



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



Luonnos teksti täydentyy ehdotukseen

RONTTISMÄKI ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS 7.7.2015

RONTTISMÄKI ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7. päivänä heinäkuuta 2015 päivättyä asemakaavakarttaa Ronttismäki.

Asemakaavan muutos koskee:

Forssan kaupungin Linikkalan kaupunginosan korttelit 110, 116-127, 128 (osa), 129 (osa), 130-140 sekä virkistys että katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Forssan kaupungin Linikkalan kaupunginosan korttelit 111-114, 116-127, 128 (osa), 129 (osa), 130-140 sekä virkistys että katualueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee ydinkeskustassa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on ajanmukaistaa voimassa olevan asemakaavan suojelutavoitteita ja määräyksiä sekä selvittää nykyisen museorakennusten korttelialueen (Ym) rajausta.



| | | |
|------------|--|-------------------------------|
| 1.4 | Sisällys | |
| 1 | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 2 |
| 1.1 | Tunnistetiedot | 2 |
| 1.2 | Kaava-alueen sijainti | 2 |
| 1.3 | Kaavan nimi ja tarkoitus | 2 |
| 1.4 | Sisällys | 3 |
| 1.5 | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista | 4 |
| 2 | TIIVISTELMÄ | 4 |
| 2.1 | Kaavaprosessin vaiheet | 4 |
| 2.2 | Asemakaavan keskeinen sisältö | 4 |
| 2.3 | Asemakaavan toteuttaminen | 5 |
| 3 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 5 |
| 3.1 | Asemakaavan suunnittelun tarve | 5 |
| 3.2 | Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset | 5 |
| 3.3 | Osallistuminen ja yhteistyö | 5 |
| | Osalliset | |
| | Vireilletulo | |
| | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | |
| | Luonnos ja sitä koskeneet mielipiteet ja lausunnot | |
| | Ehdotus ja sitä koskeneet muistutukset ja lausunnot | |
| | Viranomaisyhteistyö | |
| 4 | LÄHTÖKOHDAT | 6 |
| 4.1 | Alueen kuvaus ja historia | 6 |
| 4.2 | Maanomistus | 9 |
| 4.3 | Suunnittelutilanne | 9 |
| 4.4 | Inventoinnit | 10 |
| 4.5 | Pysäköinti | 12 |
| 4.6 | Rakennusoikeudet ja käytetyt rakennusoikeudet | 14 |
| 4.7 | Pihat, palokujat, linjat ja Mäkikikatu | 14 |
| 4.8 | Rakennukset ja niiden muutokset | 18 |
| 4.9 | Kylätontti | 22 |
| 4.10 | Liikenne | 23 |
| 5 | TAVOITTEET | 23 |
| 5.1 | Yleistavoitteet | 23 |
| 5.2 | Pihatilat ja rakennuskanta | 23 |
| 5.3 | Katutilat | 23 |
| 6 | ASEMAKAAVA | 23 |
| 6.1 | Luonnos | 23 |
| 6.2 | Ehdotus | täydentyy ehdotuksessa |
| 6.3 | Kaavamääräykset | täydentyy ehdotuksessa |
| 7 | KAAVAN VAIKUTUKSET | täydentyy ehdotuksessa |
| 7.1 | Vaikutukset kaupunkikuvaan | täydentyy ehdotuksessa |
| 7.2 | Vaikutukset kulttuuriperintöön | täydentyy ehdotuksessa |
| 8 | ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN | täydentyy ehdotuksessa |
| 8.1 | Toteuttaminen ja ajoitus | täydentyy ehdotuksessa |

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Yleiskartta
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Kunnallistekniikka
5. Ote maakuntakaavasta
6. Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava
7. Asemakaava
8. Alueen ortokuva
9. Seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ympäristöministeriö / ydinkeskustan peruskaavoituksen uudistaminen, Forssan kaupunki

Kaavoitus on tullut vireille kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Kaavasta on ollut työneuvottelu 6.5.2008, 21.5.2008 sekä 26.9.2008 Ronttismäen rakentamiseen liittyviä asioita.

Asemakaavaluonnos 5.5.2015 yhdyskuntalautakunnassa x.x.2015 ja kaupunginhallituksessa x.x.2015.

Kuulutus kaavaluonnosten nähtävilläolosta oli Forssan lehdessä x.x.2015.

Luonnos x.x.201x on ollut nähtävänä x.x.-x.x.2015.

Ehdotus (xx) oli lautakunnassa xx Kaupunginhallitus hyväksyi kaavamutosehdotuksen xx.

Kaupunginhallitus asetti kaavaehdotuksen nähtäville xx.

Kuulutus ehdotuksen nähtävänäolosta xx.

Vastineet ja pienet korjaukset kaavamutosehdotukseen (xx) käsiteltiin kaupunginhallituksessa xx.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan xx.

2.2 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksella pyritään selkeyttämään suojelumääräyksiä ja helpottamaan alueen suojelutavoitteiden toteutumista mm tonttikohtaista rakennusoikeutta ja rakennusaloja tarkistamalla. Samalla on tarkoitus tutkia koko alueen rakennustapaa ja korttelirakennetta katualueisiin nähden. Asemakaavan muutos on aloitettu alueen inventoinnilla (Interreg IIIB projektin osa). Projektissa tuotettiin taustatietoa uudelle suojelukaavalle ja laadittavalle rakennustapaohjeistolle (Forssan Kalliomäen kehittämissuunnitelma). Osana inventointia tarkasteltiin 1970-luvun asemakaavan muutoksen toteutumista ja asetettiin tavoitteita tulevalle suojelukaavalle, alueelliselle rakennusjärjestykselle ja rakennustapaohjeistolle. 1970-luvun kaavassa määriteltiin jo tarkasti alueen rakentamisen tavat. Uudet rakennukset toteutuivat kuitenkin kaavaperiaatteista poiketen. Uudessa kaavassa määriellään rakentamisen periaatteet huomioiden olemassa oleva rakenne. Alueen tonttien pienen koon vuoksi kaavassa on yhä määriteltävä tarkoin rakentamisen ehdot.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ronttismäen tonttien korjausrakentaminen on jatkuvaa. Kaupungin omistamien kahden uuden tontin toteuttaminen tapahtuu yksityisten toimesta. Uudisrakennuksille

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat: C 13 (17.9.1966), D51(24.11.1978), E 04 (15.5.1980), E 20 (18.10.1982), E 32 (11.9.1984), E 36 (15.2.1985), E 37 (14.10.1985), H 55 (14.4.1997) ja H 56 (22.9.1997)

Asemakaava D51 kattaa miltei koko Ronttismäen asuinalueen. Siinä on määritelty rakennusalat olemassa olevien rakennusten mukaan. Päärakennuksen kerrosalaksi tonteille on pääosin esitetty 150 m². Talousrakennuksen kerrosala on maksimissaan 40 m². Kerroskorkeudeksi on määritelty 1²/3. Kaavaan on osoitettu myös päärakennusten laajennusten paikat. Kaavaan liittyy rakentamistapaohje, jossa ohjataan osa rakennusoikeudesta toiseen kerrokseen.

Kaavassa on arvioitava uudelleenvaltakunnallisesti merkittävän RKY-alueen kautta tulevat merkinnät.

3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

- Ronttismäki asemakaava on laitettu vireille vuoden 2007 kaavoituskatsauksessa uudella rajauksella. Rajausta on vielä muutettu viranomaisneuvottelussa vuonna 2008, jonka mukaisesti OAS on muutettu.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut kaavoituskatsauksen liitteenä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavasta on käyty pitkään keskustelua sekä Museoviranomaisten kanssa haettu pitkään kaavoituksen periaatteita.

Luonnos ja sitä koskeneet lausunnot

Kaupunginhallitus on laittanut kaavaluonnoksen nähtäville x.x.-x.x.2015. Luonnokista pyydettiin Museoviraston, Hämeen ELY-keskuksen, Hämeen liiton ja yhdyskuntalautakunnan lausunnot.

Ehdotus ja sitä koskeneet lausunnot

Ehdotus oli nähtävänä x.

Ehdotuksesta pyydettiin Museoviraston, Hämeen ELY-keskuksen, Yhdyskuntalautakunnan, ja Kanta-Hämeen pelastuslaitoksen lausunnot.

Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on ollut työneuvottelu 6.5.2008 jolloin käytiin läpi kaavan peruseriaatteita ja todettiin, että merkintöjä täytyy täsmentää. 21.5.2008 käytiin läpi täsmennettyjä merkintöjä (=alustavia kaavamääräyksiä) läpi Museoviraston ja ELY:n kanssa. 26.9.2008 Käytiin läpi käytännön korjausrakentamisen ja rakennuslupien ohjaukseen liittyviä asioita. Ronttismäkeä ei laitettu asemakaavoittamisen ajaksi rakennuskieltoon vaan kaikki hankkeet lähetetään lausunnolle Museovirastoon. Museovirastosta esitettiin, että suunnittelijan pätevyyteen tulee kiinnittää huomiota RakMK:n osan A2 (Rakennuksen suunnittelijat ja suunnitelmat, määräykset ja ohjeet 2002) mukaisesti. Asemakaavassa tulee määrittellä tarvittavat pätevyudet.

