

Keskusta II E -asemakaavamuutos

271/10.02.03/2015

YLA 25.05.2016 § 48 Keskusta II E -asemakaavamuutos koskee Keskustan kaupungin-osan korttelia 54 sekä katu- ja puistoalueita. Alueella ovat ns. entinen S-market, vanha kaupungintalo sekä entinen Forssa Osakeyhtiön sauna ja pesula sekä meijeri.

Forssa Osakeyhtiön hotellina, kaupungintalona ja musiikkiopistona käytetty rakennus on myyty vuonna 2005 ja sitä ympäröivä maa-alue vuokrattu rakennuksen omistajalle. Kiinteistön asemakaavan muuttamista on valmisteltu maanvuokrasopimuksessa alustavasti sovitulta pohjalta. Kiinteistön nykyiset vuokralaiset ovat esittäneet vuonna 2014 kaavoituspyynnön, jossa toivottiin mm. asumisen osuuden merkittävää lisäämistä. Vuokralaisten kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta kaavaa on kiinteistön osalta täsmennetty. Kaavassa otetaan huomioon rakennuksen sijainti valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä. Rakennus on suojeltu nykyisessä asemakaavassa. Vastaavasti se suojellaan myös nyt vireillä olevassa asemakaavassa. Käyttötarkoituksena on monipuolisen käytön mahdollistava PLA- merkintä. Silti otetaan huomioon rakennuksen pitkä julkisen rakennuksen historia.

PLA Lähipalvelu- ja asuinrakennusten korttelialue-kaavamääräys tarkoittaa:

- Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä lähiympäristöä palvelevia toimintoja ja asumista.
- Asunnot on sijoitettava toiseen kerrokseen tai rakennuksen etelän puoleisiin osiin. Terrassit on sovitettava rakennuksen ulkoasuun.
- Jos kortteliin sijoitetaan asuntoja, asunnoille on järjestettävä pihamaa, johon on rakennettava leikki- ja oleskelualueita vähintään 15 m² asuntoa kohti. Oleskelualue on suojattava istutuksin. Istutukset on sovitettava puistoalueen kasvillisuuteen.

Entisen hotellin ja kaupungintalon asumisen osuus on esitetty merkinnällä, jossa osoitetaan prosenttiluvulla (65) kuinka ison osan rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneisto- ja varten

Entisen S-marketin tontin 4 ja sen viereisen tontin 5 alue on kokonaisuudessaan esitetty muutettavaksi asuin- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (AK-23). Entisen S-marketin tontin nykyinen omistaja on esittänyt kaavoituspyynnön vuonna 2015. Kun korttelin käyttötarkoitus muutuu asumiseen tulee arvioitavaksi tontin rakennusoikeus. Ennen kuin kaavaa muutettiin liikerakentamista varten kortteli oli kaavoitettuna

tehokkaaseen asuinrakentamiseen. Liikerakentamisen kaavamuu-
toksessa rakennusoikeutta kasvatettiin. Nyt on tutkittu kaupunkiku-
vallisesti mahdollinen rakentamisen määrä ja todettu, että alueen
maksimirakennusoikeus vastaa tilannetta, joka oli kaavassa ennen
S-marketin toteuttamista eli $e = 0.89$. Entisestä S-marketista jää jäl-
jelle kellarikerros, joka sijoittuu pääosin piha-alueelle ja vie näin
maapohjaisesta tonttipinta-alasta merkittävän osan. Kolmen uuden
kerrostalon ja Hämeentien varteen sijoittuvan nykyistä rakennusta
vastaavan rakennusalan lisäksi kaavassa on osoitettu sijoitettavaksi
pääosa autopaikoista kellariin. Myös tontin 5 autopaikat on osoitettu
viereisen tontin kellarikerrokseen, koska tässä yhteydessä tontilla 5
sijaitsevat liiketilat jäävät ilman autopaikkoja, kun katolle rakennettu-
ja autopaikkoja ei voi käyttää koska ajoyhteys katolle poistuu S-mar-
ketin osittaisen purun yhteydessä. Kaupunkikuvallisesti rakentami-
nen joudutaan sovittamaan kaavassa suojeltuihin rakennuksiin,
minkä takia rakennusten korkeudet on jouduttu rajoittamaan 3, 4 ja 6
kerroksisiksi.

