuuksessaan on kehittynyt moneen suuntaan johtavien kevyen liikenteen väylien risteämiskohta, jota kehitetään modernina puistoalueena ja jonka vihreyttä lisätään.



Ehdotusvaiheessa tutkittu henkilöliikenneterminaali tai liiketiloja ja pysäköintitalo linja-autoaseman pohjoispuolella, leikkaus. Maanpäällinen pysäköinnin osuus jätettiin pois kaavan hyväksynnän yhteydessä.

Linja-autoaseman kiinteistössä ehdotusvaiheessa on tutkittu tarkemmin henkilöliikenneterminaalin ja maanalaisen / maanpäälle rakennettavan pysäköintitalon sijoittuminen ja näin syntyvät mahdolliset pysäköintimäärät. Karkeasti yhteen kerrokseen voi toteutua 90- 120 autopaikkaa. Pysäköintiä voi tulla ehdotuksen mukaan neljään kerrokseen, jolloin myös maan päälle on mahdollistettu kaksi pysäköintikerrosta ja pysäköintiin käytettävää rakennusoikeutta on ehdotuksessa lisätty. Alueelle voi toteutua maksimissaan 420 autopaikkaa. Keskustan pienten liiketilojen ja alueella tapahtuvan toiminnan elävöittämisen vaatimaa pysäköintivarausta arvioitaessa on vertailulukuna käytetty Linikkalan puolella marketissa olevaa noin tuhatta maan tasossa olevaa autopaikkaa. Aluksi alueella voi olla maantasossa oleva pysäköintialue.

Ehdotuksesta saadun Museoviraston lausunnon jälkeen pysäköintitalon laajennus on kuitenkin jätetty esittämättä hyväksyttävässä kaavassa.

Kirkon alapuolella olevassa pysäköintialueessa on säilytetty luonnoksesta poiketen yleinen pysäköintialue, joka laajentaa kirkon eteläpuolella olevaa pysäköintialuetta 25:lla autopaikalla.

Kuulankadun päähän tutkittiin asuinrakentamisen edellytyksiä vielä ehdotusvaiheessa. Nyt päädyttiin esittämään alueelle kortteleiden 67 ja 68 käyttöön varattua vuokrattavaa pientä pysäköintialuetta.

Kaavan katueluetta on laajennettu Yhtiönkadun ja Vapaudenkadun kulmassa, jotta alueen mahdolliset liikenneympyräjäjestelyt mahtuvat paikalle.

Kaava-alue on laajennettu kahdesta paikasta. Pieni ala katueluetta on tullut mukaan I linjan alusta. Nykyiset katujärjestelyt mahtuvat nyt katualueelle. Pispalankadun varren korttelin tontti 7 on tullut mukaan koska kiinteistön raja-entiselle Yhtiönkadulle ja nyt kaavassa osoitetulle puistoalueelle ei ole toteutunut alunperinkään voimassa olevan kaavan mukaan. Nyt todetaan olemassa oleva tilanne.

Muilta osin ehdotuksessa on tarkennettu määräyksiä. Suurin uusi asia on yleismääräyksiin otettu hulevesien viivytykseen liittyvä määräys, jota on mietitty yhdessä vesihuoltoliikelaitoksen kanssa.

6.3 Lausunnot ja hyväksyminen

Museoviraston lausunnossa esitetään että kaavalla on onnistuneesta perusratkaisuista huolimatta rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta kaksi keskeistä ongelmaa: entisen Tammelan tavaratalon suojelumerkinnän puuttuminen sekä luonnosvaiheesta kasvatettu pysäköintitalo / henkilöliikenneterminaali. Hyväksymisvaiheessa esitetään kaupunginhallitukselle kaksi vaihtoehtoa joissa näihin asioihin esitetään erilaiset ratkaisutavat.

Museovirasto esittää myös ettei esitetyn SOK:n arkkitehtuurin inventoinnin perusteella voi saada kuvaa siitä miten paljon näitä kohteita on säilynyt ja miten näiden kohteiden arvot on turvattu. Kaavaratkaisulla on tarpeen ohjata tavaratalon ympäristön kehittämistä esitettyä tarkemmin. Mikäli tavaratalolle esitetään laajennusvaihtoehtoa esitellä havainnollisemmin kuin kaavaselostuksen sivulla 9 on tehty, jotta asiaa on mahdollista arvioida suojelunäkökulmasta. Myös linja-autoaseman ja kirjon ympäristön uudisrakentamista on tarpeen ohjata ympäristön ominaispiirteiden huomioimiseen velvoittavilla kaavamääräyksillä. Lisäksi kansallinen kaupunkipuisto on merkittävä kaavaan.

Museoviraston lausunnon perusteella hyväksymisvaiheessa kaupunginhallitukseen vietiin vielä kaksi vaihtoehtoa. Vaihtoehto A pysäköintitalon maanpäälliset kerrokset poistettiin ja palattiin luonnosvaiheen ratkaisuun. Tammelan tavaratalon kohdalla ei tehty muutoksia.

Vaihtoehto B pysäköintitalon maanpäälliset kerrokset poistettiin ja palattiin luonnosvaiheen ratkaisuun. Tammelan tavaratalon kohdalle lisättiin suojelumerkintä. Rakennukselle jätettiin kuitenkin laajennusmahdollisuus. Ohjeistus laajennukselle on esitetty sivulla 24. Molempiin kaavoihin lisättiin kansallisen kaupunkipuiston rajausta. SOK:n arkkitehtuuriin liittyvää selostusta täydennettiin Museoviraston esittämällä tavalla katso kaavaselostus s.21-26.

Vaihtoehdot vietiin kaupunginhallitukseen 26.6.2017 asia siirrettiin käsiteltäväksi seuraavaan kokoukseen. 6.11.2017 kaupunginhallitus esitti valtuuston hyväksyvän vaihtoehdon A. Valtuusto hyväksyi kaavan vaihtoehdon A 13.11.2017

6.4 Kaavamääräykset

Kaavassa on ensimmäistä kertaa 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.

Yleismääräykset

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä on viivytettävä kiinteistöillä siten, että viivytyksaltaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 0,5 m³/100m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyksaltaiden tai -säiliöiden on viivytettävä hulevesiä vähintään 8 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivuotojärjestelmä.

AK-8

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Nykyisiä rakennuksia saa hyödyntää ilman, että ne vastaavat mitä kaavamääräyksissä on esitetty maanpäällisen kellarin osalta.
- Uudisrakennuksiin ei saa rakentaa maanpäällistä kellarikerrosta.
- Alimmassa kerroksessa vähintään puolet julkisivumitasta on varustettava pääikkunoin.
- Uudisrakennuksissa sekä rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä kortteliin sovitettua rakennustapaa ja materiaaleja.
- Maan alle sijoittuvaan kellariin saa sijoittaa varasto- ja saunatiloja tms.
- Alimman kerroksen alasta saa käyttää enintään 20% työ-, kerho- tai liiketiloiksi.
- Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

AK-9

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Korttelin rakennukset on sijoitettu vapaasti ympäröivästä rakennuskannasta poiketen ja piholla olevaa vehreää kasvillisuutta on ylläpidettävä. Alueen ilmeen kannalta rakennusten modernin arkkitehtuurin olennaiset yksityiskohdat ja materiaalit on säilytettävä.
- Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.
- Kellariin saa sijoittaa varasto- ja saunatiloja tms. Ullakolle saa sijoittaa varastotiloja.
- Tontilla on oltava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

AK-10

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Korttelin rakennukset ovat osa suurkorttelia. Uudisrakennuksissa sekä rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä kortteliin sovitettua rakennustapaa ja materiaaleja. Korttelin rakennuskannan korjauksia on arvioitava osana suurkorttelia. Alueen ilmeen kannalta rakennusten modernin arkkitehtuurin olennaiset yksityiskohdat ja materiaalit on säilytettävä.
- Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

AK-11

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Uudisrakennuksissa sekä rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä kortteliin sovitettua rakennustapaa ja materiaaleja.
- Maan alle sijoittuvaan kellariin saa sijoittaa varasto- ja saunatiloja tms.
- Alimman kerroksen alasta saa käyttää enintään 20% työ-, kerho- tai liiketiloiksi.
- Tontilla on oltava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

AL-20

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Rakennuksen julkisivumateriaalin on oltava vaalea rappaus tai vastaava.
- Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa vain liiketiloja.
- Autopaikat on sijoitettava kellariin. Autopaikat, joita ei pystytä osoittamaan kellariin on sijoitettava korttelissa 64 LHA-tontille rakennettavaan pysäköintitaloon tai -alueelle.
- Tontilla on oltava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.

AL-21

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Uudisrakentamisessa ja rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä kortteliin sovitettua modernia rakennustapaa ja materiaaleja.
- Uudisrakentaminen on tehtävä siten, että suojeltujen rakennusten asema korttelikokonaisuudessa säilyy.
- Tammelan tavaratalon laajennustapaa on ohjeistettu kaavaselostuksessa.
- Käyttötarkoituksen mukaisesti päärakennuksiin saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen autopaikkoja. Alimmassa kerroksessa vähintään puolet kadun puoleisesta julkisivumitasta on varustettava ikkunoin tai aukoin.
- Ullakkotiloja saa käyttää asumisen aputiloina. Kellaritiloja saa käyttää varastona ja autopaikoitukseen. Ne autopaikat, jotka eivät mahdu rakennuksiin tai piha-alueille on sijoitettava kellariin.
- Oleskelu ja piha-alueen on oltava maantasossa.
- Tontilla on oltava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

PK-6

Palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Uudisrakentamisessa ja rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä kortteliin sovitettua rakennustapaa, jossa yhdistetään vanhojen puurakennusten piirteitä ja rapattua modernia arkkitehtuuria.
- Lähellä katua oleviin rakennuksiin ei saa sijoittaa asumista ensimmäiseen kerrokseen.
- Tontilla on oltava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.

LHA-1

Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.

- Maan päällisiin tiloihin saa rakentaa henkilöliikenneterminaalin lisäksi liike- ja toimistotiloja.
- Alueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen tai -alueen, johon osoitetaan myös niiden keskusta-alueiden kiinteistöjen pysäköintipaikkoja, joilla ei ole riittävästi pysäköintitilaa tontillaan.
- Maanpäällinen uudisrakentaminen on sovitettava suojellun linja-autoaseman arkkitehtuuriin rakentamisen korkeuden, materiaalien, kattomuodon ja -kaltevuuden ja ikkuna-aukotuksen suhteen.

Y-3

Yleisten rakennusten korttelialue.

- Historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan puurakennuksen julkisivun yksityiskohdat ja materiaalit on säilytettävä.
- Rakennusta ympäröi kaupunkikuvallisesti arvokas puutarha. Pihatiloja suunniteltaessa on huomioitava, että puutarhan istutukset antavat mielikuvan vanhasta puutarhasta.
- Puutarhan muodostaman pihatilan saa aidata.

VP-5

Puisto.

- Puistoalue on rakennettava korkeatasoiseksi moderniksi keskusta-alueen puistoksi, jonka rehevä kasvillisuus erottaa eriluonteiset kaupunginosat.
- Kasvillisuus on sijoitettava siten, että syntyy kulkua ohjaavia mielenkiintoisia tiloja ja luontevia kevyen liikenteen yhteyksiä puiston sisälle.
- Puistoon liittyvien rakenteiden ja kalusteiden yksityiskohtiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Sr-6

Suojeltava rakennus.