4 LÄHTÖKOHDAT

4.1 Alueen kuvaus ja historia

Kaavoitettava alue on valtakunnallisesti arvokasta kirkon ja Kalliomäen työväen asuin- aluetta. Asuinalue erottuu saarekkeeksi uudemman rakentamisen ja puistoalueiden sekä katujen rajaamana.

Forssan puuvillakehräämööä alettiin rakentaa 1847. Noihin aikoihin nykyinen Kalliomäki oli Linikkalan kylään kuuluvaa maata, sen mäkitupa-alueita ja sikopiiriä. Alueella sijaitsi muutamia mökkejä. Mökkejä rakennettiin lisää 1850 - 60 -luvulla. Ensimmäiset rakennukset sijaitsivat mäellä vapaasti sijoitettuna. 1850-luvulla mäkeä alettiin kutsua Ronttismäeksi. Linikkalan kylän isonjaon ja maakauppojen kautta Forssa Oy sai mäen omistukseensa, ja 1870-luvulla A.W. Wahren aloitti alueella järjestelmällisen tonttipolitiikan. Hän antoi jakaa Ronttismäen linjoihin, ja näin syntyi Forssan ensimmäinen "asemakaavoitettu" alue. Linjat vedettiin samansuuntaisina ja niiden välissä olivat kapeat palokujat. Poikkikatuja ei ollut lainkaan, palokujat ajoivat niiden asian. Syntyneet säännölliset tontit olivat pieniä (600-650m²). Tonttien muodostamisen jälkeen alueelle alettiin siirtää mökkejä Forssan keskustasta ja ympäröivältä maaseudulta. Erityisen paljon siirtoja tehtiin ennen Wiksbergin maatalousnäyttelyä 1879, jolloin Forssan keskustan ulkoasua haluttiin "siistiä". Yleensä kapearunkoiset mökit rakennettiin linjan suuntaisiksi. Ronttismäen tonttikartassa 1896 on kymmenen linjaa, ja alue voidaan katsoa olevan jo tuolloin täyteen rakennettu. 1920-luvulla Forssa Oy kartoitti mäen ja jakoi sen tonttialueisiin. Samalla alueen nimi muutettiin Kalliomäeksi. Kartoituksen jälkeen työläiset saivat ostaa vuokratontit omakseen. Forssan ensimmäisen asemakaavan laati Bertel Jung (1925 / vahv. 1927). Kalliomäelle hän kaavaili "noppamaisia" pientaloja, Hämeentien varteen nelikerroksisia kivitaloja. Vanhan rakennuskannan hän ajatteli purettavan. Jungin kaavasta on toteutunut Mäkikatu, jonka hän puhkasi poikkikaduksi Kalliomäen keskikohdalle. Lauri Kauton kaavassa (1944 / vahv. 1946) pientalojen rakennusalat on sijoitettu keskelle tonttia. Alueen rintamamiestalot on rakennettu tämän kaavan mukaisesti. Hämeentien varteen hän kaavoitti kolmikerroksisia kerrostaloja. Kalliomäen asemakaavan muutoksessa (1965 / vahv. 1966) pientalojen rakennusala ei määrätty. Samoin ei määrätty sitä, minkälaisen rakennuksen tontille sai rakentaa. Näin alueelle

alkoi nousta pohja-alaltaan isoja alueen rakenteen muuttavia tiilitaloja. Hämeentien varteen oli kaavoitettu nelikerroksisia liike- ja asuinrakennuskortteleita. Tiilitalojen myötä syntyi keskustelu alueen suojelemisen tarpeellisuudesta. Tapani Kajasteen suojelukaavan (1978 / vahv. 1978) tavoitteena on ollut alueen kokonaisrakenteen ja kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäminen. Tavoite on pyritty saavuttamaan estämällä suurten rakennusmassojen syntyminen ja edistämällä ulkorakennusten käyttöä. Rakennusalat on merkitty siten, että rakennusten laajentaminen on mahdollista ja että uudisrakennukset vastaisivat mitoiltaan vanhoja. Kaavamääräysten lisäksi rakennuksen muodonantoa, materiaaleja ja väritystä on pyritty ohjaamaan lähiympäristön suunnitteluohjeen avulla. Toisen ja kolmannen linjan välissä oleva museokortteli on suojeltu kaavamääräyksin. Suojelukaavan voimaantulon jälkeen alueelle on noussut vajaan neljäkymmentä harjakattoista puutaloa, jotka pääosin on rakennettu katulinjojen suuntaisesti.

Kalliomäki on Forssan keskustassa kirkon takana sijaitseva tiheästi rakennettu pientaloalue. Alue on pääosin loivaa etelään viettävää rinnettä. Pohjois-eteläsuuntaiset linjat liittyvät Hämeentiehen, joka rajaa aluetta etelästä. Alueen keskiosassa kulkee itä-länsisuunnassa Mäkikatu, joka on ainut poikkikatu alueella. Mäkikadun eteläpuolella 2. ja 3. linjan välissä on museokortteli, josta on toistaiseksi toteutettu vain kaksi tonttia. Pohjoisessa alue rajautuu Harakkamäkeen. Alueen koillisnurkassa on kerrostaloja sekä entinen puuvillatehtaan ylläpitämä vanhainkoti. Kaakkoisosa rajautuu pienteollisuus- ja varastoalueeseen. Eteläpuolella kulkevan Hämeentien varrella on kaksi kerrostaloa ja puisia liiketaloja. Alueen länsipuolella sijaitseva kirkko ja pappila muodostavat rakennusajaltaan yhtenäisen kokonaisuuden. Uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen ovat uhkaavasti ohentaneet Kalliomäen historiallisia kerrostumia. Enää ei ole montakaan rakennusta, jotka toisivat esiin alueen varhaisinta rakennustapaa. Rakennusten ikää on myös usein vaikea määrittellä, koska rakennukset on monessa tapauksessa korjattu siten, että rakennuksen alkuperäistä hahmoa ja asua ei voi havaita. Alueen rakeisuus on hyvin säilynyt ja katutilat ovat varsin eheitä. Ainoa poikkeus on Mäkikatu, jonka katutila on epämääräisesti rajautunut.

Kaava

Forssan puuvillakehräämöä alettiin rakentaa 1847. Noihin aikoihin nykyinen Kalliomäki oli Linikkalan kylään kuuluvaa maata, sen mäkitupa-alueita ja sikopiiriä. Alueella sijaitsi muutamia mökkejä. Mökkejä rakennettiin lisää 1850-60 -luvulla. Nämä ensimmäiset rakennukset sijaitsivat mäellä ”sikin sokin” epäjärjestyksessä. 1850-luvulla mäkeä alettiin kutsua Ronttismäeksi. (1871 Linikkala)

Linikkalan kylän isonjaon ja maakauppojen kautta Forssa Oys sai mäen omistukseensa, ja 1870-luvulla A.W. Wahren aloitti alueella järjestelmällisen tonttipolitiikan. Hän antoi jakaa Ronttismäen linjoihin, ja näin syntyi Forssan ensimmäinen ”asemakaavoitettu” alue. Linjat vedettiin samansuuntaisina ja niiden välissä olivat kapeat palokujat. Poikkikatuja ei ollut lainkaan, palokujat ajoivat niiden asian. Syntyneet säännölliset tontit olivat pieniä (600-650m²). Tonttien muodostamisen jälkeen alueelle alettiin siirtää mökkejä Forssan keskustasta ja ympäröivältä maaseudulta. Erityisen paljon siirtoja tehtiin ennen Wiksbergin maatalousnäyttelyä 1879, jolloin Forssan keskustan ulkoasua haluttiin ”siistiä”. Yleensä kapearunkoiset mökit rakennettiin linjan

suuntaisiksi. Ronttismäen tonttikartassa 1896 on kymmenen linjaa, ja alue voidaan katsoa olevan jo tuolloin täyteen rakennettu. (1896 Ronttismäen tonttikartta, kartta ELKA:n kokoelmassa)

1920-luvulla Forssa Oy kartoitti mäen ja jakoi sen tonttialueisiin. Samalla alueen nimi muutettiin Kalliomäeksi. Kartoituksen jälkeen työläiset saivat ostaa vuokratontit omakseen. (1926 mittauskartta)

