



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



KUHALA III C

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

6.6.2013

KUHALA III C ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

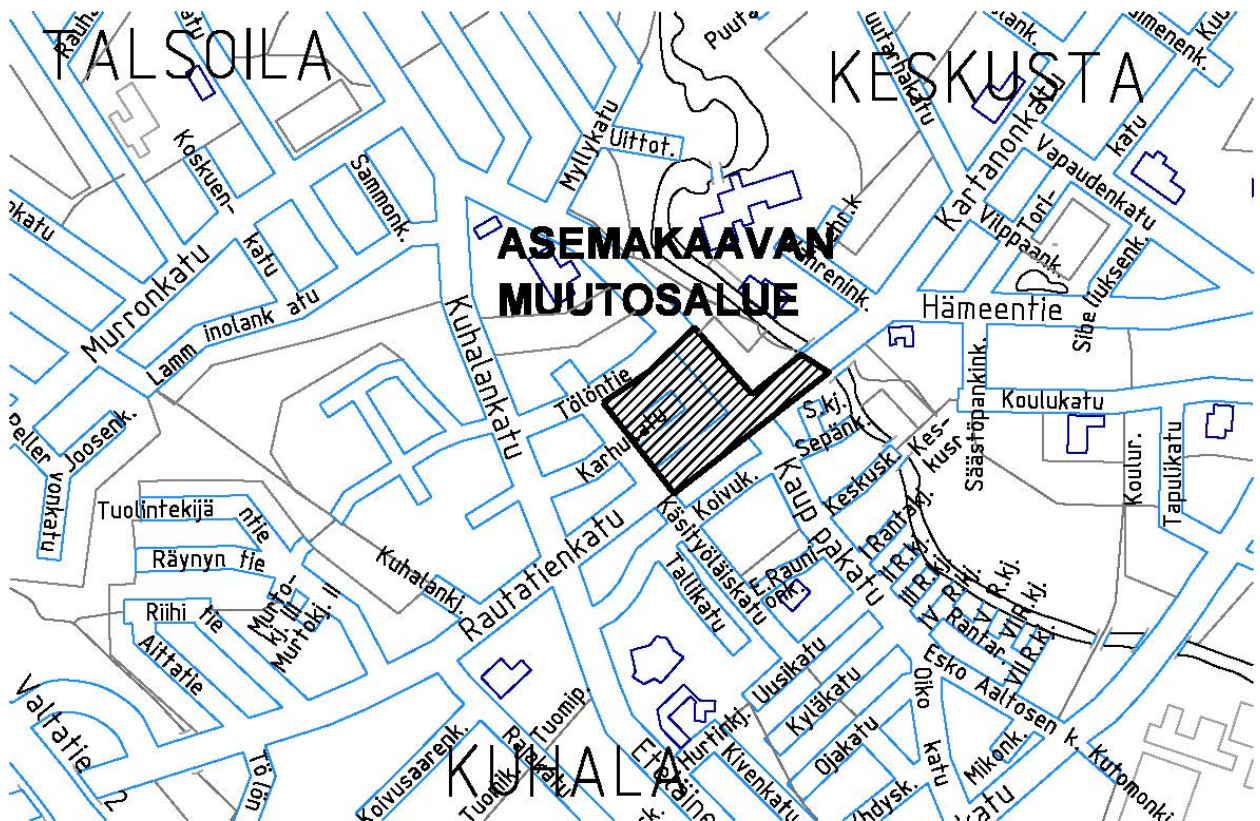
Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 6. päivänä kesäkuuta 2013 päivättyä asemakaavakarttaa Kuhala III C.

Asemakaavan muutos koskee:

Forssan kaupungin Kuhalan (7.) kaupunginosan korttelia 1003 sekä siihen liittyviä ka-tualueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee keskustassa aivan ydinkeskustan tuntumassa Rautatienkadun, Käsityö-läiskadun, Tölonntien ja Turuntien välisellä alueella.



1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on saada Rautatienkadun varren tyhjä kerrostalotontti rakennettua sekä ajanmukaistaa kerrostaloalueen takana olevan pientaloalueen kaa-vamääräyksiä rakennetun tilanteen sekä inventointien mukaisiksi.

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	2
2	TIIVISTELMÄ	
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Rakennettu ympäristö	6
	Kunnallistekniikka	7
3.1.3	Maanomistus	7
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	8
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat päätökset	10
3.2.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1	Osalliset	11
4.3.2	Vireilletulo	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
5.3	Aluevaraukset ja mitoitus	12
5.4	Kaavan vaikutukset	13
5.5	Ympäristön häiriötekijät	13
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	13
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	
	1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
	2. Asemakaavakartta	
	3. Seurantalomake	
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevistä asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	
	• Hämeen ympäristökeskuksen raportti 10/2009, Forssan kaupungin rakennusinventointi, Teija Ahola, Pilvi Koivula	
	• Uudenkyliän inventointi 2008, suunnittelutoimisto nOLO, Miika Tuki.	

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 12.10.2012 kaupunginarkkitehti päätti Kuhala III C asemakaavamuutoksen vireillepanosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävänäolosta.
- 14.10.2012 asemakaavamuutos ilmoitettiin vireille tulleeksi kuulutuksella Forssan lehdessä.
- 3.12.2012 valmistui Kuhala III C asemakaavan muutosluonnos.
- 23.10.2012 ympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se asettaa Kuhala III C asemakaavamuutosluonnoksen 3.12.2012 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville.
- 3.12.2012 kaupunginhallitus päätti asettaa Kuhala III C asemakaavaluonnoksen 3.12.2012 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville.
- 17.12..21.12.2012 ja 2.-11.1.2013 asemakaavan muutosluonnos oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä. Luonnoksesta jätettiin yksi mielipide.
- 6.6.2013 valmistui Kuhala III C asemakaavamuutosehdotus.
- 24.6.2013 kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville.
- 1.7. -9.8.2013 asemakaavamuutosehdotus oli MRL 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa ehdotuksesta.
- 30.9.2013 kaupunginhallitus hyväksyi Kuhala III C asemakaavamuutoksen 6.6.2013.

2.2 Asemakaava

Rakentamattoman kerrostalokiinteistön rakennusala ja -tehokkuutta sekä kerroskorkeutta tarkistetaan rakennuttajan näkemysten mukaisesti sijoittamalla rakennus kauemmas Rautatienkadun katualueesta, jolloin kadun puolelle saadaan pysäköintipaikkoja. Muilta osin kaavaa tarkistetaan rakennetun tilanteen mukaiseksi.



2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uudet tonttijaot ja niiden mukaiset kiinteistöt muodostetaan asemakaavan tultua voimaan. Asuinkerrostalolle on haettu rakennuslupa poikkeamisen kautta ja rakentaminen alkaa keväällä 2013.

