



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



HAUDANKORVA III D

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

2.2.2012

HAUDANKORVA III D ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 2. päivänä helmikuuta 2012 päivättyä asemakaavakarttaa Haudankorva III D.

Asemakaavan muutos koskee:

Forssan kaupungin Haudankorvan kaupunginosan korttelia 165 (osa) sekä katu-, puisto- ja vesialueita, Kuhalan kaupunginosan katu-, puisto- ja vesialueita, Keskustan kaupunginosan katu- ja vesialueista ja Linikkalan kaupunginosan vesialuetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee keskustassa vanhan kutomon alueella Yhtiönkatuun ja Loimijokeen rajautuen sisältäen vanhan kutomorakennuksen sekä tekstiilitehdasrakennuksia .



1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kutomon alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja kaavamutoksen tarkoituksena on sallia rakennusten monipuolinen käyttö sekä säilyttää vuosikymmenien erilaiset rakenteiden kerrostumat näkyvissä. Asemakaavan muutostyön tarkoituksena on laatia valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kannalta kestävä suunnitelma huomioiden rakennusten ja ympäristön arvot sekä suojelu.

1.4	Selostuksen sisällysluettelo	
1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Asemakaavan tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.3.1	Rakennettu kulttuuriympäristö	9
3.1.3.2	Kaava-aluetta ympäröivä rakennuskanta	11
3.1.3.3	Kunnallistekniikka	11
3.1.4	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
3.3	Inventoinnit	13
3.3.1	Aiemmin tehdyt selvitykset	13
3.3.2	Kaavoitusta varten tehdyt selvitykset	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1	Osalliset	17
4.3.2	Vireilletulo	17
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja niiden tarkentuminen	19
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja niiden karsinta	20
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja perustelu	20
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	Kaavan rakenne ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3	Aluevaraukset	21
5.4	Kaavan vaikutukset	23
5.5	Ympäristön häiriötekijät	24
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
5.7	Nimistö	25
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
3. Ote maakuntakaavasta
4. Ote yleiskaavasta
5. Ote Kaupunkipuisto -teemaosayleiskaavasta
6. Ote ajantasa-asemakaavasta
7. Kutomo - Itäinen osayleiskaava
8. Ote 'Forssan tekstiilitehdas ja kutomo' inventoinnista
9. Yleiskaavallinen tarkastelukartta 2011
- 9A Liikenneselvityksen 2005 tarkastelukartta
10. Asemakaavakartta ja -määräykset
11. Havainnekuva
12. Seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- "Forssan kulttuurihistorialliset merkittävät rakennukset ja rakennetut alueet, 1977 Museoviraston rakennushistoriallisen osasto"
- Wiksbergin kutomoalue Forssa, rakentumishistoria, Susanna Rantanen 1999
- Rakennettu Häme
- Maisemaselvitys, Haudankorva pytinkien alue, Sirja Hakala 2005
- Maisemallinen selvitys Linikkalan osayleiskaava, Sirkka Köykkä 2008
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), Museovirasto 2009
- Forssan tekstiilitehdas ja kutomo, Sirkka Köykkä 2009



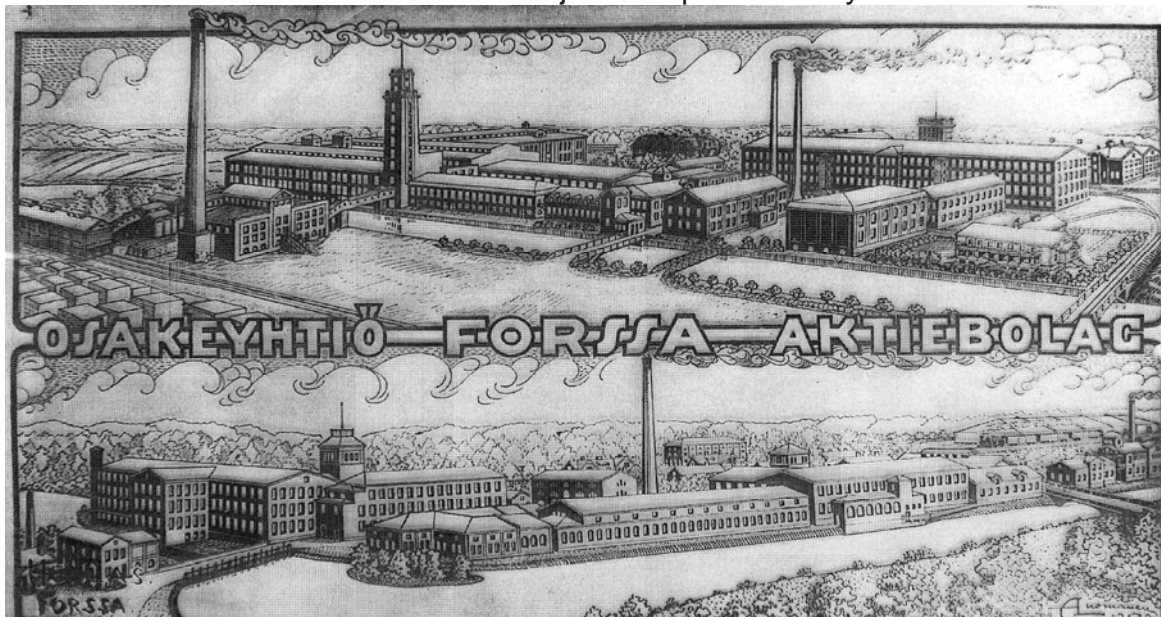
2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Alueen kaavamuutos on lähtenyt liikkeelle vuonna 2004 Renor Oy:n kaavamuutoshakemuksesta laajemmalla aluerajauksella. Alue käsitti tällöin myös eteläpuoleisen kerrospyttingin alueen, johon suunniteltiin Prisman hypermarkettia.
- Asemakaavamuutos on alun perin tullut vireille vuoden 2003 kaavoituskatsauksessa. Siitä lähtien vuosittaisissa kaavoituskatsauksissa on tarvittaessa tarkistettu muutosalueen rajausta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavoituskatsausten myötä osalliset ovat saaneet tarvittavat tiedot kaavoituksen etenemisestä.
- 24.1.2007 Renor Oy uudisti kaavamuutoshakemuksensa nykyisen aluerajauksen mukaisesti jätetyllä hakemuksella Prisman rakennushankkeen siirryttyä entiselle sahan alueelle.
- 2008 valmistui kaupunginarkkitehti Sirkka Köykan laatima 'Forssan tekstiilitehdas ja kutomo' inventointi, jossa käsiteltiin myös alueen rakentuminen ja tehtiin rakennusten ja rakenteiden arvotus asemakaavamuutosta varten. Inventointi esiteltiin 9.12.2008 ympäristölautakunnalle ja 15.12.2008 kaupunginhallitukselle, joka päätti hyväksyä inventoinnin asemakaavamuutoksen laatimisperusteeksi.
- Uuden aluerajauksen mukainen asemakaavamuutos tuli vireille kaavoituskatsauksen 2009 yhteydessä.
- 2009 laadittiin useita kaavaluonnostelmia, joista neuvoteltiin maanomistajan ja Museoviraston kanssa.
- 18.2.2010 käytiin MRL 64 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Museoviraston, Hämeen liiton ja Hämeen ELY-keskuksen kanssa.
- Vuoden 2010 aikana käytiin useita työneuvotteluja maanomistajan ja Museoviraston kanssa. Neuvottelujen myötä kaavamuutosta tarkistettiin, kunnes päästiin kaikkia osapuolia tyydyttävään muutosluonnokseen.
- 25.05.2011 valmistui Haudankorva III D -asemakaavamuutosluonnos.
- 07.06.2011 ympäristölautakunta käsittelee Haudankorva III D asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston ja päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se luonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville sekä pyytää siitä Museoviraston, Hämeen liiton ja Hämeen ELY-keskuksen lausunnot.
- 13.06.2011 kaupunginhallitus totesi käsiteltävän kaavaluonnoksen olevan elinkeinopoliittisesti erittäin merkittävä mahdollistaessaan monenlaisten toimintojen sijoittumisen alueelle ja päätti asettaa luonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville sekä pyytää siitä lausunnot Museovirastolta, Turvatekniikan keskukselta, Hämeen liitolta sekä Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.
- 20.06. - 08.07.2011 kaavamuutoksen valmisteluaineisto ja luonnos olivat nähtävänä MRL 62 §:n mukaisesti. Kaavasta ei jätetty mielipiteitä.
- 10.10.2011 valmistui asemakaavaehdotus, jossa tarkennettiin kaavamääräyksiä.
- 15.11.2011 ympäristölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa Haudankorva III D -asemakaavaehdotuksen 10.10.2011 MRL 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä lausunnot Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Hämeen liitolta, Museovirastolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä ja Forssan vesihuoltoliikelaitokselta.
- 28.11.2011 kaupunginhallitus päätti asettaa Haudankorva III D -asemakaavaehdotuksen 10.10.2011 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää siitä lausunnot Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Hämeen liitolta, valtion museoviranomaiselta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä ja Forssan vesihuoltoliikelaitokselta.
- 7.12.11 - 9.1.2012 Haudankorva III D asemakaavaehdotus oli MRL 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kanta-Hämeen pelastuslaitos esitti tarkennuksia kaavamääräyksiin pelastusreittien osalta sekä palo- ja räjähdysvaarallisten kemikaalien osalta.
- 2.2.2012 valmistui tarkistettu kaavaehdotus, jonka maanomistaja hyväksyi.
- 13.2.2012 kaupunginhallitus päätti ehdottaa, että valtuusto hyväksyy Haudankorva III D asemakaavan 2.2.2012.
- 27.2.2012 kaupunginvaltuusto hyväksyi Haudankorva III D asemakaavan 2.2.2012.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksessa tarkastellaan lähes sadan vuoden aikana rakennettujen kustomorakennusten muodostamaa kokonaisuutta. Kaavamuutos laaditaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta kestäväälle ratkaisulle sekä huomioiden olevien tilojen monipuolinen käyttömahdollisuus.



2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakennukset ovat alkujaan olleet pääosin tehdastoiminnassa, joka on nykyisin loppunut alueelta. Asemakaavamuutoksella varmistetaan olevien suojeltavien rakenteiden säilyminen ja toisaalta tilojen uusi luonteva käyttö.

3 LÄHTÖKOHDAT

Alueella on keskeinen asema Forssan kaupunkikuvassa ja paikallishistoriassa. Alueen tehdasrakennukset ovat rakentuneet eri vaiheissa vuosien 1850 - 1970 aikana. Rakennuksia on laajennettu ja uusittu tarpeen mukaan vuosien saatossa. Tällä hetkellä alueella ei ole tehdastuotantoa, mutta eri rakennuksissa on muuta pienimuotoista tuotantotoimintaa. Alueen uusi toiminta on vanhusten palveluasuminen, lisäksi rakennuksissa on paljon toimistotiloja sekä liiketiloja. Alueella on edelleen tyhjiällä olevaa käyttötilaa, joihin etsitään uutta toimintaa.



3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

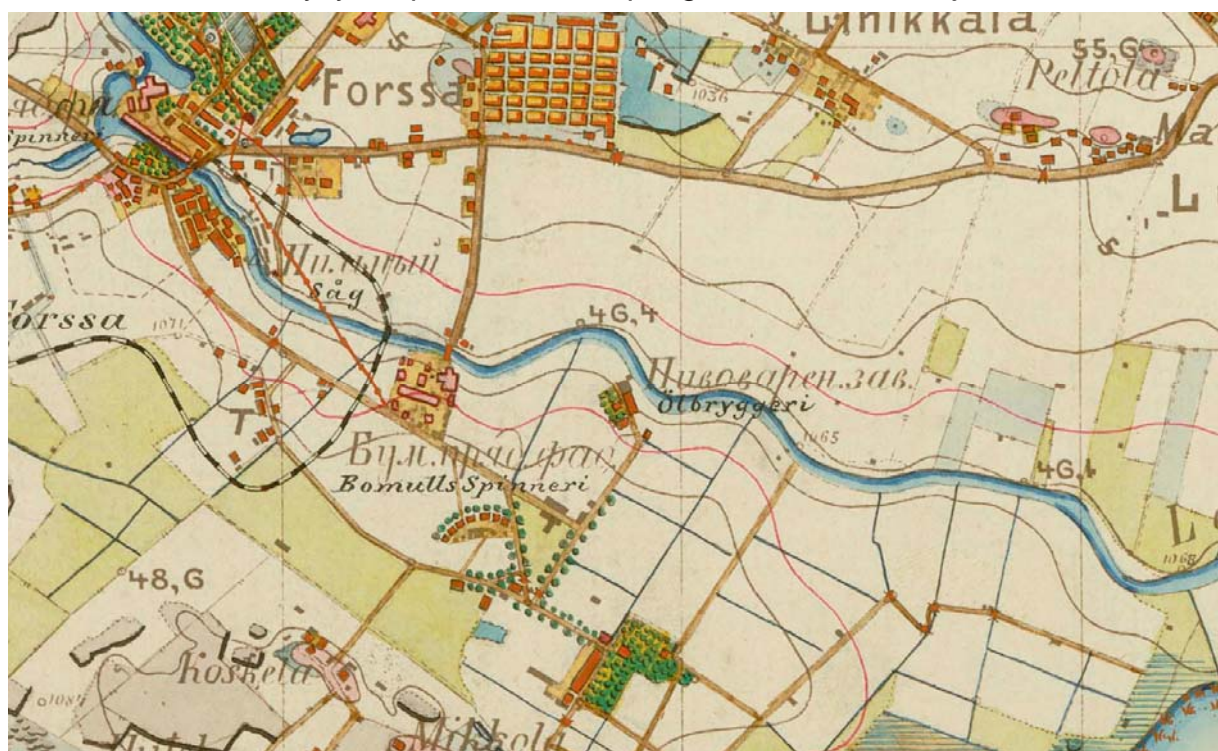
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijoittuu maisemallisesti merkittävän peltoalueen länsireunaan.

1700-luvun lopun kuninkaankartassa on näkyvä Wiksbergin kartanoalue, jonka rakennukset ovat hävinneet, mutta alue näkyy selkeänä kasvillisuusaarekkeena.



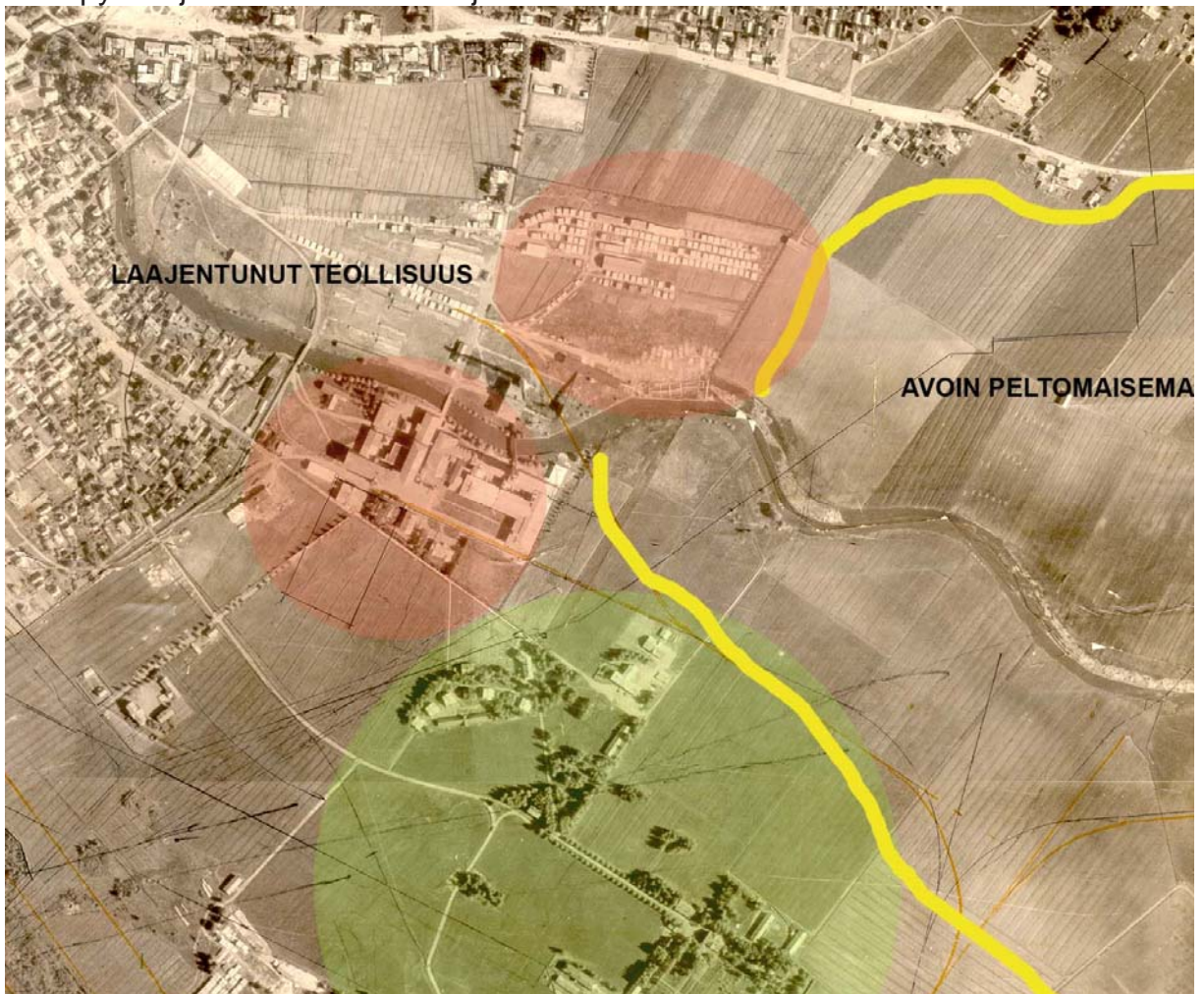
Vuoden 1884 - 1886 Senaatinkartassa näkyy teollisuuden rakentuminen Loimijoen varteen sekä lähes nykyiset peltoalueet kaupungin itäosassa Loimijoen varrella.



Vuoden 1926 - 1928 kiinteistökartassa näkyy kutomon teollisuuden laajentuminen sekä Uudenkylän asuinalueen tiivis rakentuminen.



1946 ilmavalokuvassa näkyy edelleen laajentunut teollisuus kutomon alueella sekä joen vastakkaisella puolella sahan alueen muodostuminen. Haudankorvan kyläsaarekkeella on teollisuusyhdyskunnan asutusta: hirsikerrostalo ja useamman perheen asuinpyytinkejä kaaren muotoon sijoitettuna.





Nykytilanne

3.1.2 Luonnon ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Loimijoen alavan ja savisen jokilaakson rantamaisemaan. Teollinen rakennuskanta erottuu selvästi alueen itäpuolella jatkuvasta peltomaisemasta. Teollinen rakennuskanta ulottuu osin hyvin lähelle Loimijoen rantaa ja rakentamaton kapea rantaosa on rinteinen, osin jyrkästi pengerreretty tai lähes luonnontilassa. Pääkonttorin ympäristö on istutettu puistomaiseksi.



