



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



LAMMINRANTA III C

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

12.12.2013

LAMMINRANTA III C ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

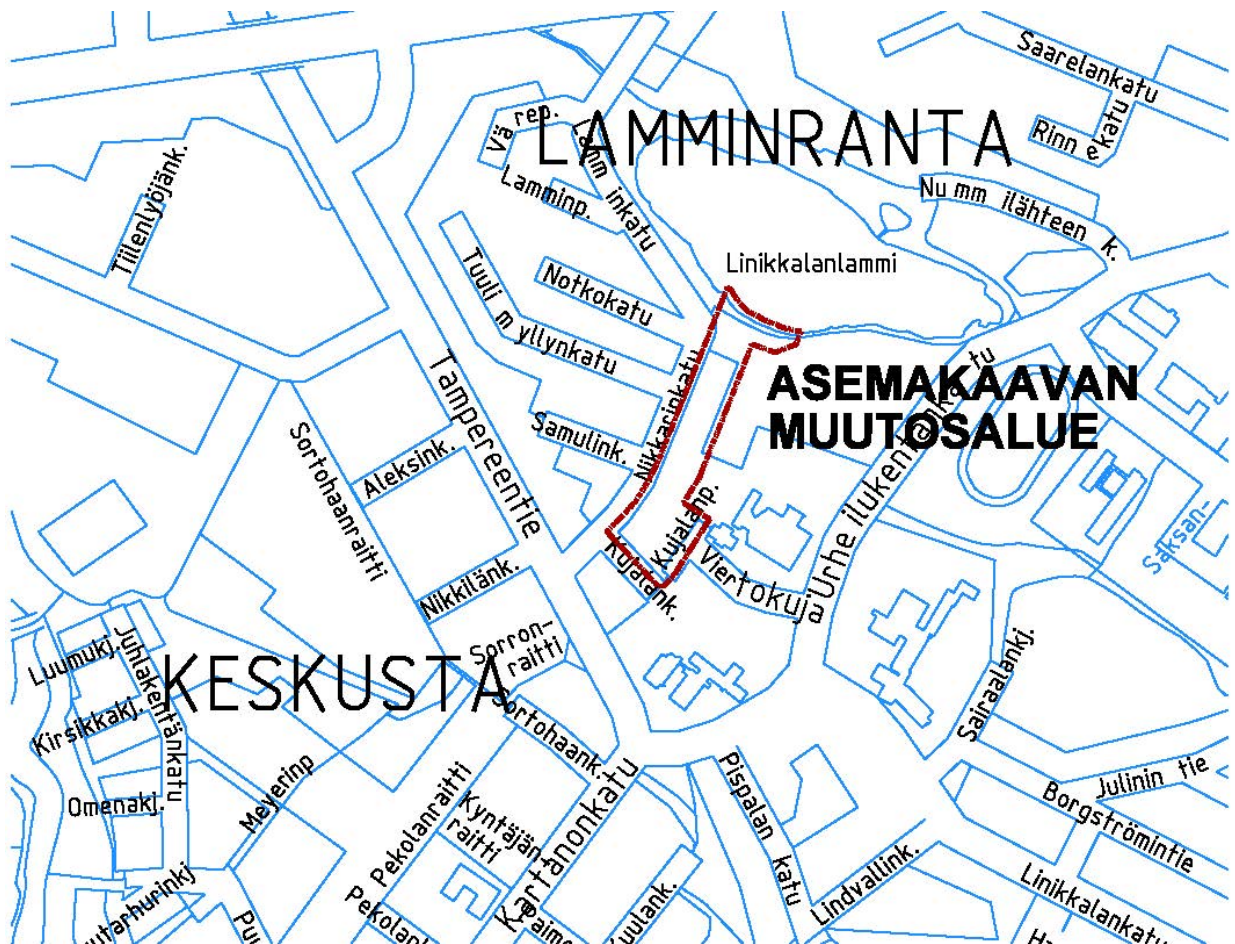
Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12. päivänä joulukuuta 2013 päivättyä asemakaavakarttaa Lamminranta III C.

Asemakaavan muutos koskee:

Forssan kaupungin Lamminrannan (3.) kaupunginosan korttelia 332 sekä siihen liittyvää puistoaluetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee aivan ydinkeskustan tuntumassa Nikkarinkadun itäpuolella.



1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa korttelin 332 pohjoisinta tonttia pysäköintialueen suuntaa sekä ajanmukaistaa pientaloalueen kaavamääräyksiä rakennetun tilanteen ja 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	Maisema ja luonnonympäristö	4
3.1.2	Rakennettu ympäristö	4
	Kunnallistekniikka	7
3.1.3	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	8
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat päätökset	11
3.2.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1	Osalliset	12
4.3.2	Vireilletulo	12
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Kaavan rakenne	13
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.3	Aluevaraukset ja mitoitus	14
5.4	Kaavan vaikutukset	14
5.5	Ympäristön häiriötekijät	14
5.6	Kaavamerkinnot ja – määräykset	15
6	ASEMAKAAVAN TOTETUT	15
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	
	1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
	2. Asemakaavakartta	
	3. Inventoinnin rakennusvuosikartta	
	4. Seurantalomake	

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksen 2007 – 2008 yhteydessä.
- 2011 valmistui korttelialueen 332 inventointi.
- 1.11.2013 valmistui Lamminranta III C asemakaavan muutosluonnos.
- 13.11.2013 ympäristölautakunta päätti asettaa Lamminranta III C asemakaavamuutosluonnoksen 9.9.2013 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville.
- 18. -29.11.2013 asemakaavan muutosluonnos oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä.
- 12.12.2013 valmistui Lamminranta III C asemakaavamuutosehdotus.
- 13.1.2014 kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville 14 päivän ajaksi sekä pyytää ehdotuksesta lausunnot Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä ja Forssan vesihuoltoliikelaitokselta.
- 27.1. -10.2.2014 asemakaavamuutosehdotus oli MRL 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia nähtävänäoloaikana. Lausunnon antajilla ei ollut huomautettavaa ehdotuksesta.
- 17.3.2014 kaupunginhallitus hyväksyi Lamminranta III C asemakaavamuutoksen 12.12.2013.
- 28.4.2014 Lamminranta III C asemakaavamuutos tuli voimaan.

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva yleinen pysäköintialue (LP) muutetaan pääosin kuulumaan osaksi Sivurannan uimaranta-aluetta ja alueelle osoitetaan pysäköintipaikka. Loppuosa LP-alueesta muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Erillispientalojen korttelialueen kaavaa tarkistetaan rakennetun tilanteen mukaiseksi huomioiden alueelle tehty inventointi.