3 LÄHTÖKOHDAT

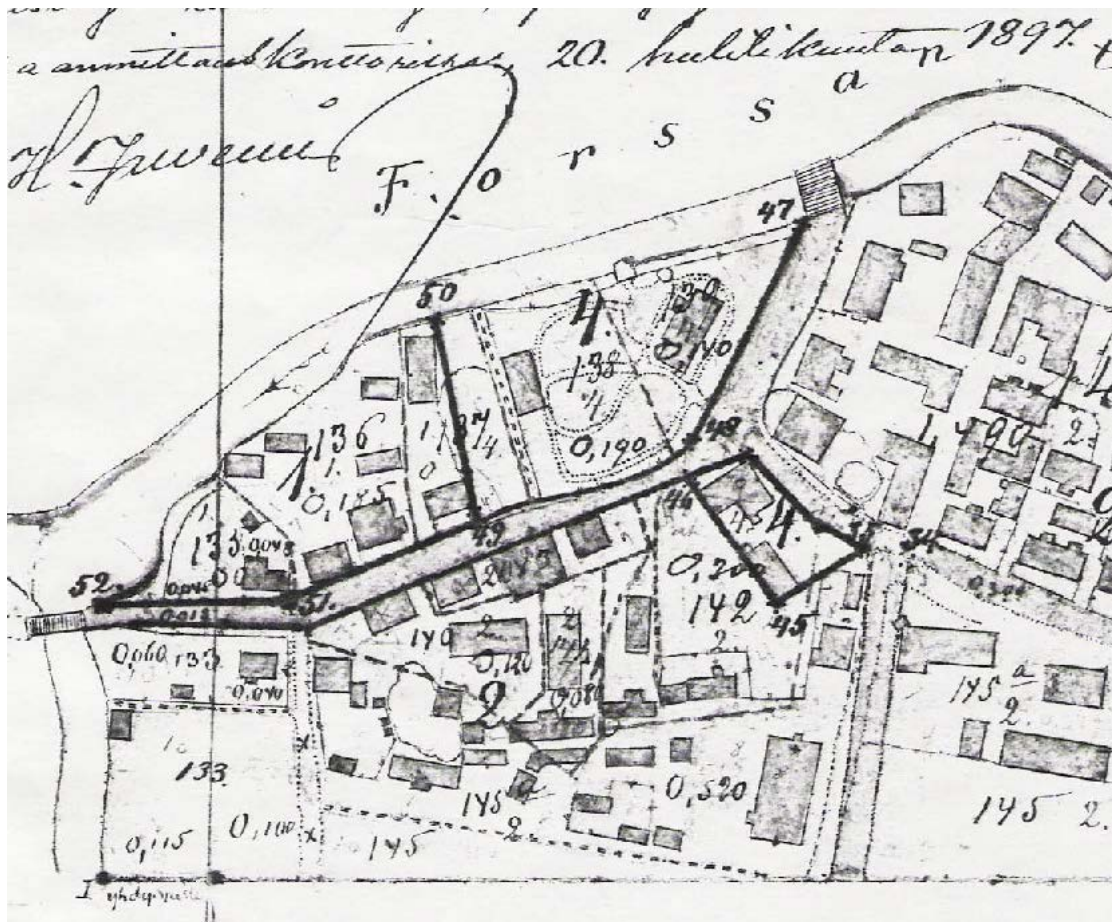
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on vanhaa asutusaluetta, joka on rakentunut 1800-luvulla Turuntien varteen Björninmäen asuntoalueena. Katualueista on rakennettu Turuntie, Tölöntie ja Kauppakatu, jotka sijaitseva edelleen lähes samoilla paikoilla.



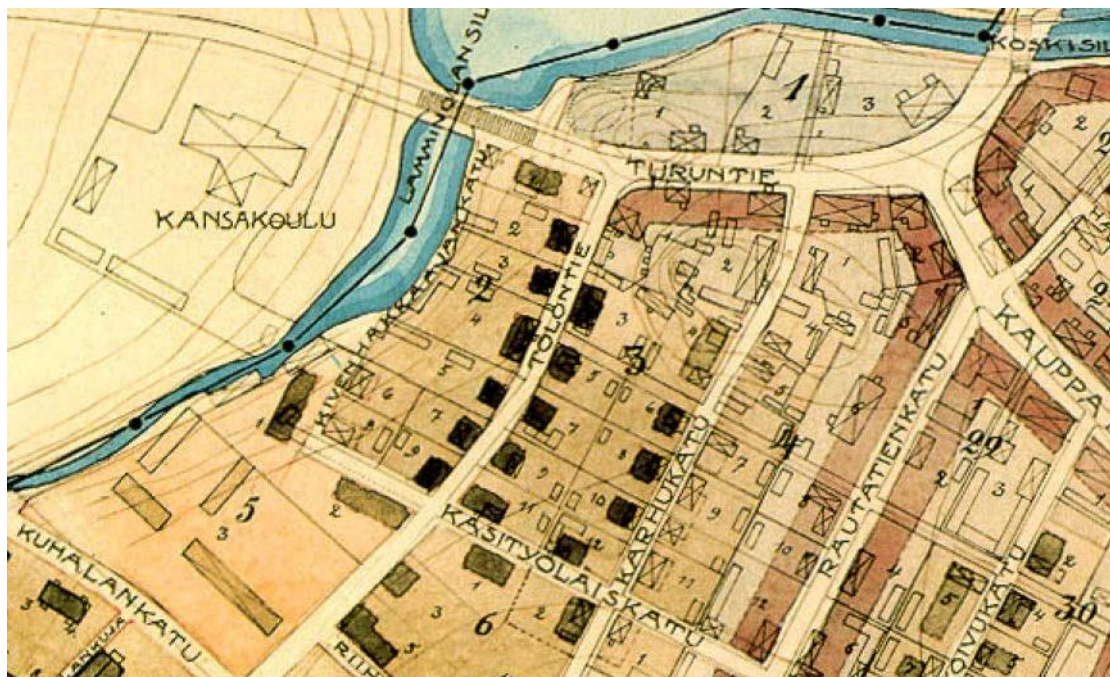
Senaatinkartta 1884.



1897 alue on tiivistynyt ja laajentunut edelleen Turuntien molemmiin puolin. Myös Rautatiekatu on tällöin rakennettu.



1917 nykyinen katuverkosto on rakennettu, Björninmäen halkaisee uusi katu, nykyinen Karhukatu. Suunnittelualueella päärakennukset sijoittuvat entistä selkeämmin katujen varsiin ja ulkorakennukset sisäpihoille.



1925 Bertel Jungin asemakaava. Kaavassa on nykyisen mukaisesti Turuntien ja Rautatiekadun varsi osoitettu kerrostalorakentamiseen ja Tölöntien ja Karhukadun varsi pientaloasumiseen.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kuhalan kylän vanha tonttimaa on ulottunut Tölöntien alueelle. Varhaisimmat maininnat Kuhalan kylästä ovat vuodelta 1506, ja tuolloin kylässä on ollut ainakin yksi talo. Vuoden 1539 maakirjassa kylään on merkitty kaksi taloa. Tölöntien länsipäässä on kivikautinen löytöpaikka. Nimi Tölo on peräisin ainakin jo vuodelta 1539, jolloin alueelle on sijoittunut Tölon tila.

Tölöntien itäosaan ja Karhukadun pohjoispuolelle sijoittuu vanhojen puutalojen rakennusryhmä. Tölöntien läntisessä osassa on uutta rivitalorakentamista sekä LSO:n entinen teurastamo, nykyinen leipomo. Turuntien ja Rautatienkadun varressa on liike- ja asuinkerrostaloja.