3.1.3 Rakennettu ympäristö



3.1.3.1 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kutomon rakennukset ovat valtakunnan tasolla teollisuushistorian kannalta erityisen merkittävä ja rakennushistoriallisesti huomattava kohde, joka yhdessä Kehräämön kanssa muodostaa maisemallisesti tärkeän rakennusryhmittymän. Rakennusten merkitys myös Forssan historiassa ja kaupunkikuvassa on huomattava. Kutomon alue muodostaa iältään kerrostuneen rakennuskokonaisuuden, jonka yhdistävänä tekijänä toimii punatiili. Rakennuksiin on tehty muutoksia tulipalojen jälkeen ja niitä on laajennettu teollisuuslaitoksen tarpeiden mukaisesti vielä nykypäiviin saakka.

Alue kuuluu valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa hyväksytyihin merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY), osana Kanta-Hämeen maakunta-alueen kohdetta Forssan teollisuusyhdyskunta.

Liite 2 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY-kartta)

Vanhan kutomon alue

Forssan Puuvillan Kehruu Yhtiön perustaja Axel Wilhelm Wahren osti Wiksbergin kartanon vuonna 1852. Hän perusti puuvillakutomon, jonka ensimmäinen rakennus valmistui Kikkerän kalliolle vuonna 1854 arkkitehti G.Th. Chiewitzin piirustusten mukaan. Tiilet tehtiin Wahrenin perustamassa Wiksbergin tiilitehtaassa. Haudankorvan tilan Wahren osti vuonna 1855 ja tehdasrakennusta täydennettiin saman vuoden syksyllä. Jo vuonna 1856 päätettiin korottaa rakennuksen keski- ja eteläosa kaksikerroksiseksi.

Ensimmäinen kutomorakennus oli 98 kyynäriä pitkä ja 31 leveä, 2/3 pituuttaan kaksikerroksinen ja peltikattoinen. Toinen rakennus oli peltikattoinen kaasuhuone vuodelta 1856. Vuosina 1857-58 rakennettiin kaksi tiilistä rakennusta, joista toisessa oli viimeistelmä, värjäämö ja valkaisuosasto, toinen oli makasiini.

Forssan Osake Yhtiö perustettiin vuonna 1859. Wiksbergin kutomossa tehtiin mittavia uudistuksia, matalampaa osaa korotettiin ja toiseen päähän rakennettiin tiilinen kolmi-kerroksinen lisärakennus. Lisäksi rakennettiin tiilinen värjäämö- ja viimeistelmä, johon sijoitettiin koko viimeistelemöosasto sekä höyrykone ja kuivaamo. Rakennuksen katto tehtiin päleistä, paitsi piipun ympäristö pellistä. Kutomomestarin ja kirjanpitäjän asunoksi sekä ruokalaksi tehtiin puinen rakennus. Käyttöön hankittiin myös höyrykattila, joka vaati laajennuksen tehdasrakennuksen itäisivustalle. Wiksbergin tehdasta laajennettiin vielä keväällä 1867 lisärakennuksella viimeistelemörakennuksen kylkeen.

Vuonna 1868 kutomo paloi kangasvärjäämön katolle lentäneestä kipinästä, mutta viimeistelmä pelastui. Uusi peltikattoinen värjäämö-, painamo- ja viimeistelemörakennus rakennettiin nopeasti ja laitokset olivat vielä samana vuonna käytössä. Kuto-
moa korotettiin ja se katettiin pellillä.

Vuonna 1877 kutomo paloi uudestaan. Uusi rakennus rakennettiin Englannista hankittujen Edward Pottsin laatimien piirustusten mukaan. Rakennus oli 10 jalkaa pitempi ja 8-10 jalkaa leveämpi kuin entinen. Kutomakoneita hankittiin lisää, ja höyrylämmitys-, kaasuväläistys- ja vesijohtolaitteet tilattiin Englannista. Kutomo oli käynnissä jo talvella 1878. Samaan aikaan rakennettiin kauas näkyvä savupiippu.

Vuosina 1882-83 kutomoa jatkettiin 50 jalan pituisella lisärakennuksella ja vuonna 1891 sitä korotettiin kolmikerroksiseksi puolelta pituudelta. Kutomorakennusta suurennettiin taas vuonna 1893. Vuonna 1897 rakennusta jatkettiin seitsemän akkunan pituudelta länteen päin, kutomakoneita lisättiin, ja viimeistelemön viereen rakennettiin uusi valkaisu. Vuonna 1901 kangasvärjäämöön rakennettiin yläkerros raaka-ainevarastoksi.

Vuonna 1906 korotettiin loppuosa rakennuksesta kolmikerroksiseksi ja rakennettiin uusi savupiippu entisen lisäksi. Seuraavana vuonna korotettiin sisäänkäynnin yläpuolella olevaa tornia, jotta saatiin tilaa palosuojelulaitteiden vesisäiliölle, ja tehtaan pihaan rakennettiin pumppuhuone. Vuonna 1907 rakennettiin kivinen puusepänverstas. Vuonna 1908 tehtaan pihalta purettiin vanha puusepänverstas, hiilihuone ja puumakasiini, ja niiden paikalle rakennettiin kaksikerroksinen kangasvarastomakasiini. Yhtiön tiilitehdas rakennettiin uudelleen vuonna 1909. Uusi nukkaamo rakennettiin Wiksbergiin joen rannalle pesulaitoksen jatkoksi vuonna 1911.

Loimijoen pohjoisrannalle perustettiin saha vuonna 1922, ja uuden voimakeskuksen rakennustyöt aloitettiin samana vuonna. Johtoja varten rakennettiin puinen katettu silta Loimijoen yli. Vuonna 1923 rakennettiin komea puinen ruokala. Samana vuonna alettiin rakentaa uutta suurta lisärakennusta viimeistelemöä varten. Lankavärjäämö siirrettiin kehräämöltä Wiksbergiin, ja vuonna 1927 olivat uudet rakennukset valmiit. Vuonna 1928 kutomoon ja viimeistelemöön hankittiin uusia koneita, ja eri kutomo-osastojen väliin rakennettiin nelikerroksinen rakennus yhdistämään entistä valkaisuosastoa suureen kutomoon. Vuonna 1918 räjäytetty rautatiesilta korvattiin uudella.

Vuonna 1956 kutomoa jatkettiin itään päin tehdasrakennuksella, jonka katto toteutettiin valoa tuovilla pitkittäisillä kattolyhdyillä. Alueen itäosaan rakennettiin 1965 erillinen tehdasrakennus, joka yhdistettiin muuhun rakenteeseen vuonna 1970 uudella rakenteella. Vuonna 1969 rakennettiin lisää tehdastilaa vuonna 1895 rakennetun alkuperäisrakennuksen eteen, kuitenkin säilyttäen vanhat julkisivut.

Länsipuoleisessa vanhassa kolmikerroksisessa kutomorakennuksessa on tällä hetkellä toimisto- ja palvelutoimintaa sekä pientuotantoa. Osa rakennuksesta on tyhjiään. Itäpuoleisista rakennuksista on tehdastoiminta loppunut ja ne ovat osin pientuotantokäytössä.

Pääkonttori

Suuri puurakennus kutomon pihalla on rakennettu asuinrakennukseksi kutomomestaria ja varastonhoitajaa varten vuonna 1908. Arkkitehtuurissa on jugendin piirteitä. Vuonna 1933 rakennus korjattiin ja laajennettiin Forssa Osakeyhtiön uudeksi pääkonttoriksi arkkitehti Paavo Tiitolan piirustusten mukaan. Sisätiloja on modernisoitu. Rakennus toimii edelleen toimistotiloina.



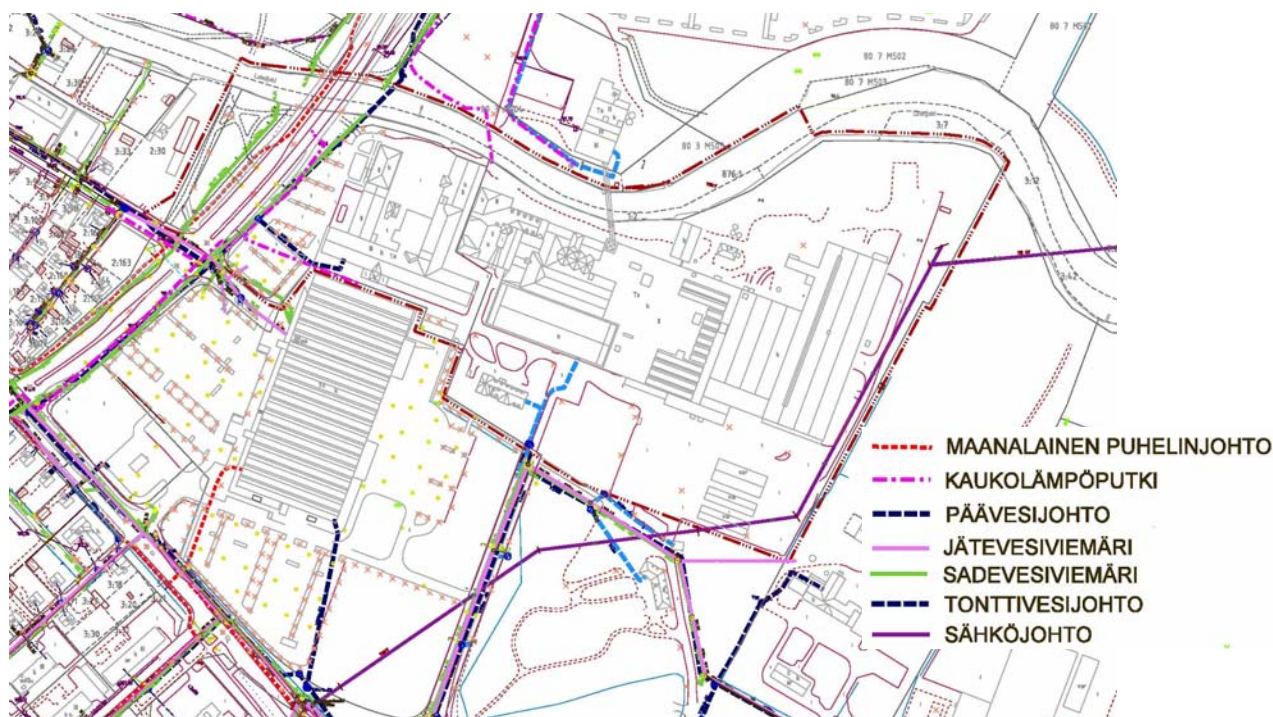
3.1.3.2 Kaava-alueetta ympäröivä rakennuskanta

Kutomon toimintaan liittynyt vuosina 1950-51 rakennettu suuri automaattikutomo, jonka ovat suunnitelleet professori O. Hanelius ja arkkitehti Bertel Strömmer, rajautuu kaava-alueen lounaisosaan. Rakennuksessa on tiilijulkisivut ja taitteinen katto, jonka ikkunat ovat antaneet kutomosaliin tasaista luonnonvaloa. Rakennuksessa sijaitsee liikekeskus, jossa on mm. hypermarket.

Asemakaavan muutosalueen länsipuolelle sijoittuva Uudenkylän asuinalue on rakennutun alkujaan pääosin 1900-luvun vaihteessa. Rakennuskanta on muuttunut ja täydentynyt hiljalleen vuosien myötä. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Finlaysonintien lounaispuolelle sijoittuva kerrostaloalue on 1970-luvulta. Länsipuolella aluetta sijaitsee 1920-luvulla rakennettu vanha meijerirakennus, joka on nykyisin tuotantokäytössä. Meijerin itäpuolelle on vuonna 1975 rakennettu Uponor Oy:n tehdasrakennus. Loimijoen pohjoispuolella sijaitsee vuonna 2010 valmistunut liiketoiminta-alue sisältäen uuden hypermarketin.



3.1.3.3 Kunnallistekniikka



Alueella on valmiina rakennettu kunnallistekniikka.

3.1.4 Maanomistus

Korttelialueet ovat Renor Oy:n omistuksessa. Katu- ja puistoalueet ovat Forssan kaupungin omistuksessa.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

3.2.1.1 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa (vahvistettu 28.9.2006) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jolla on arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Cs). Sama alue jatkuu länteen ja pohjoiseen keskustan suuntaan. Alueen itäpuolelle on osoitettu teollisuusaluetta (T) ja eteläpuolelle asutusta (A).

LIITE 3 Ote maakuntakaavasta

3.2.1.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä keskustaajaman yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (TY/s). Molemmille alueille on osoitettu suojeltava rakennus tai muu kohde -merkintä. Loimijoen rantaan on osoitettu ulkoilun pääreitti.

LIITE 4 Ote yleiskaavasta

Suunnittelualue sisältyy kaupunkipuisto teemayleiskaavaan, jossa korttelialueet ovat keskusta-alueita, jolla ympäristö säilytetään (C/s), ja koillisosa ranta-alueesta rakennettua rantapuistoa (VPJ). Loimijoen rannassa on ulkoilureitti -merkintä. Teemayleiskaavasta on pidetty luonnosvaiheen nähtävänäolo.

LIITE 5 Ote Kaupunkipuisto -teemayleiskaavasta

3.2.1.3 Asemakaava

Muutosalueella on voimassa 22.11.1999 (H70) vahvistettu asemakaava. Asemakaavassa korttelialueet on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-18) ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten (TY-2) korttelialueeksi.

LIITE 6 Ote ajantasa-asemakaavasta

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2002. Rakennusjärjestyksen uudistus on ehdotusvaiheessa.

3.2.1.5 Tonttijako- ja rekisteri

Korttelialue ei ole kokonaisuudessaan toteutunut asemakaavan mukaisesti.

3.2.1.6 Pohjakartta

Täydennyskartoitus alueella on suoritettu 1989. Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelu pitää ajantasalla ja täydentää pohjakarttaa.

3.2.1.7 Rakennuskiellot

Kiinteistössä 61-6-165-16 on rakennuskielto MRL 81 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan.

3.3 Inventoinnit



3.3.1 Aiemmin tehdyt selvitykset

3.3.2.3 Rakennus selvitykset

- Rakennettu Häme, maakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö, alue 15, puuvillakutomon alue.
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto 2009, Forssan teollisuusyhdykskunta.

Selvityksissä on todettu kutomon alueen muodostavan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön, jonka historialliset ominaispiirteet tulee huomioida kaikessa suunnittelussa.

- Wiksbergin kutomoalue Forssa, rakentumishistoria, Susanna Rantanen 1999. Selvityksen painotus on ollut olemassa olevissa rakennuksissa, joista on selvitetty historiaa, piirustukset, rakenteet sekä tilojen silloinen käyttö.

3.3.1.2 Liikenneselvitykset

- Forssan Prisma -hypermarket liikenneselvitys, Jaakko Pöyry Infra, JP-Transplan, Leo Jarmala 2005. Liikenneselvityksessä tutkittiin hypermarketin sijoittumisesta kutomon alueelle johtuvia vaikutuksia keskustan alueen liikenteeseen ja tarvittavia liikennetkaisuja. Ratkaisuja arvioitiin samanaikaisesti hypermarketin toiminnallisen suunnittelun kanssa. Uuden hypermarketin tuoma liikennemäärä olisi tuonut perjantain huipputunteina ongelmia liittymien toimivuuteen, joita olisi voitu parantaa kaistajärjestelyillä. Koska hypermarket -hanke siirtyi muualle, niin nykyiset liikennejärjestelyt ovat riittävät.

- Sahanrannan Prisma liikenneselvitys, Pöyry Infra Oy, Leo Jarmala 2007. Työn aikana arvioitiin myös Forssan muiden uusien kaava-alueiden vaikutuksia liikennemääriin. Näitä kaavahankkeita olivat: Haudankorven ja kutomon alueen uudet erikoiskauppa-, halpamyymälä-, liike- ja toimistotilavaraukset, Yhtiökadun länsipuoleisen asuinalueen laajentaminen Loimijoen pohjoispuolella. Nämä hankkeet lisäävät Yhtiökadun liikennettä suunnittelualueen kohdalla noin 2 000 autolla/vrk ja Hämeentien liikennettä noin 700 autolla/vrk.

3.3.1.3 Kaupalliset selvitykset

- Forssan Prisma kaupalliset ympäristövaikutukset, Entrecon, Kyösti Pätynen ja Saku Järvinen 2005. Hypermarketin sijoittuminen kutomon alueelle tulee vaikuttamaan Forssan keskustan kaupallisen tarjonnan kilpailutilanteeseen kiristävästi, mutta toisaalta liike tulee vetämään ostovoimaa myös Forssan ympäristökunnista.
- Kaupalliset ympäristövaikutukset tarkasteltiin uudestaan 2007 Prisman sijoituspaikan muuttuessa Sahan alueelle, eikä sijoituspaikan vähäisellä muuttumisella todettu olevan oleellista merkitystä selvityksen sisältöön. Forssan keskustan kannalta positiivista on, että sekä K- että S-ryhmän hypermarketit ovat sijoittumassa keskusta-alueelle kävelyetäisyydelle, eivätkä kehäväylien varteen, kuten usein muualla on tapahtunut.
- Forssan seudun kaupan rakenne 2010 - 2030, Entrecon Oy, Saku Järvinen ja Kyösti Pätynen 2010. Forssassa on monipuolinen päivittäistavarakaupan ja etenkin erikoistavarakaupan tarjonta, joka palvelee koko seutukuntaa. Mikäli väkimäärän kasvu ja kulutuskysynnän kasvu tapahtuu ennusteiden mukaan, tarvitaan uutta erikoistavarakaupan pinta-alaa. Pinta-ala on mahdollista toteuttaa keskustan alueille, joten kokonaan uusia kaupan alueita ei tarvita.