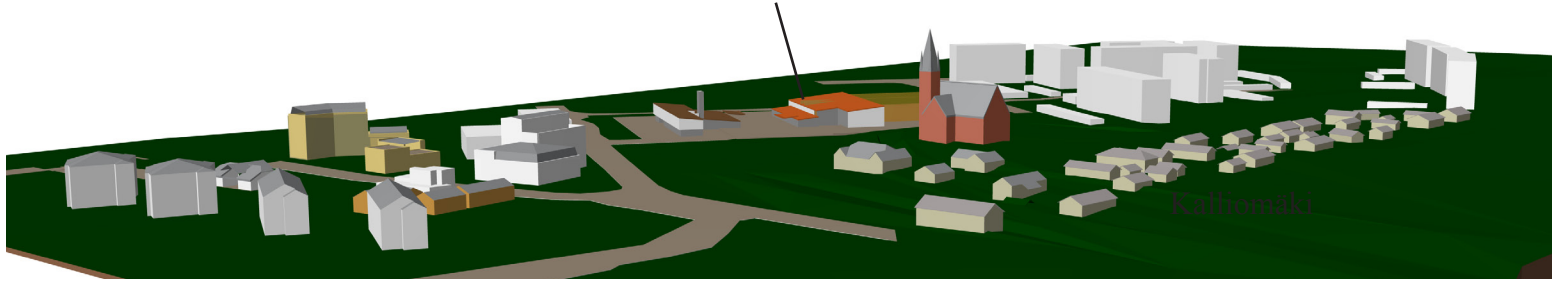
- Rakennushistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus.
- Rakennusta ei saa purkaa. Siinä suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Entiselle huoltoaseman ja korjaamon alueelle on esitetty rajaus, jonka sisälle määräys:

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

Eri maankäyttöön osoitetut pinta-alat:

Asuinkerrostaloalueet	2,27 ha
Asuinliiketaloalueet	0,85 ha
Palvelu-, liike ja toimistoalueet	0,48 ha
Julkisten rakennusten alueet	0,20 ha
Puistoalueet	2,18 ha
Pysäköintialueet	0,35 ha
Henkilöliikenneterminaalin alue	1,65 ha
Pysäköintialueet	0,07 ha
Katualueet	2,55 ha
Kevyen liikenteen väylät	0,04 ha



7 KAAVAN VAIKUTUKSET

MRA 1 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa
(1 momentti)

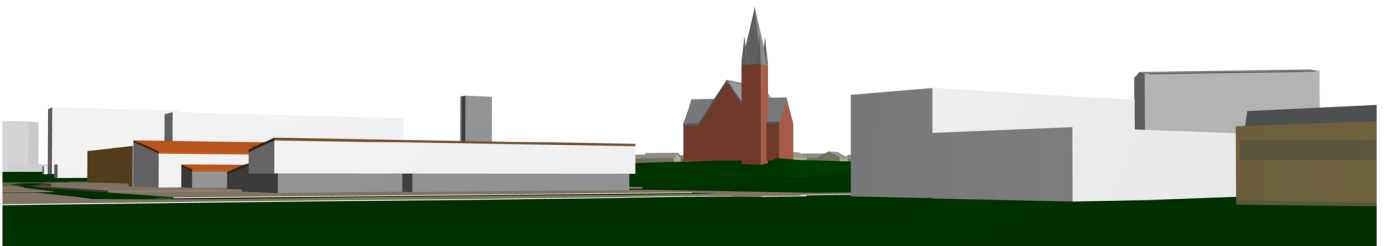
Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman 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 kortteleiden osalta asuinkäytön lisääntyminen. Muutoksen edellytyksenä on riittävien piha-alueiden löytyminen maantasosta riittävän vihreässä pihaympäristössä.

Pysäköinnin ja pysäköintitalon osoittaminen kaavassa antaa mahdollisuuden keskustan liiketilojen säilymiselle ja kehittymiselle. Pienempien liikkeiden on mahdollista tasavertaisemmin kilpailla kauppakeskusten kanssa. Pysäköintitalon toteuttaminen edellyttää sitä, että liikkeet katsovat myös voivansa panostaa toteutukseen tai ovat valmiita vuokraamaan pysäköintitiloja. Myös kerroistaloyhtiöiden, joilla ei tontillaan ole riittävästi pysäköintiä on omalta osaltaan osallistuttava kustannuksiin tai sitouduttava vuokraamaan tontilla toteutettua pysäköintiä täydentävän riittävän määrän pysäköintitilaa.

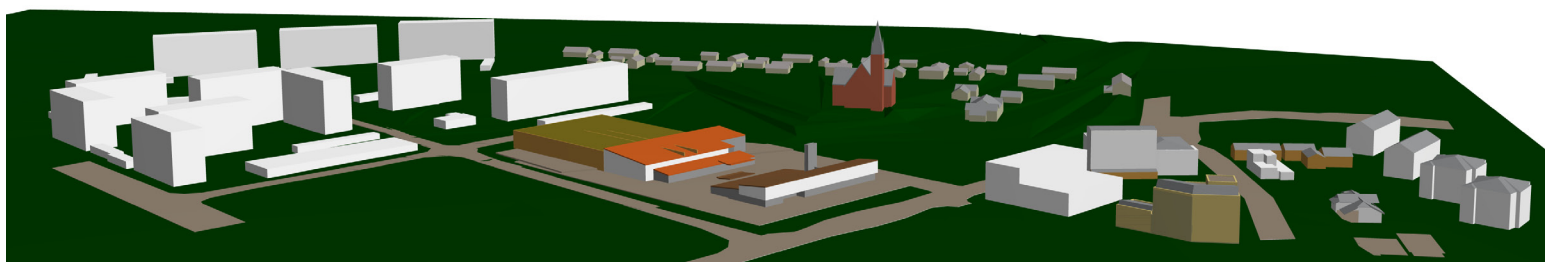


Näkymä torilta kirkon suuntaan ehdotusvaihe.

7.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaava-alueella on tutkittu luonnosvaiheessa erilaiset liikenteelliset ratkaisut keskustasta Kartanon kadun liikenneympyrään. Luonnosvaiheessa tehty raktaisu on liikennejärjestelyjen pysyminen nykyisessä muodossaan. Liikenne jakautuu keskustan alueella Hämeentieltä tai Vapaudenkadulta Kartanonkadulle entiseen tapaan. Kartanonkadun liikenteen turvallisuuteen, nopeuksiin ja muihin haittoihin on pyritty vaikuttamaan hidastein, korotetuin suojatein ja istutuksin.

Linja-autoasema on säilytetty kaava-alueella ja pysäkkialueet voivat sijoittua joko uuden rakennuksen sisään tai nykyisen aseman ja uuden pysäköinti- liike- ja asemarakennuksen väliin.



Ilmakuva torin suunnasta kirkon suuntaan ehdotusvaihe.

7.3 Vaikutukset yhdyskuntatekniikkaan ja energiaverkkoon

Kaava-alueella on olemassa oleva infra. Olemassa olevat ratkaisut sähkön osalta on jouduttu toteamaan osin tonttien läpi kulkevinä yhteyksinä. Jos sähköjohtoja tai muuntamoita joudutaan laajemmin uusimaan etsitään ratkaisuja, joissa tontteja ei jouduta rasittamaan.

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

Kaavamääräykset on valittu siten että ihmisille tutun ympäristön piirteet säilyvät. Rakentaminen jatkaa alueellisesta tai paikallista perinnettä. Valtakunnallisesti merkittävän kirkon ja Kalliomäen muodostaman kokonaisuuden asema kaupunkikuvassa huomioidaan kaavamääräyksissä. Kaupungin pääelementteinä säilyy kirkko ja linja-autoasema. Tammelan suunnasta saavuttaessa maisemapuuna toimiva tammi säilyy liikennealueella. Puu on merkitty suojeltavaksi.

Tyypillistä kaava-alueelle on kaupunkirakenteen erilaisten kerrosten rinnakkaisuus. Alueella on hyvin vahva modernin rakentamisen kerrostuma. Lisäksi alueelle kuuluu teollisen yhdyskunnan puurakennuskantaan liittynyt entinen lääkäritalo nykyinen päiväkot, joka on luonteeltaan puutarhan ympäröimä huvilarakennus. Modernin arkkitehtuurin kortteleissa kaavamääräyksillä tuetaan säilyttämään modernin arkkitehtuurin ja ympäristön piirteitä. Näin ollen teollisen yhdyskunnan viimeiset vaiheet näkyvät ympäristössä. Paikallisesti merkittävää entistä Tammelan tavarataloa ei kaavalla suojella. Rakennusalat on kuitenkin osoitettu siten, että rakennus on mahdollista säilyttää ja siihen on mahdollista liittää uusi asuinrakentamiseen osoitettu siipi. Jos rakennus puretaan poistuu merkittävä osa paikallista kaupan historiaa. Kaupunkikuvallisesti on kuitenkin esitetty, että uuden rakenta-

misen ja korjausrakentamisen on huomioitava ympäristön luonne ja detaljimaailma. Korttelissa säilyy modernin kerrostuman ilme.

Kaavamääräyksissä huomioidaan kaupunkistrategian järvivihreys. Elinympäristö pysyy kaavamääräysten mukaan vihreänä. Oleskelu- ja leikkialueet säilyvät maan tasossa.

Pysäköintiratkaisuilla pyritään säilyttämään kaava-alueella laajemmankin alueen monipuolinen toiminta, liikkeiden toimintaedellytykset, palvelut ja torialueen aktiivinen käyttö esim. tapahtumien keskuksena. Ympäristön toiminnallinen painopiste pyritään säilyttämään ratkaisujen avulla keskustassa, vaikka isot kauppakeskukset ovat vieneet painopistettä vähintäänkin keskustan laidalle Yhtiönkadun varteen.

Sen lisäksi, että alueella on erilaisia kerrostumia alueen rakennuskanta ja sen ympäristö jakautuu erittäin pienimittakaavaiseen Kalliomäen alueeseen. Moderneihin kerrostaloalueisiin, jotka tulevat osin hyvin lähelle kirkkoa. Vaikka kirkko on mäellä, on sen kaupunkikuvallisen aseman säilyminen määritellyt lähikortteleiden rakentamisen maksimikorkeuksia. Myös linja-autoaseman korttelin rakentamisen tulee olla riittävän



matalaa, jotta kirkon asema säilyy. Suojeltu linja-autoasema sopeutuu mittakaavallisesti hyvin kirkon läheisyyteen. Vaikka linja-autoaseman kortteliin annetaan mahdollisuus rakentaa lisää pysyy rakentaminen korkeuden suhteen maltillisena. Ehdotusvaiheen jälkeen kaavasta pois pudotettu matala maanpäällisen pysäköintirakennus ei myöskään laajenna rakennettua aluetta pohja-alaltaan kirkon vaikutuspiirissä liian laajaksi.

Koska alueella ei sijaitse arkeologisia kohteita ei kaavalla ole vaikutusta arkeologiseen perintöön. Tarkistettu Museoviraston kulttuuriympäristön rekisteriportaalin internet palvelusta 8.11.2017.

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

Kaava-alue on pääosin rankasti rakennettua ja pinnoitettua aluetta. Suuntauksena on ollut tonteille sijoittuvien vihreiden alueiden väheneminen sitä mukaa kun autopaikkatarve on kasvanut. Rakentaminen on johtanut rankkasateiden aikaisiin tulviin hulevesiverkostossa. Rankasti rakennetuilla kaupungin kekusta-alueilla on huomioitu ilmaston muutos siten, että hulevesien viivyttämiseen on annettu määräyksiä. Puistoalueet säilyvät puistoina. Kaavassa on huomioitu myös rakentamattomana säilytettävien tontin osien riittävä osuus.