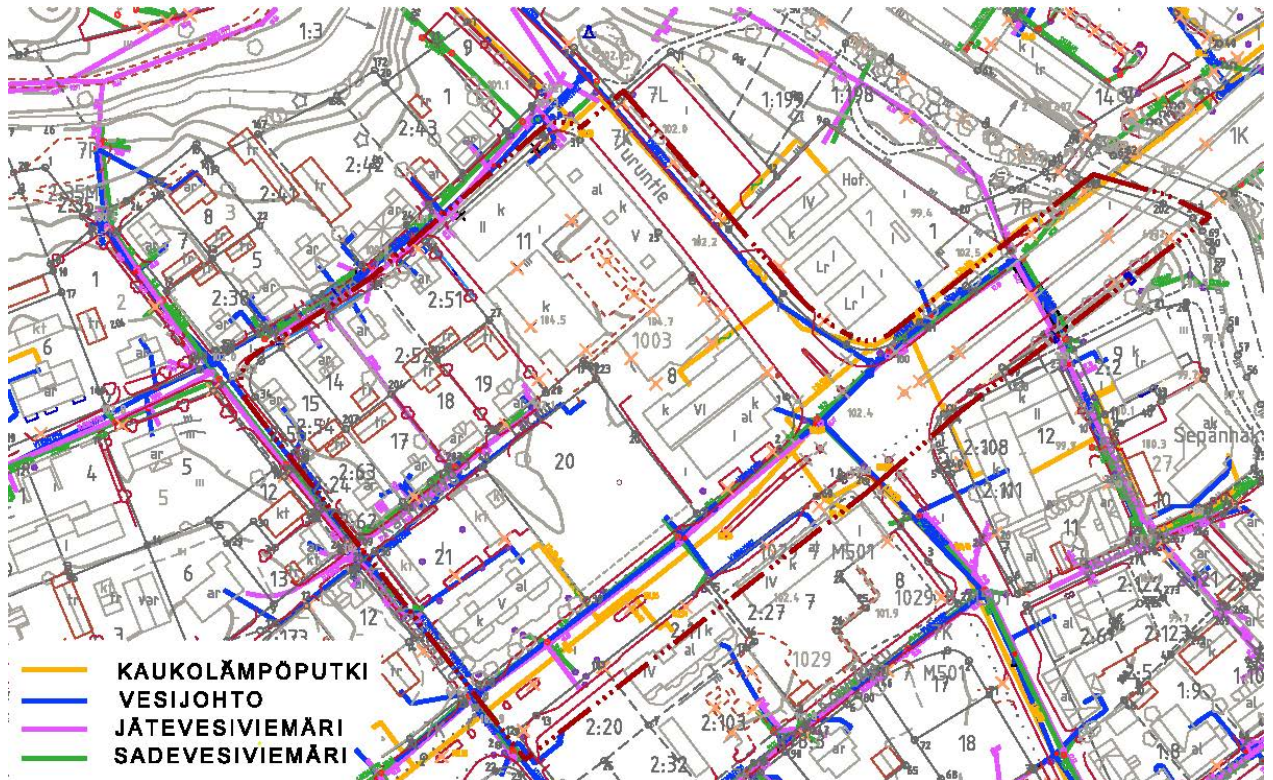
Tölöntien ja Karhukadun välinen pientaloalue on rakentunut 1900-luvun taitteessa, viimeistään 1920-luvulla. Kaksi kiinteistöä on rakentunut uudestaan 1950-luvulla ja kolme asuinrakennusta on oleellisesti korjattu ja laajennettu 1970 – 2000 – luvun välille. Osaan rakennuksista on lisätty kuisti 1950-luvulla. Päärakennukset muodostavat seinämän tielle ja ulkorakennukset sijoittuvat tontin takaosaan.



Liike- ja kerrostalokiinteistöt on rakennettu 1970 – 1980 – luvulla lukuun ottamatta tyhjiällä olevaa Rautatienkadun varren keskimmäistä tonttia.



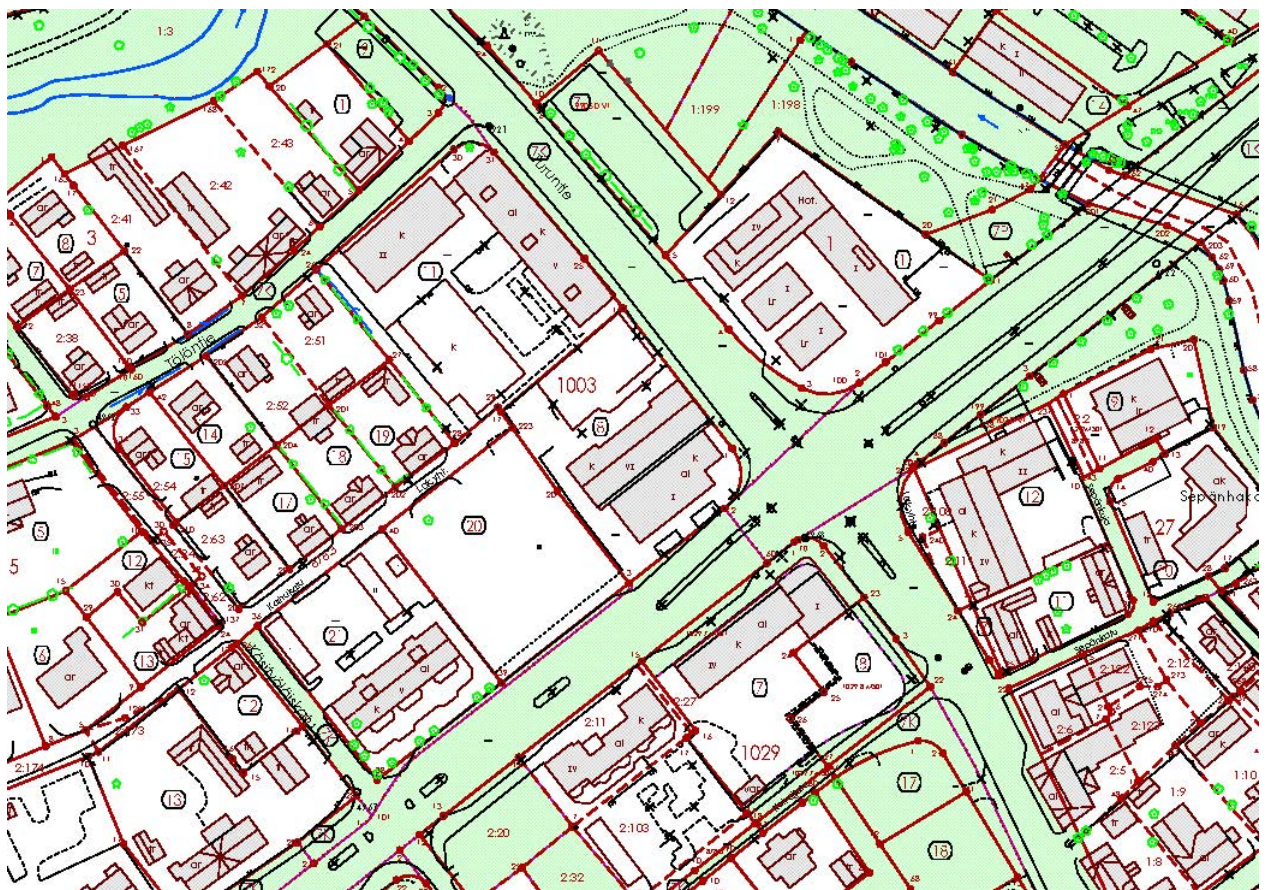
Kunnallistekniikka



Alueella on valmiina kunnallistekniikka ja katuyhteydet.

3.1.3 Maanomistus

Pääosa katualueista on kaupungin omistuksessa, korttelialue sekä osa katualueista ovat yksityisten omistuksessa.