Forssan ensimmäisen asemakaavan laati Bertel Jung (1925 / vahv. 1927). Kalliomäelle hän kaavaili ”noppamaisia” pientaloja, Hämeentien varteen nelikerroksisia kivitaloja. Vanhan rakennuskannan hän ajatteli purettavan. Jungin kaavasta on toteutunut Mäkikatu, jonka hän puhkaisi poikkikaduksi Kalliomäen keskikohdalle. (1927 Bertel Jung)

Lauri Kauton kaavassa (1944 / vahv. 1946) pientalojen rakennusalat on sijoitettu keskelle tonttia. Alueen rintamamiestalot on rakennettu tämän kaavan mukaisesti. Hämeentien varteen hän kaavoitti kolmikerroksisia kerrostaloja. (1946 asemakaava)

Kalliomäen asemakaavan muutoksessa (1965 / vahv. 1966) pientalojen rakennusala ei määrätty. Samoin ei määrätty sitä, minkälaisen rakennuksen tontille sai rakentaa. Näin alueelle alkoi nousta isoja ympäristöön huonosti sopivia tiilitaloja. Hämeentien varteen oli kaavoitettu nelikerroksisia liike- ja asuinrakennuskortteleita. Tiilitalojen myötä syntyi keskustelu alueen suojelemisen tarpeellisuudesta. (1966 asemakaava)

Tapani Kajasteen säilyttävän asemakaavan (1978 / vahv. 1978) tavoitteena on ollut alueen kokonaisrakenteen ja kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäminen. Tavoite on pyrittävä saavuttamaan estämällä suurten rakennusmassojen syntyminen ja edistämällä ulkorakennusten käyttöä. Rakennusalat on merkitty siten, että rakennusten laajentaminen on mahdollista ja että uudisrakennukset vastaisivat mitoiltaan vanhoja. Kaavamääräysten lisäksi rakennuksen muodonantoa, materiaaleja ja värytystä on pyritty ohjaamaan lähiympäristön suunnitteluohjeen avulla. Toisen ja kolmannen linjan välissä oleva museokortteli on suojeltu kaavamääräyksiin. Suojelukaavan voimaantulon jälkeen alueelle on noussut vajaat neljäkymmentä harjakattoista puutaloa, jotka pääosin on rakennettu katulinjojen suuntaisesti. (1978 asemakaava)

Alueella on voimassa vuodelta 1978 kaava, joka on suojelukaava, vaikka suojelelta rakennuksia ei ole kuin korttelissa 117 olevat museon ja sen eteläpuolella olevan ns Snällströmin tontin rakennukset.

Uusi kaava: Kaavaa ollaan uusimassa siten, että suojelumerkintöjä täsmennetään. Uutta asemakaavaa varten alue on osoitettu säilytettäväksi (/S). Säilyttäminen tarkoittaa tonttirakenteen ja alueen rakennuskannan suojelemista pääosin. Rakennukset on arvotettu kolmeen luokkaan. Luokassa 1 on rakennukset, jotka muodostavat alueen ”detaljipankin”. Rakennuksissa on detaljeja, joita tulee suosia myös sellaisten rakennusten korjauksissa, joiden detaljit ovat muuttuneet tai uudisrakennuksissa. Tällainen detali on esimerkiksi avoräystään erilaiset ratkaisut. Luokassa 2 ovat rakennukset, jotka ovat tärkeitä alueen identiteetin kannalta,

mutta tulevien korjausten yhteydessä tulee rakennuksen yksityiskohtia harkita uudelleen. Luokassa 3 ovat kaikki muut rakennukset, jotka on suojeltu alueellisen suojelumerkinnän kautta.

Linjoille on osoitettu oma suojelumerkintänsä. Suojelumerkinnän tarkoituksena on tarkemmin ohjata linjojen rajautumista perinteiseen tapaan. Muutamissa jyrkemmissä paikoissa alueen perusrakenteesta poiketen pihat avautuvat linjoille ja rakennukset eivät sijoitu linjan varteen. Näillä erityisillä paikoilla on piha-alueille esitetty suojelumerkintä.

Asukkaiden valitsemat identiteettiapaikat on myös osoitettu kaavoissa. Identiteettiapaikkojen säilymiseksi annetaan erillisiä ohjeita.

Kirjalliset lähteet: Aaltonen, Esko Entisajan Forssaa ja sen väkeä I (1984).

Ahonen, Kaisa Forssan teollisuusympäristön taustaa (1978). Kaukovalta, K.V. Forssan puuvillatehtaan historia 1847-1934 (1934). Forssan asemakaavakoelma (Forssan kaupunki). Rakennuspiirustusarkisto (Forssan kaupunki)

Tallentaja: Pekka Passinmäki ja Miika Tuki Pvm: 31.5.2004, jatkotyöstö ja arvotus, Sirkka Köykkä ja Elisa Tegel 2008-2015.

4.2 Maanomistus

Maanomistuskartta on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Alueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa pääosan alueen puistoista, kaduista ja yleisistä alueista sekä Ronttismäen tehtaalamuseon tontit. **(Keltaisella merkityt alueet ovat Renorin omistuksessa.)**

4.3 Suunnittelutilanne

- Kanta-Hämeen maakuntakaavassa (vahvistettu 28.9.2006) 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). Yhtiönkadun pohjoispään ja Tampereentien eteläpään välille on merkitty yhteystarve. **1. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty**, Vaihemaakuntakaavassa yhteystarve on poistettu.

- Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä keskustaajaman yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi AP/s, pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään. Yhtiönkadun ja Tampereentien välille, Kehäkadun kohdalle, on osoitettu katuväylä, jolta osin ympäristökeskus on kumonnut kaavan vuonna 1995. Kaavan on korvannut kaupunkipuisto teemaosayleiskaava.

- Kaupunkipuiston teemaosayleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä AP-1/s. Pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään. Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin.

Ajantasa-asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat: C 13 (17.9.1966), D51(24.11.1978), E 04 (15.5.1980), E 20 (18.10.1982), E 32 (11.9.1984), E 36 (15.2.1985), E 37 (14.10.1985), H 55 (14.4.1997) ja H 56 (22.9.1997)

Asemakaava D51 kattaa miltei koko Ronttismäen asuinalueen. Siinä on määritelty rakennusalat olemassa olevien rakennusten mukaan. Päärakennuksen kerrosalaksi tonteille on pääosin esitetty 150 m². Talousrakennuksen kerrosala on maksimissaan 40 m². Kerroskorkeudeksi on määritelty 1 2/3. Kaavaan on osoitettu myös päärakennusten laajennusten paikat. Kaavaan liittyy rakentamistapaohje, jossa ohjataan osa rakennusoikeudesta toiseen kerrokseen. Myös kaavan rakennusalat on osoitettu siten, ettei kaikkea rakennusoikeutta voi rakentaa yhteen kerrokseen. Kaava on luonteeltaan selvä suojelukaava vaikka suojelumerkintöjä on hyvin vähän. Kaava ohjaa tarkasti rakennusten ulkonäköä ja uudisrakennussuunnitelmiin on esitettävä myös naapurirakennukset, jotta uuden rakentamisen sovittamista ympäristöön voidaan arvioida.

Yhteenvetona kaavatilanteesta voidaan todeta, että asemakaavan tavoitteena on historiallisen kaupunkirakenteen ja sen turvaavan tonttijaon säilyttäminen.

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

4.4 Inventoinnit

Kalliomäen alue on inventoitu kokonaisuudessaan vuosina 2003-2005. **Miika Tuki ja Pekka Passinmäki** ovat täyttäneet alueelta rakennuskohtaiset **sähköiset Access kortit**. Tältä pohjalta on jatkettu työtä inventointiraportiksi. Päivitykseen on myös liitetty vanhoja ja uusia valokuvia sekä tuotu esille 10 vuodessa tapahtuneita muutoksia. Inventoinnissa on myös rakennuskohtaisesti esitetty kaavaan tulevat merkinnät ja perusteet merkinnöistä. Päivityksen ovat tehneet Sirkka Köykkä ja Elisa Tegel.

Sirja Hakala ja Sirkka Köykkä ovat tehneet 2005 alueen pihoista inventoinnin ”**Forssan Kalliomäen pihat, palokujat ja linjat**”. Kalliomäen pihat, palokujat ja linjat -työssä on tarkasteltu yleispiirteisesti koko Kalliomäkeä sen identiteettiin vaikuttavan vihermassan osalta. Linjoja, palokujia ja Mäkikatua havainnollistetaan vanhoilla valokuvilla ja arvioimalla nykytilannetta.

Inventoinnissa löydetyistä viidestä ajallisesta kerrostumasta on valittu esimerkkipihoja, joita on käyty tarkemmin läpi.