2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uudet tonttijaot ja niiden mukaiset kiinteistöt muodostetaan maanomistajien tarpeen mukaan asemakaavan tultua voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

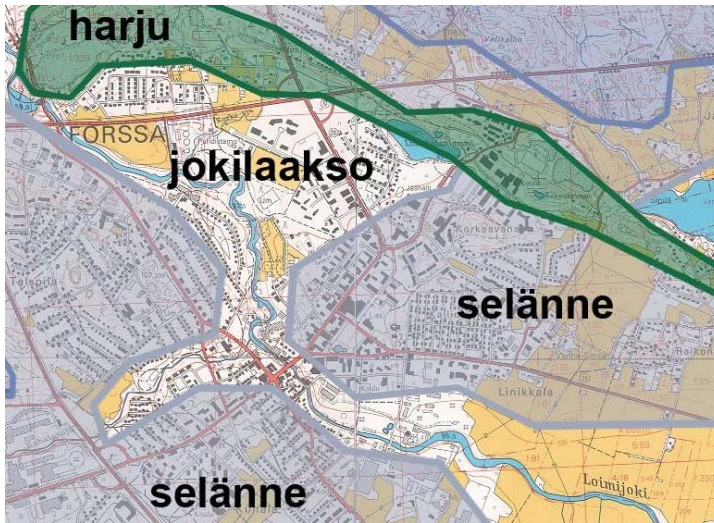
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Maisema ja luonnonympäristö

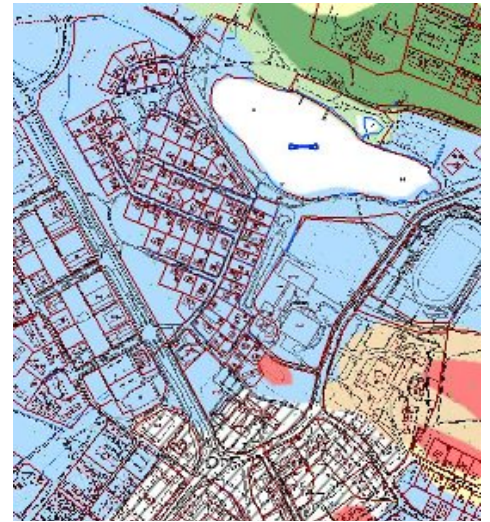
Maakunnallisesti alue luokitellaan osaksi Loimijokilaakson viljelymaisemien maisematyyppejä. Maisematyypille ominaista ovat laaksomaiset alavat alueet ja laajat savipohjaiset pellot sekä loivasti kumpuilevat pitkät näkymät.

Suunnittelualue sijaitsee Loimijoen jokilaakson 1800-luvun metsästä raivatulla peltoalueella. Alueen lähimaisemassa tärkeitä elementtejä ovat pohjoispuolella sijaitsevat Lamminrannan vesialue sekä ympäristöstä korkeammalle kohoava harjualue.

Maaperältään suunnittelualue on savea.



Maisemarakenne



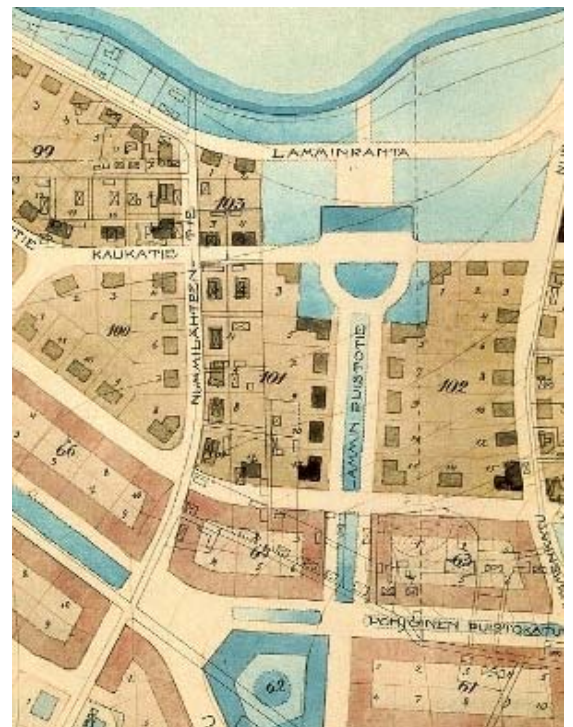
Maaperäkarta

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alue on vanhaa peltoaluetta, jonka keskellä nykyinen Nikkarinkatu on ollut jo 1800-luvulla. Tällöin tien varressa on sijainnut muutamia asuin- ja piharakennuksia, jotka näkyvät vuoden 1884 senaatinkartassa.



Senaatinkartta 1884.



Bertel Jungin asemakaava 1925

1900-luvun alussa alueesta tuli teollisuusyhdyskunnan asuinalue, jolloin rakentaminen tiivistyi huomattavasti. 1925 Bertel Jungin asemakaavassa Nikkarinkatu on Nummilähteenkadun nimisenä ja kadun varteen on jo tuolloin osoitettu rakennetun tilanteen mukaisesti pientalotontteja. Rakennukset sijoittuvat pääosin kadun suuntaisesti. Perinteinen rakentaminen jatkui vanhan asemakaavan mukaisesti Nikkarinkadun itäpuolella sekä nykyisen Notkokadun varressa aina 1950-luvulle saakka, vaikka 1940-luvun alun kaavassa alueen katu- ja korttelirakenne muutettiin Tampereentien suuntaiseksi tiiviiksi pientaloalueeksi. 1940-luvun lopun asemakaavassa esitetään nykyiset Nikkarinkatu ja Notkokatu omilla nimillään ja sijainneillaan.

Nikkarinkadun lännen puoleinen asuinalue on rakentunut vuonna 1970 vahvistuneen kaavan mukaisesti. Tällöin Nikkarinkadun idänpuoleinen alue on jo rakentunut täyteen pääosin kadun varteen vanhan rakenteen mukaisesti.

Korttelin 332 voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 1980 ja tässä kaavassa koko Nikkarinkadun idänpuoleinen varsi on esitetty rakennettavaksi ns. käkikellotaloina kadun suhteen porrastetulla rakenteella. Rakennusten korkeat päädyt on esitetty sijoitettavaksi kadun suuntaan ja ikkunat on keskitetty päätyihin, koska rakennukset ovat kapeilla tonteilla lähellä naapurirakennuksia. Korttelialueen pohjoisosaan onkin osittain toteutunut kaavan mukainen rakenne.



Nikkarinkadun 1980-luvulla rakennettuja käkikellotaloja.

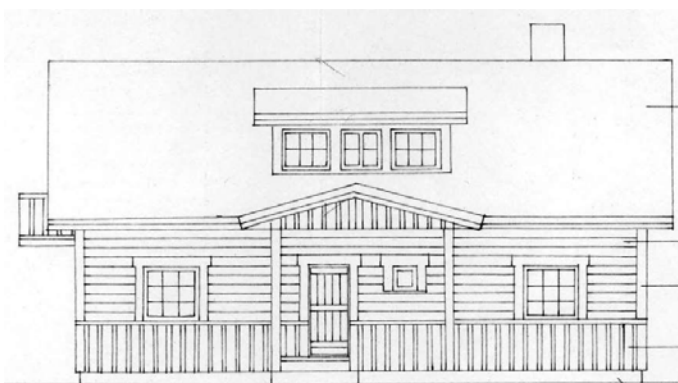
Pääosin korttelialueen rakennukset on rakennettu 1980-luvulla. Kolme uusinta rakennusta on rakennettu 2000-luvulla. 1900-luvun alun rakennuskantaa on neljällä kiinteistöllä.



Katunäkymä Nikkarinkadulta, oikealla sijaitseva asuinrakennus on rakennettu 1900-luvun alkupuolella.



Katunäkymä Kujalankadulta, kaksi lähintä rakennusta ovat 1900-luvun alkupuolella rakennettuja.