3.3.1.4 Maisemalliset selvitykset

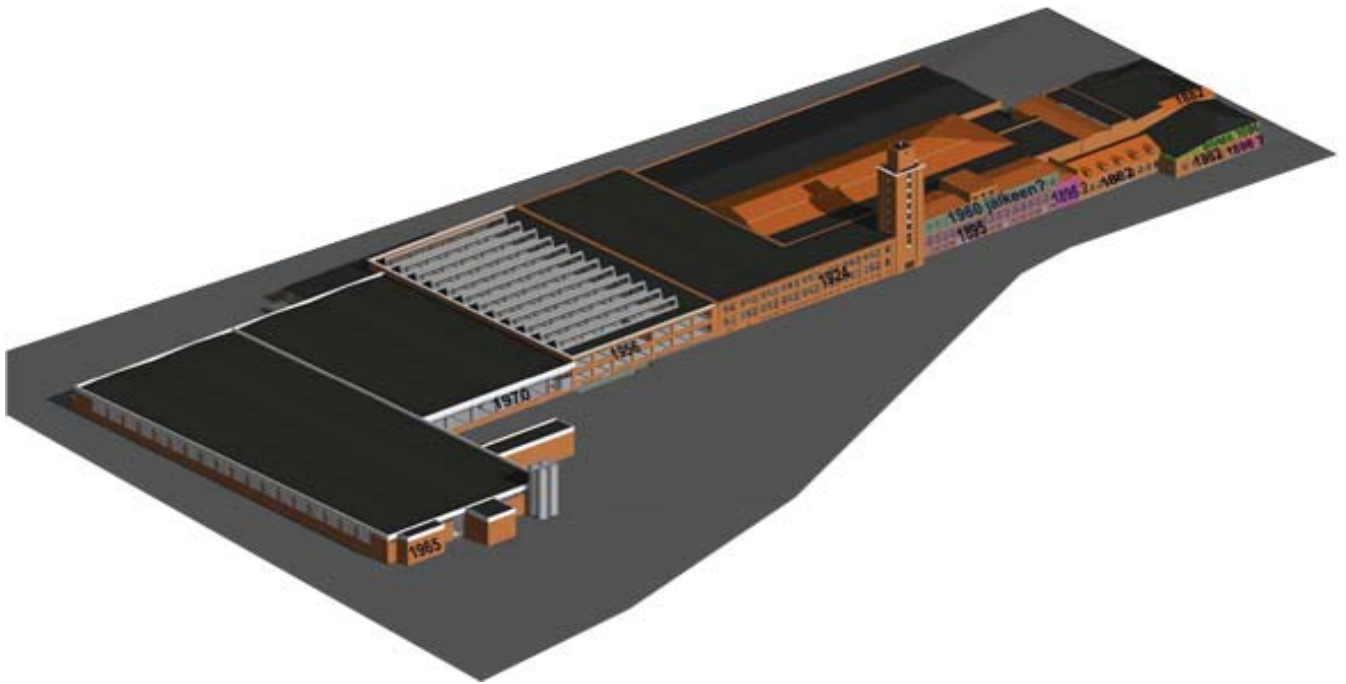
- Prisman alueen maisemaselvitys, Sirja Hakala 2005. Selvitys liittyy kaavahankkeeseen, jossa tarkasteltiin Prisman hypermarketin sijoittamista kutomoalueen entisten pytiäkien kohdalle. Selvityksessä on tarkasteltu maisemarakennetta, maiseman historiaa ja maankäytön historiaa, sekä näiden huomioimista maankäytön suunnittelussa. Suunnittelualue on vanhan Haudankorvan kylää, johon on kuulunut Viksbergin kartano, tuntumassa. Merkittävimmät maisemaelementit ovat olleet jokilaakso sekä avoimet pelto- ja niittyalueet, jotka ovat edelleen näkyvissä heti teollisuusalueen itäpuolella. Tarkastelualueelta on tuotu esiin vanhat tielinjaukset ja pelto- ja niittyalueet sekä maisemallisesti tärkeät reunavyöhykkeet ja säilytettävät metsäsaarekkeet ja puukujanteet.
- Loimijoen maisema ja teollisuus historiasta tulevaan, Sirkka Köykkä 2008. Tarkastelussa on hyödynnetty historiallisia kartoja ja kyläluetteloita, joiden avulla on selvitetty maiseman muutosta ja kaupungin toiminnallista kehittymistä laajemmalle alueelle. Lopputuloksena ovat karttaan osoitetut historiasta johdetut maiseman elementit. Lisäksi on tuotu esille pitkät näkymäakselit, jotka maisemassa on säilytettävä. Uusina elementteinä on tuotu rakennetun rannan, liiketoiminnan, matalan asumisen muodostamat elementit. Osin uudella tavalla muokatut osin samat maiseman elementit tuodaan jälleen osaksi historiallista jatkumoa Linikkala osayleiskaavassa sekä Kaupunkipuisto teemayleiskaavassa.

3.3.1.5 Yleiskaavalliset selvitykset

- Kutomo - Itäinen kehäväylä -osayleiskaavaluonnos, Kauko Lehtonen 1995. Luonnoksessa on tarkasteltu alueen kehittämistä maankäytöllisesti sekä liikenteellisesti, itäisin osa alueesta on jätetty reservialueeksi. Pääkäyttötarkoituksia on kevennetty teollisuusalueista liiketoiminnan suuntaan sekä vaihtoehtoisesti tarkasteltu asuminen sijoittamista alueille, jos teollisuus poistuu.

LIITE 7 Kutomo - Itäinen kehäväylä -osayleiskaavaluonnos

3.3.2 Kaavoitusta varten tehdyt selvitykset



3.3.2.1 Rakennusselvitykset

Forssan tekstiilitehdas ja kutomo, Sirkka Köykkä 2009.

- Selvitys on tehty asemakaavamuutoksen taustakartoitukseksi ja siinä on suoritettu rakennusten inventointi, selvitetty alueen rakentumisen vaiheet ja tehty arvotus.
- Selvityksessä on inventoitu rakennusten eri aikakausien rakenteita ja määritelty niille suojeluperiaatteita.
- Asemakaavan suojelumääräykset perustuvat tehtyyn inventointiin. Alueen kaikissa vanhemmissa rakennuksissa on jonkinasteinen suojelumerkintä, joka voi vaihdella kaupunkikuvallisista arvoista kerroskohtaiseen merkintään. Suojelumääräykset on jaettu viiteen luokkaan vaikutusalueen mukaan. Selvityksessä on tutkittu myös rakennuksia ympäröivät piha-, katu-, puutarha- ja ranta-alueet, ja esitetty niille suojelutai kehittämismerkintöjä.

LIITE 8 Ote Forssan tekstiilitehdas ja kutomo -inventoinnista



Rakentamisen eri vaiheita, Forssan tekstiilitehdas ja kutomo, Sirkka Köykkä 2009

3.3.2.2 Yleiskaavallinen tarkastelu

- Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaava. Koska kyseessä on merkittävä asemakaavamuutos, on alueelle laadittu yleiskaavallinen tarkastelu, joka on laadittu yleiskaavan sisältövaatimusten mukaisesti.
- Yleiskaavallisessa tarkastelussa on tutkittu suunnittelualueen lähiympäristön ympäristölliset, toiminnalliset, liikenteelliset ja mitoitukselliset perusteet.
- Tarkastelussa on käyty läpi lähialueen yleispiirteiset kaavat sekä alueelle tehdyt selvitykset. Rakennetuista alueista on kohdennettu arvoraakennukset sekä maise-mallisesti tärkeitä julkisivut. Alueella on osoitettu avoimena säilytettävät edustat sekä kehitettävät puutarha- ja puistoalueet ja säilytettävät reunavyöhykkeet.
- Liikenteellisesti alueella on tarkasteltu kehitettäviä puukujanteita, ulkoilureittejä sekä kevyen liikenteen yhteyksiä laajemmalle alueelle.

LIITE 9 Yleiskaavallinen tarkastelukartta 2011

3.3.2.3 Liikenteellinen selvitys

- Kutomon ranta-alueen työpaikka- ja asiakasliikenne liittyy katuverkkoon Kutomonkujan kautta Yhtiönkadulle sekä Puuvillakadun kautta Finlaysonintielle.
- Kutomonkujan liikenne koostuu vanhan kutomorakennuksen käyttäjistä, joille on Yhtiönkadun varteen osoitettu noin 140 autopaikan pysäköintialue. Loput alueen käyttäjistä liikkuvat Puuvillakadun kautta.
- Alueella on jo merkittävästi pysäköintipaikkoja, joiden käyttö tehostuu.
- Nykyinen katuverkko on riittävä kutomoalueen tämän hetkisen toiminnan liikenteelle.
- Yleiskaavallisessa tarkastelussa on osoitettu tutkittavaksi uusi katuyhteys tai huolto-yhteys itäiselle kutomoalueelle Finlaysonintieltä. Vireillä olevassa Haudankorva III E asemakaavamuutoksessa tutkitaan tarkemmin kyseisen katuyhteyden sijainti.
- Liikennemäärää on arvioitu Suomen ympäristösarjan 27/2008 julkaistun selvityksen 'Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa' mukaan seuraavasti:
 - ❖ Työntekijöistä 66 % liikkuu työpaikalle autolla 20 000 - 45 0000 asukkaan kaupunkiseudun keskuskaupungin taajamassa.
 - ❖ Toimistotyöpaikassa jossa on vähän asiointia, on noin 3 kävijää/100 k-m² ja tavaraliikenne käyntiä noin 0,3 /100 k-m².
 - ❖ Toimistotyöpaikassa jossa on paljon asiointia, on noin 14 kävijää/100 k-m² ja tavaraliikenne käyntiä noin 0,65 /100 k-m².
 - ❖ Suurella tekstiiliteollisuustyöpaikalla on kävijöitä noin 0,6/100 k-m² ja tavaraliikenne käyntiä noin 0,1 /100 k-m².
 - ❖ Pienellä teollisuustoimipaikalla on kävijöitä noin 1,2/100 k-m² ja tavaraliikenne käyntiä noin 0,8 /100 k-m².
 - ❖ Suunnittelualueella on käytettävissä yhteensä noin 68 400 k-m², josta noin 30000 k-m² saa olla häiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja palvelu- ja toimistotyypisistä toiminnasta arvioidaan olevan noin 28000 k-m² vähän asiointia ja 10000 k-m² paljon asiointia aiheuttavaa toimintaa.
 - ❖ Yhteensä autopaikkakäyntejä tulisi:

Henkilöautokäyntejä $0,6 \times 300 + 3 \times 280 + 14 \times 100 = 2420$

Tavaraliikenne $0,1 \times 100 + 0,3 \times 280 + 0,65 \times 100 = 159$

Yhteensä liikennettä on noin 2600 ajoneuvoa.

Alueen kerrosneliöiden jakaantuessa enemmän liikennettä aiheuttaviin toimintoihin arvioidaan liikennemäärän kasvavan noin 5000 ajoneuvoon.

Alueelle tehdyn Forssan Prisma -hypermarket liikenneselvityksen 2005 mukaan liikenne toimii hyvin nykyisillä liikennemäärillä ja liikennejärjestelyillä. Selvityksen 1. vaihtoehdon mukaan hypermarketin aiheuttama lisäliikennemäärä oli noin 5000 ajoneuvoa. Selvityksessä esitettiin järjestelyt, joilla liittymien välityskyky saatiin toimiviksi suuremmilla liikennemäärillä. Vielä suuremman liikennemäärän yhteydessä uuden katuyhteyden rakentaminen jakaisi liikennemääriä ja parantaisi liikenteen sujuvuutta.

LIITE 9A Liikenneselvityksen 2005 tarkastelukartta

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueen voimassaoleva asemakaava on vuodelta 1999. Asemakaava käsittää kutomoalueen joen varren entiset tehdasrakennukset sekä puurakenteisen toimistorakennuksen. Tehdastoiminnan loputtua alueelta on rakennuksiin tullut uutta toimintaa, jota ei ole kaavassa huomioitu. Alue on valtakunnallisesti merkittävää RKY-alueetta, joka myös edellyttää kaavan tarkistamista kulttuuriympäristön arvojen mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen kaavamuutos on lähtenyt liikkeelle vuonna 2004 Renor Oy:n kaavamuutoshakemuksesta laajemmalla aluerajauksella. Alue käsitti tällöin myös eteläpuoleisen kerrospyttingin alueen, johon suunniteltiin Prisman hypermarkettia. Prisman rakennushankkeen siirryttyä entiselle sahan alueelle, Renor Oy uudisti kaavamuutoshakemuksensa nykyisen aluerajauksen mukaiseksi 24.1.2007 jätetyllä hakemuksella.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty alueen osalliset ja kaavoitus on suoritettu suunnitelman mukaisessa laajuudessa ja siinä esitetyllä tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty kaavoituksen edetessä muutosten edellyttämillä tavoilla.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2003 kaavoituskatsauksen yhteydessä, jolloin alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma tuli nähtäville.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Asemakaavamuutos on alun perin tullut vireille vuoden 2003 kaavoituskatsauksessa. Siitä lähtien vuosittaisissa kaavoituskatsauksissa on tarvittaessa tarkistettu muutosalueen rajausta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavoituskatsausten myötä osalliset ovat saaneet tarvittavat tiedot kaavoituksen etenemisestä.
- Uuden aluerajauksen mukainen kaavamuutos on tullut vireille vuoden 2009 kaavoituskatsauksen yhteydessä.
- Maanomistajan kanssa on tehty tiivistä yhteistyötä koko kaavoitusprosessin ajan.
- 20.6.-8.7.2011 kaavamuutoksen valmisteluaineisto ja luonnos olivat nähtävänä MRL 62 §:n mukaisesti. Luonnoksen valmistumisesta ja alustavan kuulemisen nähtävänäoloajasta tiedotettiin kirjeitse maanomistajille ja lähinaapureille sekä kuulutuksella paikallisessa lehdessä muille osallisille.

Kokonaisuudessaan luottamuselinkäsittelyjen päivämäärät on esitetty osan 2 tiivistelmän kaavaprosessin vaiheissa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

- Kaavahankkeen vireilletulosta on ilmoitettu Hämeen liitolle, Hämeen ELY-keskukselle ja Museovirastolle.
- 18.2.2010 käytiin MRL 66§:n mukainen aloitusviranomaisneuvottelu Museoviraston, Hämeen ELY-keskuksen ja Hämeen liiton kanssa. Viranomaisten kanssa käytiin läpi kaava-alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Viranomaisille esiteltiin myös asemakaavamuutosluonnos, jossa oli huomioitu mahdollisimman paljon maanomistajan ja Museoviraston kanssa käytyjen neuvottelujen kannanottoja, rakennusinventointia sekä kulttuuriympäristöä.

- Neuvottelussa keskusteltiin luonnoksessa esitetyistä tarkoista suojelumääräyksistä ja sovittiin kaavaluonnoksen eteenpäin viemisestä yhteistyössä maanomistajan kanssa.
- Vuoden 2010 aikana Museoviraston ja maanomistajan kanssa käytiin useita työneuvotteluja, joissa kehitettiin yhteistyössä kaava-alueen merkintöjä ja määräyksiä nykyisen ehdotuksen mukaiseksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kutomon alueen erityiset arvot on tuotu esiin mm. Museoviraston vuonna 2009 laatimassa selvityksessä: (RKY).

4.4.1.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Hankkeen suunnittelu on toteutettava huomioimalla valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön tavoitteet sekä maiseman ja luonnonympäristön vaalimiseen velvoittava maankäyttö- ja rakennuslaki sekä alueen asukkaiden tarpeet ja oikeudet.

Yleiskaavallisina tavoitteina keskusta-alueella on mm. vahvistaa ja selkeyttää tulevia maankäyttöratkaisuja niin yritys- ja liiketoiminnan kuin asumisenkin tulevaisuuden osalta, päättää liikenneratkaisusta huomioiden laajemmat katuverkoston suunnitelmat, edistää keskusta-alueen elinvoimaisuuden ja vetovoimaisuuden edelleen kehittämistä, edistää virkistys- ja viheralueiden linkittämistä ja muotoutumista ns. kaupunkipuistoverkoston ajatuksella sekä ratkaista maankäytön suunnittelun kautta myös muita kaupungin tulevan kehityksen kannalta tärkeitä keskusta-alueeseen liittyviä asioita.

Asemakaavamuutos on osa keskustan kehittymisen muutosprosessia, jossa on tutkittu Yhtiönkadun itäisen alueen käyttöä joen molemmin puolin. Suunnittelulla pyritään vahvistamaan kaupungin laajemman keskusta-alueen vetovoimaisuutta, elinvoimaisuutta ja elävyyttä.

Kaupungin laajempaan liikenteelliseen tavoitteena on aktiivisesti edistää neuvottelussa Forssan itäistä kehäväylähanketta pääosin yleisenä tienä ja yleistä liikennöintiä edistävänä ohikulkuväylänä, josta on useita sisääntuloväyliä keskusta-alueelle. Väylävaraus on esitetty myös vuoden 2006 Kanta-Hämeen maakuntakaavassa.

4.4.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Kuntatasolla kohteeksi valitseminen edellyttää tekstissä esitettyjen arvojen erityistä huomioonottamista maankäytön suunnittelussa ja muussa ympäristöön vaikuttavassa päätöksenteossa.

Maakuntakaava

- o Maakuntakaavassa 2006 alue on osoitettu kohteeksi Cs: Keskusta, kulttuurihistoriallisesti arvokas miljö, teollisuushistorian kohde.
- o *Suunnittelumääräys (Cs)*: Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota hyvään rakennustapaan, tasapainoisen kaupunkikuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen. Keskusta-alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota kävelypainotteisiin ratkaisuihin ja kävelykeskustojen kehittämiseen.
- o Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, Rakennettu Häme 2003, alue on osoitettu kohteeksi 15: Puuvillakutomon alue (Cs).

Yleiskaava

- Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä keskustaajaman yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (TY/s).
- Haudankorvan osayleiskaavatyö on vireillä. Osayleiskaavassa on tarkasteltava laajemmin alueen tulevaa käyttötarkoitusta, kun teollisuudelle on osoitettu uusia alueita kauemmas keskustasta.
- Liikenneverkkoa tarkasteltaessa nykyinen liikennejärjestely toimii tulevaisuudessa, mutta uusi katualue Finlaysonintieltä kutomon alueen itäosaan huomioisi tulevan liikennemäärän kasvun kutomon rakennusten ollessa kokonaan käytössä. Tarve liikenteen jakamiseen myös kaupungin itäpuolelta on olemassa. Itäisen ohikulkutien rakentaminen tulee helpottamaan koko keskusta-alueen liikennettä. Keskustan läpi kulkeva liikenne tulee saamaan normaalit määränsä vasta kun Itäinen ohikulkutie rakennetaan Loimalammintieltä Järvenpääntiehen ja edelleen Valtatielle 10.

Asemakaava

- Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1999. Nykyisin tilanne suunnittelualueella on oleellisesti muuttunut, kun raskas teollisuus on poistunut alueelta, joten kaava on tarpeen uudistaa.
- Voimassa olevassa asemakaavassa on huomioitu arvokas teollisuusmiljöö ja kaavaan on osoitettu useita suojelukohteita. Asemakaavamuutoksessa tarkennetaan edelleen alueen kaupunkikuvallista merkitystä sekä rakennusten ja ympäristön suojelumääräyksiä kulttuurimiljöön edellyttämällä tavalla.
- Alueen itäosaan rajoittuvan vanhentuneen teollisuusasemakaavan uudistus on myös vireillä. Tulevan kaavoituksen suunnittelun lähtökohtina ovat alueen liittymisen kulttuuriympäristöön sekä käyttötarkoituksen soveltuminen keskusta-alueen ympäristöön.

4.4.1.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on arvokkaan teollisuusmiljöön säilyttäminen. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Rakentamisen yhteydessä pyritään säilyttämään historialliset rakenteet näkyvissä sekä eheyttämään alueen kaupunkikuvaa.

Teollisuustoiminnan poistuttua alueelta ja palvelutoiminnan lisääntyä, pyritään kaavoituksella vahvistamaan alueen soveltumista nykyiseen keskustatoimintaan muodostamalla kutomon alueesta korkealuokkainen keskustan aluetta täydentävä palvelujen alue ja työpaikkakeskittymä.



4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja niiden tarkentuminen

4.4.2.1 Osallisten tavoitteet

Rakennuksissa on nykyisin paljon tyhjiään olevaa tilaa ja maanomistajan tavoitteena on saada rakennukset mahdollisimman kattavasti monipuoliseen uudiskäyttöön. Omistajankin tavoitteena on kulttuuriympäristön säilyttäminen kiinnostavana kohteena mm. palvelujen tuottamiseen. Rakennusten suuri käyttöaste takaisi suuren rakennusmassan ylläpidon ja kehittämisen.

4.4.2.2 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavamuutoksen laatimisen tavoitteena on ollut alusta asti alueen kulttuurihistoriallisten arvojen sekä rakennushistorian huomioiminen. Tavoitteena on arvokkaiden rakennusten ja ympäristön säilyminen ja toisaalta tuotantokäytössä olevien rakennusten osoittaminen keskusta-alueen toimintoihin soveltuvaan käyttöön.

Tekstiilitehtaan ja kutomorakennusten inventoinnin yhteydessä ovat suojelutavoitteet tarkentuneet neljään rakennuksia koskevaan luokkaan sekä kolmeen ympäristön ominaispiirteet huomioivaan luokkaan.