Pihainventoinnissa Linikkalan kylä/Ronttismäki 1780-1870 on esitetty viiden esimerkin avulla, koska pihojen jäsennöinti vaihtelee rakennusten ryhmittelyn mukaan. Helga Hällström on kiinnittänyt huomiota Forssan kauppalaan jo vuonna 1930 Turun maantieteenlaitokselle tehdyssä työssään rakennusten ryhmittelyn aiheuttamiin eroihin piha-alueiden jäsenöinnissä. Tämän takia vanhimmassa kerrostumassa on käytetty pihatarkastelun yhtenä lähtötietona Helga Hällströmin esittämiä havaintoja. Muista kerrostumista on käyty läpi yksi tyypillinen esimerkkipiha. Esimerkkipihat ovat saattaneet muuttua inventoinnin jälkeen.

Alueelle on tehty ”**Forssan Kalliomäen kehittämisohjelma**”, **Pekka Passinmäki**. Kehittämisohjelmassa on tuotu esille Kalliomäen historialliset kerrostumat: Linikkalan kylä/Ronttismäki 1780–1870-luvut, Ronttismäki/Kalliomäki 1870-luku–1930, Kalliomäki 1930–40, Kalliomäki 1940–60, Kalliomäki 1960–78, Kalliomäki

1978–2005. Kerrostumille annetaan ohjeita. Alueelle esitetään kehittämisen suuntaviivoja ympäristön eri tasoilla: Alue kokonaisuutena, Mäkikatu, linjat, pihapiirit, asuinrakennukset ja talousrakennukset. Lisäksi ehdotetaan tontilla tehtävien toimenpiteiden lähtökohtia: Rakennuksen kunnossapito, rakennuksen korjaaminen, rakennuksen laajentaminen, kasvillisuuden hoito ja uudisistutukset.

Ongelmiksi alueelle on esitetty Yhtiökadun jatkeen rakentamisen uhka. Yhtiökadun jatkon rakentaminen on todettu mahdottomaksi korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Ensimmäinen linja tulee säilyttämään luonteensa, joka on jo kaavassa vuodelta 2012 osoitettu. Toisena ongelmana pidettiin alueen epämääräistä rajautumista koillis- ja lounaisnurkassa. Rajautumista on parannettu Eu:n EAKR-hankkeessa lounaisnurkassa Peltokadun parannustöillä ja istutuksilla. Koilliskulmassa on puistoalue, joka on osittain Linikkalan kylätontin aluetta. Tällä hetkellä alue on rakentamaton. Tätä rajapintaa tarkastellaan asemakaavassa uudelleen.

Mäkikadun ongelmiksi on todettu kadun rajautumisen epämääräisyys, ylimääräisen poikittaisliikenteen tuomat häiriöt ja teknisten laitteiden ja kadunkalustuksen puutteet. Kalliomäen linjojen parannustöiden yhteydessä on rakennettu Mäkikadun sähkö-, vesi ja viemäriverkosto. Samassa yhteydessä on uusittu Kalliomäen valaisimia Karluxin vanhalla valaisinmallilla, jota on alettu valmistamaan pyynnöstämme uudelleen.

Linjojen ongelmiksi on esitetty linjojen nouseminen ja leveneminen. Alueen kannalta on huono, että osa uusista rakennuksista on kääntänyt selkänsä linjoille kun linjojen suuntaan avautuvia ikkunoita on poistettu tai linjan suuntaan on sijoitettu aputiloja, joihin on sijoitettu alueen yleisestä ilmeestä poikkeavia aputilojen ikkunatyyppejä. Kaavassa voidaan puuttua linjoille suunnattujen julkisivujen luonteeseen.

Kehittämissuunnitelmassa esitetään että yleisilmeeltään aluetta vaivaa linjojen alavirittyneisyys, teknisten laitteiden ja kadunkalustuksen puutteet. Kadunkalusteet tulisi uusida ja linjoja tulisi kehittää eriluonteisiksi. Kalliomäen linjojen madallushankkeessa on aloitettu linjojen madaltaminen. Madallustyö on tehty vesi- ja viemäritöiden yhteydessä ja ensimmäiset linjat on korjattu rakennekerrokset uusien. Kolmantena ongelmana on esitetty auraukset koko. Kaluston tulisi olla sovitettu alueen mittakaavan mukaan. Kalusto on silti koko ajan vain kasvanut. Koska kalustoa ei ole voitu mukauttaa Kalliomäen tarpeen mukaan sen sijaan on mietittävä voidaanko työn tekemisen tavalla korvata kalustosta syntyviä ongelmakohtia. Linjojen madallushankkeessa on rakennettu sadevesikourut, jotka jättävät linjoja pitkin ajavat autot hieman irti rakennuksen julkisivuista. Samalla ratkaisu on sellainen, joka estää autojen pysäköinnin linjoille. Pysäköintiä ei kaiken kaikkiaan ole mahdollistakaan osoittaa kapeille linjoille. Se tulee ratkaista muuten. Ratkaisuksi kaavassa tutkitaan vieras- ja väliaikaisen paikoituksen osoittamista pienessä määrin Mäkikadulle ja pieniin puistoihin. Kaavassa tullaan kiinnittämään huomiota linjojen rajaamiseen rakennuksilla, aidoilla ja istutuksin sekä ohjeistamaan rajaustapoja, joita ohjeistetaan eriluonteisiin paikkoihin.

Pihapiirien ongelmiksi esitettiin niiden köyhtyminen ja tyhjilleen jääneet talousrakennukset. Uusien rakennusten yhteyteen on rakennettu standardirakentamisen normeilla pihapiirejä. Alueella on osin huonokuntoisia ja ympäristöön huonosti sopivia aitoja. Pihoihin on tuotu niille kuulumattomia elementtejä, jotka muuttavat ympäristöä. Kehittämissuunnitelmassa esitettiin että pihapiiriä olisi suunniteltava ja rakennettava kokonaisuutena, jossa otetaan huomioon alueen perinne. Talousrakennusten merkitys pihatilaa rajaavina ja alueen historiasta kertovina elementteinä tulee tiedostaa. Oh-

jeissa tulee huomioida aitojen rakentaminen ja pihavarusteiden sijoittaminen. Kaikissa rakentamis- ja istutustoimenpiteissä on huomioitava toimenpiteen vaikutus tontin ulkotilaan ja linjanäkymään.

Asuinrakennusten ongelmiksi todettiin rakentamisperinteen katkeamisessa, joka näkyy asuintalojen rakentamisessa ja korjaamisessa rakennetaan uusillastandardirakentamisen normeilla ja yksityisikkohdilla. Toteutuneista uusista asuinrakennuksista todettiin, että ne ovat liian isoja ja niissä on liikaa tai alueelle vieraita koristeaiheita, vaikka tavoitteena on selvästi vanhan rakennusperinteen jatkaminen.

Kehittämistavoitteiksi esitettiin että asuinrakennusten rakentamisessa tulee ottaa alueen perinne huomioon, joka edellyttää esimerkiksi rakentamistaohjeessa perinteisten rakennusosien kuvaston kokoamista.

Yleiseksi ohjeeksi alueen pienille tonteille esitettiin että asuinrakennusta suunniteltaessa tulee huomioida myös toimenpiteen vaikutus tontin ulkotilaan.

Asuinrakennuksen mittakaavan hallinta, voidaan toteuttaa osoittamalla tonttipinta-alan rakentamiselle rajoituksia ja osittain ullakolle sijoitettavien tilojen esittämistä kaavassa.

Taloussrakennusten ongelmiksi esitettiin niiden jääminen tyhjilleen. Uusimmat autotallirakennukset ovat usein runkosyvyydeltään leveitä. Vuoden 1978 asemakaavan tavoite asumistoimintojen jakamisesta myös ulkorakennukseen ei ole toteutunut, mutta sitä on hyvä pitää vielä tavoitteena.

Kehittämistoimiksi esitettiin vanhojen taloussrakennusten säilyttämistä ja uusien rakentamista niiltä osin kuin ulkorakennuksia on alueelta hävinnyt. Tärkeätä olisi löytää uusia käyttötarkoitusten löytäminen vanhoille suuremmille taloussrakennuksille. Yleisesti ulkorakennuksista esitettiin, että taloussrakennusta suunniteltaessa tulee huomioida myös rakennuksen vaikutus tontin ulkotilaan.

4.5 Pysäköinti

Alueen pysäköinti sijoittuu pääosin tonteille. Vieraspysäköintiä varten on kaavassa mahdollista osoittaa rajoitetusti paikkoja Mäkikadulle tai kaivotonteille sekä puistoihin. Paikkoituksen järjestäminen näille alueille edellyttää sitä, että näiden alueiden luonne pidetään silti entisenlaisina, joka rajaa mahdollisten osoitettavien paikkojen määrän maltilliseksi.

ehdotusvaiheessa tulevat luonnokset Mäkikadun, kaivotonttien ja Puistoalueiden ratkaisuihin, joiden pohjalta toteutuksia lähdetään vaiheittain tekemään.