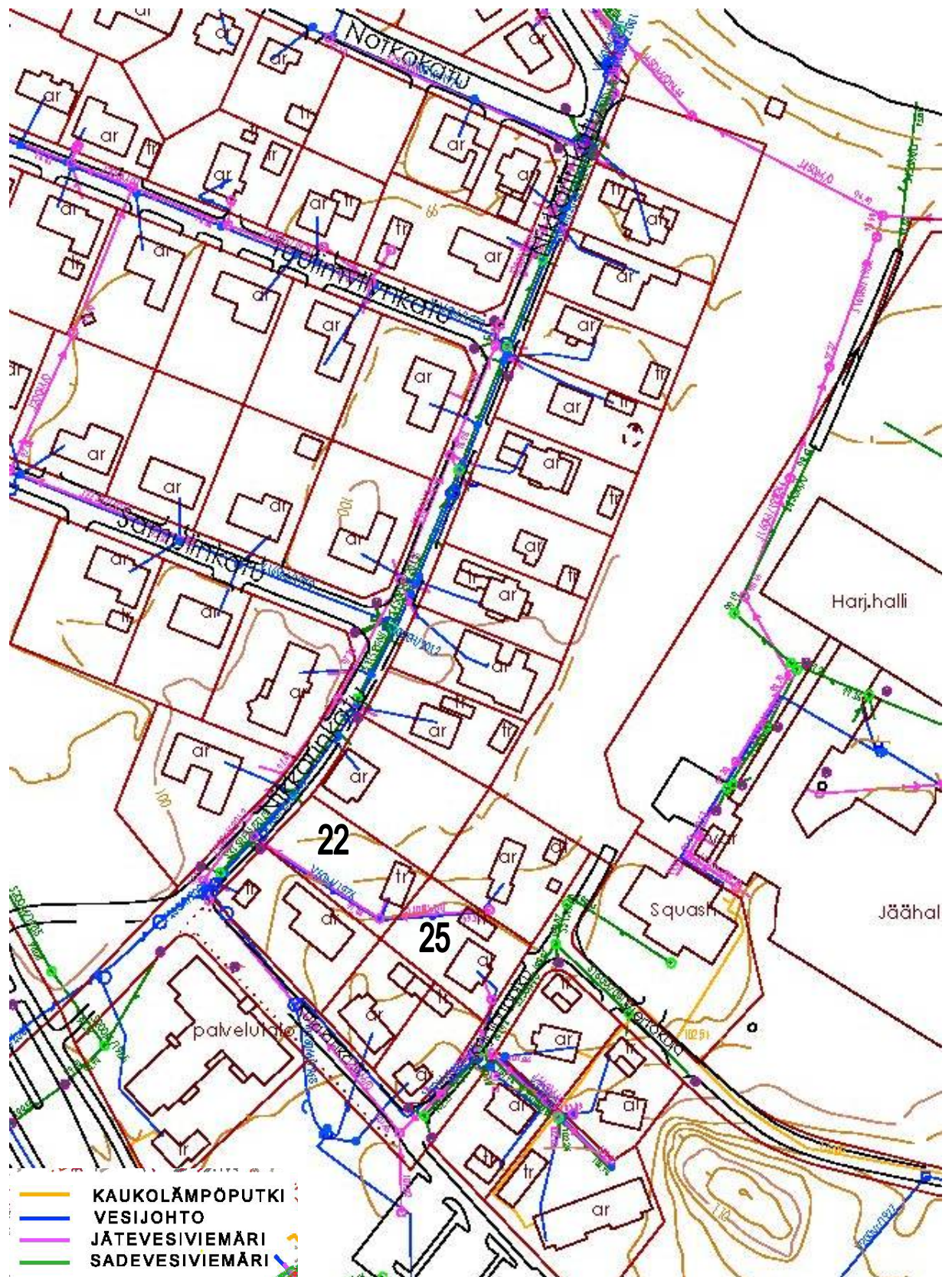


Katunäkymä Kujalanpolulta, rakenne jatkaa vanhasta rakennuskannasta syntyvää perinnettä.



Suunnittelualueen uimaranta-alueella sijaitsee Forssa-yhtiön rakennuttama tiilirakenteinen entinen pumppu-huone. Rakennus on rakennettu 1920-luvulla.

Kunnallistekniikka



Alueella on valmiina kunnallistekniikka ja katuyhteydet. Tonttien 22 ja 25 kautta kulkevat johdot siirretään tonttien rajalle, mikäli johdot haittaavat tulevaa rakentamista.

3.1.3 Maanomistus

Yleinen pysäköintialue sekä katu-, puisto- ja uimaranta-alueet ovat kaupungin omistuksessa, asuinkorttelialueen kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa.



Maanomistuskartta, vihreä on Forssan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

3.2.1.1 Maakuntakaava

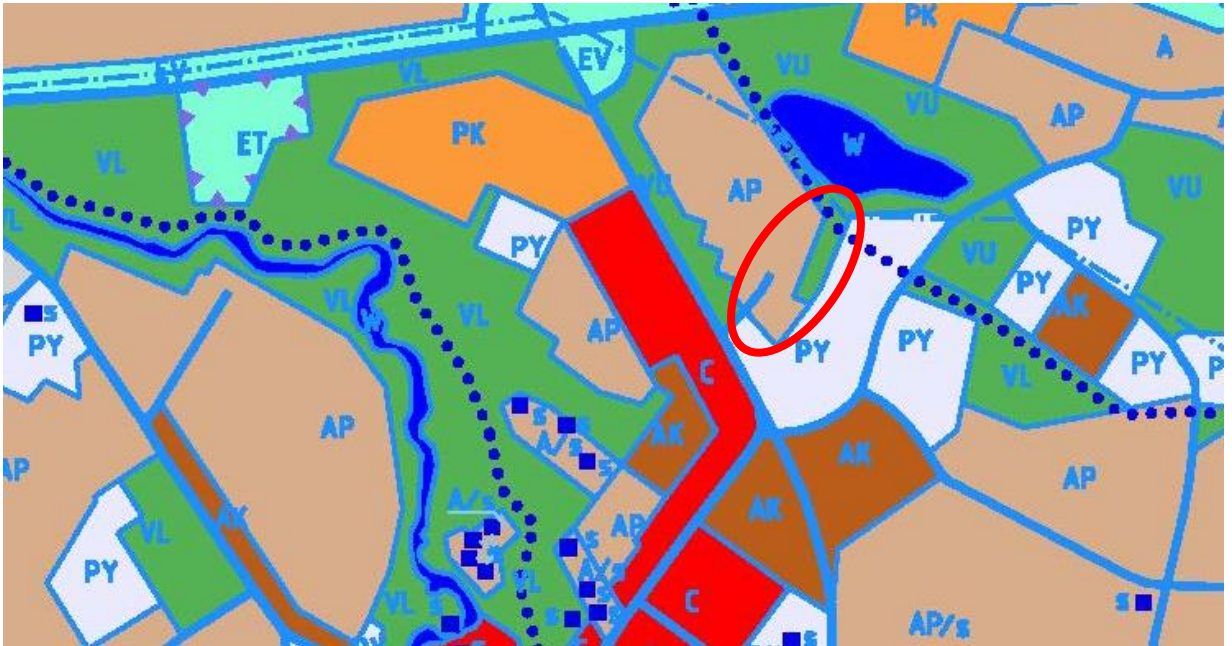
– Kanta-Hämeen maakuntakaavassa (vahvistettu 28.9.2006) kaava-alue on osoitettu asuinovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi (A).



– 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. Vaihemaakuntakaavassa ei ole muutoksia suunnittelualueelle.