Maanomistuskartta, vihreä on Forssan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

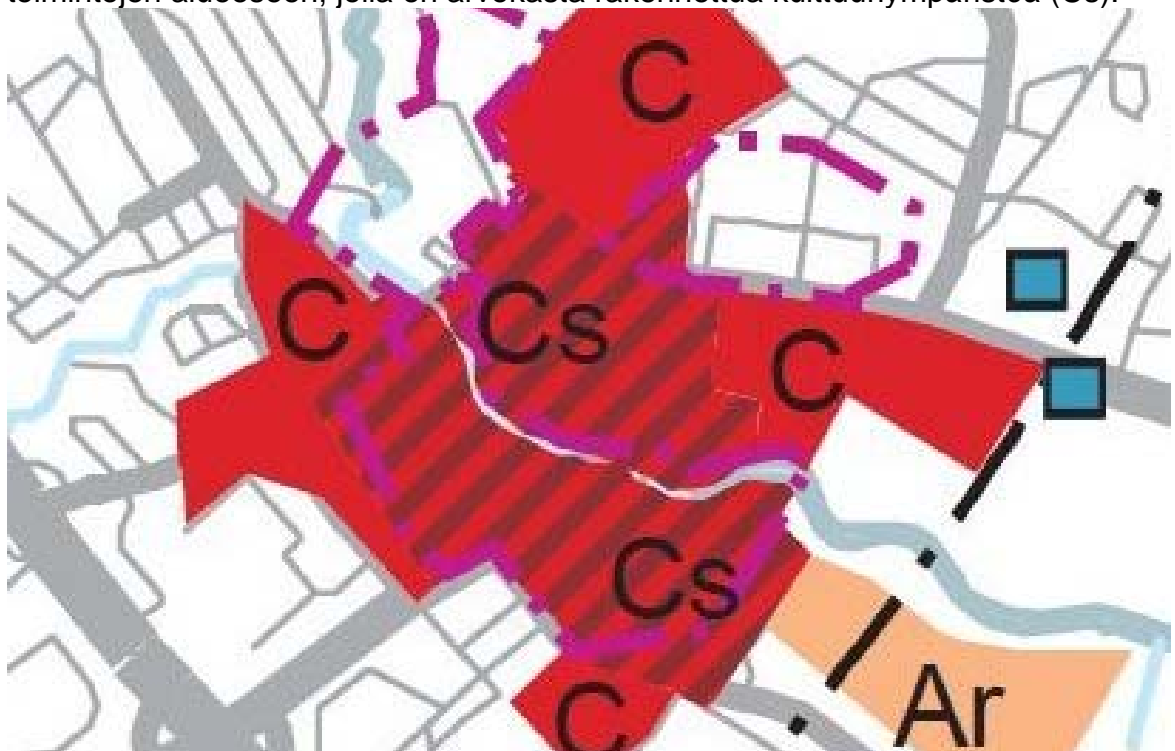
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

3.2.1.1 Maakuntakaava

- Kanta-Hämeen maakuntakaavassa (vahvistettu 28.9.2006) kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).



- Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaava, joka keskittyy alue- ja yhdyskuntarakenteen, asumisen ja elinkeinotoimintojen sekä liikennejärjestelmän ja teknisen huollon palvelujen kehittämiseen, on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2012. Kaava on ympäristöministeriön vahvistettavana. Myös vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue rajautuu Uudenkylän keskustatoimintojen alueeseen, jolla on arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Cs).



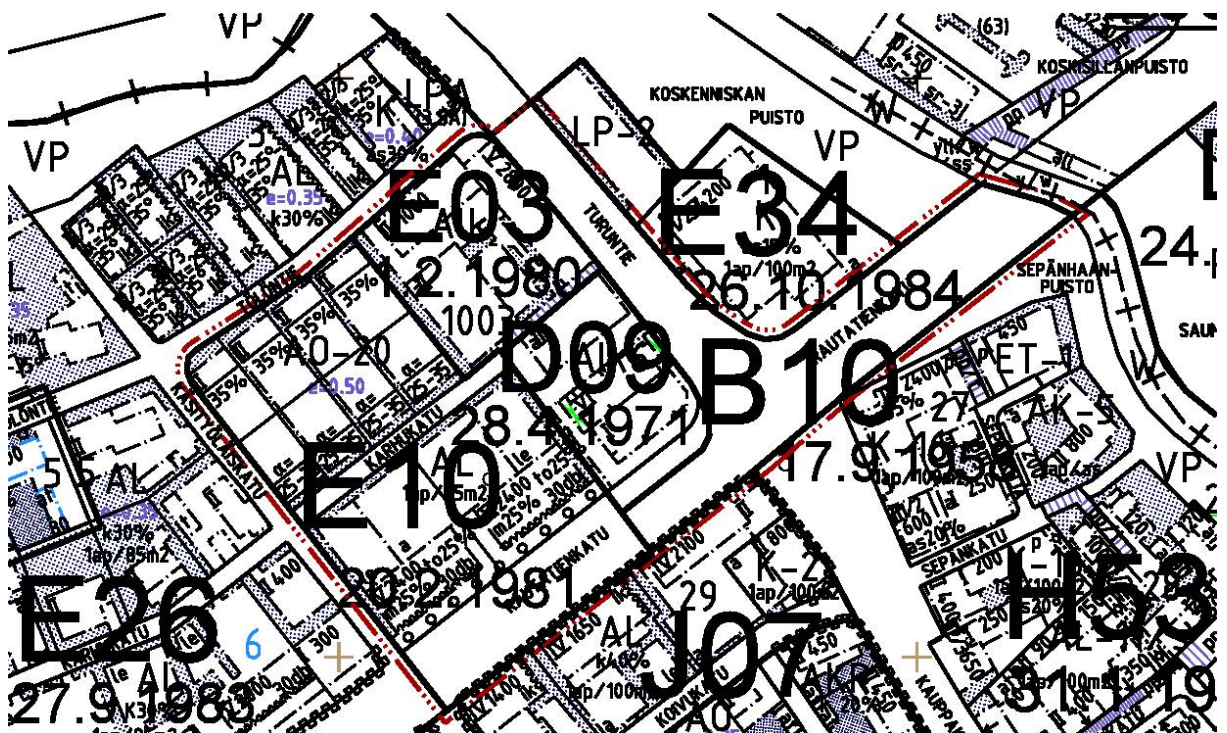
3.2.1.2 Yleiskaava

Alueella on kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymä oikeusvaikutteeton keskuksittaisen yleiskaava, jossa muutosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Ote yleiskaavakartasta on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.2.1.3 Asemakaava

Turuntien katualueella ja osalla Rautatiekadun katualueesta on voimassa 17.9.1958 (B10) vahvistettu asemakaava. Korttelialueella on voimassa 28.4.1971 (D09), 1.2.1980 (E03) ja 20.2.1981 (E10) vahvistetut asemakaavat. E10 sisältää myös osan Rautatiekadun katualueesta.

Voimassa olevissa asemakaavoissa korttelialue 1003 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue (Alk, Alk6) sekä erillispientalojen korttelialue (AO-20). Omakotialue ei ole rakennuttanut voimassa olevan uudisrakentamiskaavan mukaan.



Ote ajantasa-asemakaavasta on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2012.

3.2.1.5 Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistöt on merkitty kiinteistörekisteriin voimassa olevan kaavan mukaisesti lukuun ottamatta kiinteistöjä 61-405-2-51 ja 61-405-2-52.

3.2.1.6 Pohjakartta

Täydennyskarttoitus alueella on suoritettu 1989. Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpäalvelu pitää ajantasalla ja täydentää pohjakarttaa.