4.6 Rakennusoikeudet ja käytetyt rakennusoikeudet

Kalliomäen alue on ollut hyvin tiiviisti rakennettu alue. Vanhalla alueella on ollut ulkorakennuksissa navetta, sikala tai hevostalli ja erilaisia varastotiloja, jonka takia ulkorakennukset ovat saattaneet olla hyvinkin suuria. Kalliomäen suurimmat vanhat ulkorakennukset poikkeavat voimassa olevan asemakaavan sallimasta rakennusalasta osin usein merkittävästikin. Varsinkin ulkorakennukset ovat hävinneet alueelta, joten ongelmalliset rakennukset ovat selvästi vähentyneet. Käytännön rakentamisen ohjauksen periaatteena on kuitenkin ollut että jos vanhoja rakennuksia ylläpidetään rakennusoikeus voi ylittyä kaavassa esitetystä. Uudisrakennusten on noudatettava kaavaa, jolloin uudisrakentamisen yhteydessä ulkorakennusten rakennusoikeuden määrä on pudonnut kaavan mukaiseksi. Ajan saatossa varsinkin ulkorakennusten keskimääräinen koko alueella on siis pienentynyt.

4.7 Pihat, palokujat, linjat ja Mäkikatu

Forssan Kalliomäen pihat, palokujat ja linjat Sirja Hakala, Sirkka Köykkä, 2005. Selvityksessä tonttien inventoinnissa on keskitytty piha-alueiden tilalliseen rakentamiseen. Tilallisessa tarkastelussa on kiinnitetty huomiota puutarhan ja pihamaan pinta-alojen jakaantumiseen tonteilla eri aikoina sekä tonttien rajautumiseen ympäristöstään ja linjasta. Inventoinnissa on selvitetty myös piha-alueiden käyttöä ja luonnetta ja niiden mahdollista muuttumista aikojen kuluessa. Pihamaalla inventoinnissa tarkoitetaan tontin rakentamatonta aluetta, jolla ei ole hyötykasvillisuutta. Puutarhalla inventoinnissa tarkoitetaan hedelmäpuu- ja marjapensastarhaa.

Pihat

Kalliomäki on palstoitettu siten, että tontit noudattavat suorakulmaista pohjois-etelä itä-länsi suuntaista koordinaatistoa maastosta riippumatta. Alueella on siis ns. ruutukaava. Kalliomäen asuinalueelle ovat tyypillisiä pienet tontit ja vehreät pihapiirit. Tontin pinta-alasta on käytetty rakentamiseen vanhastaan usein noin puolet, joka selittyy sillä, että asuinrakennuksen lisäksi tonteilla oli kohtuullisen suuret ulkorakennukset. Näin asuinrakennusten lisäksi nykyisen korttelialueen sisälle muodostui ulkorakennusten muodostama sisäkkäinen rakenne, joka entisestään tiivisti ja rajasi alueelle muodostuvia piha- ja katutiloja: palokujia ja linjoja. Pihoille kuuluivat myös kaivot, joita on säilynyt muutamia eri puolilla olevilla tonteilla. Tonttien muoto on pitkä ja kapea lukuunottamatta Mäkikadun varrelle sijoittuvia tontteja, joiden pinta-alasta on osa varattu levennetylle palokujalle: Mäkikadulle. Tontin pitkänomainen muoto mahdollistaa tontin jakamisen pituussuunnassa hyvinkin eriluonteisiin tiloihin ja varsinkin, jos päärakennus on poikittain linjaan nähden, se voi jakaa tontin pihaksi ja puutarhaksi, jotka ovat täysin toisistaan erillään ja linjalta avautuu osalle tonttia vehreä näkymä pihalle.

Piha-alueiden luonne vaihtelee huomattavasti riippuen siitä sattuuko se sijaitsemaan voimakkaalla rinneosuudella tai tasaisemmalla alueella. Suurien korkeusvaihtelujen takia rinnetonteilta ja rinteeseen sijoituvilta linjoilta avautuu pitkiä näkymiä naapuritonttien yli ja näkymien päätteeksi asettuu kaukaisuudesta mm. kirkontorni ja kehräämön piiput. Myös rakennukset porrastuvat vahvasti maastoon ja pohja-alaltaan kohtuullisen pienet rakennukset liittyvät lähistön maanpinnan tasoihin aina mahdollisimman matalalla kivijalalla, jolloin rakennukset sijaitsevat tontilla eri korkeuksilla. Ulkorakennuksen eri osiin saattaa olla eri korkeuksilta maaston mukaan porrastuen. Naapurin rakennukset ovat vierekkäisillä tonteilla niin

lähekkäin, että niiden avulla myös tasaisilla tonteilla rajataan vierekkäiselle tontille tiloja. Linjojen välinen etäisyys on pieni, näkymä rajautuu kuitenkin rakennuksella lyhyemmäksi, jolloin linjalta linjalle tonttien yli ei useinkaan ole näkymää.

Pihojen kasvillisuus rönsyää linjoille rakennusten välistä ja läpinäkyvien säleaitojen yli. Piha-alueet noudattavat luonnollista maanpintaa.

Kalliomäen vanhimpien piha-alueiden materiaalit ovat yksinkertaisia ja selkeitä. Pihalla on ollut hiekkaa ja nurmea. Alueella olevat avokalliot näkyvät tonteilla ja linjoilla. Kulkureitit ovat olleet kapeita polkuja tai askelmien mukaan sovitettuja liuskekiviä, jotka vahvistavat nurmialueen kulkureittejä.

Pihamaalla on selkeitä avoimia ja suljettuja tiloja, joita kasvillisuus tukee. Pihamaan reunalla ja entisen palokujan tuntumassa saattaa olla yksittäisiä korkeita puita tai puuryhmiä, jotka rajaavat vahvemmin tontin rajaa.

Pihapiirin muodostuu useanlaisista tiloista: omenatarhasta, pihasta ja kasvimaasta, joiden luonne on kasvillisuuden mukaan erilainen.

Hyötypihojen ala on voinut vaihdella samalla tontilla eri aikoina. Lähes jokaisella vanhinta kerrostumaa edustavalla tontilla on omenatarha. Omenatarhassa matalahkot puut muodostavat pienimittakaavaisen puuston, jossa latvukset ovat matalalla ja kulkeminen tapahtuu lehvistön lomassa. Puutarhan osuus tontin pinta-alasta on yleensä ollut huomattavasti pihamaan osuutta suurempi.

Tonttien rajautuminen naapuritontteihin ja linjoihin on muuttunut aikojen saatossa. Tontit ovat alunperin rajautuneet joko linjaan tai palokujaan. Linjan varteen on sijoittunut asuinrakennus ja palokujan varteen ulkorakennukset. Kun palokujat on liitetty tontteihin ovat vanhat ulkorakennukset jääneet vielä rajaamaan palokujan muodostamaa tilaa. Palokujan alueelle saatettiin istuttaa varsinkin korkeampia tontteja rajaavia puita. Vasta kivisten ulkorakennusten ilmestyttyä tonteille on palokujan alueelle rakennettu. Tällöin on kuviteltu, että naapuri rakentaa samalla tavalla rajaan kiinni, jolloin kivirakenteiset ulkorakennukset ovat pulpettikattoisia. Kalliomäessä tonttien ja linjojen rajauksessa käytettiin harvahkoja säleaitoja. Säleet viistettiin päistään kolmion mallisiksi. Vuoden 1946 kaavassa määrättiin tonttien linjan puoleisille rajoille kasvillisuusvyöhyke. Pensasaidat ovat oletettavasti lisääntyneet tämän kaavan seurauksena.

Linjat

Koska Kalliomäki on rakennettu kiviseen maastoon aluksi linjoilla oli avokalliota siinä, missä kallio tuli luonnostaan pintaan. Linjoja on eri vaiheissa louhittu, jotta katujen jyrkkyys ei vaihtelisi kalliopinnan mukaan, vaan mäki nousi tasaisemmin. Toisena louhimisen syynä on linjan poikittaissuuntainen korkeusvaihtelu. Tällä hetkellä alueella on vielä kaksi louhimatonta linjaa, joissa avokallio paljastuu tien pinnaksi. Näiden linjojen osalta ne ovat käytännössä ajoliikenteeltä poikki. Alueen linjojen pikku hiljaa tapahtuva parantaminen louhimisella tarkoittaa sitä, että tiettyjen katujen luonne on muuttunut huomattavasti vuosikymmenten kuluessa.