3.2.1.2 Yleiskaava

Alueella on kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymä oikeusvaikutteeton keskus-
taajaman yleiskaava, jossa muutosalue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

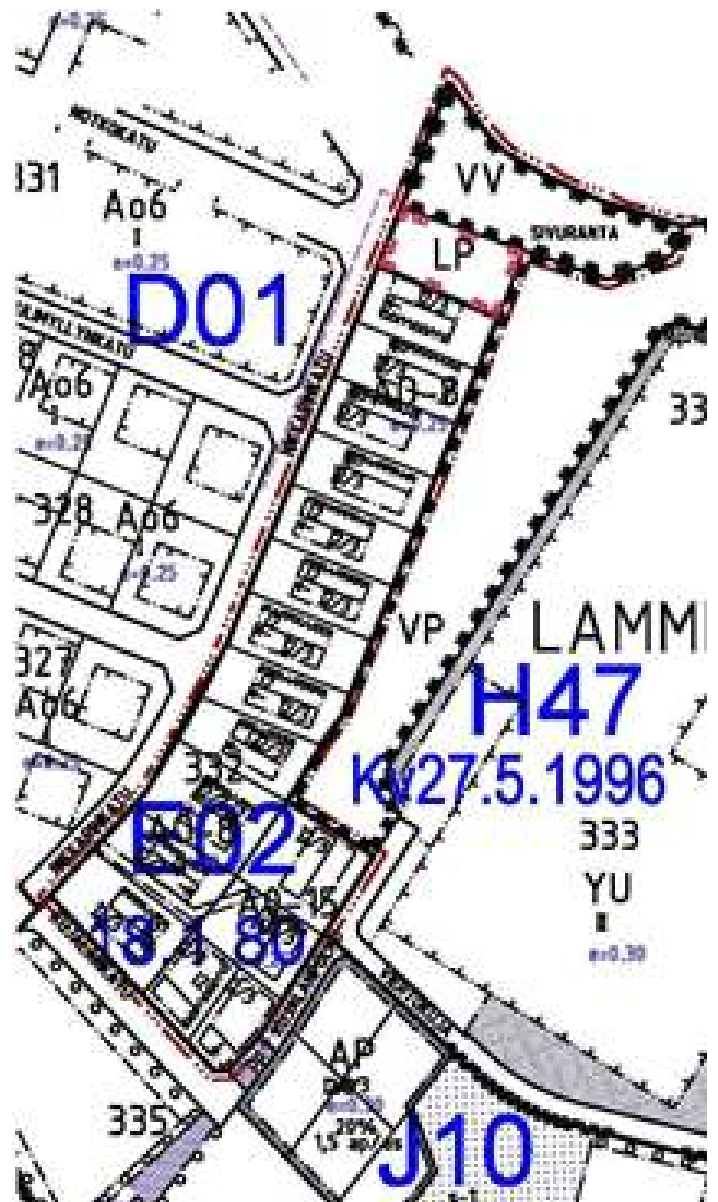


3.2.1.3 Asemakaava

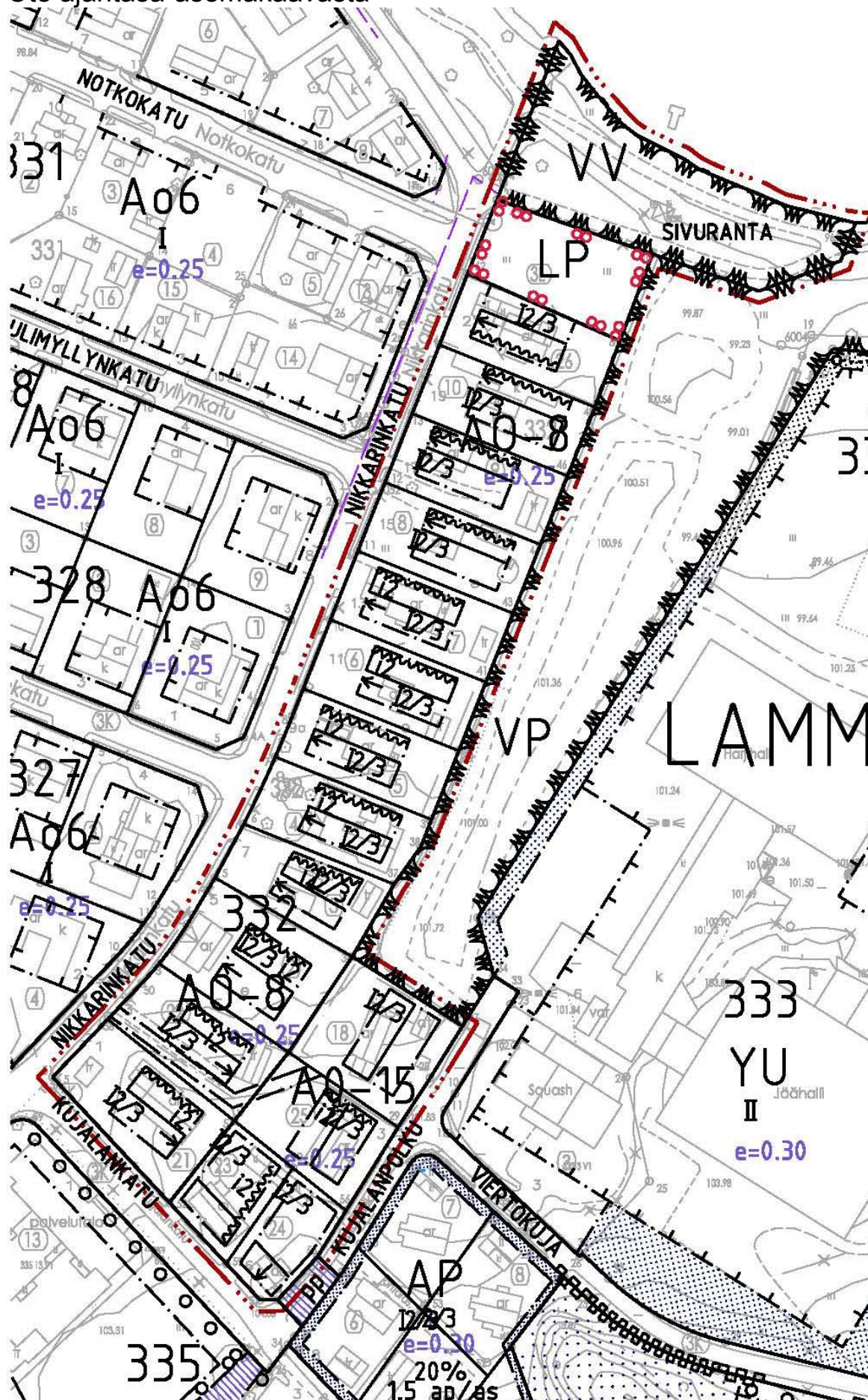
Korttelialueella on voimassa 18.1.1980 (E02) vahvistettu asemakaava. Pysäköintialueella (LP) ja uimaranta-alueella (VV) on voimassa 27.5.1996 (H47) vahvistettu asemakaava.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialue 332 on erillispientalojen korttelialueita (AO-8 ja AO-15).

AO-8 korttelialueella rakennusalat on porrastettu katuun nähden ja porrastus on haluttu näkyvän katukuvassa määrämällä rakennus rakennettavaksi kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Korttelialueella on myös määrätty, että rakennusten pohjoisen puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa päänhuoneiden ikkunoita. Rakennuksen harjan on oltava kohtisuoraan katuun nähden.



Ote ajantasa-asemakaavasta



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.

3.2.1.6 Pohjakartta

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

3.2.1.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.2 Kaava-alueita koskevat päätökset.

- Korttelialueen yhden kiinteistön maanomistaja on anonut asemakaavamuutosta, jonka johdosta kaavamuutos on otettu mukaan vuoden 2007 – 2008 kaavoituskatsauksessa, jossa se on tullut vireille.