Rakennusten uudiskäyttö toteutuu pala palalta. Suunnittelussa on erityisesti huomioitava, että yksittäisten suunnitelmien rinnalla tarkastellaan myös rakennusten ja alueiden kokonaisuutta.

Piha- ja ranta-alueilla pyritään säilyttämään näkyvissä materiaalien ja luonnon paikallishistoria ja eheyttämään olevia puutarha-alueita sekä rantamaisemaa.

4.4.2.3 Liikenteelliset tavoitteet

Kutomon alueen suunnittelussa varaudutaan uuteen katuyhteyteen Finlaysonintieltä. Kevyen liikenteen osalta tavoitteena on luoda hyvät yhteydet Kutomon ja keskustan välille sekä osoittaa alueen sisäiset huolto- ja kevyen liikenteen väylät. Suunnittelussa varaudutaan myös joen rannan suuntaisen ulkoilureitin toteuttamiseen.

4.4.2.4 Taloudelliset tavoitteet

Asemakaavan keskeisenä taloudellisena tavoitteena on keskustan kaupallisten palvelujen täydentäminen tukeutuen olemassa oleviin liikenneväyliin ja kunnallistekniseen verkkoon. Alue tarjoaa mahdollisuuden keskusta-alueella täydentävään palvelu- ja toimistorakentamiseen ja samalla arvokkaan teollisuusympäristön säilyttämiseen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja niiden karsinta

Vaihtoehtona voimassa olevan kaavan säilyttäminen

Oletuksena on, että maankäyttö säilyy nykytilanteen mukaisena voimassa olevan kaavan sallimissa rajoissa (KTY-18, TY-2). Alueen toimintoja on kuitenkin jo toteutunut kaavaa laajemmin (palveluasuminen). Tehdastiloissa sijainnut tuotantokäyttö on pois-tunut ja tilat ovat jääneet tyhjilleen. Jos nykyiset kaavamääräykset säilyvät, alueelle ei voida kehittää liike- ja palvelutoimintaa vaan niiden kehittäminen tapahtuu keskustan korttelirakenteen ja liiketilojen puitteissa. Kutomon alueen asemakaava ei nykyisellään muodosta toteuttamiskelpoista kokonaisuutta.

- Vaikutukset luontoon, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan
Kutomon alueen ilme säilyy nykyisellään osittain rappeutuvana teollisuusalueena. Alueen asemakaavan toteutuminen nykyisessä muodossa ei ole suotavaa keskusta-alueen toimintojen laajennuttua jo lähiympäristöön ja osittain kaava-alueelle.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Luonnostelmavaiheessa yhtenä vaihtoehtona oli koko alueen osoittaminen palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tämä vaihtoehto olisi edellyttänyt teollisuus- ja tuotantotoiminnan poistumista kokonaisuudessaan alueelta. Alueen suureen rakennusmassaan olisi kuitenkin ollut hankala löytää kyseistä käyttöä maanomistajan edellyttämällä lyhyellä aikavälillä. Näin ollen alueen itäisten rakennusten käyttötarkoitusta laajennettiin toimitilarakennusten korttelialueeksi. Käyttötarkoitusta kuitenkin rajattiin tarkentavilla määräyksillä ja rakennusaloilla, jotta viereisen alueen hoiva-asumisympäristöön ei tulisi liiallisesti häiriöitä.

Alustavissa vaihtoehdoissa rakennuksilla ja niiden osilla oli laajemmat ja tarkemmat suojelumääräykset. Suojelumääräysten karttamerkitöjä ja tekstiosuuksia hiottiin useaan kertaan nykyiseen muotoonsa yhteistyössä maanomistajan ja Museoviraston kanssa.

Vaihtoehtona kaavaehdotuksen tilanne

Kaavaehdotuksessa on lievennetty käyttötarkoitusta teollisuustoiminnasta lähemmäs keskustatoimintojen palvelu- ja liikerakennetta. Tuotannollinen toiminta saa aiheuttaa toimistotyöhön verrattavia haittoja ympäristöönsä.

- Vaikutukset luontoon, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan
Arvokas teollisuusmiljöö säilyy käytössä palvelu-, liike- ja toimistotiloina sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman tuotannon tiloina. Nykyinen K-citymarket sekä uusi Prisma-keskus ovat laajentaneet kaupallista keskusta kutomon alueelle asti. Palvelutoiminta alueella hyödyntää olevaa kaupallista toimintaa sekä monipuolistaa keskustatoimintoja. Ulkoilureitistö saadaan luontevasti jatkuvaksi hyödyntäen Loimijoen rantamaisemaa. Ranta avautuu kaupunkilaisten käyttöön.
- Taloudelliset vaikutukset
Kaupalliset palvelut tukeutuvat rakennettuun tiestöön ja olevaan kunnallistekniikkaan. Vajaakäytössä tai tyhjiällä olevat teollisuuskiinteistöt tulevat palvelu-, liike- ja toimistokäyttöön ja Forssan seudullinen kilpailukyky vahvistuu.
- Inhimilliset vaikutukset ja vaikutukset kaupungin aluerakenteeseen
Alueen palvelut täydentävät keskustan kaupallisia palveluja kävelyetäisyydellä niistä. Kun keskustan liiketiloja uudistetaan samanaikaisesti, Forssan palvelurakenne ei vaarannu eivätkä liikenneongelmat lisäänty siinä määrin kuin keskitetäessä kaupallisten palvelujen kehittämistoimet vain torin ja Kartanonkadun ympäristöön.
- Ekologiset vaikutukset
Keskustassa olevat alueet tulevat osaksi kaupunkirakennetta. Olemassa oleva rakennuskanta hyödynnetään ja keskusta tiivistyy.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alue on kasvanut 1850 -luvulta Wahrenin aikaisesta kutomoteollisuuden alueesta. Teollisuuden kasvulle annettiin tilaa itään päin 1970-luvun kaavoituksessa. Nykyisin teollisuus on loppunut kutomoalueen rakennuksista ja niille haetaan uudenlaisia keskustaympäristöön soveltuvia toimintoja.

Korttelialueiden rakenne on erittäin tiivis ja rakennusten välillä on kapeita kujanteita tai rakennuksen sisällä vanhoja sisäpihoja. Rakennusten kerrosluku vaihtelee yhdestä kerroksesta neljään kerrokseen, lisäksi maan alla on laajalti kellaritilaa. Sisäpihojen avaaminen lisää rakennusten monikäyttöisyyttä tuoden luonnonvaloa rakennusten sisempiin osiin.

Vapaaksi jäävään ympäristöön kuuluu kapea Loimijoen ranta-alue, jota tulee kehittää viheralueeksi osana jokimaisemaa ja historiallisia puistoalueita. Alueen keuhkoina säilyvät pääkonttoriin liittyvä puutarha- ja puistoalue, joka on osa Wiksbergin kartanoon johtanutta puistoreittiä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksella ohjataan kulttuurihistoriallisten rakennusten ylläpitoa ja korjausta arvokkaan miljööän säilyttävällä periaatteella.

Kaavan mukainen käyttötarkoitus sopeutuu paremmin keskusta-alueiden toimintoihin. Piha- ja ranta-alueiden huomioiminen kaavamääräyksissä antaa mahdollisuuden laajempien viher- ja ulkoilureitistöjen suunnittelulle ja toteutukselle, sekä tukee kaupunkipuiston teemaosayleiskaava -luonnoksen tavoitteita.

5.3 Aluevaraukset

Koko kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 12,47 ha. Korttelialueiden ja muiden kaava-alueiden mitoitus jakautuu seuraavasti:

Korttelialue	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus
PK-5	1,9504 ha	15400 k-m ²	0,79
KTTY-1	5,9812 ha	53000 k-m ²	0,89
VP	0,6737 ha		
Katualue	0,7844 ha		
Korttelialue yhteensä	7,9316 ha	68400 k-m ²	0,86
Yhteensä	12,4717 ha		

Liite 10 Asemakaavakartta ja -määräykset

5.3.1 Korttelialueet

PK-5 Palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi pienimuotoista häiriötä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa.
- Hoiva-asuminen on sijoitettava ensisijaisesti sille osoitetulle alueelle.
 - ❖ Korttelialue on rakennettu ja toiminta sijoittuu kulttuurihistoriallisesti merkittäviin suojeltuihin rakennuksiin (sr-17, sr-20, sr-21). Korjaus- ja rakentamistoimenpiteissä on sekä suunnittelussa että toteutuksessa kiinnitettävä erityistä huomioita rakennusten ja rakenteiden suojeluun ja säilymiseen sekä toimenpiteiden sopeutumiseen olevaan ympäristöön.
 - ❖ Tuotantotoiminta ei saa aiheuttaa häiriötä ympäristöönsä, koska rakennuksissa on myös palvelu- ja hoiva-asumistoimintaa.
 - ❖ Hoiva-asuminen tulisi sijoittua vain sille osoitetulle rakennuksen osalle, jotta asu- mistyyppinen toiminta olisi mahdollisimman rauhallisella alueella ja samantyyppisen toiminnan ympäröivä.
 - ❖ Alueen suojeltujen rakennusten rakennusoikeus on noin 15400 k-m². Alueen pysäköintipaikka on osoitettu Yhtiönkadun varteen, jossa on noin 140 autopaikkaa.
 - ❖ Rakennuksen edessä olevalla sekä rakennusten välissä sijaitsevalla katutilalla on suojelumerkintä s-katutila, jonka mukaan katutilan rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota alueen luonteeseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana. Alueen sisään jäävä piha-alueella on kehitettävä piha-alue merkintä s-piha, jossa myös korostetaan kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä.

KTTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue.

- Korttelialueelle saa sijoittaa toimisto- ja liiketiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Teollisen toiminnan on laadultaan oltava sellaista, että se on ympäristövaikutuksiltaan rinnastettavissa toimistotyyppiseen työhön. Alueelle saa sijoittaa logistiikkakeskuksen. Alueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.
- Korttelialueelle ei saa sijoittaa siinä määrin palo- ja räjähdysvaarallisia kemikaaleja, että ne voivat aiheuttaa suuronnettomuusvaaran.
- Korttelialueelle osoitetulle k-1 rakennusosalalle ei saa sijoittaa tuotannollista eikä teollista toimintaa.
- Olemassa oleviin kellaritiloihin saa sijoittaa varasto- ja pysäköintitiloja. Enintään kolmasosaan kellaritiloista voi sijoittaa osapäiväistä toimintaa.
- Uudisrakentamisen on sopeuduttava alueen suojeltuun rakennuskantaan.
 - ❖ Korttelialue on rakennettu ja toiminta sijoittuu kulttuurihistoriallisesti merkittäviin rakennuksiin, joista pääosa on suojeltu (sr-9, sr-17, sr-18, sr-21, sr-22). Korjaus- ja rakentamistoimenpiteissä on sekä suunnittelussa että toteutuksessa kiinnitettävä erityistä huomioita rakennusten ja rakenteiden suojeluun ja säilymiseen sekä toimenpiteiden sopeutumiseen olevaan ympäristöön. Myös yhtenäiset julkisivut on suojeltu s-ju -merkinnällä.
 - ❖ Tuotantotoiminta ei saa aiheuttaa häiriötä ympäristöönsä, koska viereisissä rakennuksissa on palvelu- ja hoiva-asumistoimintaa. Toimintaan ei myöskään saa kuulua siinä määrin palo- ja räjähdysvaarallisten kemikaalien käyttöä tai varastointia, että ne voivat aiheuttaa suuronnettomuusvaaran.
 - ❖ Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja saa sijoittaa itäisiin rakennusosiin, joille on osoitettu ty-2 rakennusalamerkintä.
 - ❖ Alfred Viljasen käytävän varrella vuonna 1969 rakennetulla rakennuksella on ktty-1 rakennusala -merkintä, jonka mukaan olemassa olevaa rakennusta saa käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan. Rakennusta saa korjata normaalilla tavalla. Mikäli rakennus puretaan tai se tuhoutuu korjauskelvottomaksi, paikalle ei saa rakentaa uutta rakennusta, vaan alue otetaan pihatila käyttöön.
 - Nykyinen rakennus peittää vanhan arvokkaan rakennusosan julkisivun, joka halutaan näkyviin tulevaisuudessa.

- ❖ Korttelialueen rakennusten rakennusoikeus on noin 53000 k-m². Korttelialueelle on rakennettava yksi autopaikka liiketilojen 120 k-m² kohti ja yksi autopaikka kahta työntekijää kohti. Alueen pysäköintipaikat on osoitettu Puuvillakadun päähän sekä rakennusten eteen kiinteistön itäosassa. Myös kellaritilaa voi käyttää pysäköintiin.
- ❖ Pääkonttori on suojeltu sr-23 merkinnällä ja sitä ympäröivä puutarha- ja piha-alue s-pihapuisto merkinnällä.
- ❖ Rannan puoleisilla vapailla alueilla on merkinnät sk-2 ja sk-3, jotka korostavat ranta-alueen liittymistä laajempaan jokimaisemaan. Ranta-alueilla on sallittu yleisen kevyen liikenteen läpikulku ja ne toimivat myös pelastusreitteinä.

5.3.2 Muut alueet

VP Puistoalue.

Kutomonpuisto liittyy itään suuntautuvaan laajempaan puistoaluekokonaisuuteen, jolla taataan ulkoilureitistö Loimijoen rannassa. Alue on myös osa kaupunkipuistoa. Kevyen liikenteen väylä jatkuu lännen suuntaan KTTY-1 korttelialueen osana sekä edelleen kevyen liikenteen katualueena.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.4.1.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnitelman toteuttaminen liittyy alueen osaksi keskustatoimintoja ja nykyisin osin käyttämättömät teollisuusrakennukset saadaan säilymään kulttuuriympäristön edellyttämällä tavalla ja vahvistetaan merkittävää kaupunkikuvaa.

5.4.1.2 Palvelut

Palvelu- ja liiketoiminnan lisääntyminen vahvistaa Forssan keskustan vetovoimaisuutta ja tehostaa myös muiden palvelujen käyttöä keskusta-alueella.

5.4.1.3 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Uudet palvelutoiminnot lisäävät työpaikkoja ja uusi elinkeinotoiminta lisää Forssan keskustan vetovoimaisuutta ja vähentää ostovoiman siirtymistä ulkopuolelle.

5.4.1.4 Loimijoen maisema ja virkistyskäyttö

Kutomon ranta-alueella sijaitseva kevyen liikenteen reitti ja siitä jatkuva ulkoilureitti Loimijoen varrella lisää merkittävästi jokialueen virkistyskäyttöä. Kulttuuriympäristön ranta-alueen kehittäminen lähivirkistysalueen jatkumoksi vahvistaa merkittävää jokimaisemaa.

5.4.1.5 Liikenteen järjestäminen

- Suunnitelman toteutuminen lisää jonkin verran liikennettä alueella ja sitä ympäröivillä alueilla. Uusi katuyhteys alueelle parantaa alueen saavutettavuutta.
- Ranta-alueen kevyen liikenteen väylä sekä sisäiset jalankulkuyhteydet edesauttavat alueen saavutettavuutta jalan ja pyöräillen.
- Useampi yhteys ympäröivään katuverkkoon varmistaa liikenteen turvallisuuden ja sujuvuuden.
- Rakenteen tiiviys ja alueella olevien toimintojen läheisyys, hyvät kevyen liikenteen reitit ja usean pysäköintialueen sijoitus poistavat tarvetta liikkua autolla alueen sisällä.

5.4.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö

- Alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä, joka jatkuu joen pohjoispuolelle käsittäen voimalaitoksen ympäristöineen.
- Lähes kaikille rakennuksille tai niiden osille esitetään jonkin asteista suojelua kulttuuriympäristön arvon mukaisesti. Uudisrakentamisen on sopeuduttava suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön. Alueelle voidaan sijoittaa monipuolisia yksityisiä ja julkisia palveluita sekä kaupallisia palveluita tai työtiloja, jotka edesauttavat rakennusten säilymistä. Kaava mahdollistaa alueen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti ar-

vokkaaksi ja suojeltavaksi määritellyn ympäristön sekä Loimijoen ranta-alueiden kehittämisen, ja ympäristön liittymisen visuaalisesti ja myös toiminnallisesti laajempaan jokimaisemaan.

5.4.1.7 Sosiaalinen ympäristö

- Hyvän sijaintinsa ja hyvien ajoneuvo- ja kevyen liikenteen yhteyksiensä vuoksi alueelle suunnitellut palvelut ovat eri väestöryhmien helposti saavutettavissa.
- Kaupallisten palvelujen alueen, keskustatoimintojen alueen ja Loimijoen rannan lähiviheralueiden toteuttaminen merkitsee alueen rakentumista kaikkien forssalaisten käyttöön.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ranta-alueen kehittäminen osaksi jokimaisemaa laajentaa lähivirkistysaluetta sekä sopeuttaa alueen osaksi jokialueen suurmaisemaa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tehdastoiminnan loputtua alueelta ovat alueen tuotantotoiminnan aiheuttamat haitat ja häiriöt vähentyneet. Finlaysonin tehtaan nestekaasusäiliöiden sijoittaminen maapeitteiseksi on parantanut lähialueen ja koko keskustan turvallisuutta.

Alueen sijainti sisääntuloväylien kulmauksessa aiheuttaa liikennemeluhaittoja, jotka on huomioitava rakenteellisesti hoiva-asuntojen yhteydessä. Öljysäiliöiden poistuminen joen pohjoispuolelta on poistanut raskaan polttoöljyn säiliöistä aiheutuvan vaara-alueen.

Palvelu- ja liiketoiminta aiheuttavat lisääntyvää liikennettä alueella. Liikennesuunnittelun keinoin liikenteen aiheuttama haitta alueella on minimoitu.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaava-alueelle on laadittu useita erityismerkintöjä johtuen alueen merkittävästä kulttuuriympäristöstä.

5.6.1 Suojelumerkinnät

- Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (alueellinen rky -merkintä) ja pääosa rakennuksista on kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia sekä kaupunkikuvallisesti merkittäviä rakennuksia.
- Kaava-alueella on yleismerkintä, joka kertoo alueen erityisestä arvosta sekä eri rakennusvaiheiden säilytettävyydestä. Alueelle laadittua inventointia on hyödynnettävä korjauksissa ja muutoksissa, joita suunniteltaessa on aina huomioitava rakennusten ja rakenteiden kokonaisuus. Suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa ja tarvittaessa pyydettyä heiltä lausunto.
- PK ja KTTY korttelialueilla on kuusi erilaista suojeltavan rakennuksen merkintää (sr-9, sr-17, sr-18, sr-19, sr-20 ja sr-23), joissa määritellään eri aikakausien ja rakenteiden mukaan rakennusten suojeltavat piirteet ja suojelutaso.
- Kaavassa on määritelty myös suojeltavia sisätiloja (sr-21), jotta alueen tärkeimmät rakenteet ja tilat säilyisivät näkyvissä ja hahmotettavissa tilallisesti.
- Rakennusten sisään jää vanhoja sisäpihoja, jotka on suojeltu siten, että niiden julkisivut on säilytettävä (sr-22). Umpeen rakennettujen sisäpihojen avaaminen olisi suositeltavaa joko entistään tai kattolyhdyn avulla. Alueella on myös umpeen rakennettu sisäpiha, joka voidaan muuttaa valopihaksi purkamalla kattorakenne tai tuomalla kattolyhdyn kautta luonnonvaloa pihaan (vapi-1).
- Kaikkien vanhempien rakennusosien sekä massaltaan yhtenäisten rakennusten julkisivut on suojeltu erillisellä merkinnällä s-ju, mikäli rakennuksella ei ole sr -merkintää, joka sisältää julkisivujen suojelun.