Pysäköintitalon kohdalla ja tiiveimmin rakennetussa korttelissa on osoitettu mahdollisuus maanalaiseen autopaikkarakentamiseen, koska tätä kautta voidaan maanpäällistä autopaikoille varattua ja pinnoitettua alaa pitää kurissa. Kaavassa on myös pienennetty nykytilanteessa pinnoitetun tontin pinnan alaa tiiveimmin rakennetussa korttelissa.

Myös maanalainen pysäköinti antaa paremman mahdollisuuden tiiviissä rakennetussa ympäristössä nykyisen vehreyden säilyttämiselle, kun koko ajan kasvava pysäköintipaikkojen tarve voidaan sijoittaa keskeisesti.

7.6 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuden ja luonnonvaroihin

Kun ns. Yhtiönkadun jatke jää toteutumatta ja tilalle on osoitettu puistoaluetta, alueen nykyistä kasvillisuutta voidaan kehittää entistä monipuolisemmaksi. Alueelle on mahdollista muodostua luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas keskustapuisto. Se kulkee pitkänä kolmihaaraisena kapeana nauhana erilaisten asuinalueiden välissä. Alue muodostaa jo sen kokoisen kokonaisuuden (4,2 ha), että sillä on merkitystä asukkaiden lähiliikunnan ja tiiviin kerrostaloalueen vastapainona toimivan, asukkaiden mielenterveyteen positiivisesti vaikuttavana, viheralueena ja ekologisena reservaattina ja ekologisena käytävänä. Näin ollen kaavalla lisätään merkittävästi luonnon monimuotoisuutta ja edistetään luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Alue sijaitsee kahden tiiviisti rakennetun kerrostaloalueen välissä ja nostaa näiden alueiden ympäristön laatua. Puiston uusinta aluetta on hoidettu nurmialueena, koska sen tulevaisuus ei ole ollut selvä. Siitä on jo nykyisellään muodostunut vilkkaan kevyen liikenteen risteyskohta. Kaavoitusratkaisulla tuetaan kevyen liikenteen ja virkistyskäytön kehittymistä alueella.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Linja-autoaseman korjaus on valmistunut 2014. Uudisrakentamistoimenpiteiden toteuttamiselle ei ole määritelty aikataulua.

FORSSAN KAUPUNKI, MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

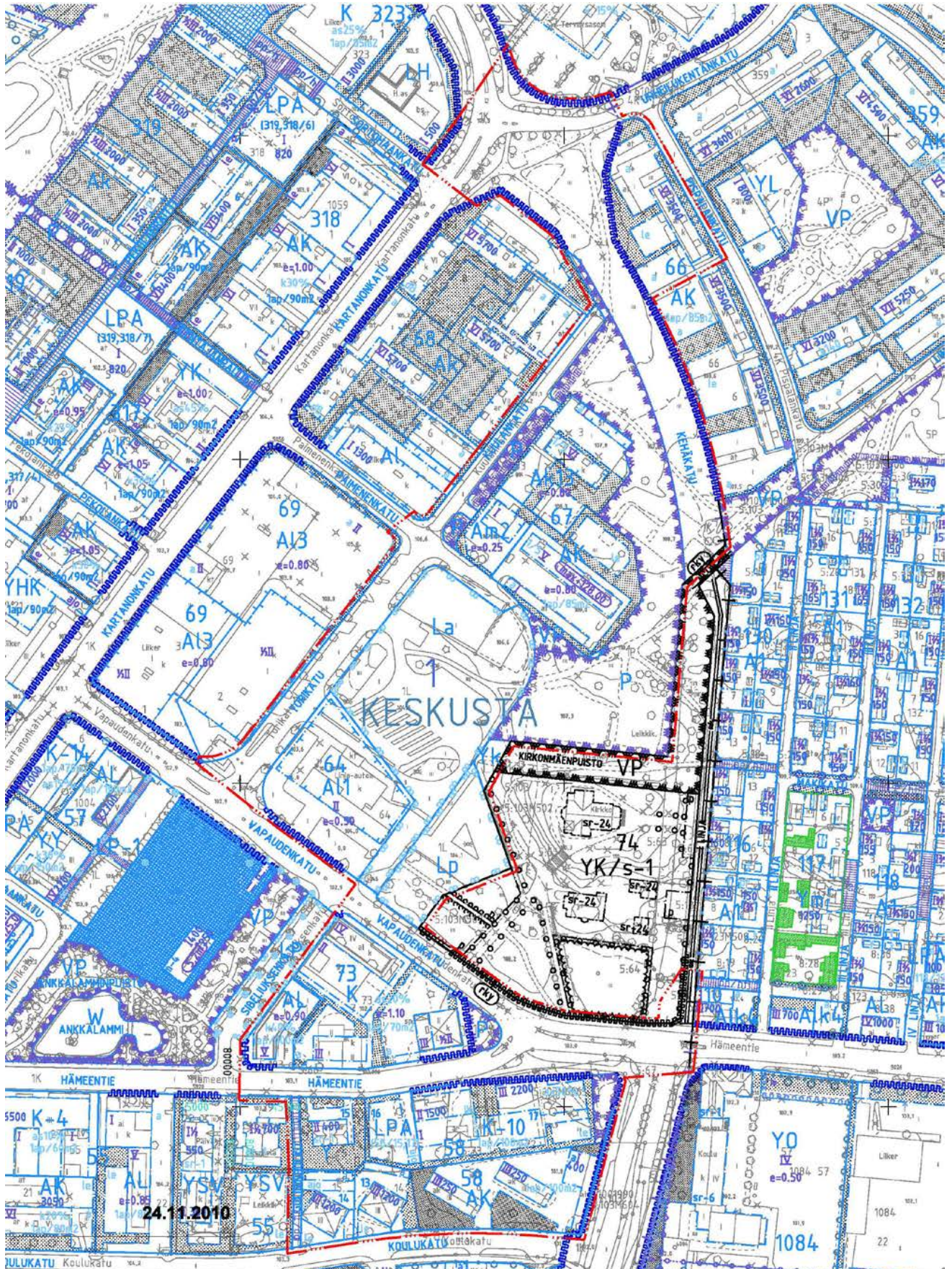
kaupunginarkkitehti

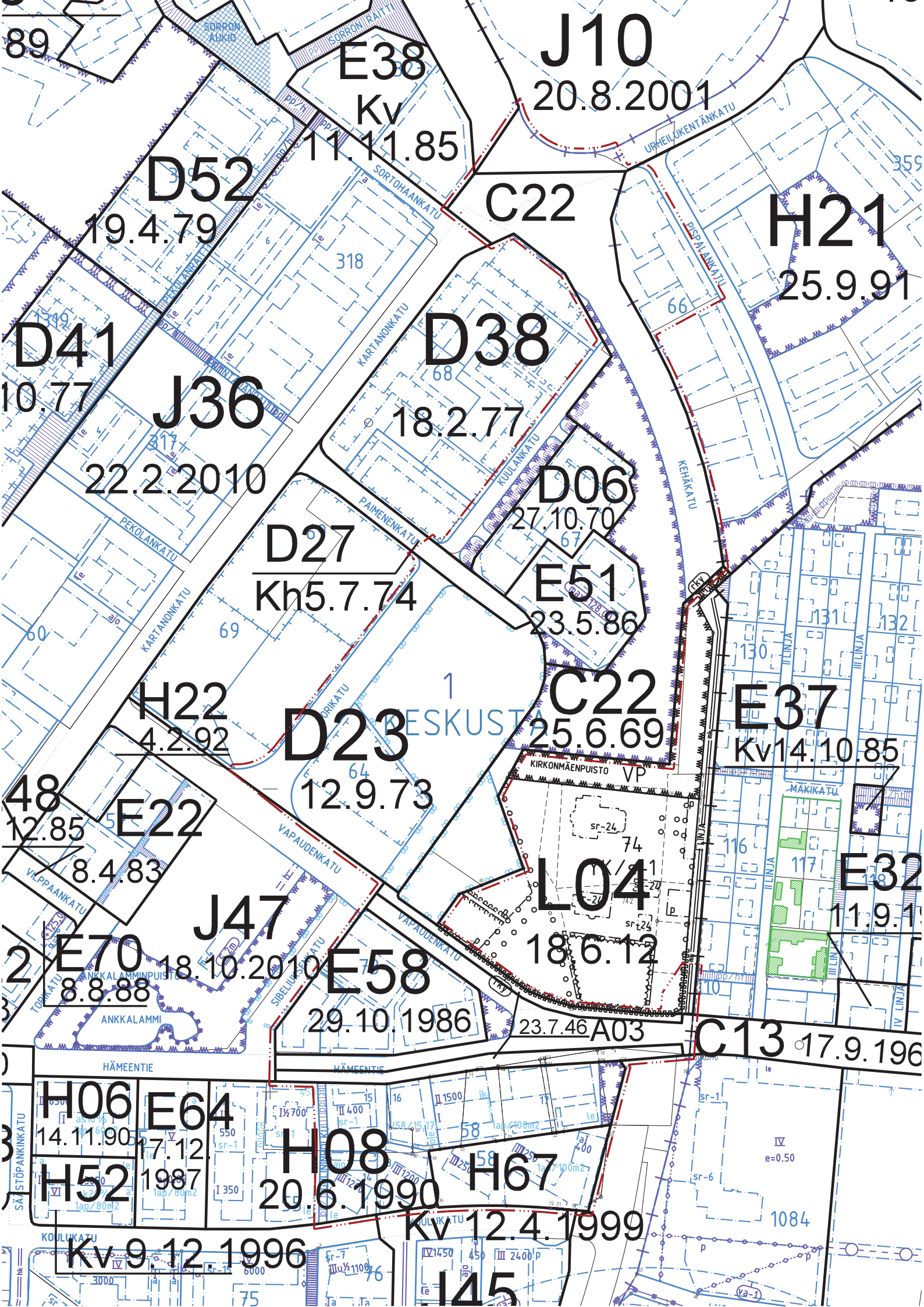
Sirkka Köykkä

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
KESKUSTA VIA ASEMAKAAVAN MUUTOS**