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 suunnittelualueen lähiympäristön ympäristölliset, toiminnalliset, liikenteelliset ja mitoitukselliset perusteet.
 - o Tarkastelussa on käyty läpi lähialueen yleispiirteiset kaavat sekä alueelle tehdyt selvitykset.
 - Maakuntakaavassa alue on osoitettu asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan alueita, joiden kerrosalasta pääosa on tarkoitettu asumiseen.
 - Alueen rakennusinventoinneissa on käyty läpi suunnittelualueen vanha omakotiasutusalue ja todettu, että uudisrakentamisen tulee sopeutua olevaan rakenteeseen.
 - o Suunnittelualue on rakennettu. Kahdella kiinteistöllä on huonorakenteiset rakennukset eikä niissä ole asutusta.
- Liikenteellinen selvitys
 - o Korttelialue sijoittuu Nikkarinkadun varteen, joka on Lamminrannan asuinalueen sisääntulokatu. Alueella on noin 75 omakotikiinteistöä, yhteensä noin 150 asukasta.
 - o Liikennemäärä koko alueella on noin 265 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lukeuma on laskettu Ympäristöministeriön selvityksen 'Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa' taulukon 4.10 mukaan alle 20000 asukkaan kaupunkiseudulle, alueluokkana keskus- ja lähitaajama, kertoimena 2,46 kotiperäistä matkaa / asukas / vrk, joista 59 % on tehty henkilöautolla. Lisäksi luvussa on huomioitu vierailumatkojen korjauskertoimena 1,22.
- Lamminranta III C inventointi 2011, kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä.
 - o Selvityksessä on tutkittu Nikkarinkadun, Kujalankadun ja –polun väliin jäävä asuinkortteli 332, josta todetaan että uuden rakentamisessa on huomioitava osa-alueiden erilainen luonne.
 - o Vanhimmat asuinrakennukset on rakennettu 1920 – luvulla, valtaosa 1980-luvun taitteessa ja uusien vuonna 2007.
 - o Alue jakaantuu kahteen kokonaisuuteen, 'vanhan rakennuskannan' perinteeseen, joka sijaitsee alueen eteläosassa, ja 'käkikellotalojen' perinteeseen, joka sijaitsee korttelin pohjoisosassa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle kiinteistön 61-3-332–26 maanomistajan aloitteesta. Kiinteistöä halutaan laajentaa pääosin rakentamattomalle yleiselle pysäköintialueelle (LP).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on tullut vireille 2007 – 2008 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

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 edellyttämällä tavalla.

4.3.2 Vireilletulo

Hankkeen vireilletulosta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu 2007 – 2008 kaavoituskatsauksen lehtikuulutuksella Forssan lehdessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

1.11.2013 valmistui Lamminranta III C asemakaavamuutosluonnos. Luonnoksen valmistumisesta ja alustavan kuulemisen nähtävänäoloajasta tiedotetaan kirjeitse maanomistajille ja lähinaapureille sekä kuulutuksella paikallisessa lehdessä muille asianosallisille.

Luottamuselinkäsittelyjen päivämäärät on esitetty osan 2 tiivistelmän kaavaprosessin vaiheissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on uudistaa vanhentunut asemakaava huomioiden alueesta laadittu inventointi siten, että uudisrakentaminen sopeutuu korttelirakenteeseen ja ympäristöön. Kaavamuutoksella toteutetaan myös maanomistajan esittämä kiinteistön laajennus rannan suuntaan.

Voimassa olevan kaavan mukainen rakenne ei ole toteutunut 30 vuoden aikana. Alueen toteutunut tilanne on rakentunut sattumanvaraisesti osin vanhan ja osin uuden rakenteen mukaan ja tämä muodostaa haastavuutta kaavamuutoksen laatimiselle. Uusi porrastettu rakenne on jäänyt epämääräiseksi, koska osaan kiinteistöistä kadun puoleiseen rakennusalaan kiinni on rakennettu matala autotalli ja korkea päärakennus on sijoitettu keskelle tonttia. Näin alueen uudesta rakennuskannasta on tullut monimuotoista eikä alueella ole havaittavissa selkeästi ensin muodostunutta perinteistä rakennetta eikä myöhempää käkikellorakennetta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

- Kaava-alue on Lamminrannan asuinalueen vanhinta osaa, joka on lähtenyt rakentumaan Nikkarinkadun varteen. Vanhan rakenteen mukaiset asuinrakennukset sijoittuvat katujen varteen ja 'käkikellorakenteen' rakennukset keskelle kiinteistöä. 1970-luvun kaavan mukainen päärakennusten sijoittuminen porrastuksella on toteutunut vain osittain.
- Kaavalla jatketaan olevien rakenteiden täydentämistä. Kapeiden tonttien rakennukset on sijoitettava harja kohtisuoraan katua. Koska päärakennusten porrastus ei ole toteutunut kuin muutamien rakennusten osilta, on rakennusalat sijoitettu väljemmin.
- Uudisrakentamisen yhteydessä rakennusvalvonnan on tarkasteltava erityisen tiukasti rakennuksen ja pääikkunoiden sijoittumista naapurirakennusten suhteen.
- Kaava-alue sijaitsee keskustan kaikkien palvelujen lähituntumassa.



5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

- Asemakaavamuutos antaa edellytykset korttelialueen rakentumiseen nykyisten vaatimusten ja tarpeiden mukaisesti.
- Pienasuinalueen molemmat rakenteet säilytetään nyky muodossa ja uudisrakentaminen tapahtuu niihin sovittaen.
- Koska alue on vanhaa rakentunutta aluetta, asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta muutoksia rakennetussa tai luonnonympäristössä.

5.3 Aluevaraukset ja mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 1,50 ha. Korttelialueiden ja muiden kaava-alueiden mitoitus jakautuu seuraavasti:

Korttelialue	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus
AO-47	1,4958 ha	3740 k-m ²	0,25
VV	0,3431 ha		
Korttelialue yhteensä	1,4958 ha	3740 k-m ²	0,25
Yhteensä	1,8389	3740 k-m ²	0,25

- AO-47 erillispientalojen korttelialue koostuu 15 omakotikiinteistöstä, joiden päärakennuksen rakennusala on osoitettu kadun puolelle ja enintään 50 m² talousrakennuksen rakennusala tontin perälle. Tonttitehokkuus on 0,25 ja rakennuksen enimmäiskorkeus $I\frac{2}{3}$ Rakennusten on oltava harjakattoisia, katon kaltevuuden 30°-40°, ja julkisivun päävärin on oltava vaalea. Kiinteistöjen rakentamattomat osat on istutettava. Korttelialueella on kolme suojeltavaa rakennusta, joiden tontille saa rakentaa kaksi piharakennusta.
- VV uimaranta-alueella on 0,3431 ha käsittäen pienen uimaranta-alueen, jossa on saunarakennus ja laituri, sekä pysäköintialueen.

Liite 2 Asemakaavakartta ja -määräykset

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaava-alue ja sen ympäristö on pääosin rakennettu ja alueella on valmiina kunnallistekniikkaa sekä liikenneyhteydet. Käyttämättömien kiinteistöjen uudisrakentaminen täydentää olevaa ympäristöä ja tuo uusia asuntoja keskusta-alueen palvelujen ääreen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen häiriötekijöitä ovat asuntoalueen liikenteen melu sekä jossain määrin viereisen jää- ja harjoitushallin toiminnan aiheuttama liikenne ja muu melu.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

AO-47 erillispientalojen korttelialue.

- Alueella on määrätty, että tontista saa käyttää rakentamiseen 20 %. Tällöin hyödynnettäessä kiinteistön koko rakennusoikeus, siitä on sijoitettava vähintään 5 % päärakennuksen toiseen kerrokseen.
- Kapeiden ja syvien tonttien päärakennusalan harjan on oltava kohtisuoraan katua. Määräyksen avulla jatketaan Nikkarinkadun varren olemassa olevaa rakennetta. Myös katon kaltevuuden määräys täydentää jo rakennettua ympäristöä.