- Vuonna 1922 Loimijoen toiselle puolelle perustetun sahan voimakeskuksen johto- ja varten rakennettiin Loimijoen yli puinen katettu silta, joka on suojeltu ss-2 merkinällä.
- Ympäristöä on suojeltu katutilojen (s-katutila), piha-alueiden (s-piha, s-pihapuisto) sekä ranta-alueiden osalta (sk-2,sk-3). Suojelumerkinnöillä pyritään säilyttämään alueiden historialliset luonteet ja tilallisuudet.

5.7 Nimistö

Alueen nimistön lähtökohdat ovat alueeseen liittyvästä historiasta.

Katualueen nimet

- Yhtiönkatu on oleva katunimi, joka viittaa historialliseen Wahrenin yhtiöön.

Katutilojen nimet

Korttelialueella on katutiloja, jotka on nimetty Forssa Eläväksi ja Kauniiksi yhdistyksen esityksen mukaan.

- Johan Hultin käytävä; Johan Hult toimi yhtiön insinöörinä 1856 - 1874.
- Alfred Viljasen käytävä; Alfred Viljanen toimi yhtiön toimitusjohtajana 1922 - 1924. Hänen aikanaan modernisoitiin yhtiön tuotantoa voimakkaasti, mm. voima-asema rakennettiin silloin.
- Chiewitzin käytävä; G.Th.P.Chiewitz oli lääninarkkitehti ja Wahrenin hyvä ystävä. Hän suunnitteli Forssaan useita tehdasrakennuksia ja mm. Viksbergin pytingit ja tehtaankoulun 1861.

Puistojen nimet

- Veneilijän puisto on jo voimassa olevassa kaavassa ja nimi viittaa Loimijoen rantaan esitettyyn venelaituriin ja sen käyttöön.
- Kutomonpuisto on uusi puistoalue, joka liittyy oleellisesti kutomoon ja sen ranta-alueeseen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ympäristön laatua koskevat tavoitteet siirretään suunnittelusta toteutukseen. Suunnittelussa on huomioitava alueen inventoinnissa tehdyt selvitykset ja esitykset.

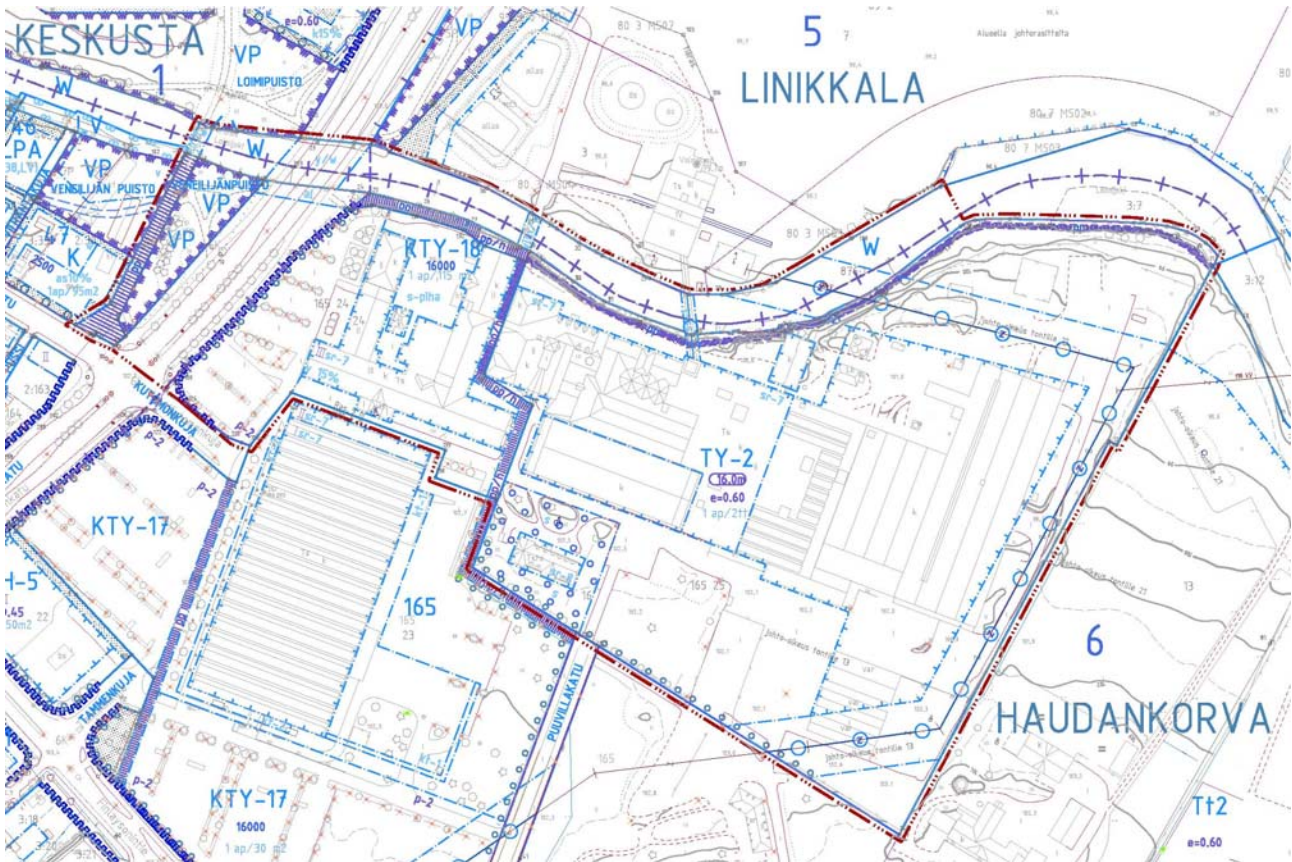
Kaiken alueella toteutettavan tulee soveltua olemassa olevaan rakennuskantaan, materiaaleihin ja maastoon. Rakennusten ulko- ja sisätilojen korjaus- ja uudistussuunnitelmissa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota merkittäviin olemassa oleviin rakenteisiin. Katutiloissa on huomioitava elementtien sopiminen kokonaisuuteen. Puistoalueilla hyödynnetään historiallisten puistojen suunnitteluperiaatteita. Istutuksilla täydennetään puutarha-, puisto- ja ranta-alueita. Suunnitelman eri osilla viimeistellään rakennettua ympäristöä.

Kaavan toteutuksen yhteydessä tehtävän yksityiskohtaisen suunnittelun on oltava korkeatasoista ja kokonaisuus huomioivaa. Suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa ja tarvittaessa pyydettävä lausunto. Katu- ja ympäristörakentaminen sovitetaan huolellisesti ympäristön kokonaisuuteen.

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA HAUDANKORVA III D ASEMAKAAVAN MUUTOS FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen rajaus



Alueen ortokuva vuodelta 2004



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HAUDANKORVA III D ASEMAKAAVAN MUUTOS

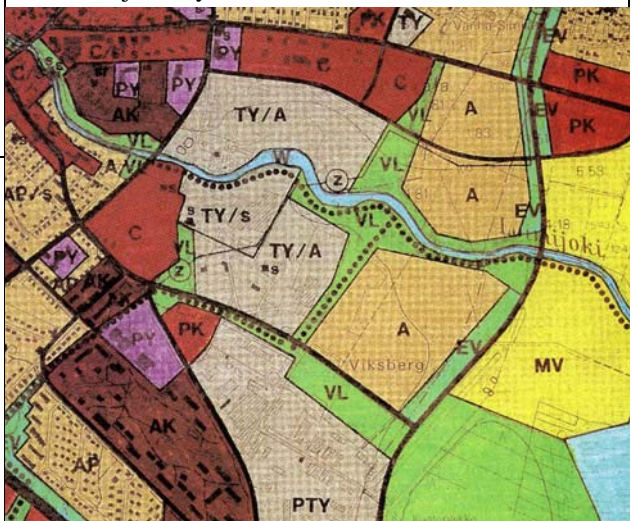
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kaavoituskohte	Asemakaavan muutos: Haudankorva III D (Kutomo): Haudankorvan kaupunginosan kortteli 165 (osa) sekä katu- ja vesialueita, Keskustan kaupunginosan katu- ja vesialueita ja Linikkalan kaupunginosan vesialuetta.
Hakija	Maanomistaja
Taustatieto	- Alueen kaavamuu- tos on lähtenyt liikkeelle vuonna 2004 Renor Oy:n kaavamuu- toshakemuksesta laajemmalla aluerajauksella. Alue käsitti tällöin myös eteläpuoleisen kerros- pyttingin alueen, johon suunniteltiin Prisman hypermarkettia. Prisman rakennus- hankkeen siirryttyä entiselle sahan alueelle, Renor Oy uudisti kaavamuu- toshakemuksensa nykyisen aluerajauksen mukaiseksi 24.1.2007 jätetyllä hake- muksella.
Asemakaavanmuutoksen tarkoitus	Asemakaavamuu- tos on osa keskustan kehittämisen muutosprosessia, jossa on tutkittu alueen käyttöä joen molemmin puolin. Myös kaupungin päätök- sentekijöiden taholta tullaan arvioimaan alueen käyttötarkoituksen painoitusta ja se vaikuttaa osal- taan kaavan sisältöön. Suunnittelulla pyritään vahvistamaan kaupungin keskusta- alueen vetovoimaisuutta, elinvoimaisuutta ja elävyyttä. Alueen historialliset arvot edellyttävät inventointia ja selvityksiä, joiden yhteydessä tutkitaan kaavamuu- toksen aiheuttamat vaikutukset mm ympäristöönsä.
Kaavoitus- tilanne: Maakunta- kaava	Kanta-Hämeen maakuntakaavassa (28.9.2006) suunnittelualaue on osoitettu keskusta- toimintojen alueeksi, jolla on arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Cs).
Yleiskaava	Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä keskustaajaman yleiskaavassa alue on osoitettu keskusta- toimintojen alueeksi (C) ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (TY/s). Loimijoen rantaan on osoitettu ulkoilun pääreitti.
Asemakaava	Muutosalueella on voimassa 22.11.1999 (H70) vahvistetut asemakaava. Asemakaavassa kortteli- alueet on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-18) ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten (TY-2) korttelialueeksi. Ote ajantasa- asemakaavasta on kansikuvassa.
Maanomistus tilanne	Korttelialueet ovat Renor Oy:n omistuksessa. Katu- ja puistoalueet ovat Forssan kaupungin omistuksessa.
RKY-alue	Suunnittelualaue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

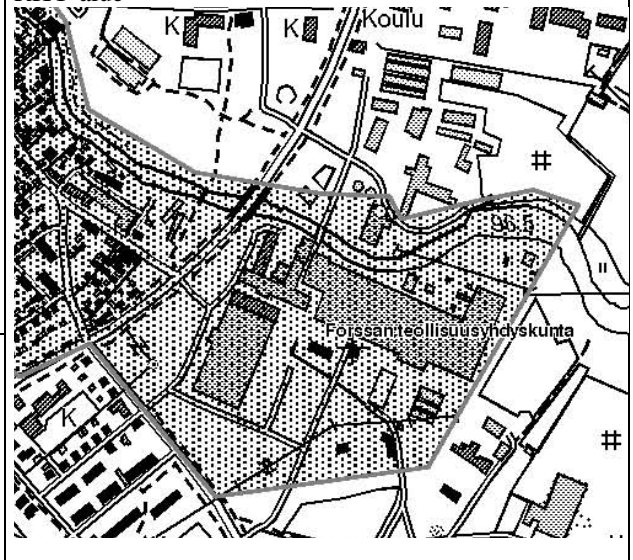
Maakuntakaava



Keskustaajaman yleiskaava



RKY-alue

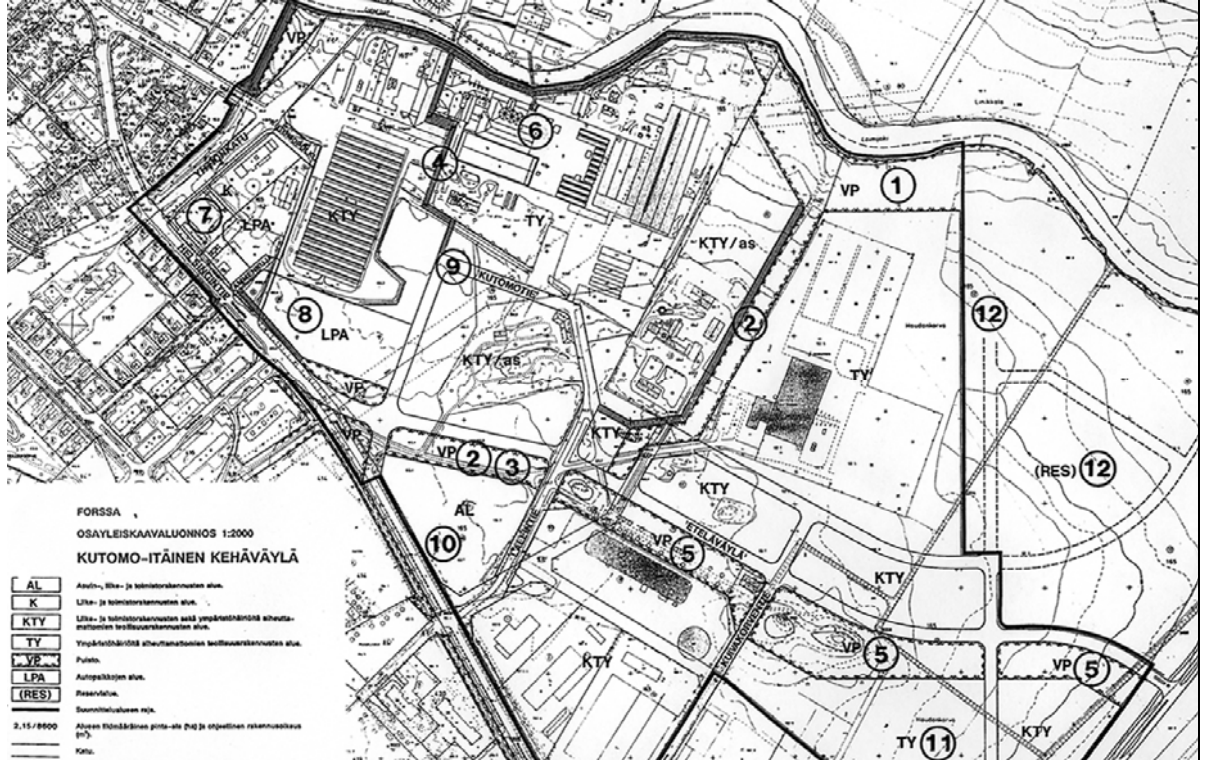




OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA HAUDANKORVA III D ASEMAKAAVAN MUUTOS FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

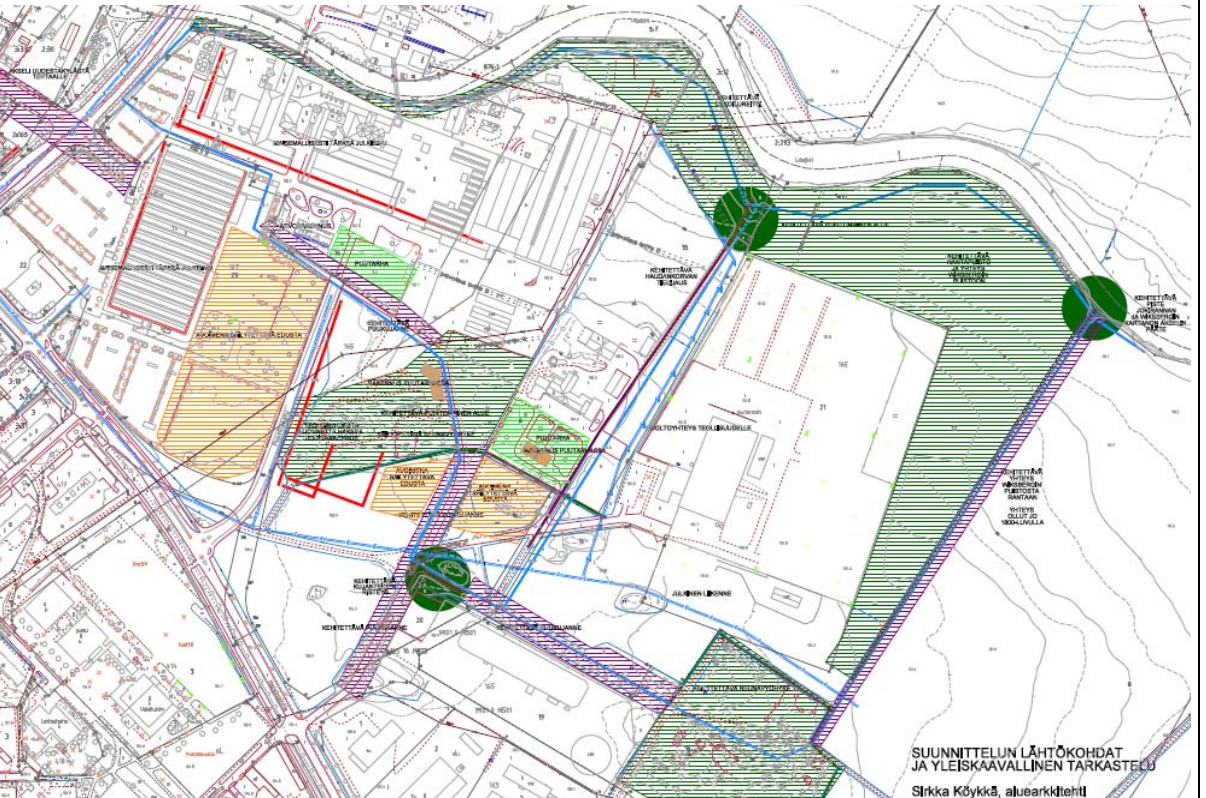
Tehdyt
selvitykset

Osayleiskaavatarkastelu 1995, Kauko Lehtonen. Kutomo – Itäinen kehäväylä osayleiskaavaluonnoksessa on esitetty maankäytöllinen tarkastelu Yhtiönkadun ja Loimalammintien väliselle alueelle.



Tehdyt
selvitykset

Yleiskaavallinen tarkastelu 2005, Sirkka Köykkä. Haudankorvan alueen tarkastelussa tulevat esille mm. maisemallisesti tärkeitä rakennukset ja julkisivut sekä avoimena säilytettävät alueet, kehitettävät kevyen liikenteen väylät ja puukujanteet.





OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HAUDANKORVA III D ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Tehdyt selvitykset	<p>Maisemaselvitys 2005, Sirja Hakala. Selvityksessä käydään läpi alueen maisemarakenne ja sen historiallinen kehitys sekä sen huomioonottaminen suunnittelussa. Varsinaisella suunnittelualueella esiin tulevat etenkin vanhat tielinjaukset ja puukujanteet, ja rakennuksista kutomoalueen rakennusten lisäksi kerrospytinki ja meijeri.</p> <p>Kaupalliset ympäristövaikutukset 2005, Entrecon. Selvitys laadittiin, kun tutkittiin hypermarketin sijoittamista suunnittelualueen eteläpuolelle kerrospytinkin viereen. Selvityksessä todettiin Forssassa olevan tilaa vielä yhdelle hypermarketille, jonka myötä päivittäistavaramyynti tulee täytetyksi. Keskustan tuntumaan sijoitettu hypermarket lisää ostovoimaa myös keskustan erikoisliikkeille sekä lisää alueen kiinnostavuutta.</p>	<p>Maisemaselvitys: Maankäytön historia ja sen huomioonottaminen suunnittelussa.</p>
Tehdyt selvitykset	<p>Liikenneselvitys 2005, JP-Transplan. Selvitys laadittiin, kun tutkittiin hypermarketin sijoittamista suunnittelualueen eteläpuolelle kerrospytinkin viereen. Selvitys perustuu kaupallisen selvityksen analyyseihin ja liikennemääriin siten, että alueella olisi hypermarket. Arkipäivinä liittymät toimivat hyvin, mutta perjantaihuipun liikennemäärien aiheuttamia ongelmia voisi parantaa valo-ohjauksella ja kaistajärjestelyillä ja etenkin Valta-aidan välille rakennettavan itäisen kehätien avulla.</p>	
Tehdyt selvitykset	<p>Forssan tekstiilitehdas ja kutomo 2009, Sirkka Köykkä. Selvityksessä on tarkkaan inventoitu vanha kutomorakennus kokonaisuudessaan sekä ulko- ja sisärakennusosiltaan ja tiloiltaan. Inventointi on tehty asemakaavamuutosta varten, erityisesti huomioiden rakennusten sijainti VAT -alueella ja suojelunäkökanta.</p>	
YVA	Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan sen vaikutukset alueen historialliseen ja maisemalliseen rakenteeseen ja alueen rakennettuun ympäristöön.	Kaavan vaikutusalue ulottuu lähiympäristöön.
Sopimukset	Asemakaavoituksesta tullaan laatimaan erillinen maankäyttösopimus maanomistajan kanssa.	Käsittely- aikataulu 2009 -2011
Valmistelija	Tekninen ja ympäristötoimi, Maankäytön suunnittelu PL 62 30101 Forssa. Anne Seppälä puh (03)-41415360 / fax (03)-4141365	Päiväys ja allekirjoitus: Forssa 25.5.2011 Kaavoitusinsinööri Anne Seppälä



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
HAUDANKORVA III D ASEMAKAAVAN MUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU
HAUDANKORVA III D (KUTOMO) xx.xx.xxxx

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Helmikuu 2010	LUONNOS / MRL 62§ Kevät 2011	EHDOTUS / MRL 65§ Syksy 2011	MRL 200§ Talvi 2011
Osalliset: <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävilläolo 30 päivää	Voimaantulo
Hämeen ELY-keskus	neuvottelu 18.2.2010	lausunnolle	lausunnolle	tiedoksi
Museovirasto	neuvottelu 18.2.2010	lausunnolle	lausunnolle	tiedoksi
Hämeen liitto	neuvottelu 18.2.2010	lausunnolle	lausunnolle	tiedoksi
<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Kaupunginvaltuusto	tiedoksi			hyväksymis käsittely
Kaupunginhallitus	tiedoksi	hallinnollinen käsittely	hallinnollinen käsittely	
Tekninen lautakunta	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
Ympäristölautakunta	tiedoksi	hallinnollinen käsittely	hallinnollinen käsittely	tiedoksi
K-H Pelastuslaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	tiedoksi
Forssan Verkkopalvelut Oy	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	tiedoksi
Forssan vesihuoltolaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	tiedoksi
<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>				
Omistajat, vuokranhaltijat	tiedoksi kirjeellä kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus neuvottelu tarvittaessa	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Helmikuu 2010	LUONNOS / MRL 62§ Kevät 2011	EHDOTUS / MRL 65§ Syksy 2011	MRL 200§ Talvi 2011

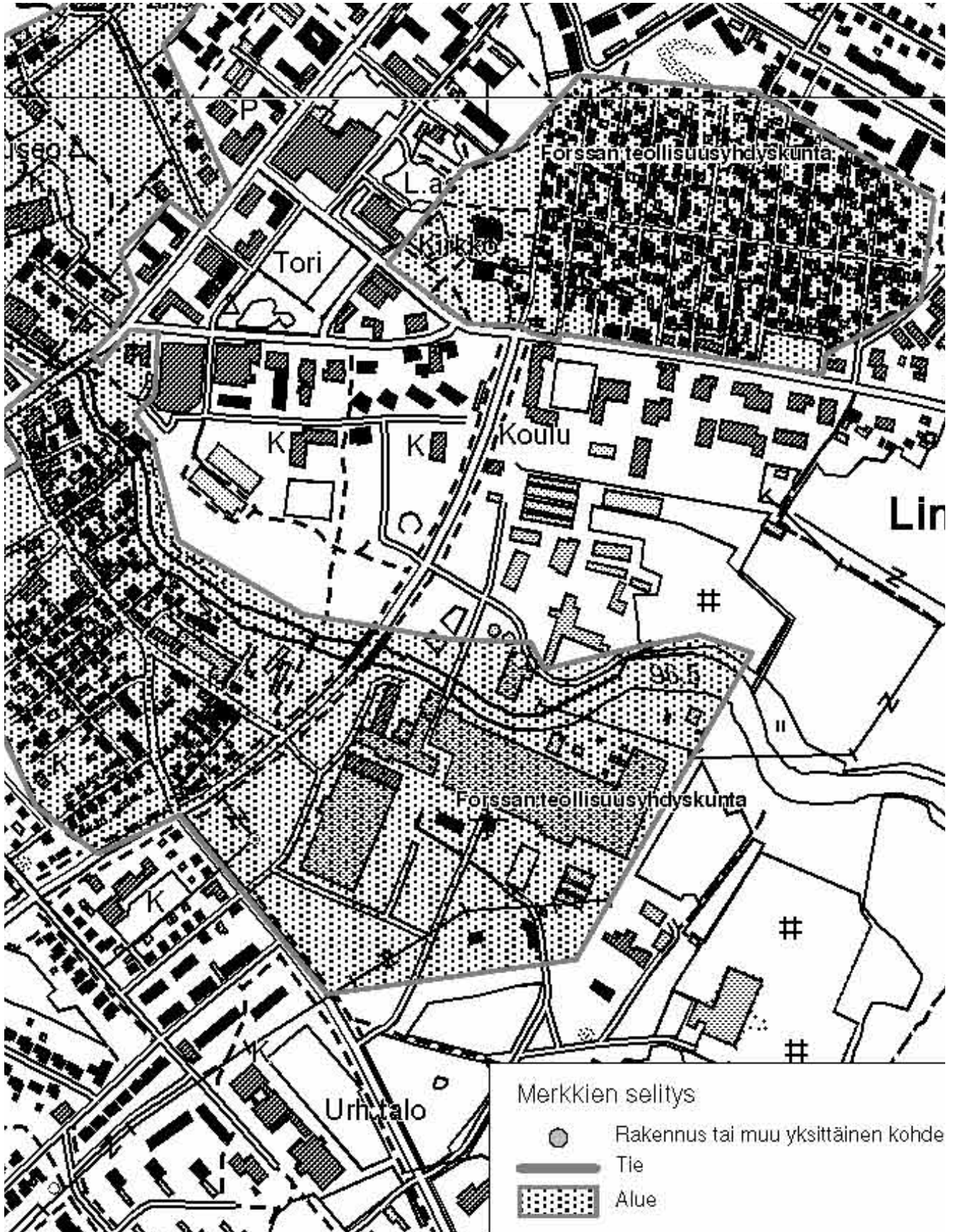
Forssa 25.5.2011

Kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä

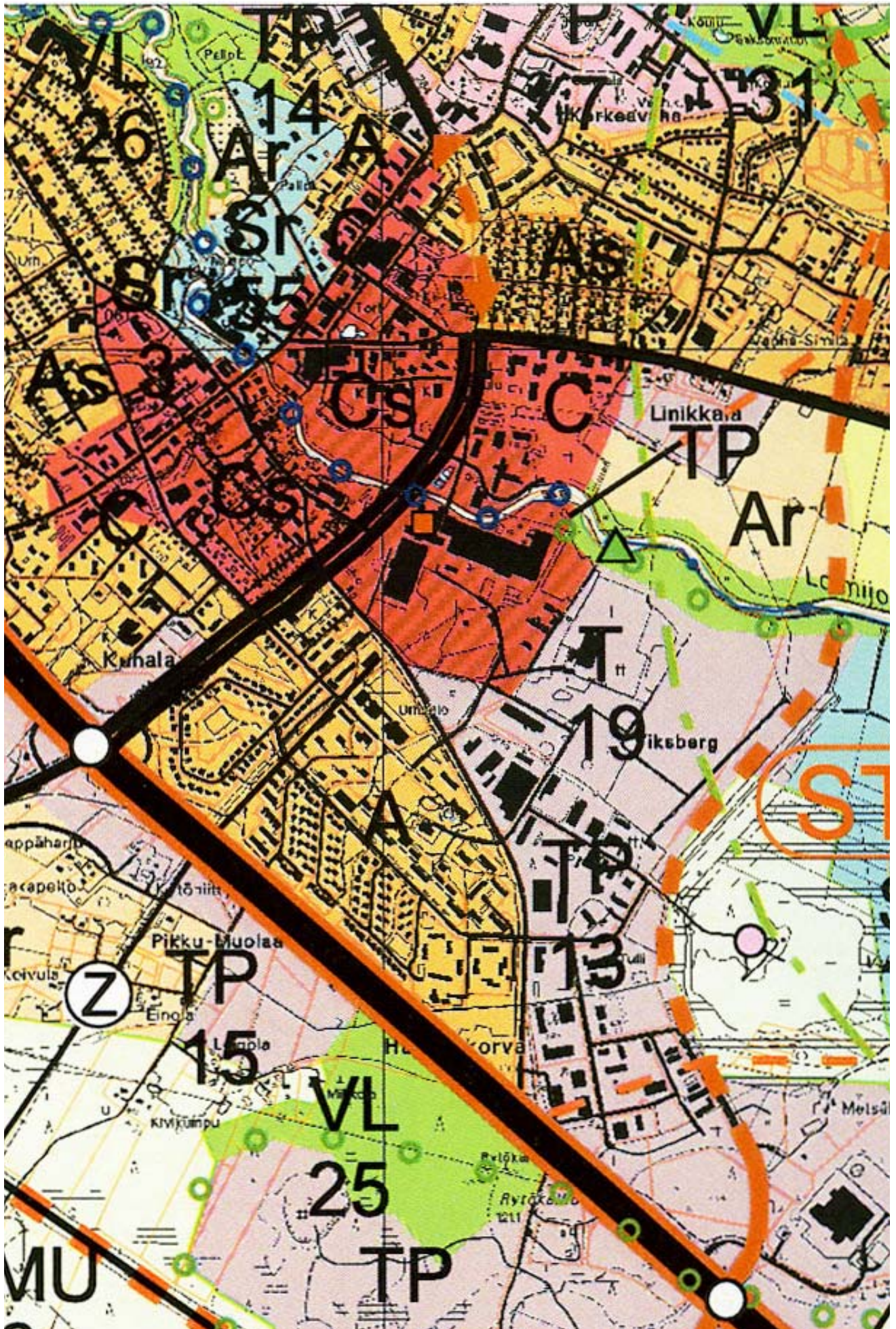
VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ RKY

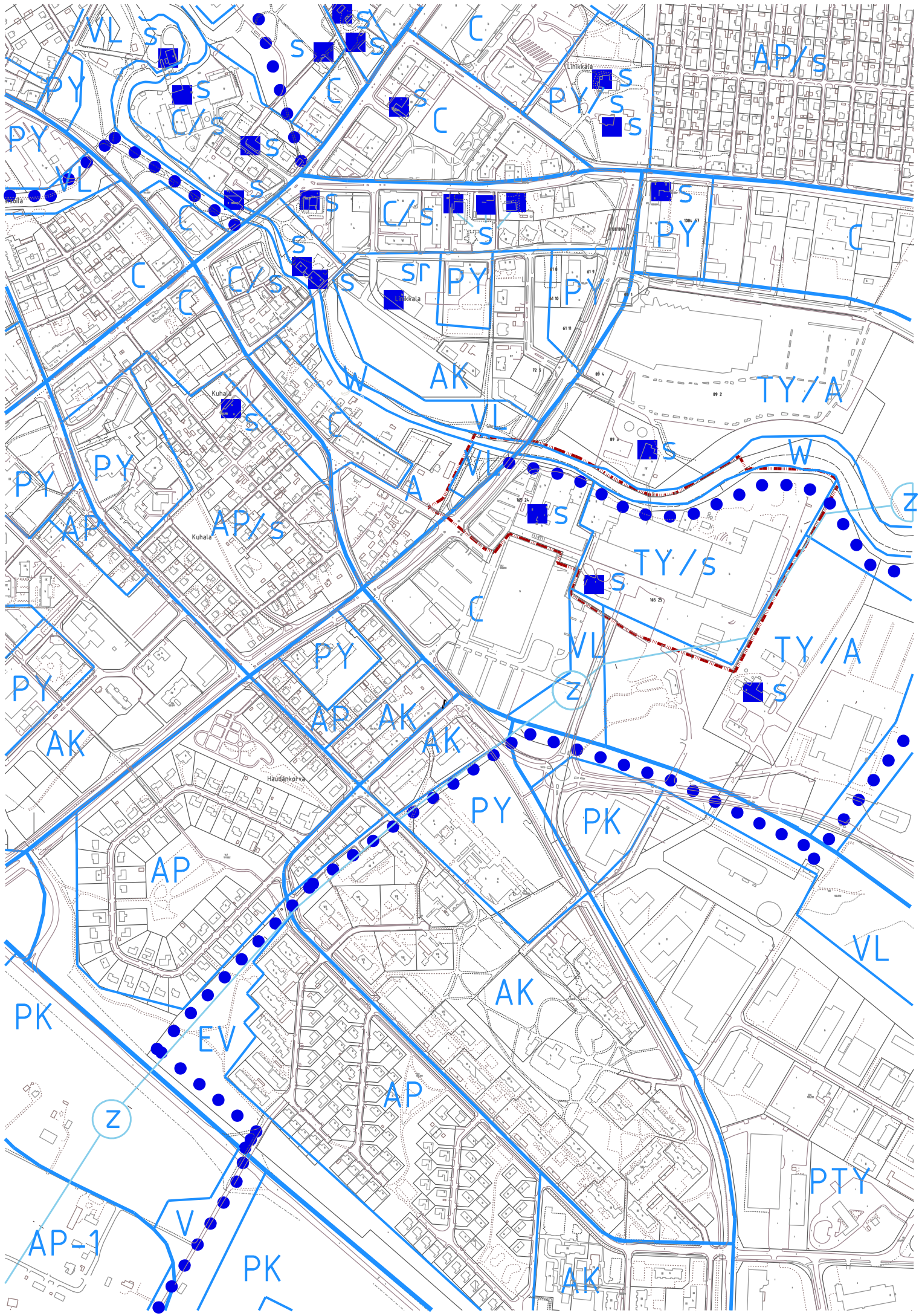
LIITE 2



Karttaliite
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet,
rakennettu kulttuuriympäristö

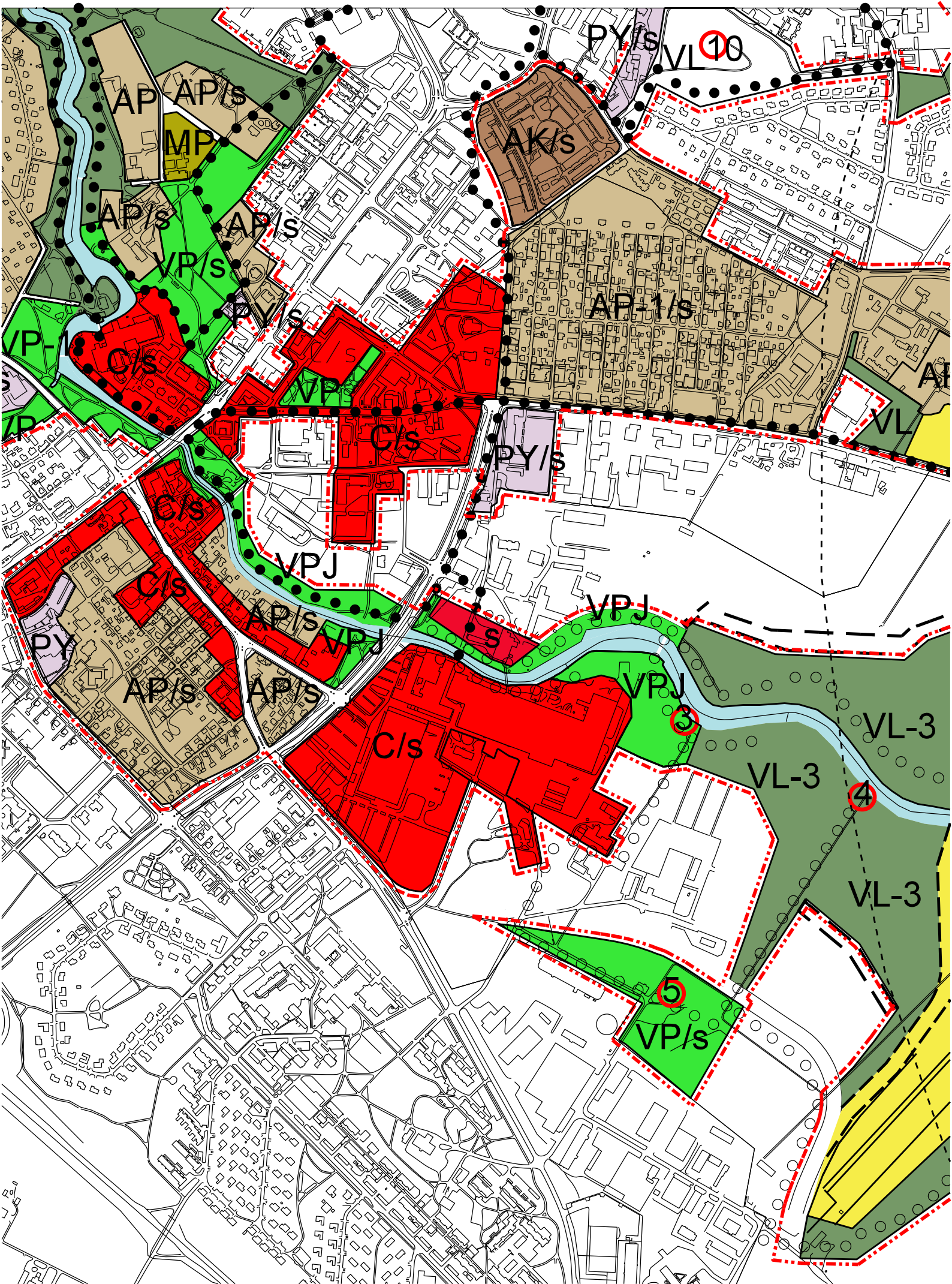
ID: 1 881
Kunta: Forssa
Kohdenimi: Forssan teollisuusyhdistyskunta