J10
20.8.2001

E38
Kv
11.11.85

D52
19.4.79

C22

H21
25.9.91

D41
10.77

J36
22.2.2010

D38
18.2.77

D06
27.10.70

D27
Kh5.7.74

E51
23.5.86

H22
4.2.92

D23
12.9.73

C22
25.6.69

E37
Kv14.10.85

E22
12.85
8.4.83

J47

L04
18.6.12

E32
11.9.1

E70
18.10.2010
8.8.88

E58
29.10.1986

C13
17.9.196

H06
14.11.90

E64
17.12

H08
20.6.1990

H67

H52
1987

Kv 12.4.1999

Kv 9.12.1996


145




OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA KESKUSTA VI A ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavoitus kohde	Asemakaavan muutos Dnro: Keskusta VI A: Keskustan kaupunginosan korttelit 58, 64, 67 ja 73, Korkeavahan korttelin 66 tontti 4 sekä niihin liittyvät katu-, puisto- ja liikennealueet.
Hakija/Aloite	Ympäristöministeriö / ydinkeskustan peruskaavoituksen uudistaminen, Forssan kaupunki
Taustatietoa	Asemakaavan muutos on jaettu Keskusta VI B asemakaavamuutoksena alkaneesta kaavasta erilliseksi osaksi.
Asemakaavamuutoksen tarkoitus	Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on ympäristöministeriön päätöksen mukaisesti muuttaa asemakaavaa siten, että kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan Kehäkadun pohjoisosan tarve, linjaus ja mitoitus ja mahdollisen katualueen liittyminen ympäröiviin kulttuuriympäristön kannalta arvokkaisiin kortteli- ja puistoalueisiin. Samalla tutkitaan laajemmin ydinkeskustan liikennejärjestelyjä ja täydennysrakentamista. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaan ns. Yhtiönkadun jatkeelle ei ole yhteyttä I linjan kohdalta, joten linjaus on ratkaistava muualta tai katualue on poistettava kaavasta..
Maakunta-kaava	- Kanta-Hämeen maakuntakaavojen yhdistelmässä 2015 alue on muutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), keskustatoimintojen alueeksi, jolla on arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Cs) ja asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueen itäpuolelle jää asuntovaltainen taajamatoimintojen alue, jolla arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet säilytetään (As).
Yleiskaava	- Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä keskustaajaman yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (PY/s). Yhtiönkadun ja Tampereentie välille, Kehäkadun kohdalle, on osoitettu katuväylä, jolta osin ympäristökeskus on kumonnut kaavan vuonna 1995.
Asemakaava	- Suunnittelualueella on voimassa 23.7.1946 (A03), 17.9.1966 (C13), 25.6.1969 (C22), 27.10.1970 (D06), 12.9.1973 (D23), 5.7.1974 (D27), 18.2.1977 (D38), 23.5.1986 (E51), 29.10.1986 (E58), 20.6.1990 (H08), 25.3.1991 (H15), 12.4.1999 (H67) ja 23.6.2008 (J39), 25.9.1991 (H 21) vahvistettuja asemakaavoja. <u>Ote ajantasa-asemakaavasta on kansikuvasa.</u> Asemakaavoissa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK), liikerakennusten korttelialueeksi (K, AII), moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (Am2), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP), linja-autoaseman korttelialueeksi (La), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä katu- ja puistoalueiksi. Voimassa olevassa vuoden 1969 asemakaavassa on osoitettu Kehäkadun katualue. Puistoalue alkaa kirkon pohjoispuolelta ja sen länsireunaan on osoitettu rakentamaton huoltoasema-alue sekä kaksi rakennettua kerrostaloa. Kehäkatu päättyy Kartanonkadun ja Urheilukentänkadun risteykseen. Länsiosassa kaava-alueita sijaitsee linja-autoasema pysäkkialueineen. Eteläosassa kaava-alueita sijaitsee kaksi liike- ja asuinkerrostalokorttelialuetta, joista Hämeentie reuna ei ole toteutunut kaavan mukaisesti.
Maanomistus tilanne	Alueen maanomistajia ovat Forssan kaupunki, Forssan evankelisluterilainen seurakunta, Renor Oy, taloyhtiöt sekä yksityiset maanomistajat.


Maakuntakaavojen yhdistelmä



Keskustaajaman yleiskaava



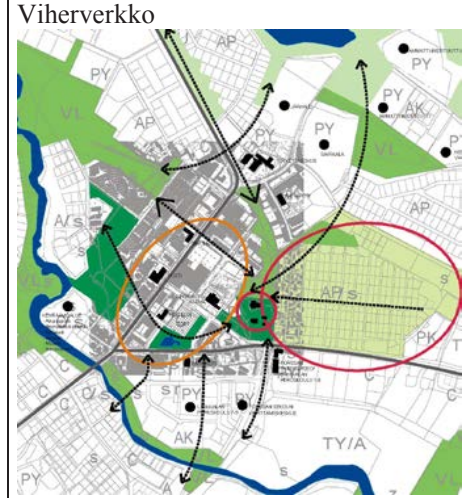
Ympäristön lähtökohdat



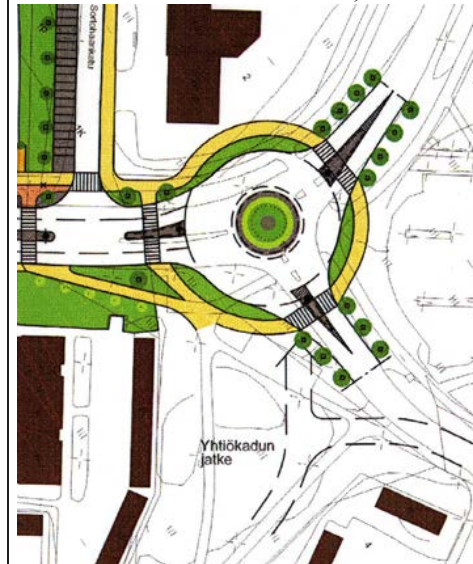


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA KESKUSTA VI A ASEMAKAAVAN MUUTOS

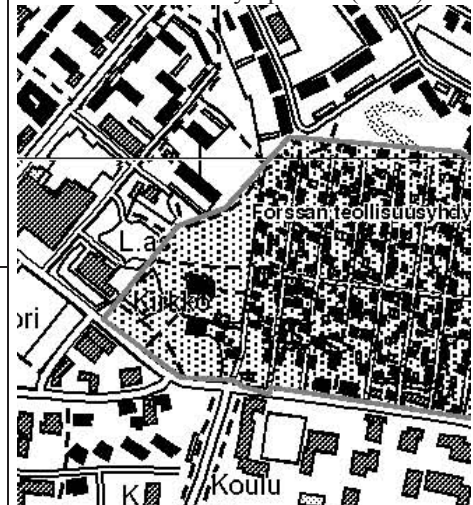
Tehdyt selvitykset kaava-alueella ja lähiympäristössä	<ul style="list-style-type: none">- Forssan kirkonmäki ympäristöselvityksessä (Maa ja Vesi Oy) 1989 todettiin liikenneyhteyksien hoituvan olemassa olevan liikenneverkon kautta. Kehäkadun toteuttaminen vähentäisi liikennettä Kartanon-, Vaupuden-, Rautatien- ja Kauppakadulla.- Kehäkadun katusuunnitelma ja ympäristövaikutusten arvioinnissa, (AIR-IX Suunnittelu) 1997 todetaan Kehäkadun toteutumisen selkeyttävän liikenneverkkoa. Katua ei voi kuitenkaan toteuttaa korkeimman hallinto-oikeuden mukaan I-linjan kohdalta. Tässä vaiheessa voidaan vielä esimerkiksi tarkastella Kehäkadun liittymistä kirkon pohjoispuolelta linja-autoaseman tuntumaan.- Forssan keskustan liikenneverkkovaihtoehtojen mitoituksessa ja ympäristövaikutusten vertailussa (LT - Konsultit 2003) todettiin nykyisen liikenneverkon riittävän.- Forssan Kartanonkadun kehittämissuunnitelma, LT konsultit, 2003- Forssan ydinkeskustan liikenneverkkoselvitys, Kehäkadun rakentamisselvitys ja ympäristövaikutusten arviointi, (WSP LT - Konsultit Oy) 2005, ydinkeskustan vaikutusten arviointi liikenteellisesti huomioiden ympäristön lähtökohdat ja arvot.- Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, kohde 2. Kalliomäen asuinalue ja Forssan kirkko- Rakennettu Häme, maakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö, alueet 8 (kirkko ja pappila) ja 9 (Kalliomäki).- Kalliomäen inventointi ja rakennustapaohjeet 2004-2005- Forssan Kalliomäen kehittämissuunnitelmassa, (P. Passinmäki) 2006 todetaan kirkon ja Kalliomäen muodostavan yhdessä arvokkaan kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden.- Forssan Prisma, kaupalliset ympäristövaikutukset, Entrecon 2005. Päivittäistavarakaupan lisätarve tulee täytetyksi lähes kokonaan Prisman myötä ja samalla Forssan vähittäiskaupan tarjonta vahvistaa vetovoimaansa ja vaikutusalue ulottuu yhtä selvemmin seutukunnan rajojen ulkopuolelle.- Forssan seudun kaupan rakenne 2010-2030, Entrecon, 2010. Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu työn yhteydessä tehty selvitys, jossa todettiin, että erikoistavarakaupalle on vielä tarvetta seudullisesti. Liikkeet voivat sijoittua sekä keskusta-alueelle että esim. Autokeitaan alueelle paljon tilaa vieviä liikkeitä.- Forssan Prisma –hypermarket liikenneselvitys, JP-Transplan, 2005 (Prisma kutomon alueelle). Prisman liikenne suuntautuu hyvin voimakkaasti pohjoiseen ja perjantain huipputuntiliikenne on 2,3 –kertainen tavalliseen arkipäivään nähden. Itäisen kehätien rakentaminen vähentäisi seudullista pohjoissuunnan kuormitusta.- Forssan Prisma liikenneselvityksen päivitys sahanrannan alueelle, Pöyry Infra Oy, 2007. Päivityksessä tarkasteltiin uuden alueen katuliittymien kuormitusastetta ja vetokykyä myös katusuunnitelmia varten. <p>Forssa, Forssan kaupungin rakennusinventointi, Ahola, Teija; Koivula, Pilvi; Hämeen ympäristökeskuksen raportteja 10/2009.</p>
Tehtävät selvitykset	<ul style="list-style-type: none">- Kaavatyön yhteydessä on tehty Forssan keskustan liikenneverkkoselvityksen päivittäminen, Toukokuu 2011, WSP. Päivityksessä todettiin, että uutta yhteyttä ei ole välttämättä rakennettava, mutta uusi yhteys tasaa Kartanonkadun liikennettä.- Rakennusinventoinnin täydennys, Sirkka Köykkä 2012- Entisen Tammelan tavaratalon merkitys suhteessa Suomessa toteutuneeseen SOK:n tavarataloarkkitehtuuriin on arvioitu Arkkitehtitoimisto ark-byroon tekemän Seutu-Sokoksen rakennushistoriaselvityksen luvussa 3 s. 9-10 esille tuodun tiedon pohjalta.
Vaikutus-alue	Kaavan vaikutusalue ulottuu lähiympäristön lisäksi liikenteellisesti koko ydinkeskustan alueelle.



Kartanonkatu katusuunnitelma, WSP 2007

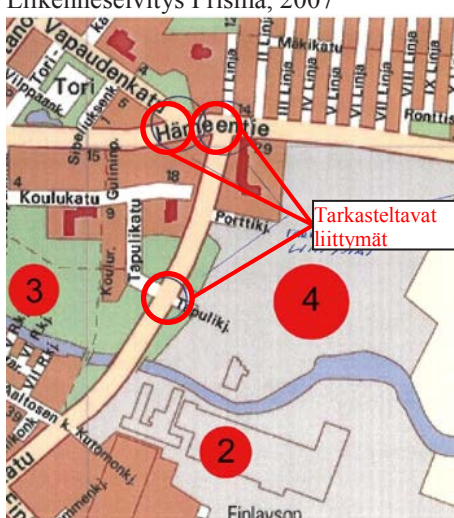


Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)