- Korttelialueella on suojeltu kolme 1900-luvun rakennusta. Kahdella merkittävimmistä rakennuksista on merkintä sr-6, jonka mukaan rakennukset ovat rakennushistoriallisesti arvokkaita sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä rakennuksia. Rakennuksia ei purkaa ja niissä suoritettavat korjaus- ja muutostyöt on oltava sellaisia, että rakennusten luonne säilyy. Kujalankadun ja Kujalanpolun kulmauksessa sijaitsevalla pienemmällä rakennuksella on merkintä sr-25, jonka mukaan rakennus on rakennushistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennukseen saa tehdä vähäisiä laajennuksia, mutta rakennuksen ulkonäköä ei saa oleellisesti muuttaa.

VV Uimaranta-alue

- Alue toimii pienenä valvomattomana uimapaikkana, joka on etenkin vanhempien ihmisten suosiossa. Talvisin ranta on avantouimareiden aktiivisessa käytössä.
- Alueella sijaitsee Forssa-yhtiön 1920-luvulla rakennuttama tiilinen pumppaamorakennus, joka liittyy yhtiön rakennuttamaan yhdyskuntaverkostoon. Nykyisin rakennukseen on kunnostettu saunatilat, jotka ovat avantouimareiden käytössä. Rakennus on suojeltu yl/s-1 –merkinnällä historiallisena rakennuksena.

sr-6 ja sr-25

- Inventoinnin selvityksen mukaisesti alueen vanhimpiin rakennuksiin on merkitty suojelumääräykset.
- Kaavassa rakennuksen kohdalla esitetty sr-merkintä sallii rakennuksen käyttämisen asuinkäytössä ja rakennukseen tehtävät käytön vaatimat muutokset. Silloin, kun muutokset kohdistuvat rakennuksen julkisivuihin tai ovat laajennuksia, ne on sovittava olevan osan arkkitehtuuriin.
- Rakentamismääräysten tiukennuttua on nykyisin kaikkiin rakennuksiin tehtävä rakennuslupia vaativien korjausten yhteydessä nykynormien mukaiset korjaukset mm. eristysmääräysten osalta. Nykyisten eristysmääräysten huomioon ottaminen tarkoittaa hirsirakennuksessa yleensä 15 - 20 cm:n lämmöneristyksen lisäämistä.
- Rakentamismääräyksistä ovat kuitenkin poikkeuksena suojellut rakennukset, koska vanhaan hirsirakennukseen ei näin merkittävää lisälämmöneristystä saa toteutetuksi järkevästi. Sisäpuolelle näin isoa eristystä ei voi tehdä, koska hirsi kostuu ja homehtuu. Ulkopuolelle näin iso eristyskerroksen lisääminen tarkoittaa yleensä perustusten leventämistä, räystään pidentämistä ja ikkunoiden siirtoa. Ne kasvattavat korjauskustannuksia merkittävästi. Tämän vuoksi suojelumerkintä helpottaa suojelurakennusten korjausta. Tällöin ei esim. uusia eristysvaatimuksia tarvitse noudattaa.
- Sr-merkinnästä on etua kiinteistön omistajalle.

Liite 3 Inventoinnin rakennusvuosikartta

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutosta hakeneen kiinteistön laajennus toteutetaan kaavan tultua voimaan. Asumattomat kiinteistöt rakentuvat omistajien määrittelemän aikataulun mukaisesti.

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

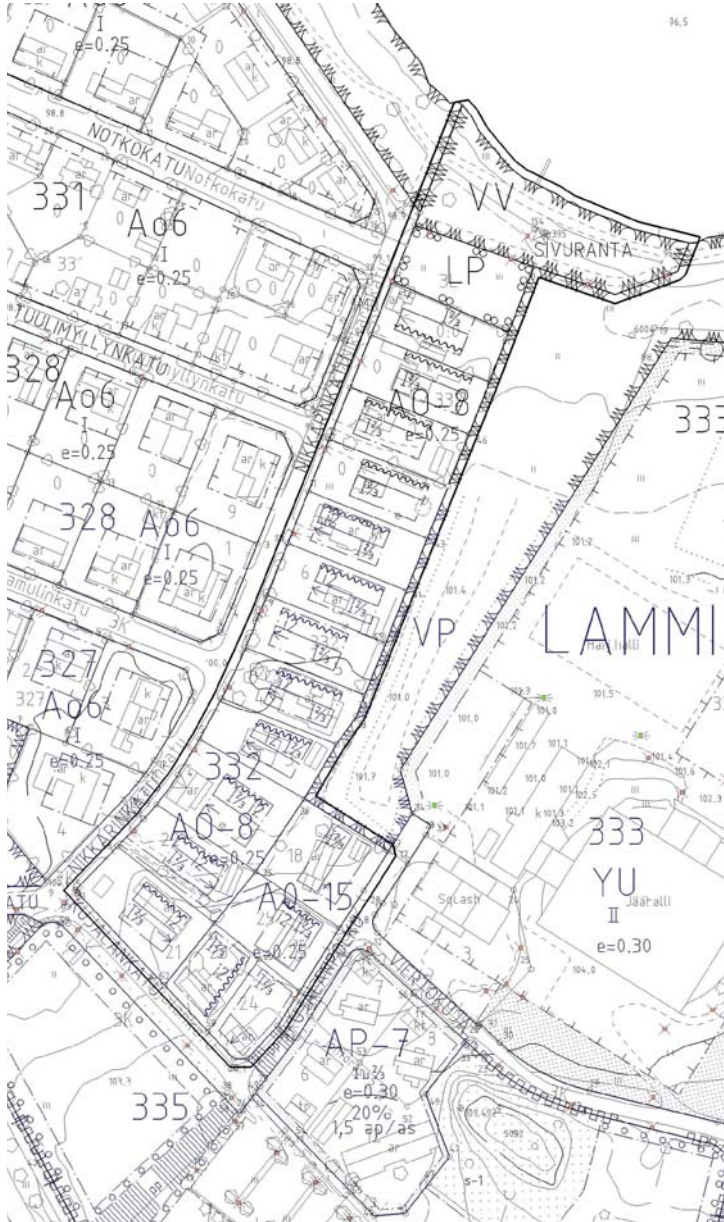
Forssa 28.4.2014

Kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä



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



**OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA JA
KAAVA-ALUEEN RAJAUS**



ALUEEN ORTOKUVA 2011



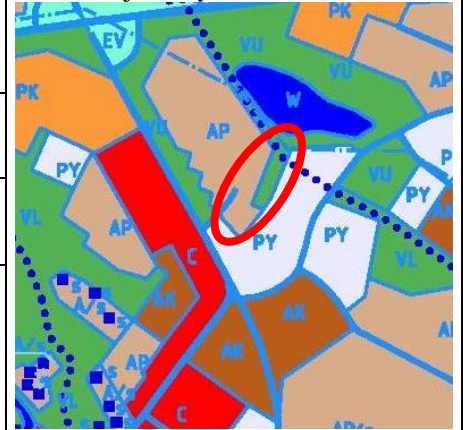
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA LAMMINRANTA III C ASEMAKAAVAN MUUTOS FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kaavoitus kohde	Lamminranta III C: Lamminrannan kaupunginosan kortteli 332 sekä liikenne- ja puistoaluetta.
Hakija/Aloite	Maanomistaja / Forssan kaupunki
Asemakaavamuutoksen tarkoitus	Asemakaavan tarkoituksena on laajentaa korttelialuetta käyttämättömälle yleiselle pysäköintialueelle.
Maakuntakaava	- Kanta-Hämeen maakuntakaavassa (vahvistettu 28.9.2006) muutosalue on osoitettu asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi (A).
Yleiskaava	- Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä keskustaajaman yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP).
Asemakaava	- Suunnittelualueella on voimassa 18.1.1980 (E02) ja 27.5.1996 (H47) vahvistetut asemakaavat. Korttelialue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. <u>Ote ajantasa-asetuksesta on kansikuvassa.</u>
Maanomistustilanne	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	Korttelialueen rakennukset on inventoitu 2011, kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä.
Kaavan tavoitteet	Asemakaavan tavoitteena on uudistaa vanhentunut asemakaava huomioiden alueesta laadittu inventointi siten, että uudisrakentaminen sopeutuu korttelirakenteeseen ja ympäristöön. Kaavamuutoksella toteutetaan myös maanomistajan esittämä kiinteistön laajennus rannan suuntaan.
Sopimukset	
Käsittely	2013
Valmistelija	Tekninen ja ympäristötoimi, Maankäytön suunnittelu Turuntie 18 30100 Forssa PL 62 30101 Forssa. Anne Seppälä puh (03)-41415360 anne.seppala@forssa.fi Forssa 11.11.2013 Anne Seppälä kaavoitusinsinööri