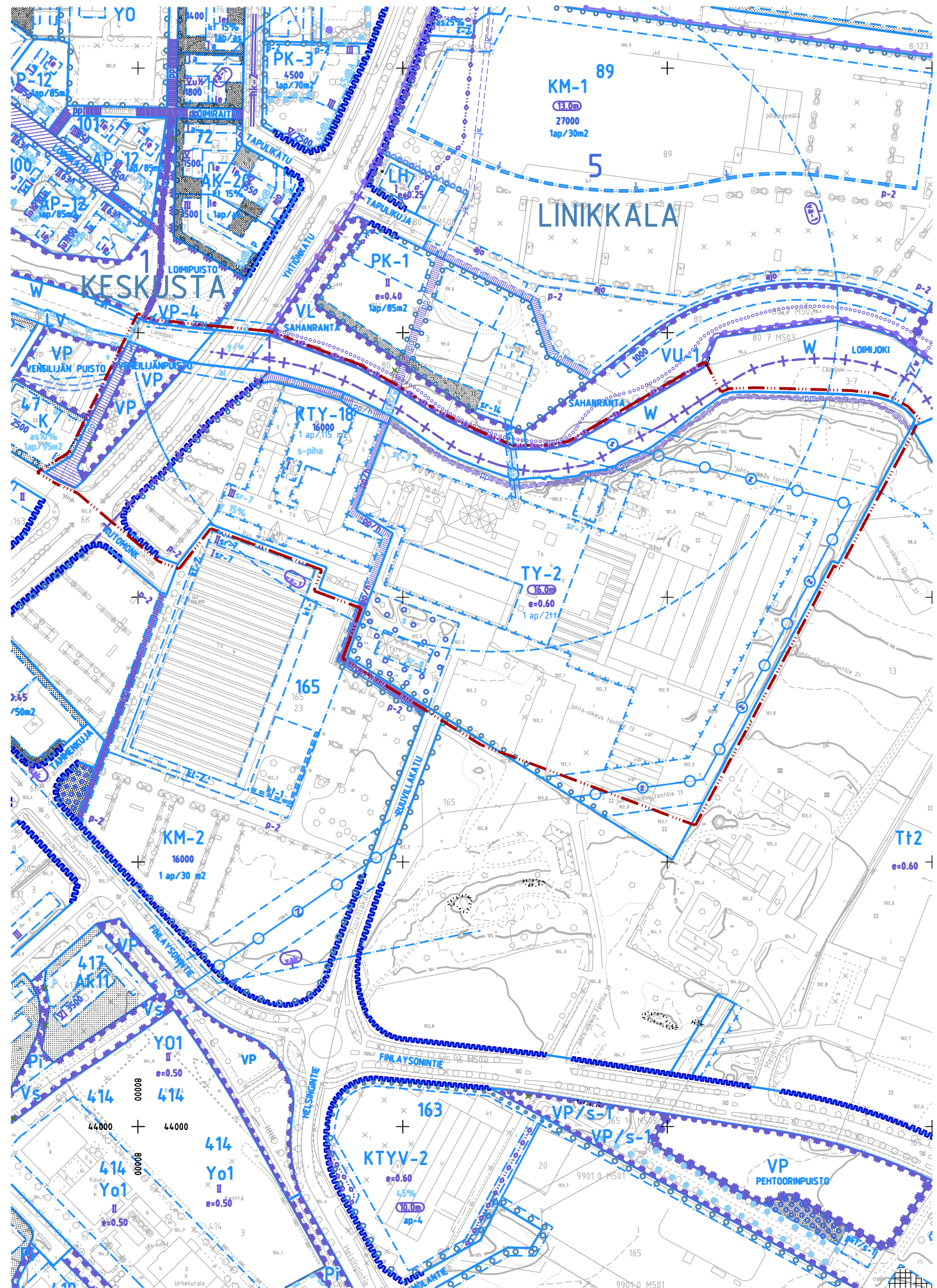


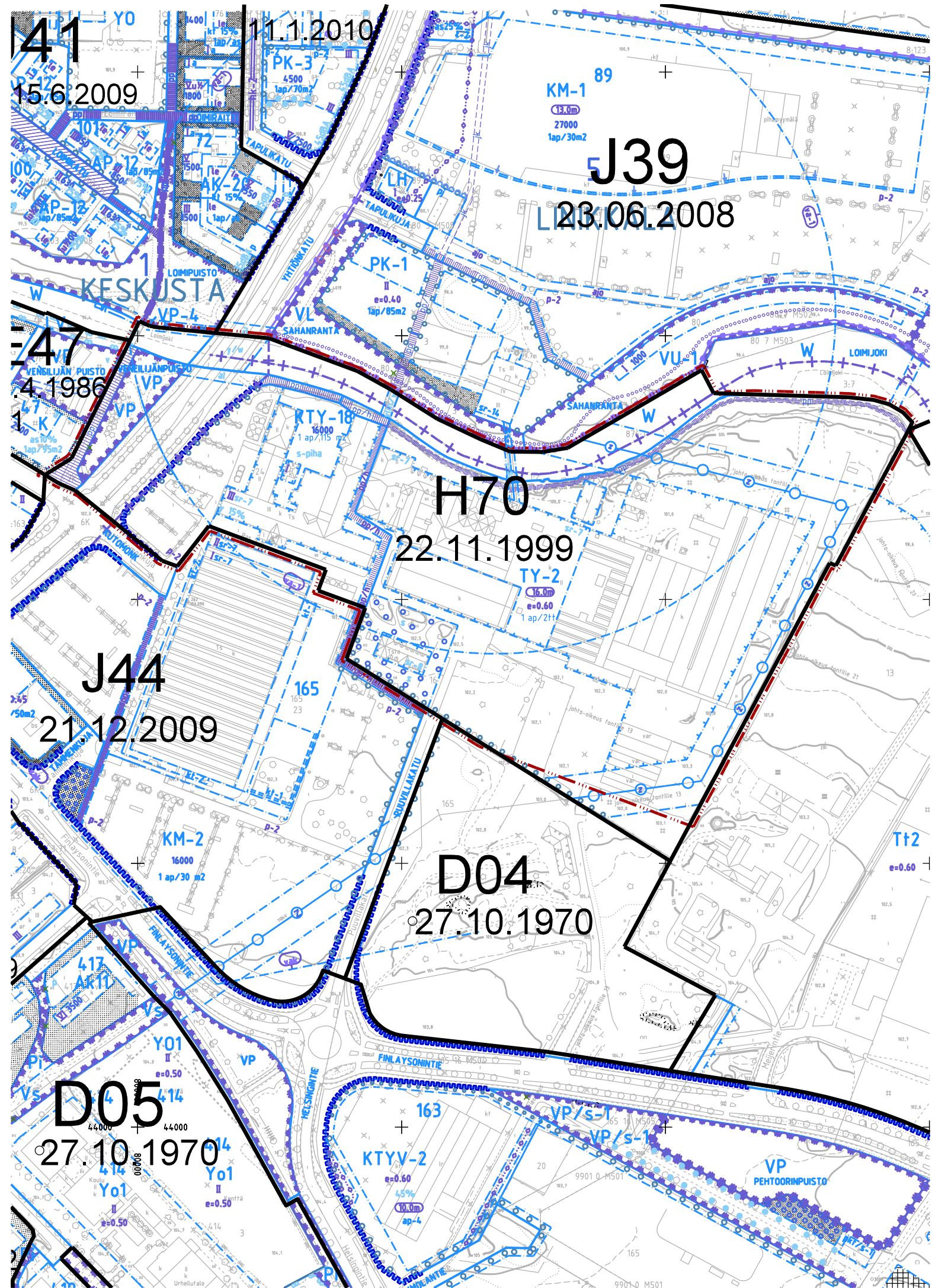


OTE KAUPUNKIPUISTO TEEMAOSAYLEISKAVAVALUONNOKSESTA

LIITE 5

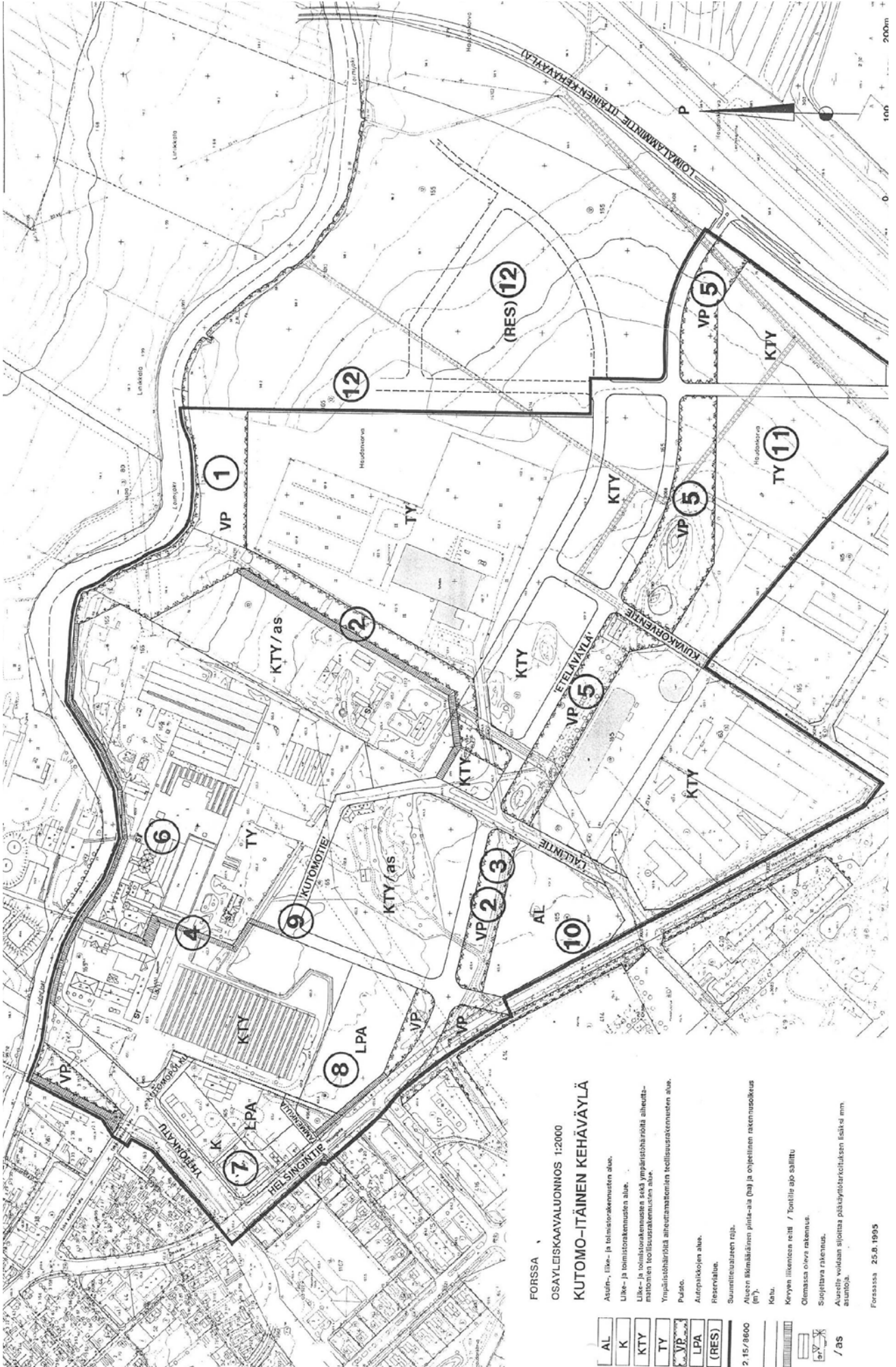






KUTOMO - ITÄINEN KEHÄVÄYLÄ OSAYLEISKAVALUONNOS

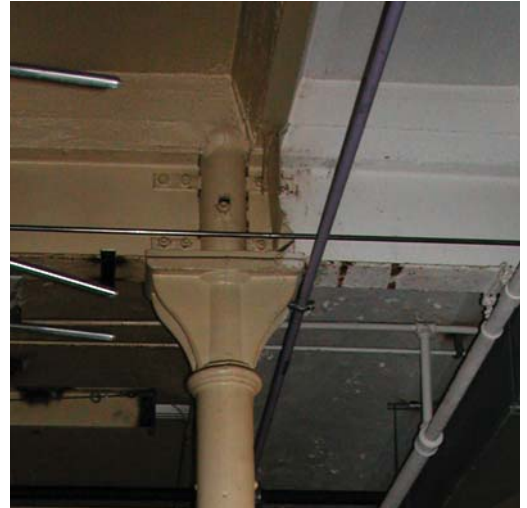
LIITE 7



FORSSA
OSAYLEISKAVALUONNOS 1:2000
KUTOMO-ITÄINEN KEHÄVÄYLÄ

- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue.
- Liike- ja toimistorakennusten alue.
- Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöarvoilla aiheuttamattomien toimitusrakennusten alue.
- Ympäristöarvoilla aiheuttamattomien teollisuusrakennusten alue.
- Puutarha.
- Autopaikojen alue.
- Reserviläke.
- Suunnitelun rajojen raja.
- Alueen kääntäjäalue (ka) ja ohjelmiten rakennusalue (ka).
- Katu.
- Kevyen liikenteen reitti / Tonitille ajo sallittu.
- Olemassa oleva rakennus.
- Suojittava rakennus.
- Auereita voidaan sijoittaa pääkäytävöiden lisäksi mm. auereita.

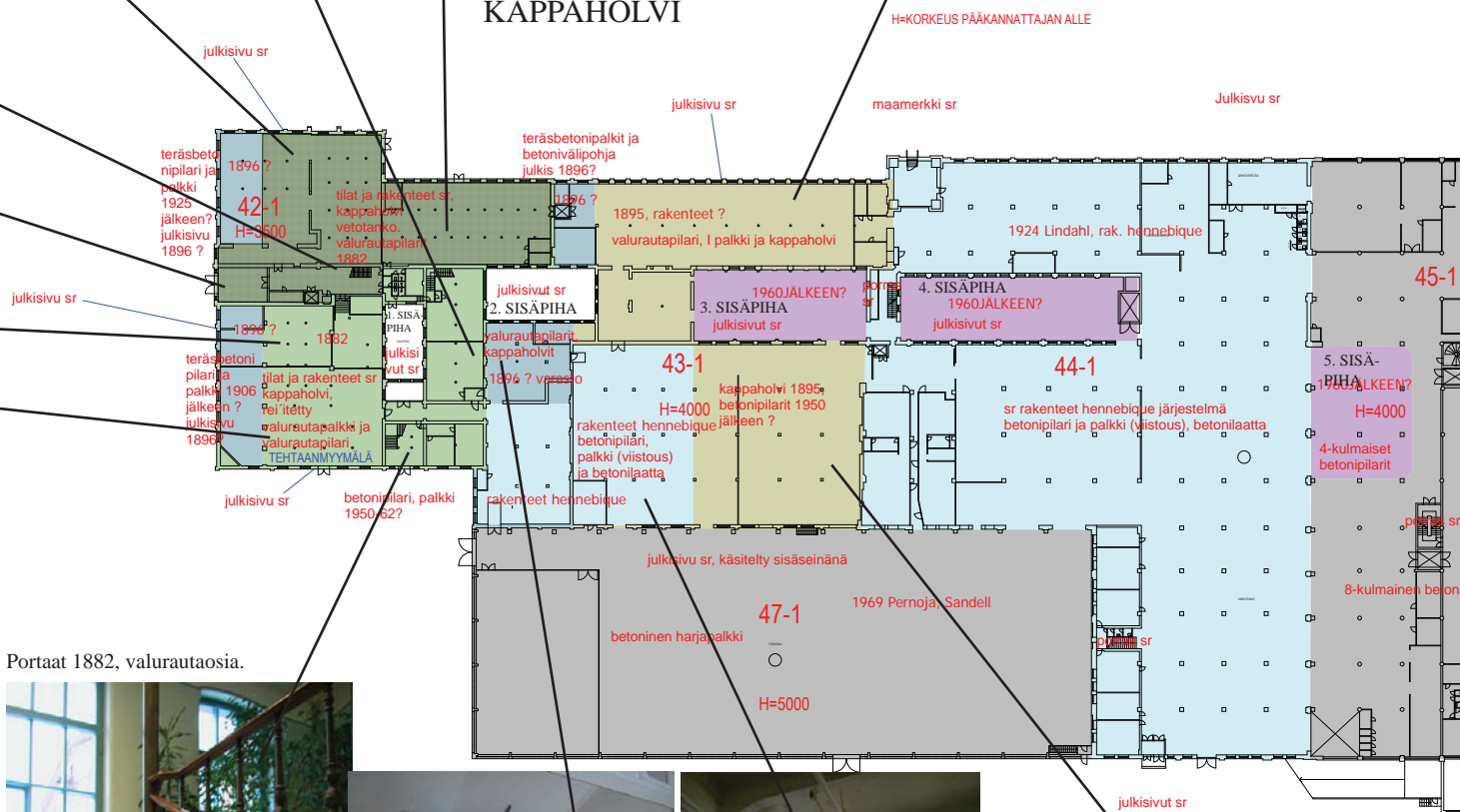
AL	K	KTY	TY	VP	LPA	(RES)	2.15/2600	/ as
----	---	-----	----	----	-----	-------	-----------	------



Samantapainen rakenne ratkaistiin usealla eri tavalla 1800-luvulla ja 1800-luvun alussa. Valurautapilari, ratakisko ja kappaholvi ja valettu palkki vuodelta 1882. valurautapilari, ratakisko ja kappaholvi ja vetotanko vuodelta 1882 ja Valurautapilari ja I-palkki, kappaholvi vuodelta 1895. Rakentamistapa vastaa kutomon rakenteita.

FORSSAN TEKSTIILITEHDAS 1. KERROS

1870-1910
VALURAUTAPILARI,
KAPPAHOLVI



Portaat 1882, valurautasioia.

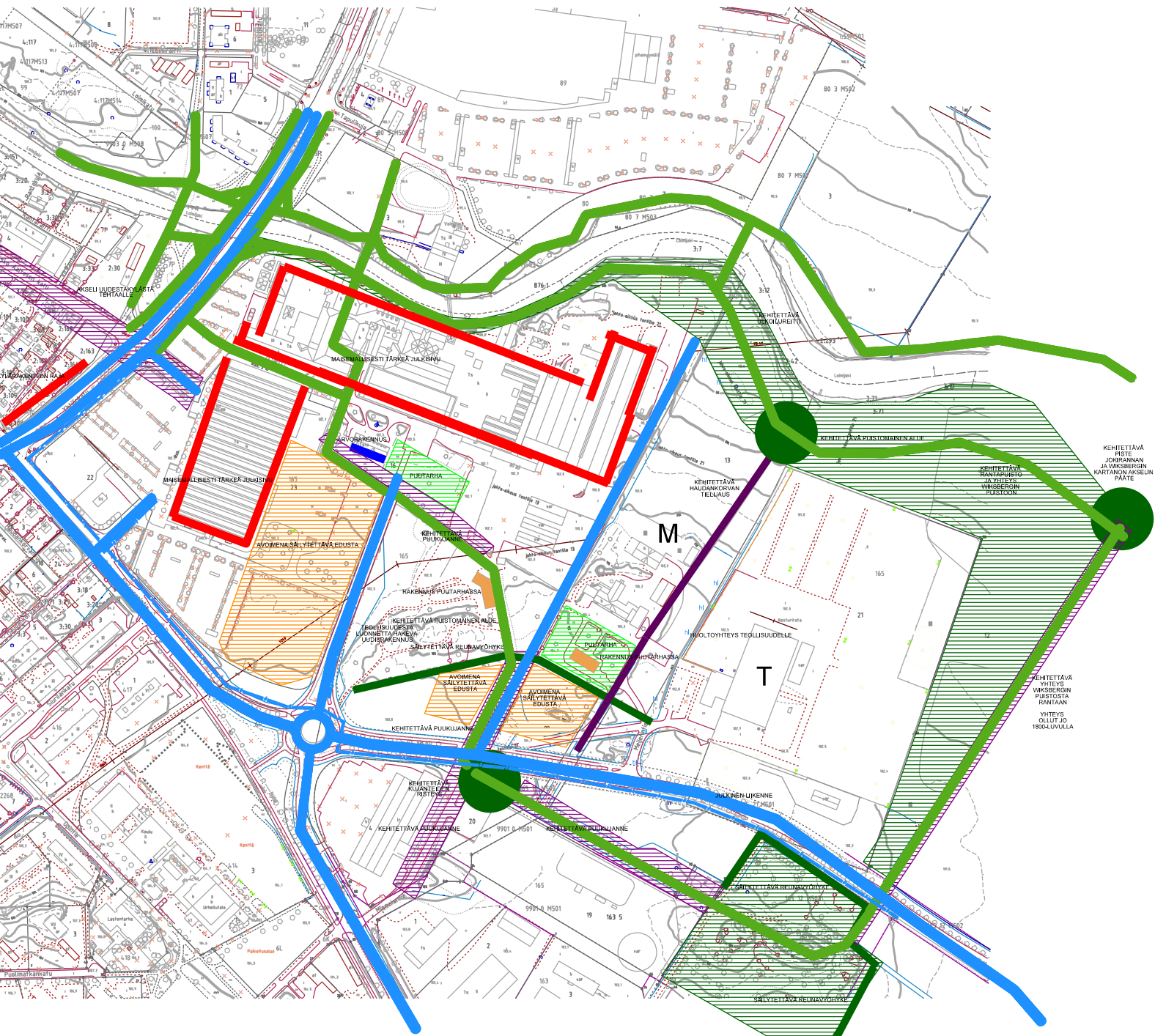



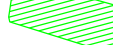









Keskiosassa on erilaisia rakenteita eri ajoilta. Vanha kappaholvi uudet betonirakenteet.