3.2.1.7 Rakennuskiellot

Kiinteistöillä 61-405-2-51 ja 61-405-2-52 on rakennuskielto MRL 81 §:n mukaan, muuten alueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.2 Kaava-alueita koskevat päätökset.

- 1.10.2012 Asunto Oy Hellaanpuisto haki kiinteistölle 61-7-1003-20 poikkeamislupaa asemakaavasta sijoittaakseen asuinkerrostalon rakennusalan ulkopuolelle.
- 27.10.2012 naapurien kuulemisessa poikkeamisesta jätettiin yksi huomautus, jossa vastustettiin rakentamista, koska se poikkeaa huomattavasti asemakaavasta.
- 17.-21.12.2012 ja 2.-11.1.2013 asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä, jolloin naapuri esitti mielipiteenään, että Hellaanpuiston leikkipaikan ja paikoitusten sijaintia tulisi vaihtaa päittäin. Naapurille esitettiin 9.1.2013 tarkistettu luonnos, jossa kyseisten alueiden paikkoja oli siirretty heidän esittämällään tavalla sekä asuinrakennusala siirretty hiukan Rautatienkadun suuntaan. Naapuri ilmoitti hyväksyvänsä uuden luonnoksen.
- 21.1.2013 kaupunginhallitus myönsi poikkeamisluvan, kunhan rakennus ja autopaikat sijoittuvat tarkistetun kaavaluonnoksen mukaisesti.
- 26.2.2013 As. Oy Hellaanpuistolle myönnettiin rakennuslupa asuinkerrostaloa varten.

3.2.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset.

- Yleiskaavallinen tarkastelu
 - o Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on alueelle laadittu yleiskaavallinen tarkastelu yleiskaavan sisältövaatimusten mukaisesti.
 - o Yleiskaavallisessa tarkastelussa on tutkittu suunnittelualan lähiympäristön ympäristölliset, toiminnalliset, liikenteelliset ja mitoitukselliset perusteet.
 - o Tarkastelussa on käyty läpi lähialueen yleispiirteiset kaavat sekä alueelle tehdyt selvitykset.
 - Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yhdyskuntarakenteen kaupunkimaisuus on varmistettava tiivistämällä ja täydentämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta kestävin periaattein. Myös Keskustajaman yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Kaavan mukainen uudisrakentaminen toteuttaa sekä maakuntakaavan suunnittelumääräystä että yleiskaavan määräystä.
 - Alueen rakennusinventoinneissa on käyty läpi suunnittelualan vanha omakotiasutusalue ja todettu, että uudisrakentamisen tulee sopeutua vanhaan rakenteeseen. Kaavaa on muutettu voimassa olevasta uudisrakentamiskaavasta nykyisen pientaloalueen säilyttävämpään muotoon. Kaavamuutoksessa säilytetään oleva pienipiirteinen omakotirakentaminen piharakennuksineen.
 - o Suunnitteluala on rakennettu lukuun ottamatta Rautatienkadun varrella olevaa asuinkerrostalokiinteistöä. Kiinteistölle suunniteltu asuinrakennus täydentää olevaa rakennetta. Rakennusalat on sijoitettu kiinteistölle siten, että ne sopeutuvat olevaan katukuvaan sekä rakennettuun ympäristöön, ja täyttävät rakennuttajan näkemykset kiinteistön rakentamisesta.
- Liikenteellinen selvitys
 - o Korttelialue sijoittuu keskustan pohjoisen ja läntisen pääsisääntuloväylän risteykseen, josta jatketaan Rautatienkadun sillan kautta ydinkeskustaan. Rautatienkadun sillalla liikennemäärä on 13000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Osa liikenteestä suuntautuu myös Kauppakadun kautta. Turuntien ja Rautatienkadun risteuksen liikennemäärä on noin 16600 ajoneuvoa vuorokaudessa.
 - o Turuntien ja Rautatienkadun puoleisten asuinrakennusten julkisivujen ääneneristävyuden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.
- Uudenkylän inventointi 2008, suunnittelutoimisto nOLO, Miika Tuki.
 - o Selvityksessä on mukana Tölöntien ja Kuhalankadun vanha omakotirakennuskanta, josta todetaan että uuden rakentamisen tulee sopeutua vanhaan rakennuskantaan. Asuinrakennukset on rakennettu pääosin 1900 – 1920 – luvulla, osa on uudisrakennettu 1950-luvulla ja osaan on tehty huomattavia korjauksia viime vuosikymmenten aikana.

- Hämeen ympäristökeskuksen raportti 10/2009, Forssan kaupungin rakennusinventointi, Teija Ahola, Pilvi Koivula
 - o Osana inventointia on Tölöntien varren rakennukset, joista parhaiten on säilynyt Tölöntien pohjoispuolen asuinrakennukset muodostaen eheimmän kokonaisuuden 1900-luvun alun rakennuksista.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle kiinteistön 61-7-1003–20 maanomistajan aloitteesta. Kiinteistö halutaan rakentaa voimassa olevasta asemakaavasta poiketen ja poikkeaminen on niin suuri, että se vaatii asemakaavamuutoksen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginarkkitehti teki 12.10.2012 viranhaltijapäätöksen asemakaavan muuttamisesta ja vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävänolosta.

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

Hankkeen vireilletulosta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu lehtikuulutuksella 14.10.2012 Forssan lehdessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

3.12.2012 valmistui Kuhala III C asemakaavamuutosluonnos. Luonnoksen valmistumisesta ja alustavan kuulemisen nähtävänäoloajasta tiedotettiin kirjeitse maanomistajille ja lähinaapureille sekä kuulutuksella paikallisessa lehdessä muille asianosallisille.

Naapurin kanssa, joka jätti huomautuksen kiinteistön 61-7-1003–20 poikkeamisluvasta, neuvoteltiin useampaan otteeseen, jotta löydettiin kaikkia tyydyttävä ratkaisu kiinteistön rakentamiseen.

Luottamuselinkäsittelyjen päivämäärät on esitetty osan 2 tiivistelmän kaavaprosessin vaiheissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on pitkään tyhjiällä olevan alueen rakentuminen kaupunkirakenteeseen ja ympäristöön sopivalla tavalla. Kaavamuutoksella luodaan mahdollisuus alueen toteutumiseen nykyisten tarpeiden mukaisesti. Kaavassa huomioidaan myös rakennetun pientasuinalueen inventoinnin tuomat erityispiirteet, joiden mukaan alue on paikallisesti merkittävä 1900-luvun alussa syntynyt asuinalue, jonka pienimuotoinen rakenne säilytetään kaavamuutoksella.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

- Kaava-alue on osa keskustan liike- ja asuinaluetta. Liike- ja asuinkerrostalot sijoittuvat pääkatujen varteen siten, että ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja ja muissa kerroksissa asuntoja. Uudiskerrostalon ensimmäisessä kerroksessa on autotalleja, varastoja ja väestönsuoja.
- Sisäkortteliin sijoittuu vanha omakotitonttialue, jolta on tonttikatujen kautta yhteys pääkaduille.
- Kaava-alue sijaitsee keskustan kaikkien palvelujen lähituntumassa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

- Asemakaavamuutos antaa edellytykset korttelialueen rakentamiseen nykyisten vaatimusten ja tarpeiden mukaisesti. Keskusta-alueen laitamilla ei ole tarvetta lisätä pienliiketiloja, joten uudiskerrostalon alimpaan kerrokseen ei ole osoitettu liiketilaa vaan sen voi käyttää asumista palveleviin toimintoihin.
- Hyvin säilynyt vanha pientasuinalue säilytetään nyky muodossa sen sijaan, että sitä kehitettäisiin tiiviiseen uudisrakentamiseen.