Linjoja parannettaessa on ne osittain louhittu kallion sisään, jolloin paikoin rakennukset ovat jääneet korkealle "kalliojalalle". Näistä tiivistunnelmaisista paikoista on tullut alueen identiteettiä paikkoja varsinkin siellä missä molemmin puolin kallionleikkauksen päällä on rakennukset. Tällaisia paikkoja alueella on kaksi. Kallionleikkaukset on tehty

siten, että leikkauksesta on tullut ikään kuin osa rakennuksen perustusta, jolloin kallionleikkauksista on tullut osa rakennusta. Näin Alunperin pienestä mökistä on saattanut tulla jopa tornimainen kun sitä katsotaan rinteeseen alapuolelta. Linjojen katupinta on silloin kun kallio ei tule pintaan soraa. Sorapinta vaihtuu pehmeästi nurmipintaan, joka kehystää linjan molemmin puolin ja liittyy tonttien rakennukset yhtenäiseen perustasoon. Linjoille tehdään sadevesikorjauksia, joiden yhteydessä sadevesiä ohjataan kouruihin ja sadevesikaivoihin.

Linjat ovat noin seitsemän metriä leveitä ja niitä rajaavat 3-4 metriä korkeat, paikoin korkeammatkin, rakennukset. Paikoin rakennuksilla on muodostettu jatkuva raja, joka varsinkin pitkässä näkymässä korostuu rakennusten muodostamaksi pitkäksi julkisivuksi. Kulkiessa linjoilla kuitenkin rakennuksen välistä avautuu näkymiä puutarhoihin ja poikittaiselle Mäkikadulle. Paikoittain näkymä tulee vanhan palokujan paikalle. Kalliomäellä on eriluonteisia linjoja myös sen suhteen millaisen seinäpinnan linjalle rakennukset muodostavat. Paikoin linjaa rajaavat pienet sen suuntaiset rakennukset ja linjalle jää pitkä osuus, joka on rajattu säleaidalla ja kasvillisuudella, joiden lomasta avautuu näkymiä tontille. Näin myös rakennusten päädyt näkyvät vahvemmin kuin jos rakennukset ovat isoja, jolloin rakennusten välinen tila on havaittavissa lyhyemmän aikaa linjalla liikuttaessa. Varsinkin jyrkissä rinnekohtissa puutarhoihin avautuvat näkymät korostuvat, koska rakennukset ovat pieniä tai usein korkeuskäyrän suuntaisina poikittain linjalle nähden. Uusille rakennuksille on avattu linjalta laajoja avoimia aloja erityisesti vierekkäisten autopaikkojen takia. Tällaisessa tilanteessa linja ikään kuin häviää. Alue menettää merkittävän osan luonteestaan linjan tilan hävitessä. Tällöin myös maanpinnan nurmialue katkeaa ratkaisevasti linjan kohdalta ja se ei enää liitäkään erilaisia julkisivuja ja rakennuksia yhtenäiseksi, jatkuvaksi julkisivunauhaksi. Kaikissa vanhoissa asuinrakennuksissa on linjalle ikkuna oli kyse pitkästä sivusta tai päädyistä. Ne harvat ulkorakennukset, jotka tulevat linjoille voivat olla ikkunattomia. Korjausten yhteydessä vanhoista rakennuksista on poistettu useita ikkunoita juuri linjan puolelta. Usein julkisivusommittelusta näkyy myös poistetun ikkunan paikka.

Alueen kannalta on oleellista linjoille muodostuvien yhtenäisten julkisivunauhojen säilyminen. Voidaan väittää, että linjat ja niiden julkisivunauhat (sisältäen rakennusmassat, säleaidat ja kasvillisuuden) ovat alueen olennaisin piirre. Monin paikoin sopivalla suunnittelulla voidaan täydentää julkisivunauhaa niissä paikoissa, joissa se tällä hetkellä katkeaa. Alueelle rakennetta-essa olisi aina tutkittava miten uusi liittyy julkisivunauhaan, jossa se sijaitsee ja ottaa juuri tuon kohdan olennaisimmat piirteensä huomioon.

Mäkikatu

Mäkikatu on levennetty palokujan paikalle siten, että etelänpuoleisia tontteja on pienennetty. Tonttien pinta-ala on pienentynyt noin 50m² eli ne ovat noin 600 m². Mäkikadusta tuli alueen selkäranka, joka on muuttanut muotoaan vuosikymmenten aikana. Aluksi Mäkikatu oli avara pitkänomainen tila, jossa ei ollut puita. Se oli ikään kuin laajennettu linja leveine hiekkapintoineen. Poikkeuksena on kuitenkin se, että koska suurin osa rakennuksista on linjan suuntaisia näkyy Mäkikadulle paljon rakennusten päätyjä. Osa päädyistä on Mäkikadun Jungin kaavan idean mukaisesti aivan tontin rajalla. Osa päädyistä jää kasvillisuuden taakse. Tonttien puolella rakennusten päätyjen lisäksi säleaidat ja kasvillisuus täydensivät Mäkikadulle jatkuvat seinät.

Vain kirkon puoleinen pää jäi leventämättä. Näin Mäkikadun länsipäähän syntyy portti tai pääte, joka on säilyttänyt kutakuinkin piirteensä kaikki vuosikymmenet. Itäpäähän jäi rakentamattomia tontteja. Alueelle voitaisiin muodostaa toinen päätepiste esimerkiksi istutuksin. Mäkikatu on ollut 1970-luvulla tehdyn istutussuunnitelman ja osittaisen kivillä tehdyn pinnoittamisen jälkeen arvokas puistokatu. Puistokadun puut poikkesivat alueella yleisesti käyteyistä kasveista varsinkin havupuiden osalta. Mäkikadun kasvit on rytmitetty alueittain siten että länsipäässä on enemmän koristeomenepuita ja keskivaiheilla on ennen kaikkea havupuita. Istutukset on sijoitettu vapaamuotoisesti. Mäkikatua voitaisiin kuitenkin ryhdistää esimerkiksi merkitsemällä esimerkiksi linjojen risteykset istutuksin, jolloin alueelle voi syntyä erilluonteisten istutusalueiden lisäksi kokoava rakenne. Linjojen ja mäkikadun risteykset eivät eroa linjoilta katsottuna. Myös Mäkikadulla risteyspaikat jäävät helposti huomaamatta, vaikka arkkitehtonisena johtoteemana Jungilla oli juuri risteyskohtien korostaminen. Hiekoitus on vähitellen peittänyt alueelle tehdyt kivipinnoitteet. Varsinkin silloin kun Mäkikadun varrelle on tullut arkkitehtuuriltaan ja sijoitukseltaan poikkeavia rakennuksia ovat ne olleet tarkasteltavissa myös kauempaa, jolloin poikkeavien rakennusten vaikutus on ulottunut alueelle laajemmin ja enemmän alueen perusrakennetta muuttaen. Mäkikadulle avautuu ns. kaivotontteja, joiden käyttö on tällä hetkellä vähäistä, koska niiden kasvillisuus on mitätöntä ja alueilla ei ole toimintaa tukevia kiintopisteitä lukuun ottamatta kaivon rakennetta tai muuntaja-kaappia, joka sekin voisi olla paremmin alueen luonteeseen sovitettu materiaaleiltaan.

Palokujat

Palokujat jakoivat tontit kortteleiden sisällä erillisiin osiin. Näin rakennukset tulivat vähintään palokujan mitan päähän toisistaan pohjois-etelä- ja itä-länsisuunnassa. Palokujien muodostama verkko näkyy ennen kaikkea ulkorakennusten sijoituksissa vielä nykyäänkin ainakin paikoitellen. Jotta palokujista voitaisiin säilyttää mielikuva on alueen ulkorakennuksia säilytettävä tai uusia on sijoitettava siten, että palokujien muodostama rakenne tulisi uudelleen näkyväksi. Palokujien nykyinen luonne vaihtelee erittäin paljon. Ne ovat olleet leveydeltään noin neljä metriä. Nykyiset tonttirajat eivät aina kulje palokujan alueen keskeltä, joka aiheuttaa tiettyä vaihtelua palokujan alueen käytössä: kujan alue on kokonaan toisen tontin käytössä. Paikoin palokujan alue jakautuu hyvinkin tasan kahden tontin kesken, jolloin juuri palokujan keskivaiheilla on aita tai pensasaita. Paikoin linjalta on jäänyt palokujan mitta kahden asuinrakennuksen välille, joten palokujalle saattaa avautua näkymä hyvin tiiviisti rajatun välikön kautta. Paikoin palokuja on laajojen puutarha-alueiden välissä jolloin ulkorakennusten tehtävä palokujan paikan osoittajana on erittäin tärkeä. Palokujille istutetut korkeat pensasaisat eivät myöskään helpota entisen rakenteen hahmottamista. Kuitenkin jotkut palokujat ovat myös tilallisesti aistittavissa tai erityyppisellä kasvillisuudella merkittyjä (korkeat puut palokujan alueella).