Uudet rakenteet: Hennebique järjestelmä

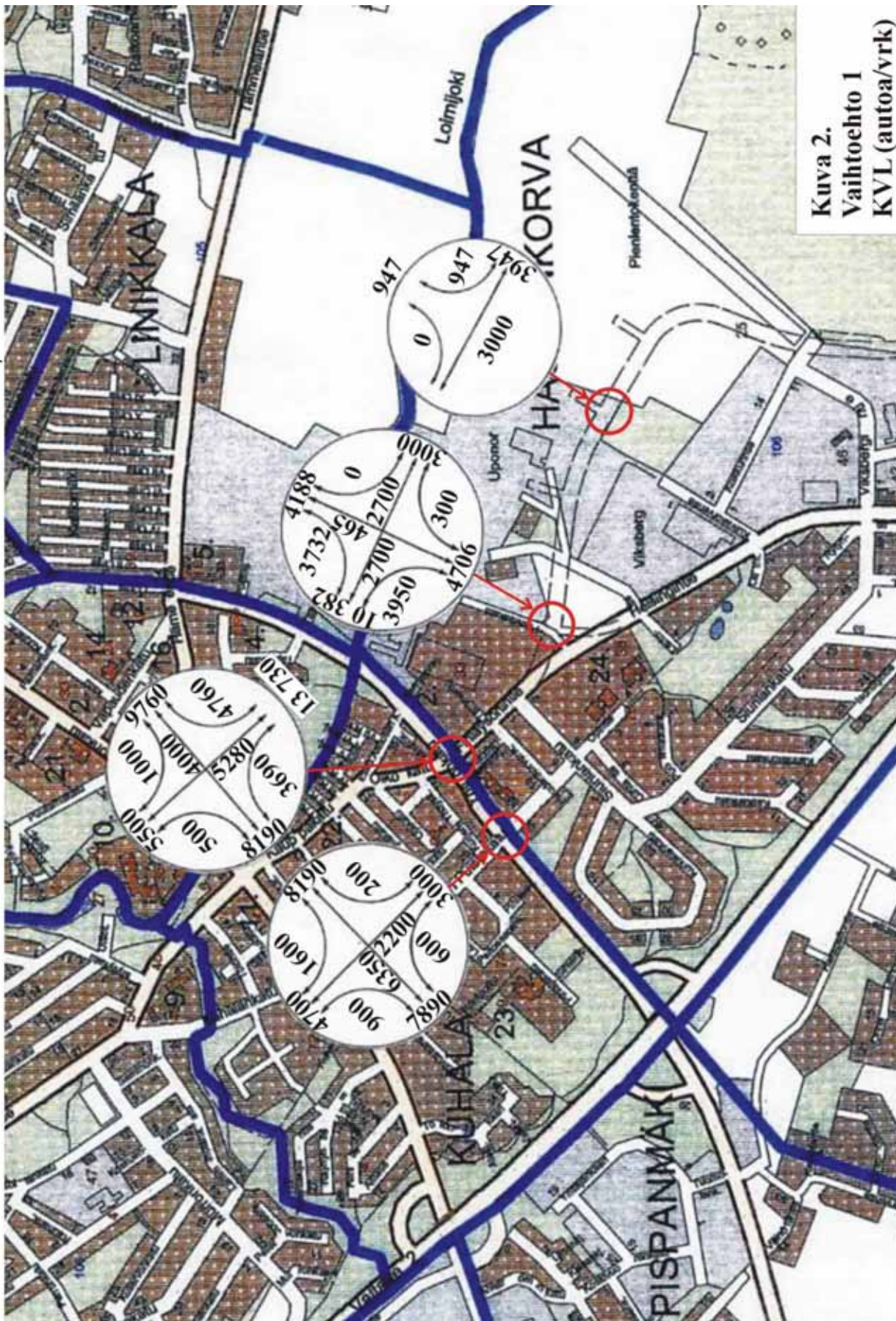
YLEISKAAVALLINEN TARKASTELUKARTTA 2011 LIITE 9

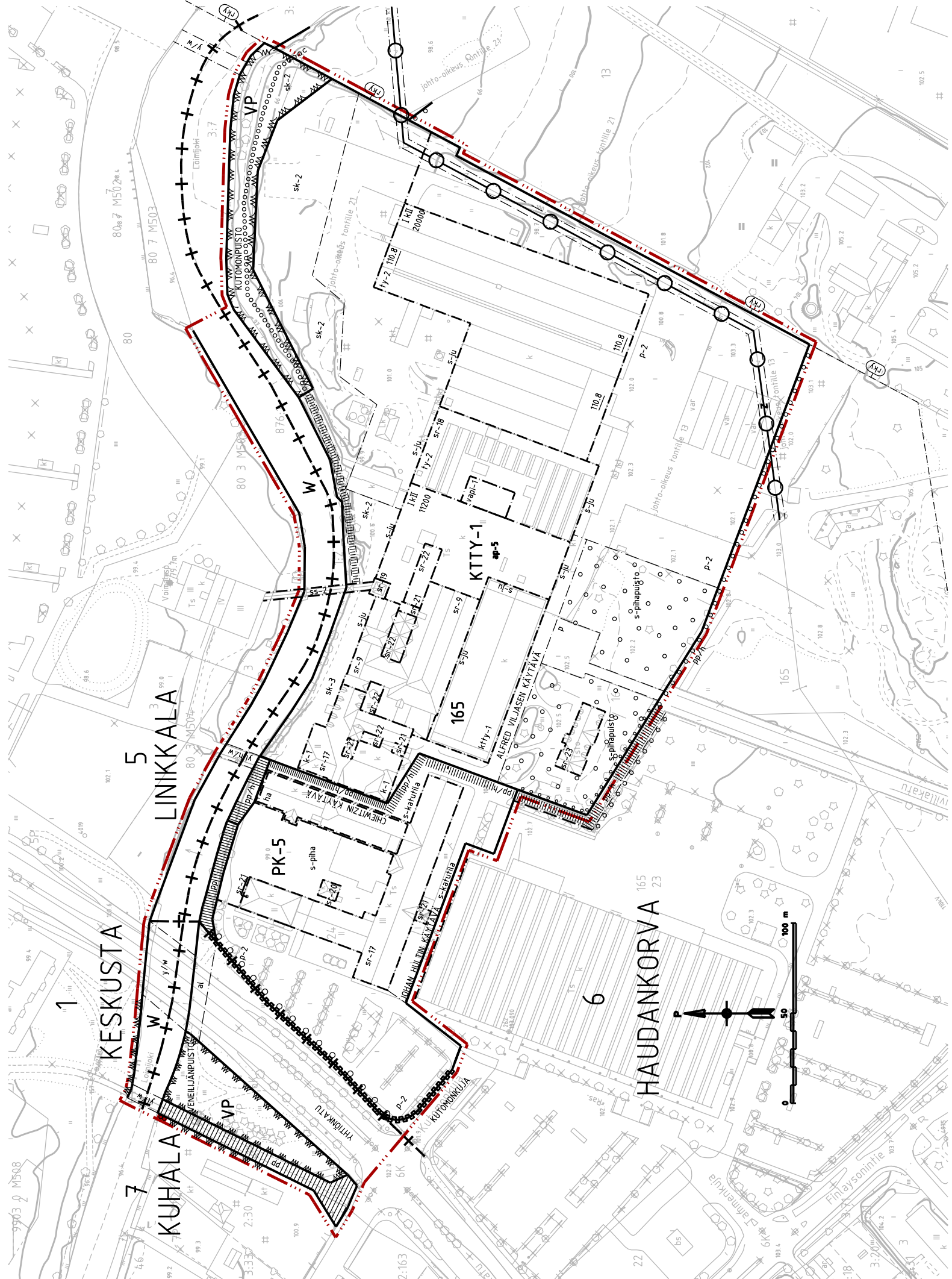


- M** Maankäytöltään muuttuva alue
- T** Toistaiseksi teollisissa toiminnoissa säilyvä alue
-  Avoimena säilytettävä alue
-  Puutarha
-  Puistoalue
-  Kevyen liikenteen verkosto
-  Katuyhteys alueen sisälle
-  Pääkatu
-  Kehitettävä kevyen liikenteen solmukohta
-  Kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennusrintama
-  Kaupunkikuvallisesti merkittävä kasvillisuuden muodostama rajapinta
-  Historiallinen tielinjaus
-  Näkemän päättänä oleva historiallinen rakennus

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT
 JA YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU
 Sirikka Köykkä, kaupunginarkkitehti
 2.11.2011

JAAKKO PÖYRY INFRA-SSAN PRISMA -HYPERMARKET, LIIKENNESELVITYS 9LT50115VL
JP-Transplan





FORSSAN KAUPUNKI

HAUDANKORVAN, KUHALAN, KESKUSTAN JA LINIKKALAN KAUPUNGINOSAT

HAUDANKORVA III D

Asemakaavan muutos koskee Haudankorvan kaupunginosan korttelin 165 osa sekä katu- ja vesialueita, Kuhalan kaupunginosan katu-, puisto- ja vesialueita, Keskustan kaupunginosan katu- ja vesialueita ja Linikkalan kaupunginosan vesialueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Haudankorvan kaupunginosan korttelin 165 osa sekä katu-, puisto- ja vesialueita, Kuhalan kaupunginosan katu-, puisto- ja vesialueita, Keskustan kaupunginosan katu- ja vesialueita ja Linikkalan kaupunginosan vesialueita.

MITTAKAAVA 1 : 1000

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

Yleismääräykset

- Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alueen erityinen arvo on teollisuusrakenteiden historian kattavuudessa ja kertavuudessa.
- Rakennusosien eri vaiheet 1800 -luvulta 1970 -luvulle asti säilytetään näkyvissä sekä ymmärrettävissä myös uudiskäyttöä suunniteltaessa.
- Alueelle vuonna 2009 laadittua inventointia on hyödynnettävä korjauksissa. Inventointia tarkennetaan korjaustöiden yhteydessä.
- Kaikkia muutoksia ja korjauksia peilataan aina kokonaisuuteen, ja luvanvaraisista muutoksista neuvotellaan museoviranomaisten kanssa, ja pyydetään heiltä lausunto.

Palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi pienimuotoista häiriötä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa.
- Hoiva-asuminen on sijoitettava ensisijaisesti sille osoitetulle alueelle.

Toimitilarakennusten korttelialue.

- Korttelialueelle saa sijoittaa toimisto- ja liikeiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Teollisen toiminnan on laadultaan oltava sellaista, että se on ympäristövaikutuksiltaan rinnastettavissa toimistotyypiseen työhön. Alueelle saa sijoittaa logistiikkakeskuksen. Alueelle voi sijoittaa myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.
- Korttelialueelle ei saa sijoittaa siinä määrin palo- ja räjähdysvaarallisia kemikaaleja, että ne voivat aiheuttaa suuronnettomuusvaaran.
- Korttelialueelle osoitetulle k-1 rakennusalueella ei saa sijoittaa tuotantotoimintaa eikä teollista toimintaa.
- Olemassa oleviin kellari-tiloihin saa sijoittaa varasto- ja pysäköintiloja. Enintään kolmasosaan kellari-tiloista voi sijoittaa osapäiväistä toimintaa.
- Uudisrakentamisen on sopeuduttava alueen suojeltuun rakennuskantaan.

Puisto.

Vesialue.



ap-5



Korttelialueelle on rakennettava yksi autopaikka liikeilojen 120 kerrosalanelömetriä kohti ja yksi autopaikka kahta työtekijää kohti.

Suojeltava rakennus.

- Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoosaa saa muuttaa.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei vähene ja kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy.
- Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.
- Rakennuksen rakenteilla on erityistä arvoa.



Suojeltava rakennus.

- Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei vähene ja kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy.
- Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.
- Rakennuksen rakenteilla on erityistä arvoa.



Suojeltava rakennus.

- Rakennushistoriallisesti arvokas rakennus.
- Rakennuksen rakenteilla on erityistä arvoa.
- Valolohdyt on pyrittävä säilyttämään.



Suojeltava torri.

- Tornin ikkunat on korjattava entistään.



Suojeltava rakennus.

- Rakennushistoriallisesti tärkeä muuntamoraakennus, jonka ulkonäköä ei saa olennaisesti muuttaa.
- Rakennuksen sisätiloissa ei saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vähentävät historiallisen mittaritaulun arvoa.



Suojeltava sisätila.

- Kulttuurihistoriallisesti arvokas tila, jossa on merkittäviä rakenteita ja detaljeja.
- Sisätilan korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että tilan merkittävä luonne säilyy. Mikäli sisätilassa tai rakenteissa on aikaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia rakennustoimenpiteitä, on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään.
- Välttämättömät muutokset on toteutettava sovittaen historialliseen rakenteeseen.
- Porrashuoneissa sijaitsevat ikkunat on korjattava entistään.



Suojeltava sisäpiha.

- Sisäpihan julkisivut on säilytettävä. Mahdollisten muutosten on oltava palauttavia tai muuten rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin sopivia.
- Umpeen rakennetut sisäpihat voidaan avata entistään tai tuoda kattolohdyhyn kautta luonnonvaloa pihaan. Kattolohdyt on suunniteltava siten, että se jää alisteiseksi elementiksi maisemassa ja rakennuskokonaisuudessa.



Suojeltava rakennus.

- Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoosaa saa muuttaa.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen arvo ei häviä ja kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.
- Rakennuksen sisätiloissa ei saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vähentävät niiden historiallista arvoa.



Suojeltava silta.

- Historiallisesti merkittävä silta ja kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä silta.
- Siinä suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että sillan historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.



Suojeltava julkisivu.

joka on kaupunkikuvan kannalta merkittävä sekä ilmentää rakennustekniikan kehitystä. Julkisivuihin voidaan sijoittaa ensimmäisessä kerroksessa tarpeellisia uusia oviaukkoja.



Umppeen rakennettu sisäpiha.

joka voidaan muuttaa valopihaksi purkamalla kattorakenne tai tuomalla kattolohdyhyn kautta luonnonvaloa pihaan. Kattolohdyt on suunniteltava siten, että se jää alisteiseksi elementiksi maisemassa ja rakennuskokonaisuudessa.



Säilytettävä katutila.

- Katutila on säilytettävä pelkistettynä eikä siihen saa tuoda tilaa rikkovia elementtejä.
- Katutilaa rakennettaessa on huomioitava alueen luonne kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana.



Kehitettävä piha-alue.

- Pihaa on kehitettävä osaksi kulttuurihistoriallista ympäristöä.
- Pihan rakentamisessa on huomioitava alueen käyttö ja luonne kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana.



Säilytettävä ja kehitettävä pihapuisto.

- Historiallisesti ja tilallisesti arvokas alueen osa.
- Alueen puutarhosommitelmat ja tilat on säilytettävä ja niitä on kehitettävä siten, että alueen tilallinen merkitys säilyy.



Kaupunkikuvallisesti tärkeä alueen osa, joka on osana jokimaisemaa.

- Alue on kehitettävä ja rakennettava liittymään jokialueen suurmajaismaan huomioiden alueen luonne kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana.



Kaupunkikuvallisesti tärkeä alueen osa, joka on osana jokimaisemaa.

- Aluetta on kehitettävä ja rakennettava liittymään jokialueen suurmajaismaan huomoiden alueen luonne kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana.
- Alueen kautta on sallittava yleinen jalankulku ja polkupyöräily, ja sitä on voitava käyttää myös pelastustienä.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.

FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu		
ASEMAKAAVAN MUUTOS		1 : 1000
Forssassa 2.2.2012 Kaavoitusinsinööri Anne Seppälä		
Asemakaavan pohjakartan hyväksynyt Kaupungingeodeetti Rainer Suvanto		
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on ___kuun __päivänä 2012 pöytäkirjan ___§:n kohdalla hyväksynyt. Forssan kaupunginkansliassa Kaupunginsinööri Matti Pietilä		
L??	HAUDANKORVA III D	2.2.2012
	Kv ???.?.2012 §	Voim. .2012



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	061 Forssa	Täyttämispvm	06.03.2012
Kaavan nimi	Haudankorva III D		
Hyväksymispvm	27.02.2012	Ehdotuspvm	02.02.2012
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	15.06.2003
Hyväksymispykälä	7	Kunnan kaavatunnus	061 L03
Generoitu kaavatunnus	061V270212A7		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	12,4717	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	12,4717

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	12,4717	100,0	68424	0,55	0,0000	2529
A yhteensä						
P yhteensä	1,9504	15,6	15424	0,79	1,9504	15424
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	7,9076	63,4	53000	0,67	5,9812	37000
T yhteensä					-8,3159	-49895
V yhteensä	0,6737	5,4			0,4083	
R yhteensä						
L yhteensä	0,7844	6,3			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,1556	9,3			-0,0240	

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	12,4717	100,0	68424	0,55	0,0000	2529
A yhteensä						
P yhteensä	1,9504	15,6	15424	0,79	1,9504	15424
PK	1,9504	100,0	15424	0,79	1,9504	15424
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	7,9076	63,4	53000	0,67	5,9812	37000
KTY					-1,9264	-16000
KTTY	7,9076	100,0	53000	0,67	7,9076	53000
T yhteensä					-8,3159	-49895
TY					-8,3159	-49895
V yhteensä	0,6737	5,4			0,4083	
VP	0,6737	100,0			0,4083	
R yhteensä						
L yhteensä	0,7844	6,3			0,0000	
Kadut	0,5972	76,1			0,0000	
Kev.liik.kadut	0,1872	23,9			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,1556	9,3			-0,0240	
W	1,1556	100,0			-0,0240	