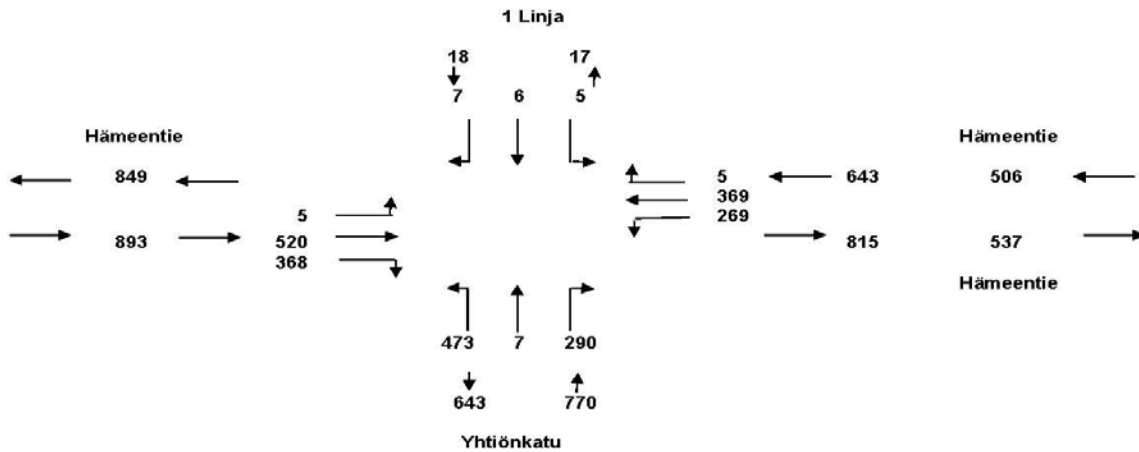
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA KESKUSTA VI A ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ympäristö- vaikutusten arviointi	<p>Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan eri vaihtoehtojen vaikutukset ydinkeskustan liikenteeseen, lähialueen historialliseen ja maisemalliseen rakenteeseen, alueen rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumiseen.</p> <p>Asemakaavan yleiskaavalliset vaikutukset arvioidaan soveltuvin osin. Vaikutukset arvioidaan ympäristöhallinnon ohjeen 10/2006 'Vaikutusten arviointi kaavoituksessa' periaatteiden mukaisesti.</p>	<p>Liikenneselvitys Prisma, 2007</p>  <p>2. Liike- ja toimistotilaa 15 000 k-m²</p> <p>3. Asuntoja 10 000 k-m²</p> <p>4. Hypermarket (12 000 k.m²) + erikoiskauppaa 24 000 k-m²</p>
Kaavan tavoitteet	<p><u>Valtakunnalliset alueidenkäyttö tavoitteet:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön (RKY) yhtenäisyyden ja arvojen säilyttäminen.- Kirkon ja pappilan rakennusten kaavallinen suojele <p><u>Seudulliset tavoitteet:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Tutkitaan maakuntakaavassa osoitetun yhteystarve –merkinnän tarvetta ja sijaintia.- Keskusta-alueen seudullisten liikennemäärien huomioiminen liikennesuunnittelussa.- Seudullisten kaupallisten palvelujen lisääntyminen keskusta-alueella. <p><u>Kaupungin tavoitteet:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Keskustan katuverkoston järjestely toimivammaksi tutkien ydinkeskustan liikennejärjestelyjä huomioiden nykytilanteen ja tulevaisuuden liikennemäärät myös seudullisesti.- Linja-autoaseman ympäristön sekä korttelin 58 täydentämisen rakentaminen.- Viheralueiden reittiyhteyksien suunnittelu.- Parantaa Yhtiönkadun, Hämeentien, I Linjan ja Vapaudenkadun risteys liikenteellisesti sujuvaksi sekä korttelin 58 tonttiliittymiä. <p>Luonnosvaiheessa laitetaan nähtäville kolme liikenteellistä vaihtoehtoa, joiden pohjalta ehdotusvaiheeseen valitaan yksi eteenpäin vietävä vaihtoehto.</p>	
Päätökset	<ul style="list-style-type: none">- Ympäristöministeriön päätös 23.6.2005, Dnro YM1/5239/2004, jossa määrättiin kaupunki muuttamaan alueen asemakaava MRL 177 §:n mukaisella suunnitteluvaiheella 15.6.2007 mennessä. Samalla alueelle määrättiin rakennuskielto sekä maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettu toimenpiderajoitus.- Ympäristöministeriön päätös 29.5.2007, Dnro YM1/5239/2004, jossa myönnettiin jatkoaikaa suunnitteluvaiheen täyttämiseksi 31.12.2007 asti.- Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi 9.4.2009 kaupunginvaltuuston päätöksen hyväksyä Keskusta VI B asemakaavamuutoksen ja korkein hallinto-oikeus hylkäsi 6.5.2010 kaupungin valituksen hallinto-oikeuden päätöksestä, jolloin kaavamuutos palautui kaupungille uudelleen valmisteltavaksi.- Ympäristöministeriö ja Hämeen ELY-keskus ovat sopineet, että ELY-keskus valvoo kaavan laatimista ja etenemistä normaalien kaavoituskäytäntöjen mukaisesti.	
Käsittely	2010 – 2017	



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA KESKUSTA VI A ASEMAKAAVAN MUUTOS

Valmistelija	Tekninen ja ympäristötoimi, Maankäytön suunnittelu PL 62 30101 Forssa. Anne Seppälä puh (03)-4141360 , anne.seppala@forssa.fi Sirikka Köykkä puh (03)- 41415342, sirikka.koykka@forssa.fi	
Päiväys ja allekirjoitus	Forssa 21.9.2010 Anne Seppälä kaavoitusinsinööri	Sirikka Köykkä kaupunginarkkitehti



PERJANTAIN ILTAHUIPPU ennuste vuodelta 2007
Nykyliikenne + muu maankäyttö + Prisma



**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
KESKUSTA VI A ASEMAKAAVAN MUUTOS**



ORTOKUVA 2011



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA KESKUSTA VI A ASEMAKAAVAN MUUTOS

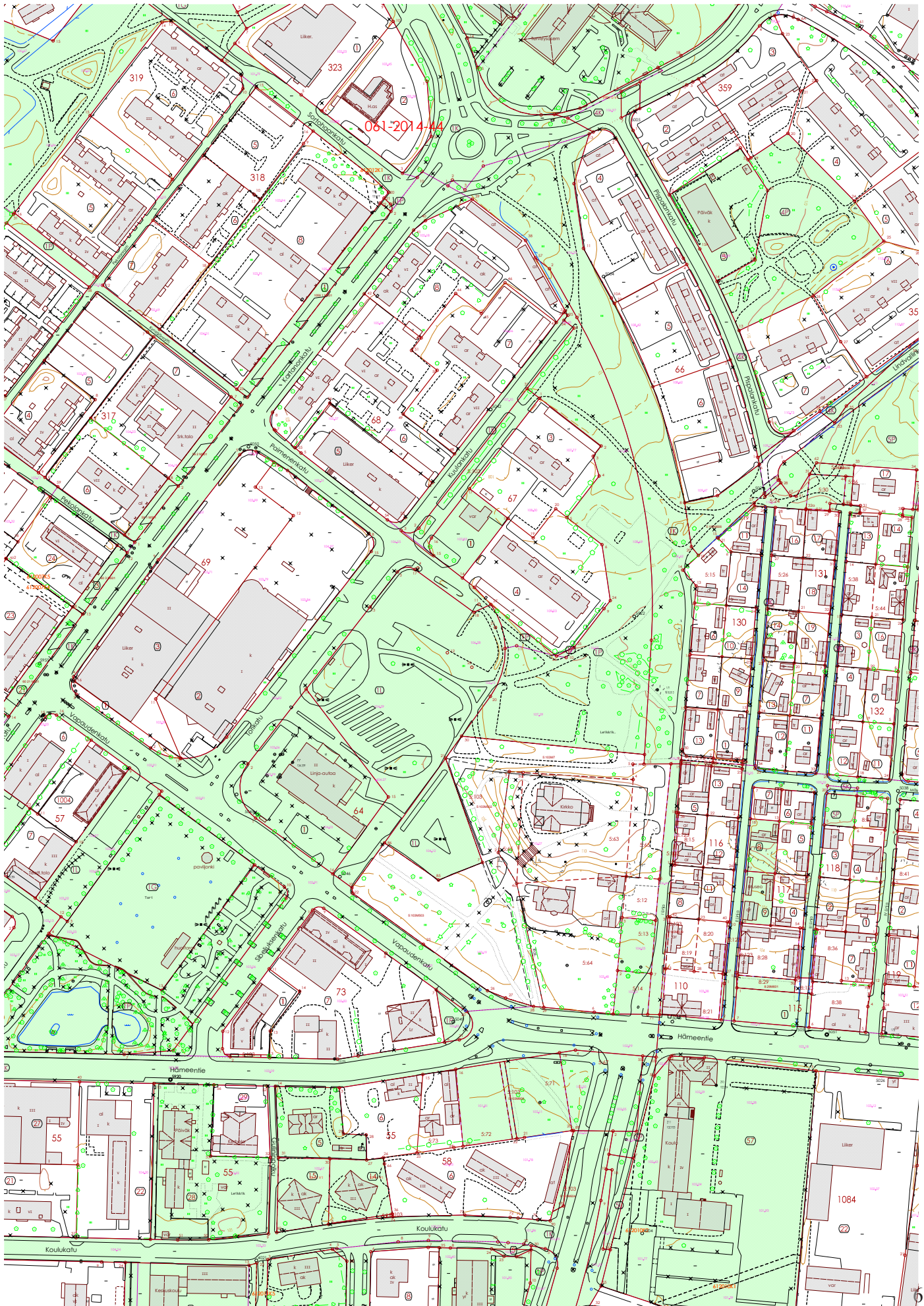
OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU KESKUSTA VI A (Linja-autoaseman ympäristö) 22.11.2016

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Syksy 2010	LUONNOS / MRL 62§ Kevät 2012	EHDOTUS / MRL 65§ Syksy 2016	MRL 200§ Kevät 2017
Osalliset: <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen Forssan lehti 26.9.2010	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävilläolo 30 päivää	Voimaantulo
Hämeen ELY-keskus Uudenmaan ELY	neuvottelu 9.9.2010	neuvottelu	lausunto + neuvottelu tarvittaessa	tiedoksi
Museovirasto	neuvottelu 9.9.2010	neuvottelu	lausunto+neuv.tarv.	tiedoksi
Hämeen liitto	neuvottelu 9.9.2010	neuvottelu	lausunto+neuv.tarv.	tiedoksi
Forssan seurakunta		neuvottelu	lausunto	
<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Kaupunginvaltuusto	tiedoksi	käsittely	käsittely	tiedoksi
Kaupunginhallitus	käsittely	käsittely	käsittely	tiedoksi
Ympäristölupalautakunta	tiedoksi	käsittely	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
Yhdyskuntalautakunta	tiedoksi	käsittely	käsittely	tiedoksi
K-H Pelastuslaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	tiedoksi
Forssan Verkkopalvelut Oy	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	tiedoksi	tiedoksi
Forssan vesihuoltoliikelaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	tiedoksi
<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>		yleisötilaisuus		
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus neuvottelu tarvittaessa	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä tai kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus

Forssa 15.5.2012, 25.11.2016

Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä

LIITE 2. Maanomistus

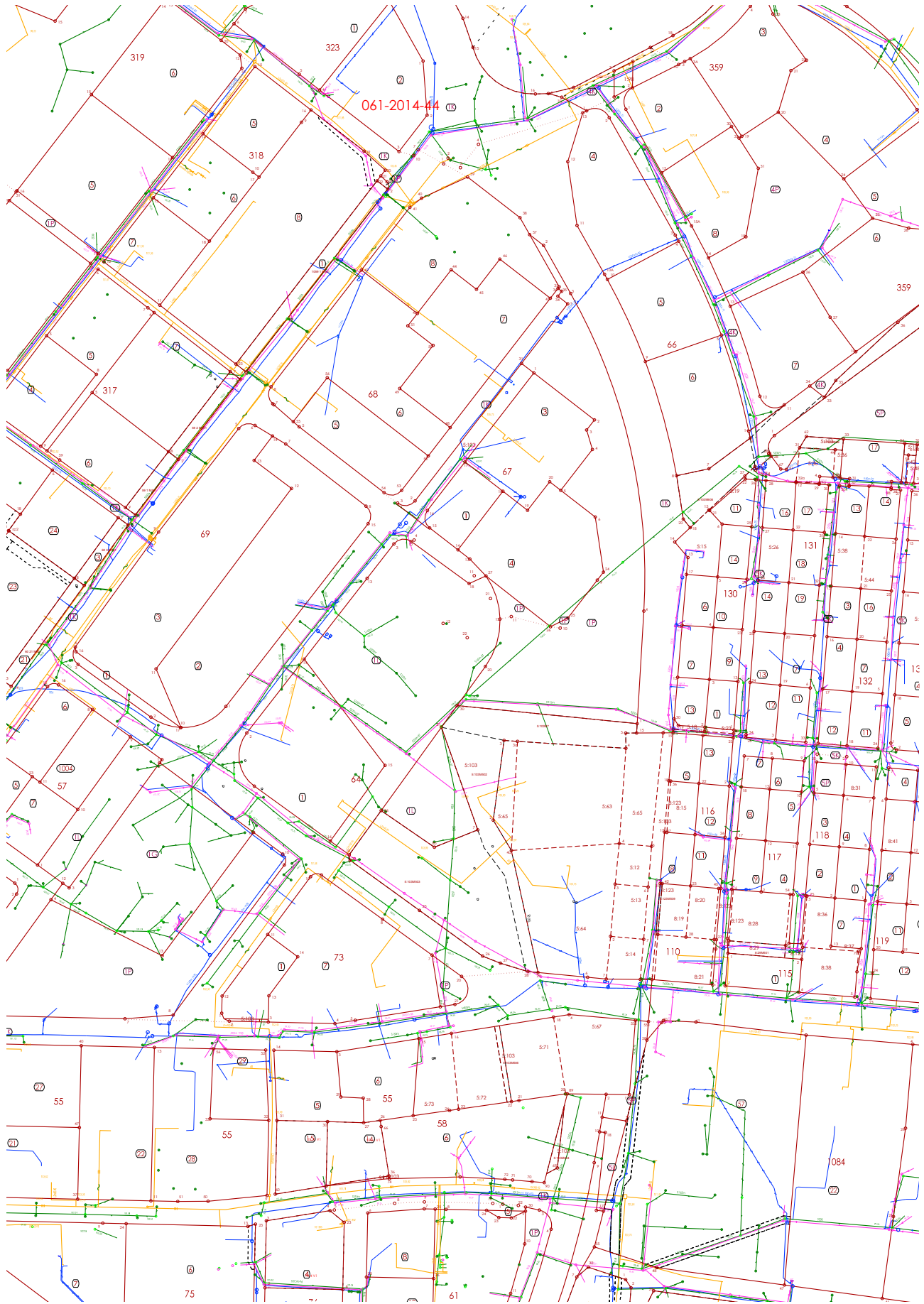


LIITE 3. Sähköjohdot



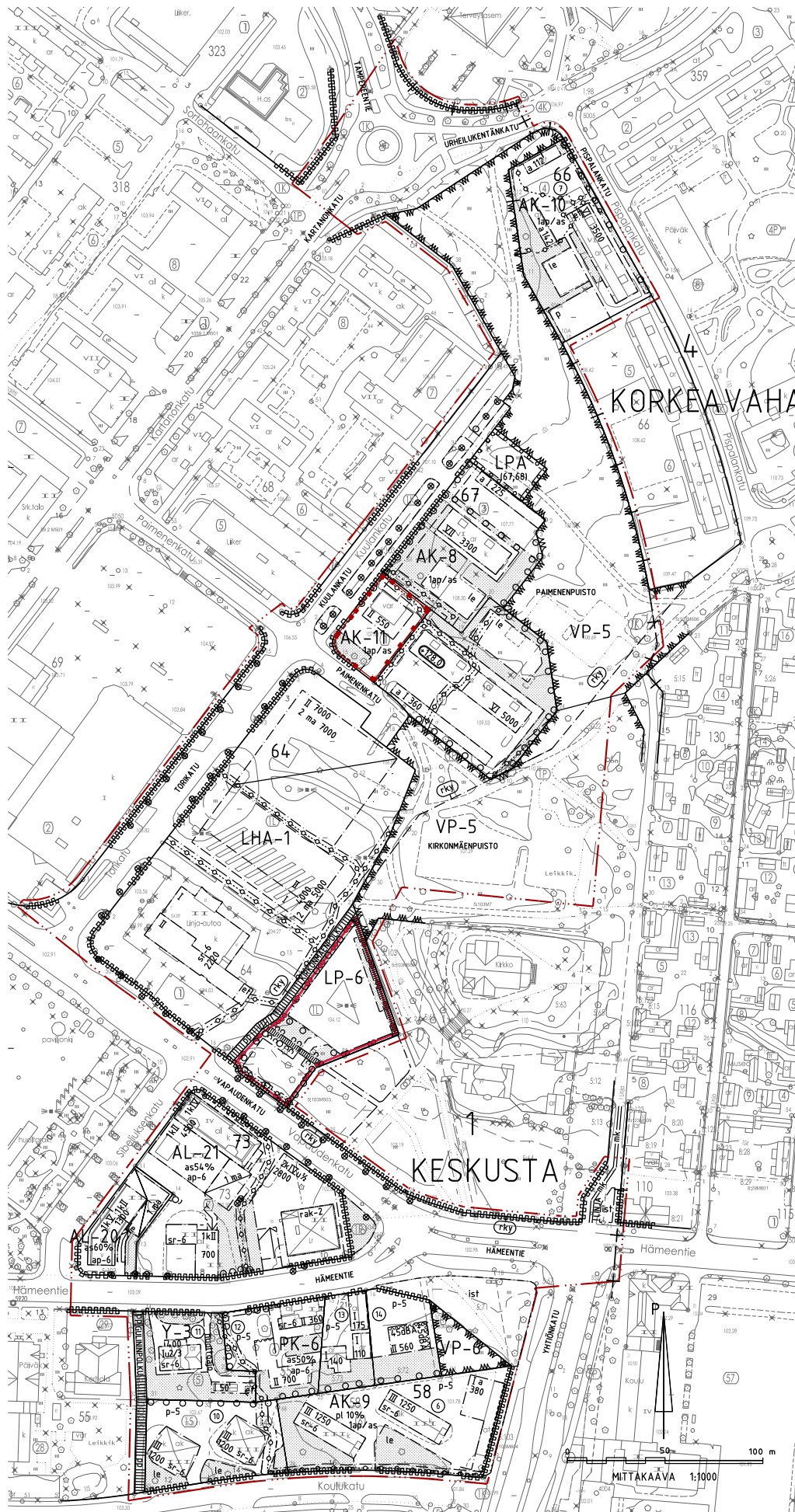
Forssan Verkkopalvelut Oy
27.5.2016
Mittakaava 1:1000, A1:n paperilla