4.8 Rakennukset ja niiden muutokset

Rakennuskannan tunnuspiirteet

Kalliomäen rakennuskannasta voidaan löytää seitsemän historiallisia kerrostumaa. Jokainen kerrostuma edustaa tiettyä aikakautta ja rakennustapaa, joskin pientä päällekkäisyyttäkin esiintyy. Usein korjaukset ja muutokset ovat muuttaneet rakennuksen ulkoasua siten, että rakennuksen tunnuspiirteet eivät ole helposti havaittavissa. Vanhimmat rakennukset ovat hirsiseinäisiä tai sahapintaisella pystylaudoituksella verhotu rakennuksia, joissa on kuusiruutuiset ikkunat. Tällaisia rakennuksia on alkuperäisessä asussaan säilynyt vain muutama, mm. museokorttelissa (kortteli 117 tontit 8 ja 9). Vuosisadan alun uusrenessanssirakennuksille on tyypillistä mm. frontonit ja vinkkelit, runsas listoitus ja höylätty lautaverhous sekä T-jakoiset ikkunat. T-ikkunan rinnalla myös kuusiruutuinen ikkuna säilyi käytössä. Tyylipuhtaita uusrenessanssirakennuksia ei Kalliomäellä ole, mutta useissa rakennuksissa tyylin aiheita on käytetty soveltaen. Uusrenessanssin tyylipiirteitä löytyy esim. rakennuksesta, joka sijaitsee korttelissa 137 tontilla 3. Vuosisadan alussa Forssaan rakennettiin myös muutamia jugendvaikutteisia rakennuksia, esim. pappila, Linikkalan koulu ja entinen puuvilla-tehtaan vanhainkoti, jotka kaikki sijaitsevat Kalliomäen liepeillä. Jugendrakennuksille on tyypillistä mm. mansardikatto, pagodimaiset tornit, helmiponttilaudoitus, paanutetut seinäpinnat sekä ikkunat, joiden yläosassa on pientä ruudutusta. Kalliomäen alueelta löytyy vain yksi jugendin piirteitä sisältävä rakennus, entinen osuusliike Tammen rakennus (kortteli 116 tila 8:21)

1920- ja 30 -luvulla alueelle rakennettiin muutamia aikakaudelle ominaisia tyyppitaloja. Nämä talot ovat puolitoistakerroksisia ja harja- tai mansardikattoisia. Pohja on neliönmuotoinen. Kalliomäellä nämä rakennukset on sijoitettu yleensä linjan varteen, harja linjan suuntaisesti. Rakennusten muita tunnusmerkkejä ovat nurkkien leveä laudoitus ja ikkunoiden vaakasuuntaa korostavat vuorilaudat. Parhaiten tätä aikakautta edustaa rakennus korttelissa 122 tontilla 13. Nykyisestä ulkoasusta poiketen alkuperäisissä piirustuksissa nurkissa on leveä rustikoitua pilasteria jäljittelevä laudoitus ja symmetrisesti sijaitsevissa 9 tai 6-ruutuisissa ikkunoissa on vaakasuuntaa korostavat vuorilaudat. Puolitoistakerroksiset rintamamiestalot on rakennettu 1940- ja 50 -luvulla. Rakennuksissa on neliönmuotoinen pohja ja harjakatto. Rakennukset on sijoitettu 1946 vahvistetun kaavan mukaisesti keskelle tonttia. Rintamamiestalo löytyy mm. korttelista 116 tontilta 11. 1970-luvulla alueelle rakennettiin yksikerroksisia tiilitaloja. Osa näistä taloista on tasakattoisia osa harjakattoisia. Rakennukset on sijoitettu vapaasti tontille, sillä 1966 vahvistettu kaava ei määrännyt rakennusaloja.



FORSSA, KALLIOMÄKI, TEHTAALAISMUSEO

PÄÄRAKENNUS - LEIKKAUS JA OSA JULKISIVUJA 1/20

TTK - ARKITEHTUURIN HISTORIA 2002 -03

HETANEN, KALLIO, KARLSSON, LEHMUSKOSKI

Tasakattoinen tiilitalo löytyy esim. korttelista 133 tontilta 5. Vuonna 1978 vahvistetun suojelukaavan jälkeen alueelle alettiin jälleen rakentaa puutaloja. Tyypillistä näille taloille on pitkänomainen suorakaiteen muotoinen pohja ja harjakatto. Rakennukset on sijoitettu linjan varteen, linjan suuntaisesti. Ensimmäisissä uuden kaavan jälkeen rakennetuissa rakennuksissa näkyy voimakkaana rakennustapaohjeiston vaikutus (esimerkiksi kortteli 130 tontti 14). Uudemmissa, viimeisen kymmenen vuoden aikana rakennetuissa rakennuksissa, rakennusten runkosyvyys, pohja-ala ja kokonaisuudessa ovat kasvaneet ja rakennuksissa on käytetty yhä enemmän koristeaiheita (esim. kortteli 132 tontti 13). Inventoinnin yhteydessä kaikki Forssan kaupungin arkistosta löytyneet Kalliomäen rakennuksia koskevat piirustukset kaivettiin esiin ja kopioitiin. Forssan kaupunki on arkistoinut piirustuksia järjestelmällisesti 30-luvun puolivälistä lähtien. Vanhimmissa rakennuksista ei alun perinkään ole ollut piirustuksia.

Julkaisussa Ronttismäen Tehtaalamuseo Färmin talon ja Sirenin talon korjaukset. Sirkka Köykkä 22.6.2011 tarkastellaan Kalliomäen vanhinta rakennuskantaa ja sen rakenteita. Yhteenvedossa todetaan: Kalliomäen perinteisessä rakennuskannassa oli erilaiset rakenteet eri tarkoituksiin. Asuintilat olivat hirrestä ja aputilat olivat rankorakentaisia. Myös Färmintalossa on kahdenlaisia rakenteita: lämpimänä pidettyjä asuinkäyttöön tarkoitettuja hirsiosia ja kylminä pidettäviä eristämättömiä rankorakentaisia osia.

Lämpimänä pidetyt huoneet (kolme kappaletta) sijoittuvat L-mallisen rakennuksen päihin. Keskelle jäävä eteistila on kylmä rakenne kahden hisrikehikon välissä, joka on todennäköisesti rakennettu myöhemmin hirsikehikkojen väliin. Kalliomäellä on vanhimmissa rakennuksissa myös ollut eteistila auki ullakolle asti ja näin on eteistila saattanut myös aiemmin olla. Eteisen lisäksi pohjoisosan varastotila on kylmä rankorakenteinen rakennuksen osa, joka on auki ullakolle saakka.

Eteinen on viimeistely lautalattialla, panelikatolla ja seinät pinkopahvilla ja paneloinnilla. Silti lattian alla ja rankorakenteisissa seinissä ja yläpohjassa ei ole eristeitä. Eteistila on viimeistely vaiheittain nykyiseen asuunsa. Eteisen pohjoisosassa lautalattian alla on toinen lautalattia, joka on jätetty nykyisen lattiarakenteen alle.

Vanhassa rakennustavassa detaljit syntyivät käytetyistä materiaaleista luontevasti. Esimerkiksi ikkunalistat suojaavat hirren ja karmin liitoskohtaa ja siinä käytettyjä eristeitä. Rakenteet olivat yksinkertaisia; kattorakenteena oli mustalaiskattotuoli, kurkihirsu, ja perustuksena yksinkertaiset luonnonkivet.



Kuvapari 1 vanha ulkoasu

Kylmän ja lämpimän tilan erottaa nykyisissä rakennuksissa siitä että rakennuksessa on hirsirakenteisia ja eristettyjä rakenteita. Erilaisia osia ei välttämättä voi julkisivusta tai rakennuksen sisältä havaita kuin vasta rakenteita avaamalla.

Myös rakenteet ovat muuttuneet. Aiemmin käytettiin massiivisia hirsirakenteita. Julkisivuvuoraus saattoi olla kiinni hirressä kun rakenne oli hengittävä. Uudisrakennukset tehdään erilaisin kerroksellisin rakentein, jossa jokaiselle rakenteen kerrokselle on periaatteessa oma tehtävänsä. Multapenkkirakenteella ratkaistun rakennuksen alkuperäiset perustukset voivat olla hyvin matalat. Kylmä ullakko antoi mahdollisuuden tarkkailla kaaton kuntoa, toimi tuuletustilana ja tasasi lämpötilaeroja. Näiden rakenteiden liittäminen vanhaan rakennukseen saattaa aiheuttaa ongelmia rakenteen toimintaan.