5.3 Aluevaraukset ja mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 2,61 ha. Korttelialueiden ja muiden kaava-alueiden mitoitus jakautuu seuraavasti:

Korttelialue	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus
AK-21	0,4577 ha	5464 k-m ²	1,19
AO-4	0,4672 ha	1402 k-m ²	0,30
AL-15	0,6460 ha	8320 k-m ²	1,29
Katualue	1,0417 ha		
Korttelialue yhteensä	1,5709 ha	15186 k-m ²	0,97
Yhteensä	2,6126 ha	15186 k-m ²	0,58

- AK-21 asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu yksi enintään viisikerroksisen ja yksi enintään kuusikerroksisen rakennuksen rakennusala sekä neljä yksikerroksisen autokatoksen rakennusala. Rakennusten julkisivumateriaalina on oltava tiili, rappaus tai vastaava pinnoite ja niissä on oltava harja-, pulpetti- tai porrastettu harjakatto. Alimpaan kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Viisikerroksisen rakennuksen asuinrakennusoikeudesta saa käyttää 25% toimistotiloja ja 25% myymälätiloja varten. Kiinteistöjen rakentamattomat osat, jotka eivät ole kulkuväylinä, on istutettava ja osa istutuksista on oltava puita.
- AO-4 erillispientalojen korttelialueen asuinuudisrakennukset on rakennettava kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni samaan linjaan muiden rakennusten kanssa. Olevaa rakennusta, joka poikkeaa kyseisestä linjasta, voi laajentaa olevan rakennuksen linjaan poiketen edellä esitetystä kaavamääräyksestä. Piharakennuksen saa rakentaa tontin rajaan kiinni, jos se rakennetaan yhteen rajanaapurin piharakennuksen kanssa, mutta näiden rakennusten yhteenlaskettu syvyys ei saa kuitenkaan ylittää 8 metriä. Piharakennuksen kerrosala saa olla enintään 35% rakennus- alalle sallitusta kerrosalasta ja sen harjakorkeus saa olla enintään 2/3 asuinrakennuksen harjakorkeudesta, mutta sen on oltava kuitenkin vähintään 3,5 metriä.

- AL-15 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta on 0,6460 ha. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 8320 k-m², jolloin rakennustehokkuus on $e = 1,29$. Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava tiili, rappaus tai vastaava pinnoite. Rakennuksissa on oltava harja-, pulpetti- tai porrastettu harjakatto. Kiinteistöjen rakentamattomat osat, jotka eivät ole kulkuväylinä, on istutettava ja osa istutuksista on oltava puita.
- Katualuetta on 1,0417 ha käsittäen Karhukadun tonttikadun sekä osan Rautatienkadun ja Turuntien pääsisäntulokaduista.

Liite 2 Asemakaavakartta ja -määräykset

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaava-alueen ympäristö on pääosin rakennettu ja alueella on valmiina kunnallistekniikkaa sekä liikenneyhteydet. Tyhjän kerrostalotontin rakentaminen täydentää olevaa ympäristöä ja tuo uusia asuntoja keskusta-alueen palvelujen ääreen. Kaavamuutoksen myötä liikenteen kulku uudisrakennuksen kiinteistölle jakaantuu kahdelle kadulle, joka vähentää tonttikatuna toimivan Karhukadun liikennettä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen merkittävin häiriö on liikennemelu kahdelta keskustan sisääntuloväylältä. Tämän vuoksi rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Pääkatujen varrella sijaitsevat viisi – kuusikerroksiset asuinkerrostalot muodostavat meluesteen liikennemelulta korttelialueen oleskelupihoille.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

AK-21 asuinkerrostalojen korttelialueella on määrätty, että alimpaan kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja liikennemelun vuoksi. Viereisten asuin-liike -kerrostalojen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee liiketiloja, mutta uudisrakennuksen alimpaan kerrokseen sijoituu autotalleja, varastoja ja väestönsuoja. Määräyksissä on myös määritelty ovien ja ikkunoiden vähimmäismäärä alimmassa kerroksessa, koska se muodostaa olennaisen osan sisääntuloväylän katujulkisivua, jonka tulee olla yhteneväinen muiden lähirakennusten kanssa.

Havainnekuva rakennettavasta asuinkerrostalosta on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tyhjän kerrostalotontin rakentaminen on lähtenyt liikkeelle poikkeamisluvasta. Luvan yhteydessä sekä kaavamuutoksen laatimisen aikana on kiinnitetty erityistä huomiota rakennuksen sopeutumisesta ympäristöönsä. Kerrostalon rakentaminen on alkanut keväällä 2013 ja rakennus valmistuu keväällä 2014.