LIITE 4. Johtokartta

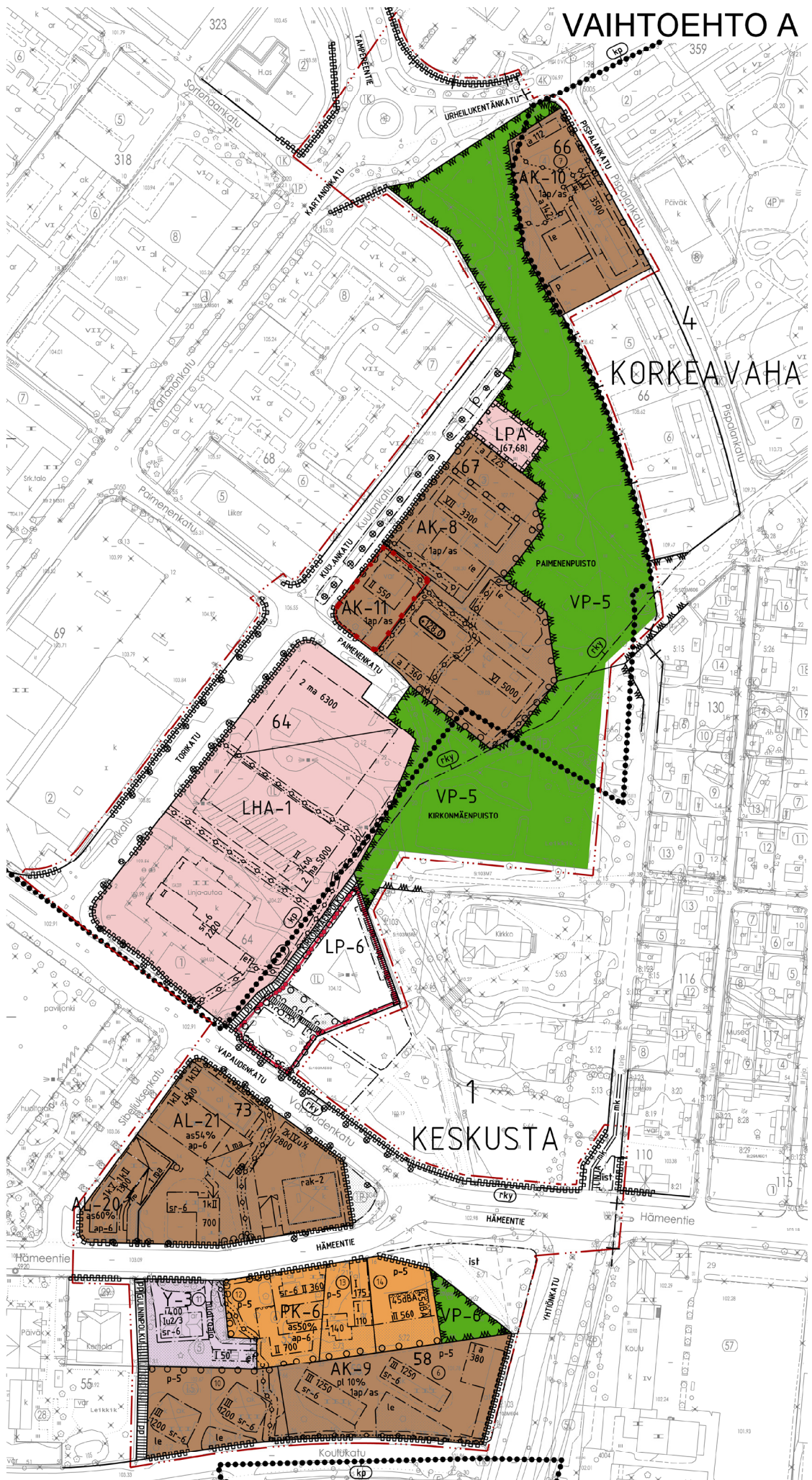


- SADEVESIVIEMÄRI
- KAUKOLÄMPÖPUTKI
- VESIJOHTO
- JÄTEVESIVIEMÄRI
- MAANALAINEN PUHELINJOHTO

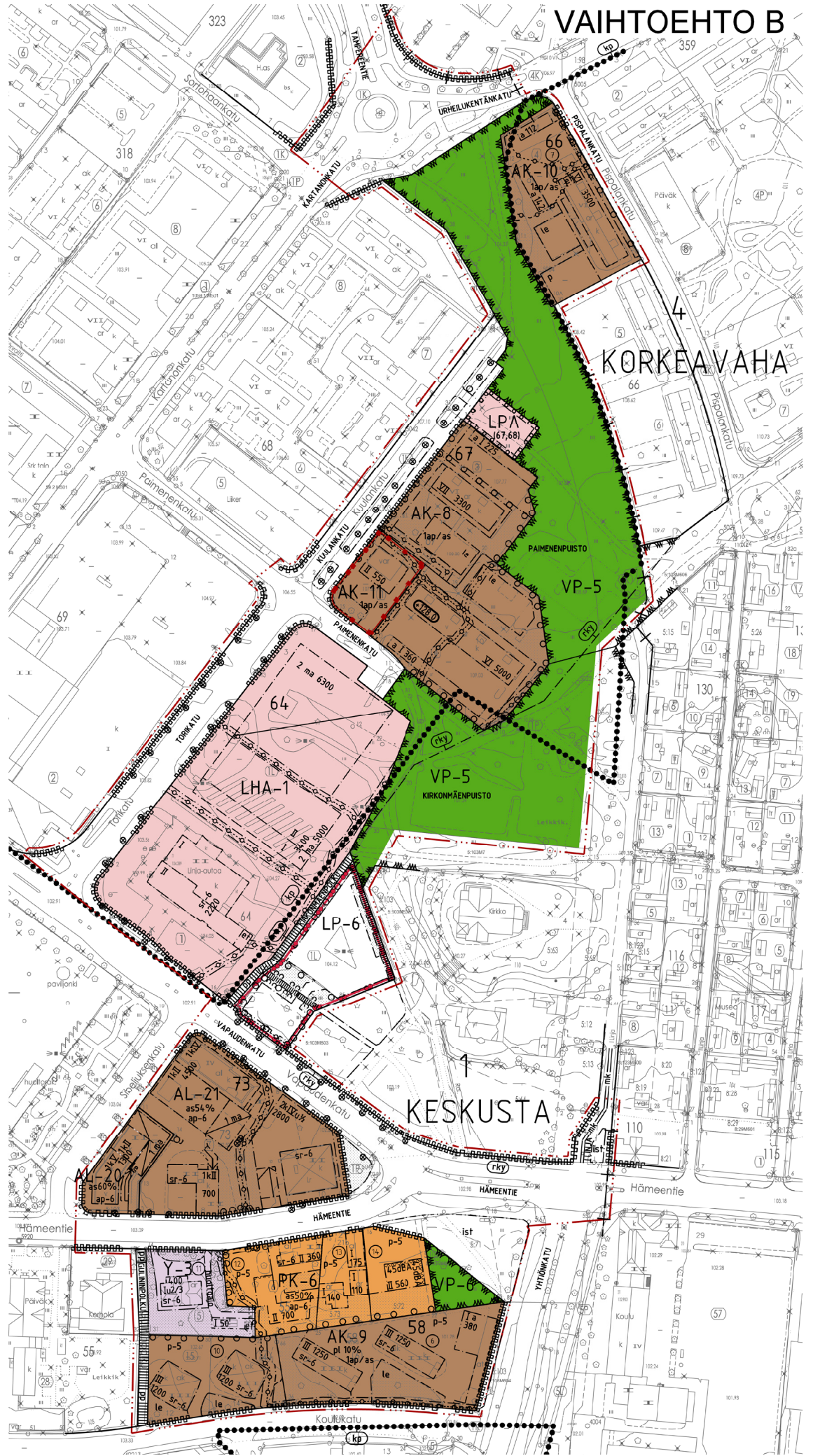
LIITE 5 a Asemakaava Keskusta VI A 22.11.2016 asemakaavaehdotus.



LIITE 5 b Asemakaavaehdotus A hyväksymisvaiheessa



LIITE 5 c Asemakaavaehdotus B hyväksymisvaiheessa



LIITE 6. Asemakaavamerkinnot vaihtoehto A osa 1

FORSSAN KAUPUNKI

KESKUSTAN KAUPUNGINOSA

KESKUSTA VI A

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KESKUSTAN KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 58, 64, 67 JA 73 SEKÄ NIIHIN LIITTYVIÄ KATU-, PUISTO- JA LIIKENNEALUEITA SEKÄ KORKEAVAHAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 66 (osa).

MITTAKAAVA 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleismääräykset:

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä on viivytettävä kiinteistöillä siten, että viivytysaltaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 0,5 m³/100m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysaltaiden tai -säiliöiden on viivytettava hulevesiä vähintään 8 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivuotojärjestelmä.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Nykyisiä rakennuksia saa hyödyntää ilman, että ne vastaavat mitä kaavamääräyksissä on esitetty maanpäällisen kellarin osalta.
- Uudisrakennuksiin ei saa rakentaa maanpäällistä kellarikerrosta.
- Alimmassa kerroksessa vähintään puolet julkisivumitasta on varustettava pääikkunoin.
- Uudisrakennuksissa sekä rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä kortteliin sovitettua rakennustapaa ja materiaaleja.
- Maan alle sijoittuvaan kellariin saa sijoittaa varasto- ja saunatiloja tms.
- Alimman kerroksen alasta saa käyttää enintään 20% työ-, kerho- tai liiketiloiksi.
- Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puuta vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

AK-8

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Korttelin rakennukset on sijoitettu vapaasti ympäröivästä rakennuskannasta poiketen ja piholla olevaa vihreää kasvillisuutta on ylläpidettävä. Alueen ilmeen kannalta rakennusten modernin arkkitehtuurin olennaiset yksityiskohdat ja materiaalit on säilytettävä.
- Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.
- Kellariin saa sijoittaa varasto- ja saunatiloja tms. Ullakolle saa sijoittaa varastotiloja.
- Tontilla on oltava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puuta vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

AK-9

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Korttelin rakennukset ovat osa suurkorttelia. Uudisrakennuksissa sekä rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä kortteliin sovitettua rakennustapaa ja materiaaleja. Korttelin rakennuskannan korjauksia on arvioitava osana suurkorttelia. Alueen ilmeen kannalta rakennusten modernin arkkitehtuurin olennaiset yksityiskohdat ja materiaalit on säilytettävä.
- Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puuta vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

AK-10

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Uudisrakennuksissa sekä rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä kortteliin sovitettua rakennustapaa ja materiaaleja.
- Maan alle sijoittuvaan kellariin saa sijoittaa varasto- ja saunatiloja tms.
- Alimman kerroksen alasta saa käyttää enintään 20% työ-, kerho- tai liiketiloiksi.
- Tontilla on oltava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puuta vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

AK-11

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Rakennuksen julkisivumateriaalin on oltava vaalea rappaus tai vastaava.
- Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa vain liiketiloja.
- Autopaikat on sijoitettava kellariin. Autopaikat, joita ei pystytty osoittamaan kellariin on sijoitettava korttelissa 64 LHA-tontille rakennettavaan pysäköintitaloon tai -alueelle.
- Tontilla on oltava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.

AL-20

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Uudisrakentamisessa ja rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä kortteliin sovitettua modernia rakennustapaa ja materiaaleja.
- Käyttötarkoituksen mukaisiin päärakennuksiin saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen autopaikkoja. Alimmassa kerroksessa vähintään puolet kadun puoleisesta julkisivumitasta on varustettava ikkunoin tai aukoin.
- Ullakotiloja saa käyttää asumisen aputiloina. Kellartiloja saa käyttää varastona ja autopaikoitukseen. Ne autopaikat, jotka eivät mahdu rakennuksiin tai piha-alueille on sijoitettava kellariin.
- Oleskelu ja piha-alueen on oltava maantasossa.
- Tontilla on oltava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puuta vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

AL-21



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.



Kadun tai puiston nimi.



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten.



Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää lähipalvelutiloja varten.



Maanalainen tila.



- Tilaan saa sijoittaa pysäköintitiloja, varastoja ja teknisiä tiloja.



- Ensimmäinen numero osoittaa, kuinka moneen tasoon maan alla saa rakentaa.



- Lopussa oleva luku osoittaa kuinka monta kerrosalaneliömetriä saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin.



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



Luku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa rakentaa. - Maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa autopaikkoja, varastoja ja teknisiä tiloja.



Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusarvo.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.



Rakennusala, jolla sijaitsee paikallisesti arvokas rakennus.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



Pysäköimispaikka.



Pysäköimispaikka.



- Autopaikkarivien reunaan on istutettava puu- tai pensasistutuksia. - Puuta on oltava vähintään yksi neijää autopaikkaa kohti.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen-eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 45 dBA.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Se osa katualueesta, jota ei käytetä katuun, kevyen liikenteen väylään tai liikenneympyrään, on istutettava.



Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



Sallytettävä/istutettava pensasrivi.



Suojeltava puu.



Katu.



Merkittävän kulttuuriympäristön kadu. - Kadu on rakennettava sorapäälysteisenä huomioiden maaston luonnolliset korkeustasot sekä olemassaolevat rakennukset.



- Katualueen rakenteissa ja varusteissa on huomioitava merkittävä kulttuuriympäristö.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kadu.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Huoltoajoa varten varattu alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.









Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.




Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

LIITE 7. Asemakaavamerkinnot Vaihtoehto A osa 2

- PK-6** Palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
 - Uudisrakentamisessa ja rakennusten korjauksissa on käytettävä yhtenäistä kortteliin sovitettua rakennustapaa, jossa yhdistetään vanhojen puurakennusten piirteitä ja rapattua modernia arkkitehtuuria.
 - Lähellä katua oleviin rakennuksiin ei saa sijoittaa asumista ensimmäiseen kerrokseen.
 - Tontilla on oltava yhtenäistä leikki- ja oleskelualueita vähintään 10 m² asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistuksin.
 - Tontille on istutettava puuta vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Y-3** Yleisten rakennusten korttelialue.
 - Historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan puurakennuksen julkisivun yksityiskohdat ja materiaalit on säilytettävä.
 - Rakennusta ympäröi kaupunkikuvallisesti arvokas puutarha. Pihatiloja suunniteltaessa on huomioitava, että puutarhan istutukset antavat mielikuvan vanhasta puutarhasta.
 - Puutarhan muodostaman pihatilan saa aidata.
-  Puisto.
 - Puistoalue on rakennettava korkeatasoiseksi moderniksi keskusta-alueen puistoksi, jonka rehevä kasvillisuus erottaa eriluonteiset kaupunginosat.
 - Kasvillisuus on sijoitettava siten, että syntyy kulkua ohjaavia mielenkiintoisia tiloja ja luontevia kevyen liikenteen yhteyksiä puiston sisälle.
 - Puistoon liittyvien rakenteiden ja kalusteiden yksityiskohtiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.
-  Puisto.
 Puistoalue on istutettava riittävällä kasvillisuudella suojaksi asumisen ja liikennealueen väliin.
- LP-6** Yleinen pysäköintialue.
 - Pysäköintialue on ympäröitävä ja autopaikkarivit erotettava toisistaan puu- ja pensasistutuksin.
 - Puuta on oltava vähintään yksi 7-9 metrin välein.
- LHA-1** Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.
 - Maan päällisiin tiloihin saa rakentaa henkilöliiketerminaalin lisäksi liike- ja toimistotiloja.
 - Alueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen tai -alueen, johon osoitetaan myös niiden keskusta-alueiden kiinteistöjen pysäköintipaikkoja, joilla ei ole riittävästi pysäköintitilaa tontillaan.
 - Maanpäällinen uudisrakentaminen on sovittava suojellun linja-autoaseman arkkitehtuuriin rakentamisen korkeuden, materiaalien, kattomuodon, -kulman ja ikkuna-aukotuksen suhteen.
- LPA** Autopaikkojen korttelialue.

- ap-6** Korttelialueelle on rakennettava yksi autopaikka 75 asuinkerrosalaneliömetriä kohti ja yksi autopaikka palvelu-, liike- ja toimistotilojen 90 kerrosalaneliömetriä kohti.
- 1ap/as** Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
- (67,68)** Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
-  Suojeltava rakennus.
 - Rakennushistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä rakennus.
 - Rakennusta ei saa purkaa. Siinä suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.
-  Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.
-  Alueen raja, jonka maaperä saattaa sisältää haitallisia aineita. Maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava käyttötarkoitusta vastaavaan puhtaustasoon. Alueella tehtävien kaivuiden ja uudisrakentamisen aikana seurattava maaperän puhtausta ja tarvittaessa tarkistettava haitta-aineiden pitoisuudet sekä puhdistettava maaperä. Rakentamisen aikana on minimoitava pintavesien mukana vesistöön pääsevän humuksen ja epäpuhtauksien määrä.
-  Kansallinen kaupunkipuisto aluerajaus.

 FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu		
KESKUSTA VI A ASEMAKAAVAN MUUTOS 1 : 1000		
Forssassa 20.6.2017		
Kaupunginarkkitehti	Sirikka Köykkä	
Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset		
Kaupungingeodeetti	Aki Härmä	
Tämän kaavan Forssan kaupunginhallitus on kuun päivänä 2017 poytakirjan XX §:n kohdalla hyväksynyt.		
Forssan kaupungin keskushallinnossa		
Kaupunginsihteeri	Matti Pietilä	
Lxx	KESKUSTA VI A, vaihtoehto A	20.6.2017
	Kh xx.x.2017 § xx	Voim.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	061 Forssa	Täyttämispvm	01.12.2017
Kaavan nimi	Keskusta VI A		
Hyväksymispvm	13.11.2017	Ehdotuspvm	20.06.2017
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	03.10.2010
Hyväksymispykälä	86	Kunnan kaavatunnus	061 L21
Generoitu kaavatunnus	061V131117A86		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,7265	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,6110	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,7265

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,7265	100,0	55484	0,52	0,0000	22916
A yhteensä	3,1262	29,1	27769	0,89	0,2360	7431
P yhteensä	0,4840	4,5	2045	0,42	0,4840	2045
Y yhteensä	0,2086	1,9	450	0,22	-0,0239	50
C yhteensä						
K yhteensä					-1,2155	-11467
T yhteensä						
V yhteensä	2,1832	20,4			0,6861	
R yhteensä						
L yhteensä	4,7245	44,0	25220	0,53	-0,1667	24857
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	0,6110	5,7	12000	0,6110	12000

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	8	8580	8	8180

Alamerkinntät

LIITE 8a

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,7265	100,0	55484	0,52	0,0000	22916
A yhteensä	3,1262	29,1	27769	0,89	0,2360	7431
AK	2,2749	72,8	18469	0,81	0,1229	2353
AL	0,8513	27,2	9300	1,09	0,1131	5078
P yhteensä	0,4840	4,5	2045	0,42	0,4840	2045
PK	0,4840	100,0	2045	0,42	0,4840	2045
Y yhteensä	0,2086	1,9	450	0,22	-0,0239	50
Y	0,2086	100,0	450	0,22	0,0324	50
YK					-0,0563	
C yhteensä						
K yhteensä					-1,2155	-11467
K					-1,2155	-11467
T yhteensä						
V yhteensä	2,1832	20,4			0,6861	
VP	2,1832	100,0			0,6861	
R yhteensä						
L yhteensä	4,7245	44,0	25220	0,53	-0,1667	24857
Kadut	2,5056	53,0			-0,4675	
Pihakadut	0,0468	1,0			0,0216	
Kev.liik.kadut	0,0891	1,9			0,0404	
LP	0,3562	7,5			-0,0158	
LH					-0,1451	-363
LHA	1,6554	35,0	25220	1,52	0,4675	25220
LPA	0,0714	1,5			-0,0678	
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	0,6110	5,7	12000	0,6110	12000
ma-LPY	0,6110	100,0	12000	0,6110	12000

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	8	8580	8	8180
Asemakaava	8	8580	8	8180

Lausunto

29.03.2017

MV/230/05.02.00/2013 1 (3)

Forssan kaupunki
PL 62
30101 FORSSA

Viite Museoviraston lausunto 29.6.2012; viranomaisneuvottelu 2.5.2013

Asia **FORSSA; Keskusta VI A asemakaavan muutos, ehdotus**

Forssan kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausunnon otsikon asiasta.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on ympäristöministeriön päätöksen mukaisesti muuttaa asemakaavaa siten, että tutkitaan Kehäkadun pohjoisosan tarve, linjaus ja mitoitus. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaan ns. Yhtiönkadun jatkeelle ei ole yhteyttä I linjan kohdalta, joten linjaus on ratkaistava muualta tai katualue on poistettava kaavasta. Samalla selvitetään ydinkeskustan liikennejärjestelyjä ja täydennysrakentamista. Ehdotusvaiheessa tutkitaan tarkemmin myös henkilöliikenneterminaalin ja pysäköintitalon sijoittuminen linja-autoaseman viereen. Museovirasto on tutustunut asiaan ja antaa lausuntonaan seuraavan.

Kaava-alue sijaitsee Forssan teollisuusyhdyksunnan valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) tuntumassa. Kaava-alueelle sijoittuu suojeltavaksi osoitettu, Yrjö Mykkäsen suunnittelema linja-autoasema ja useita muita suojeltavia rakennuksia, ja välittömästi kaava-alueen itäpuolella on kirkko.

Luonnosvaiheessa oli nähtävillä kolme vaihtoehtoa. Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu muun muassa Museoviraston lausunnossaan 29.6.2012 parhaana pitämä vaihtoehto 1, jossa Yhtiönkadun jatke jää toteutumatta ja tilalle on osoitettu puistoaluetta. Kaavamääräyksissä on monin paikoin huomioitu kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen. Kaavaehdotuksessa on, onnistuneesta perusratkaisustaan huolimatta, rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta kaksi keskeistä ongelmaa: entisen Tammelan tavaratalon suojelumerkinnän puuttuminen sekä linja-autoaseman ja kirkon edustalle osoitetut henkilöliikenneterminaali ja pysäköintitalo, joiden kokoa on luonnosvaiheeseen nähden kasvatettu.

Entinen Tammelan tavaratalo

Entinen Tammelan tavaratalo on Forssan kaupungin rakennusinventoinnissa arvotettu luokkaan II ja se on luonnosvaiheessa merkitty suojeltavaksi. Ehdotusvaiheessa tavaratalo on merkitty kaavaan rakennusta laajemmalla rakennusalueella, joka mahdollistaa sen säilyttämisen ja laajentamisen, mutta toisaalta myös korvaamisen uudisrakennuksilla. Rakennus on osoitettu merkinnällä rak-2, Rakennusala, jolla sijaitsee paikallisesti arvokas rakennus.

Osana kaavaselostusta on vuonna 2016 laadittu inventointien täydennys, jossa tavarataloa koskevaa kuvausta on syvennetty. SOK:n rakennusosaston Armas Lehtisen allekirjoittamien suunnitelmien mukainen Tammelan tavaratalo valmistui vuonna 1960.

SOK:lla on pitkä historia liikerakennusten rakennuttamisessa, ja hyvin ominaispiirteensä säilyttäneenä Tammelan tavaratalo on edustava esimerkki SOK:n 1950- ja 60-luvun taitteen arkkitehtuurista. Sodankylän ja Lohjan Sokosten tavoin Forssan Tammelan tavaratalolle ominaisena piirteenä mainitaan kulmarakennuksen luonnetta korostava kattomuoto. Käytettävissä olevien selvitysten pohjalta ei ole mahdollista saada kokonaiskuvaa siitä, minkä verran tämän tyyppisiä tavarataloja on säilynyt eri puolilla Suomea ja miten niiden arvot on turvattu. Tiedossa on ainakin se, että ulkoasultaan kerroksellisemmän Lohjan Sokoksen purku on mahdollistettu vuonna 2016 hyväksytyssä asemakaavassa. Tammelan tavaratalon arvot hyvin ominaispiirteensä säilyttäneenä, mahdollisesti harvinaistuvana SOK-arkkitehtuurin edustajana sekä osana Forssan keskustalle tyypillistä pelkistettyjen ja modernien rakennusten kerrostumaa tulee turvata, ja siten rakennus tulee osoittaa kaavassa suojelumerkinnällä. Viranomaisneuvottelussa 2.5.2013 on keskusteltu kuntotutkimusten laatimisesta, mutta lausuntoa laadittaessa ei ole tiedossa, että kuntotutkimusta olisi laadittu.

Kaavaratkaisulla on tarpeen ohjata tavaratalon ympäristön kehittämistä esitettyä tarkemmin. Ehdotusvaiheen mukainen ratkaisu jättää monia asioita päätettäväksi lupavaiheessa. Mikäli tavaratalolle osoitetaan laajennusmahdollisuus, tulee laajennusvaihtoehtoa esitellä havainnollisemmin kuin kaavaselostuksen sivulla 9 on tehty, jotta asiaa on mahdollista arvioida suojelunäkökulmasta.

Henkilöliikenneterminaali ja pysäköintitalo

Linja-autoaseman koillispuolelle suunnitellun henkilöliikenneterminaalin ja pysäköintitalon rakennusoikeutta on lisätty luonnosvaiheeseen nähden. Esitetyllä pysäköintiratkaisuilla pyritään kaavaselostuksen mukaan säilyttämään kaava-alueella laajemmankin alueen monipuolinen toiminta, liikkeiden toimintaedellytykset, palvelut ja torialueen aktiivinen käyttö esim. tapahtumien keskuksena. Siten ympäristön toiminnallinen painopiste halutaan säilyttää keskustassa. Tavoite on kannatettava, mutta linja-autoaseman ja kirkon kaupunkikuvallisen aseman säilyttämiseksi ympäristöön ei tulisi osoittaa merkittävästi enempää rakentamista kuin luonnosvaiheessa. Siten Museovirasto esittää, että selvitetäisiin mahdollisuudet sijoittaa osa pysäköintitalosta toisaalle, esimerkiksi lausunnolla olevan kaava-alueen ulkopuolelle.

Linja-autoaseman ja kirkon ympäristössä uudisrakentamista on tarpeen ohjata ympäristön ominaispiirteiden huomioimiseen velvoittavilla kaavamääräyksillä, jotta lopputuloksena on kaupunkikuvallisesti mahdollisimman onnistunut ratkaisu.

Museovirasto esittää kaavamerkintöihin ja –määräyksiin lisättäväksi, että alue on osa Forssan kansallista kaupunkipuistoa.

Yli-intendentti

Helena Taskinen

Intendentti

Sara Tamsaari

LIITE 10. Tiivistelmä Tammelan tavaratalon kuntoarviosta

Tiivistelmä entisen Tammelan tavaratalon kuntoarviossa esitetyistä puutteista joita rakennuksesta löytyy:

Rakennuksen perustukset ovat kunnossa. Alapohjassa esiintyy vähän halkeilua. Tarvittaessa halkeamien liikkeitä seurataan.

Kellarikerroksessa mitattiin suhteellisia kosteuksia. Ainoastaan lämmönjakohuoneen lattiassa ulkoseinän vieressä havaittiin kohonneita arvoja. Piirustuksen mukaan ko. kohdassa on ennen vanhaan ollut ehkä koksiluukku, jonka mahdollisen yläpuolisen vesieristyksen kautta saattaisi kosteus päästä lattialle.

Wc- ja kylpyhuonetilojen lattiat ovat alkuperäiset. Jos rakennus otetaan uudelleen käyttöön, tulisi näiden tilojen vesieristykset kalusteineen uusia.

Rakennuksen kaukolämmönsiirrin varusteineen, patteriventtiilit, sulku- ja säätöventtiilit on suositeltavaa uusia tarkastelujakson alkupuolella.

Vesi- ja viemärijohtojen uusimiseen on suositeltavaa ryhtyä tarkastelujakson alkupuolella.

Ilmanvaihtokanavat on suositeltavaa nuohota ja huippuimurit huoltaa.

Mahdollisen peruskorjaushankkeen toteutuksen laajuudesta ja ajankohdasta riippumatta kiinteistön kaikki asennuskalusteet, valaisimet ja pistorasiat ja kytkinkalusteet tulee tarkastaa kattavasti ja uusia rikkiäiset tai toiminnaltaan puutteelliset kalusteet heti tarkastelujakson alussa.

Laadittu 07.04.2016

Julkisivukonsultointi JK Oy, Kärämäentie 35, 20360 Turku, p. 02 2330840, Y-tunnus: 0956383-8