Muuttuneita rakenteita tarkastellaan rakentamistapaohjeessa. Rakennustapaohjeen perustana on vuonna 2013 on tehty julkaisu: Miten korjaan rakennustani ja hoidan kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöäni. Julkaisu on Kalliomäen 10 linja 10 kohteen avulla koottu tietopaketti korjausrakentamisen ongelmiin ja ratkaisuihin. Julkaisun tekijöinä ovat olleet Pertti Kokkinen, rakennustarkastaja, Sirkka Köykkä, kaupunginarkkitehti, Anu Laurila, intendentti, restaurointi Museovirasto, Janne Lintukorpi, restaurointikivisekirvesmies Julkaisua on jatkokehitetty ja kehitetään vielä ehdotusvaiheessa Kalliomäen



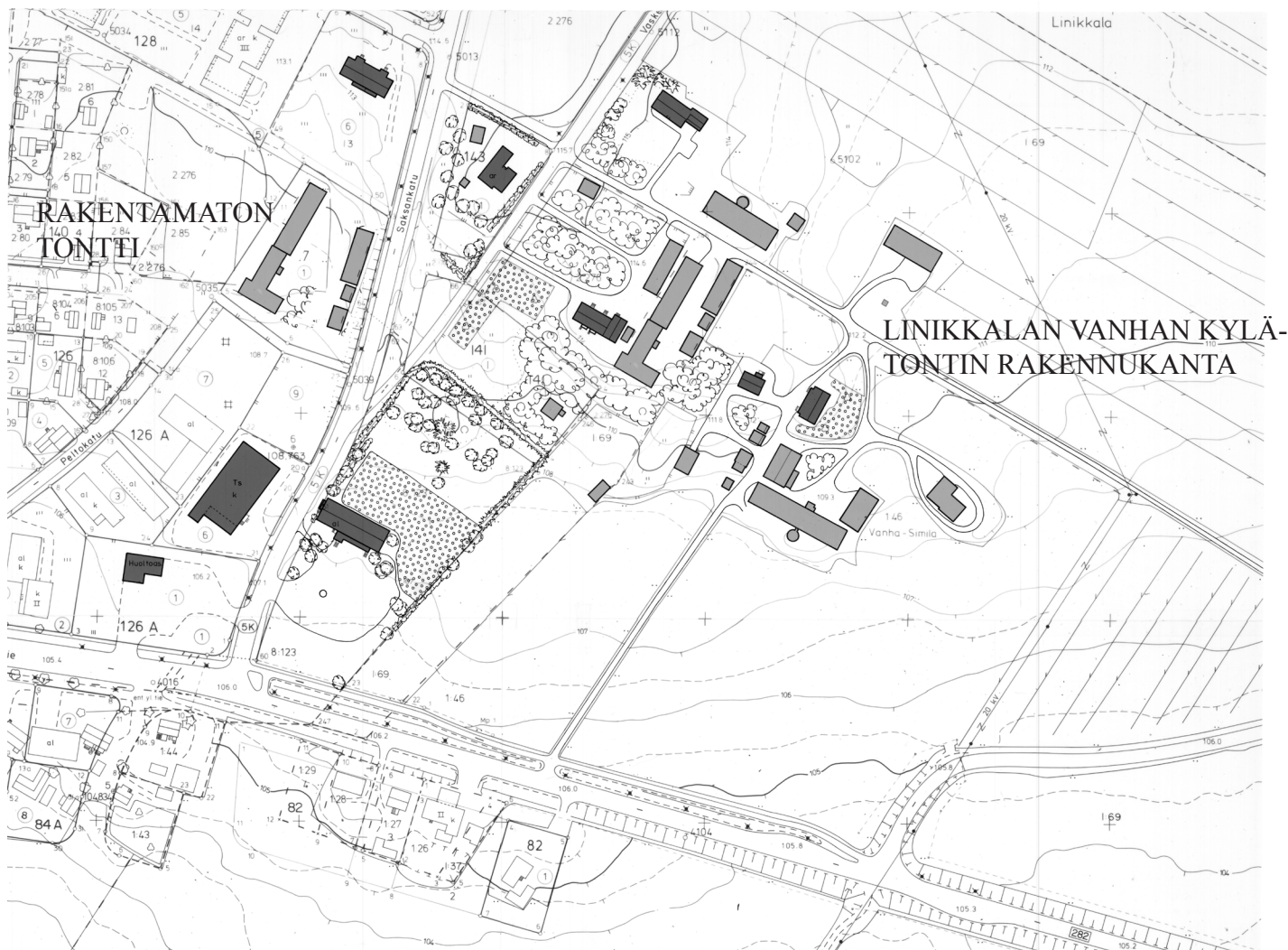
Kuvapari 1 uusi ulkoasu

rakentamistapaohjeeksi, joka hyväksytään kaavan yhteydessä.

Alueen rakennuskannan luonteen muutosta on inventointiraportissa tarkasteltu kuvapareilla. Ensimmäinen kuvapari on alkuperäisestä rakennuksesta ja sen ulkoasusta vuoden 1985 korjauksen jälkeen. Tämän jälkeen rakennus on säilyttänyt tuolloin saamansa ulkoasun. Tontti oli rakennettu jo 1800-luvun lopulla. 1920-luvun puoleenväliin tultaessa tontin rakennuskanta oli säilynyt suhteellisen muuttumattomana. Nykyinen asuinrakennus on alkuperäistä rakennuskantaa, Rakennus 1970-luvulla ja 2010-luvulla. Vaikka vanha rakennus on säilynyt on sen julkisivu muuttunut merkittävästi. Korjaus on vuodelta 1985. Julkisivun alkuperäinen detaljointi ei ole säilynyt ikkunakehystyksessä eikä räystäällä. Ikkunat on vaihdettu. Olohuoneen ikkuna on laajennettu linjalle. Pädystä on poistettu toinen ikkuna. Julkisivuista on poistettu pystysuunnan jakavat listat. Kuistin päädystä oleva ikkuna on levennetty ja linjalle oleva ikkuna on poistettu. Rakennus on lisälämpöeristetty ulkoa ja ikkunat ovat jääneet syvälle julkisivuun.

4.9 Kylätontti

Vanha Linikkalan kylätontti jatkuu Ronttismäen kaava-alueen puolelle. Alue on jo voimassa olevassa kaavassa osoitettu rakennettavaksi. Kuyläalueella on ollut tiiviisti rakennettuja tontteja joista parhaiten rakennuskantansa on säilyttänyt x:x kiinteistö. Kaavassa on arvioitu että osoitettu rakennuskanta noudattaa külätontin vanhaa rakennusperinnettä rivitalomaisena tai kaksikerroksisena pienkerrostalona, jolloin kaavassa on säilytetty voimassa olevan kaavan rakennusoikeus. Tontti on osoitettu asumiseen.



4.10 Liikenne

Kalliomäellä on olemassa oleva katuverkko. Osa linjoista on sellaisia ettei niistä ole läpiajoa, vaan ne ovat vielä avokallioalueina ja tulevat kaavan mukaan myös sellaisiksi jäämään. Peltokatu on päättyvä katu, jonka varrella on liiketiloja. Alueen liikkeistä on tullut toiveita tutkia vaihtoehtoa Peltokadun jatkamisesta Saksankadulle. Asuinalueen läpi ei ole katsottu kuitenkaan tarpeelliseksi ohjata raskasta liikennettä. Isompien tavaroiden lastaus on mahdollista hoitaa Hämeentiellä nyt kun katu on 2+2 kaistainen. Tätä järjestelyä tullaan kehittämään Hämeentien katusuunnitelmassa. Kalliomäen kadut ovat kaikenkaikkiaan kapeat, ja paikoin näkymä-alueet ovat lyhyitä, johtuen alueen olevasta rakenteesta minkä takia liikennöintinopeuksiin tulee kiinnittää huomiota kaavaratkaisuja haettaessa.

5 TAVOITTEET

5.1 Yleistavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttö tavoitteet:

- Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön (RKY) yhtenäisyyden ja arvojen säilyttäminen.

5.2 Pihatilat ja rakennuskanta

Forssan teollisuusyhdyskunnan asuinalueena Ronttismäen eli Kalliomäen alue on aivan erityinen. Luonteen osina ovat alueen rakennuskanta ja monipuoliset pihatilat, joiden luonne tulisi alueen identiteetin säilymisen kannalta pystyttävä turvaamaan. Ulkorakennuksia tulee voida käyttää siten että vanha ulkorakennuskanta säilyy. Tonteilla missä ulkorakennusta ei ole on aluerakenteen kannalta tärkeitä toteuttaa alueelle sopisia uusia ulkorakennuksia.

5.3 Katutilat

Valtakunnalliset alueidenkäyttö tavoitteet: edellyttävät myös katutilojen luonteen säilyttämisen. Joka osoitetaan kaavamääräyksissä. Se että katutilat on säilytettävä entisen luonteisena ei estä kaduille tulevia korjauksia esim, linjojen madalluksia niiltä osin kuin linjat ovat nousseet tai viemäreiden ja muun verkoston uusimista tarpeen mukaan. Linjoilla on erilaiset mahdolliset kehittämisen periaatteet kuin Mäkikadulla.

6 ASEMAKAAVA

6.1 Luonnos

Luonnosvaiheessa kuullaan osallisten mielipiteitä, joiden pohjalta muokataan asema-kaavaehdotus.

6.2 Ehdotus