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

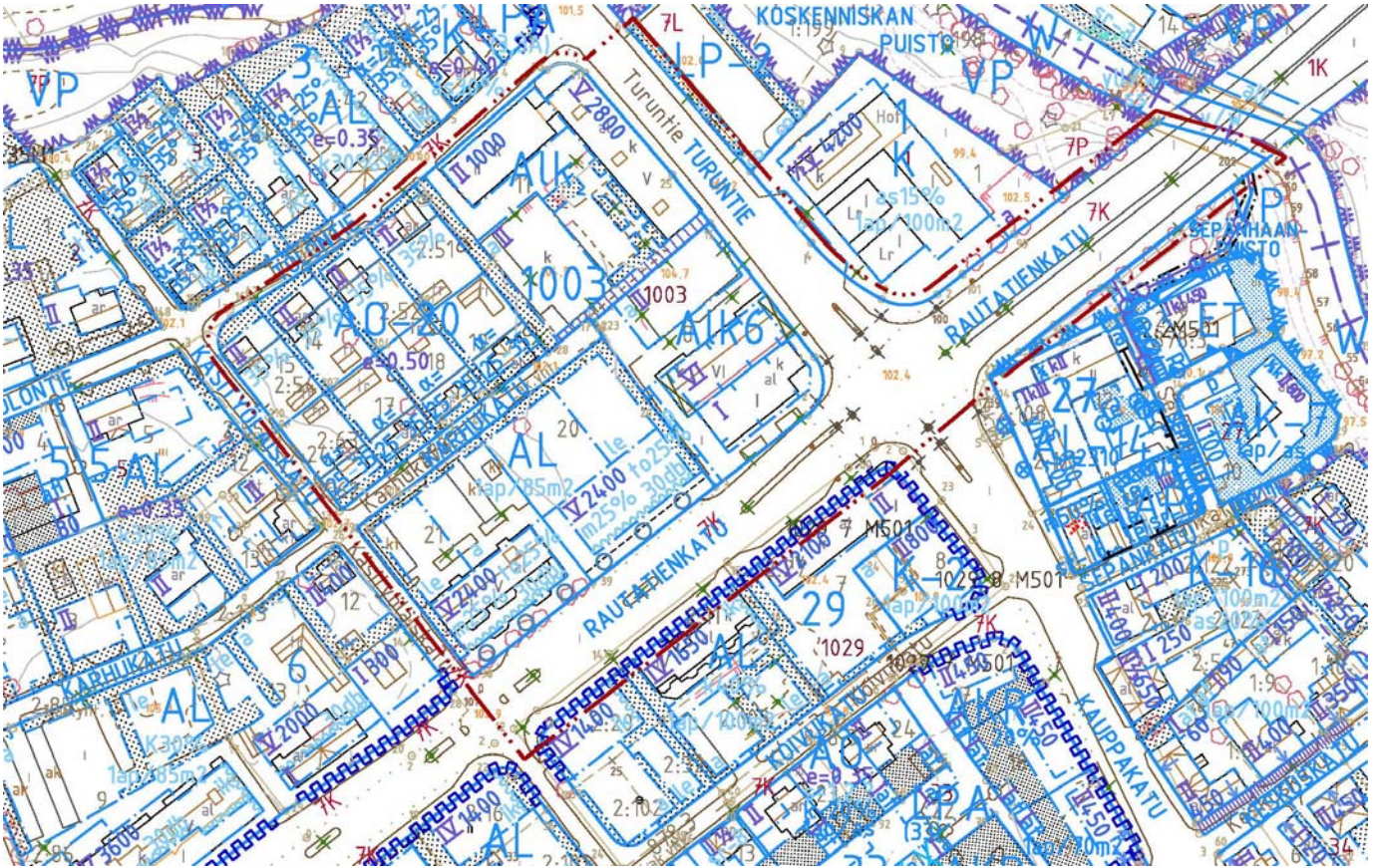
Forssa 8.10.2013

Kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
KUHALA III C ASEMAKAAVAN MUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



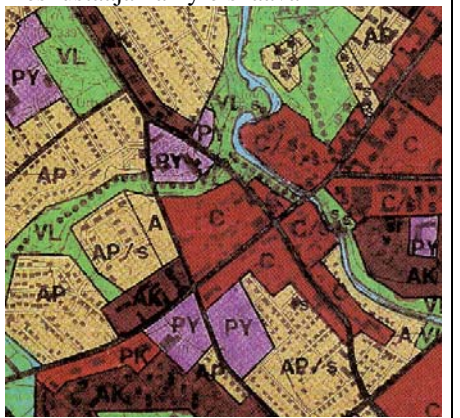
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA JA KAAVA-ALUEEN RAJAUS



ALUEEN ORTOKUVA 2011



**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
KUHALA III C ASEMAKAAVAN MUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU**

Kaavoitus kohde	Kuhala III C: Kuhalan kaupunginosan kortteli 1003 sekä siihen liittyvät katualueet.	Maakuntakaava
Hakija/Aloite	Maanomistaja / Forssan kaupunki	
Asemakaavamuutoksen tarkoitus	Kaava-alueella on rakentamaton kerrostalotontti, jonka rakentamista suunnitellaan kaavasta poiketen. Kaavamuutoksella tarkastellaan rakentamista alueelle sopivalla tavalla. Omakotiasuinalueen osalta kaavaa tarkistetaan vastaamaan nykyistä tilannetta. Muilta osin aluetta päivitetään vanhentuneita asemakaavoja.	
Maakuntakaava	- Kanta-Hämeen maakuntakaavassa (vahvistettu 28.9.2006) muutosalue on osoitettu keskustatomintojen alueeksi (C).	
Yleiskaava	- Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä keskustaajaman yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).	
Asemakaava	- Suunnittelualue on voimassa 17.9.1958 (B10), 28.4.1971 (D09), 1.2.1980 (E03), 20.2.1981 (E10) ja 20.6.1989 (E78) vahvistetut asemakaavat. Korttelialueet ovat osoitetut asuin-, liike- ja toimistorakennuksille sekä asuntojen erillispientaloille. <u>Ote ajantasa-asetuksesta on kansikuvassa.</u>	
Maanomistus tilanne	Alue on Forssan kaupungin ja yksityisten omistuksessa.	
Vaikutusalue	Kaavan vaikutusalue ulottuu lähiympäristöön.	
Ympäristövaikutusten arviointi	Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset lähialueen rakennettuun ympäristöön. Asemakaavan yleiskaavalliset vaikutukset arvioidaan soveltuvin osin. Vaikutukset arvioidaan ympäristöhallinnon ohjeen 10/2006 'Vaikutusten arviointi kaavoituksessa' periaatteiden mukaisesti.	
Selvitykset	Asuinalue sijaitsee keskustan sisääntuloväylän Rautatienkadun varrella, joten kaavan yhteydessä selvitetään liikennemääriä sekä liikennemelua. Rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota meluntorjuntaan.	Keskustaajaman yleiskaava
Kaavan tavoitteet	Kaavan tavoitteena on sovittaa uudisrakennus ympäristöönsä huomioiden maanomistajan nykyiset rakentamisperiaatteet sekä ajanmukaistaa rakennettujen alueiden asemakaavaa.	
Sopimukset	Asemakaavoituksesta tullaan laatimaan erillinen maankäyttösopimus maanomistajan kanssa.	
Käsittely	2012	Maanomistus
Valmistelijat	Tekninen ja ympäristötoimi, Maankäytön suunnittelu Turuntie 18 30100 Forssa PL 62 30101 Forssa. Anne Seppälä puh (03)-41415360 anne.seppala@forssa.fi Forssa 10.10.2012 Anne Seppälä kaavoitusinsinööri	
		 <small>As Oy Forssan Hellaapunkki 24.9.2012 Arkkitehti Tapari Takio</small>
		Uuden asuinkerrostalon alustava havainnekuva.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
KUHALA III C ASEMAKAAVAN MUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU
KUHALA III C 10.10.2012

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Syksy 2012	LUONNOS / MRL 62§ Talvi 2012	EHDOTUS / MRL 65§ Kevät 2013	MRL 200§ Kesä 2013
Osalliset: <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen Forssan lehti 14.10.2012	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävänäolo 14 päivää	Voimaantulo
Hämeen ELY-keskus	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	neuvottelu tarvittaessa	tiedoksi
Uudenmaan ELY-keskus				
Museovirasto				
Hämeen liitto				
Tukes				
<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Kaupunginvaltuusto	tiedoksi			
Kaupunginhallitus	tiedoksi	käsittely tarvittaessa	käsittely	tiedoksi
Tekninen lautakunta	tiedoksi	tiedoksi	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
Ympäristölautakunta	käsittely	käsittely	käsittely tarvittaessa	tiedoksi
K-H Pelastuslaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	tiedoksi
Forssan Verkkopalvelut Oy	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	tiedoksi
Forssan vesihuoltoliikelaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	tiedoksi
<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>				
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus neuvottelu tarvittaessa	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus