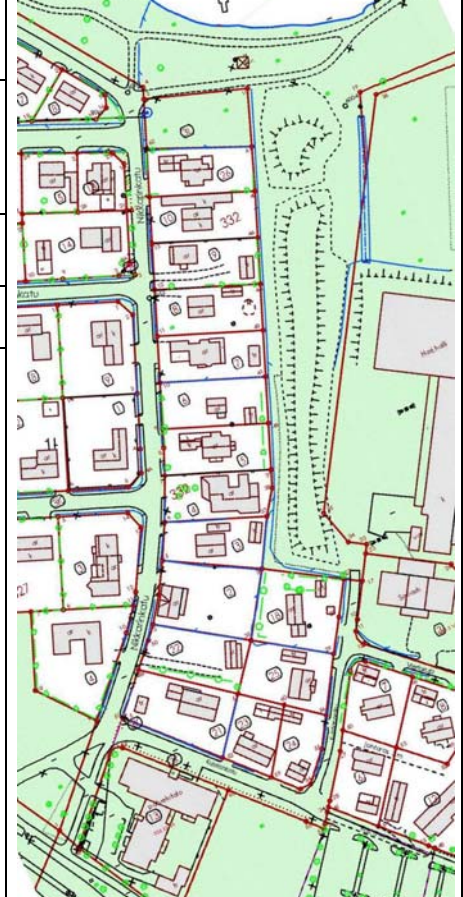
Maakuntakaava



Keskustaajaman yleiskaava



Maanomistus





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

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU
LAMMINRANTA III C 11.11.2013

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§	LUONNOS / MRL 62§ Syksy 2013	EHDOTUS / MRL 65§ Talvi 2013	MRL 200§ Kevät 2014
---------------------------	---------------	---------------------------------	---------------------------------	------------------------

Osalliset: <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen Kaav.kats. 2007-2008	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	tiedoksi	käsittely	tiedoksi
Yhdyskuntalautakunta	käsittely	käsittely	käsittely tarvittaessa	tiedoksi
Ympäristölupalautakunta	tiedoksi	tiedoksi	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 11.11.2013

kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä

LAMMINRANTA

3

VV

SIVURANTA

LAMMINRANNANPUISTO

A0/47

Iu2/3

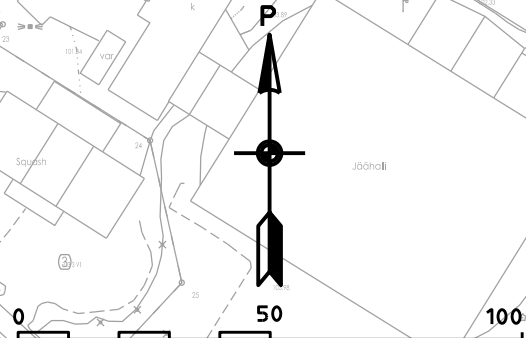
20%

e=0.25

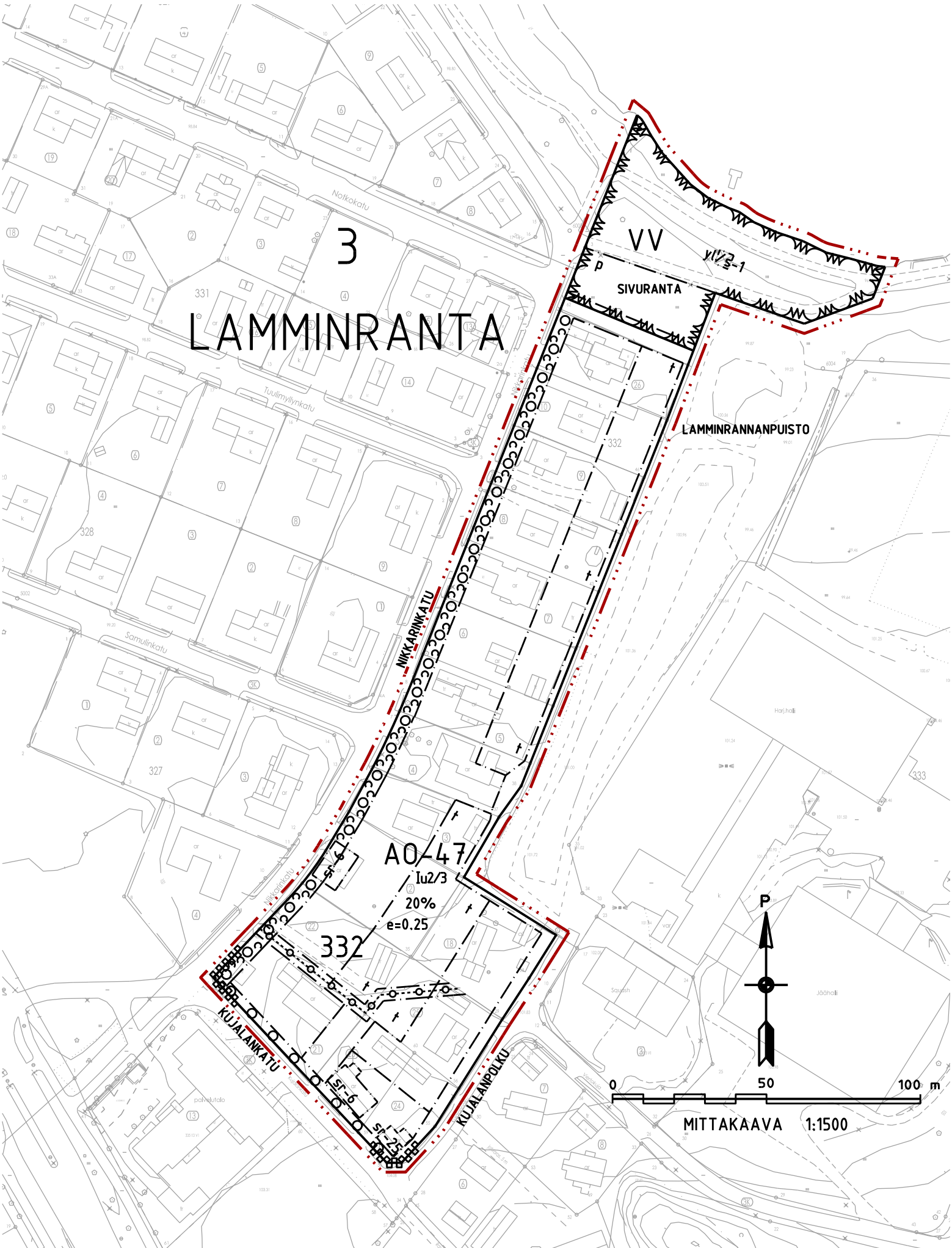
332

KUJALANKATU

KUJALANPOLKU



MITTAKAAVA 1:1500



LAMMINRANTA III C ASEMAKAAVAMUUTOS 12.12.2013

FORSSAN KAUPUNKI

LAMMINRANNAN KAUPUNGINOSA

LAMMINRANTA III C

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE LAMMINRANNAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 332 SEKÄ VIRKISTYS- JA LIIKENNEALUEITA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU LAMMINRANNAN KAUPUNGINOSAN KORTTELI 332 SEKÄ VIRKISTYSALUETTA.