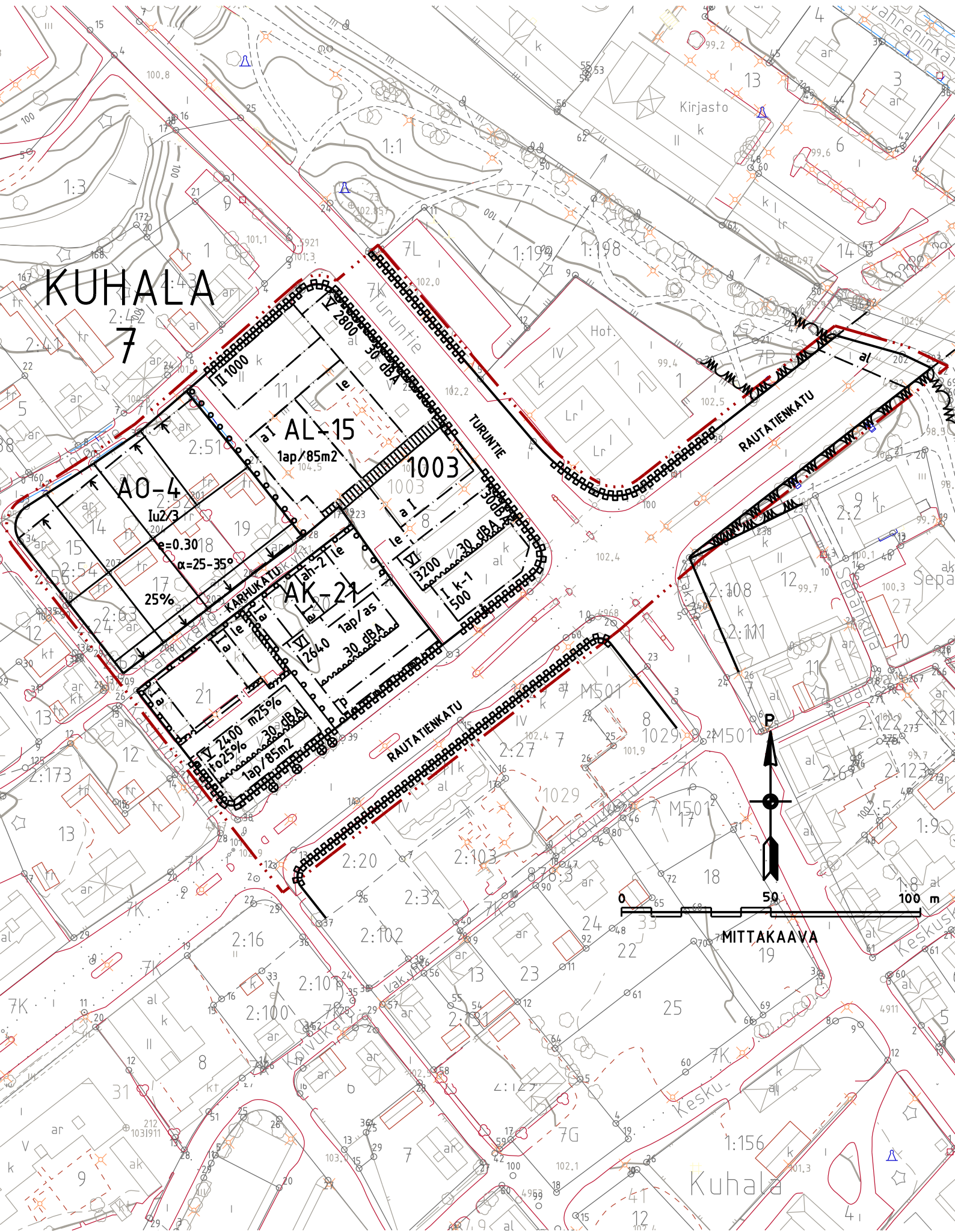
Forssa 10.10.2012

kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä

ASEMAKAAVAEHDOTUS KUHALA III C 6.6.2013

LIITE 2



KUHALA III C

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KUHALAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 1003 SEKÄ KATUALUEITA.

MITTAKAAVA 1 : 1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK-21

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava tiili, rappaus tai vastaava pinnoite.
- Rakennuksissa on oltava harja-, pulpetti- tai porrastettu harjakatto.
- Alimpaan kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Alimmassa kerroksessa vähintään kolmasosa julkisivun mitasta on varustettava ovin tai vähintään 120 cm korkein ikkunoin. Määräys ei koske väestönsuojan julkisivuosuutta.
- Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

AO-4

Erillispientalojen korttelialue.

- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen piharakennuksen.
- Rakennusta ei saa rakentaa 2 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa. Rakennettaessa 6 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa, rajanpuoleiseen seinään ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita.
- Rakennusten on oltava harjakattoisia.
- Piharakennuksen saa rakentaa tontin rajaan kiinni, jos se rakennetaan yhteen rajanaapurin piharakennuksen kanssa. Näiden rakennusten yhteenlaskettu syvyys ei saa ylittää 8 metriä.
- Piharakennuksen kerrosala saa olla enintään 35% rakennusalalle sallitusta kerrosalasta ja sen harjakorkeus saa olla enintään 2/3 asuinrakennuksen harjakorkeudesta, mutta sen on oltava kuitenkin vähintään 3,5 metriä.

AL-15

Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava tiili, rappaus tai vastaava pinnoite.
- Rakennuksissa on oltava harja-, pulpetti- tai porrastettu harjakatto.
- Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

7

Kaupunginosan numero.

KUHAL

Kaupunginosan nimi.

1003

Korttelin numero.

TURUNTIE

Kadun tai puiston nimi.

24.00

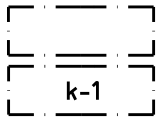
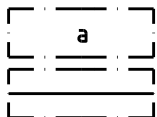
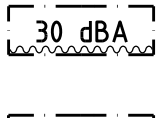
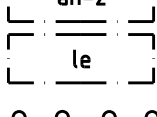
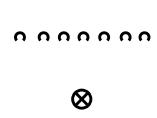

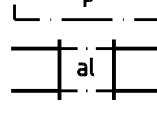
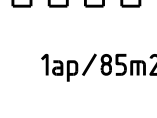
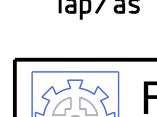

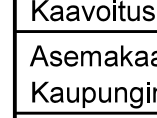
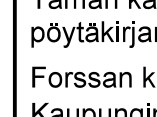
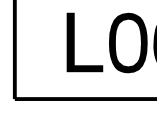
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.


25%

Luku osoittaa, kuinka suuren osan tontista saa käyttää rakentamiseen.

m25%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.

to25%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimistotiloja varten.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Iu2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.30	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
$\alpha=25-35^\circ$	Kattokaltevuus.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa toimisto- ja liiketiloja sekä alueelle soveltuvia palvelutiloja.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Rakennuksen harjan suuntaa osoittava viiva.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.
	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen alueen osa.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Säilytettävä / istutettava pensasrivi.
	Säilytettävä puu.
	Katu.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Kadun alittava kevyen liikenteen yhteys.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
1ap/85m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

 FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu		
KUHALA III C ASEMAKAAVAN MUUTOS		1 : 1000
Forssassa 6.6.2013 Kaavoitusinsinööri Anne Seppälä		
Asemakaavan pohjakartan hyväksynyt Kaupungingeodeetti Rainer Suvanto		
Tämän kaavan Forssan kaupunginhallitus on syyskuun 30 päivänä 2013 pöytäkirjan 317 §:n kohdalla hyväksynyt. Forssan kaupungin keskushallinnossa Kaupunginsihteeri Matti Pietilä		
L06	KUHALA III C	6.6.2013
	Kh 30.9.2013 § 317	Voim. xx.xx.2013

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	061 Forssa	Täyttämispvm	08.10.2013
Kaavan nimi	Kuhala III C		
Hyväksymispvm	30.09.2013	Ehdotuspvm	06.06.2013
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	14.10.2012
Hyväksymispykälä	317	Kunnan kaavatunnus	061 L06
Generoitu kaavatunnus	061H300913A317		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6126	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,6126

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	2,6126	100,0	15186	0,58	0,0000	-694
A yhteensä	1,5709	60,1	15186	0,97	-0,0533	-694
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0417	39,9			0,0533	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,6126	100,0	15186	0,58	0,0000	-694
A yhteensä	1,5709	60,1	15186	0,97	-0,0533	-694
AK	0,4577	29,1	5464	1,19	-0,0365	240
AO	0,4672	29,7	1402	0,30	0,0000	-934
AL	0,6460	41,1	8320	1,29	-0,0168	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0417	39,9			0,0533	
Kadut	1,0417	100,0			0,0533	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						