MITTAKAAVA 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A0-47

Erillispientalojen korttelialue.

- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen yksikerroksisen enintään 50 m² suuruisen piharakennuksen. Tontille, jossa on suojeltu rakennus, saa rakentaa kaksi piharakennusta.
- Rakennusta ei saa rakentaa 2 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa eikä 4 metriä lähemmäksi rakennettua rakennusta. Rakennettaessa 6 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa, rajanpuoleiseen seinään ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita.
- Rakennusten julkisivujen päävärin on oltava vaalea.
- Rakennusten on oltava harjakattoisia ja katon kaltevuuden on oltava 30-40 astetta.
- Kapeiden ja syvien tonttien päärakennusalan harjan on oltava kohtisuoraan katua.
- Rakennuksiin ei saa rakentaa kellarikerrosta.
- Rakentamattomat tontinosat on istutettava. Piha-alueesta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

Uimaranta-alue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Puiston nimi.

Luku osoittaa, kuinka suuren osan tontista saa käyttää rakentamiseen.

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

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Puin ja pensain istutettava alueen osa.

Pysäköimispaikka.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

- Puistoalueella sijaitsevan historiallisesti arvokkaana suojeltavan rakennuksen rakennusala.
- Rakennukseen saa sijoittaa uimaranta-alueeseen liittyviä palvelutoimintoja.
 - Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy.
 - Mikäli rakennus tuhoutuu, tulee rakennusala kunnostaa puistomaiseen kuntoon ja sille saa rakentaa vain puistotoimintoihin liittyviä rakennelmia.

sr-6

Suojeltava rakennus.

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

sr-25

Suojeltava rakennus.

- Rakennushistoriallisesti arvokas rakennus.
- Rakennusta ei saa purkaa.
- Rakennukseen saa tehdä vähäisiä laajennuksia.
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, ettei rakennuksen ulkonäköä olennaisesti muuteta.



3

LAM

332

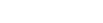
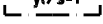
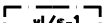
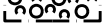
SIVURANTA


20%

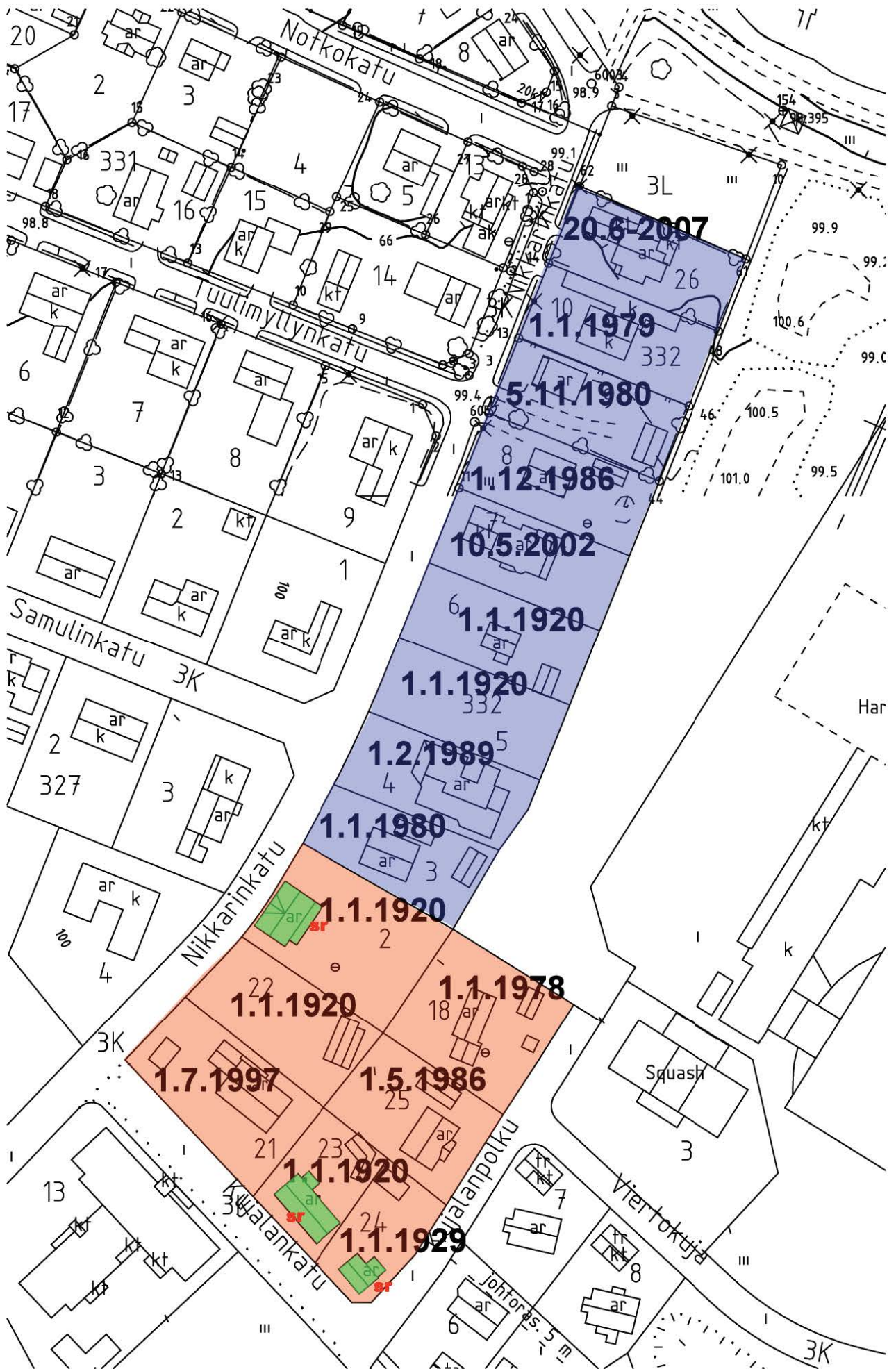
IV

1u%

e=0,20



 FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu		
LAMMINRANTA III C ASEMAKAAVAN MUUTOS 1 : 1000		
Forssassa 12.12.2013 Kaavoitusinsinööri Anne Seppälä		
Asemakaavan pohjakartan hyväksynyt Kaupungingeodeetti Rainer Suvanto		
Tämän kaavan Forssan kaupunginhallitus on maaliskuun 17 päivänä 2014 pöytäkirjan 69 §:n kohdalla hyväksynyt. Forssan kaupungin keskushallinnossa Kaupunginsihteeri Matti Pietilä		
L08	LAMMINRANTA III C	12.12.2013
Kh 17.3.2014 § 69		Voim. 28.4.2014



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	061 Forssa	Täyttämispvm	18.03.2014
Kaavan nimi	Lamminranta III C		
Hyväksymispvm	17.03.2014	Ehdotuspvm	12.12.2013
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	11.11.2007
Hyväksymispykälä	69	Kunnan kaavatunnus	061 L08
Generoitu kaavatunnus	061H170314A69		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,8389	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,8389

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	1,8389	100,0	3740	0,20	0,0000	50
A yhteensä	1,4958	81,3	3740	0,25	0,0202	50
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3431	18,7			0,0844	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,1046	
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8389	100,0	3740	0,20	0,0000	50
A yhteensä	1,4958	81,3	3740	0,25	0,0202	50
AO	1,4958	100,0	3740	0,25	0,0202	50
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3431	18,7			0,0844	
VV	0,3431	100,0			0,0844	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,1046	
LP					-0,1046	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						