Korttelin asuinkerrostalojen korttelialuumerkintä AK-23 -kaavamer-
kintä tarkoittaa:

- Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava
vaalea rappaus tai vastaava pinnoite.
 - Rakennuksissa on oltava harja-, pulpetti- tai porrastettu harjakatto.
 - Alimmassa kerroksessa vähintään puolet julkisivumitasta on varus-
tettava pääikkunoin.
 - Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa parvekkeita, katoksia ja
erkkereitä.
 - Pysäköintipaikat, jotka eivät mahdu maantasoon, on sijoitettava
kellariin.
 - Tonteille on järjestettävä kortteleittain yhteiskäyttöinen pihamaa, jo-
hon on rakennettava leikki- ja oleskelualueita vähintään 10 m² asun-
toa kohti.
 - Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
 - Kortteliin on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 100 m²
kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutet-
tava.

Entisen meijerin ja pesulan kaavamääräykset ovat säilyneet pääosin
entisellään. Kaavassa mahdollistetaan rajalliseen piha-alueiden ai-
taaminen kuten entiselle hotellille ja kaupungintalollekin sallitaan sii-
nä yhteydessä, kun käyttötarkoitukseen on lisätty myös asuminen.

Keskusta II E -asemakaavamuutosluonnos 11.5.2016 sekä osal-
listumis- ja arviointisuunnitelma ovat erillisliitteinä (ei jaeta).
(SK, AH)

Kaupunginarkkitehti: Yhdyskuntalautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa Keskusta II E -asemakaavamuutosluonnoksen 11.5.2016 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville ja pyytää lausunnot Museovirastolta, Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta.

Käsittely: Jäsen Antero Koskenoja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi esteellisyyden vuoksi. Koskenoja on kiinteistön vuokralaisen lähisukulainen.

Keskustelun kuluessa jäsen Heidi Cavén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Kukaan ei kannattanut ehdotusta. Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi ehdotuksen kannattamattomana rauenneen.

Päätös: Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen ja päätti lisäksi ehdottaa, että lausunto pyydetään myös ympäristölupalautakunnalta.

KH 27.06.2016 § 147 Asemakaavamuutosta koskeneesta neuvottelusta laadittu muistio on nähtävänä kokouksessa.

Lisätiedot: kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, puh. 03 4141 5342, sirkka.koykka(ät) forssa.fi

Kaupunginjohtajan sijainen, sivistysjohtaja: Kaupunginhallitus asettaa Keskusta II E -asemakaavan muutosluonnoksen 11.5.2016 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville ja pyytää lausunnot Museovirastolta, Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta sekä ympäristölupalautakunnalta.

Käsittely: Valtuuston puheenjohtaja Kaisa Lepola poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn kuluessa klo 18.40. Kaupunginhallitus piti tämän asian käsittelyn kuluessa tauon klo 18.48 - 18.50.

Päätös: Sivistysjohtajan kokouksessa muuttaman ehdotuksen mukaisesti kaupunginhallitus palautti asemakaavaluonnoksen yhdyskuntalautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi niin, että uudessa käsittelyssä selvitetään mahdollisuus lisätä entisen S-marketin tontin rakennusoikeuden määrää luonnoksessa esitettyä lähemmäs nykyisen asemakaavan mukaista rakennusoikeuden määrää sekä mahdollisuus poistaa kevyen liikenteen väylää koskeva merkintä entisen kaupungintalon ja S-marketin välistä.

YLA 12.10.2016 § 76 Maankäyttö- ja rakennuslaissa on määritelty asemakaavaa laadittaessa järjestettävä vuorovaikutus osallisten kanssa. Ensimmäisessä vaiheessa laaditaan kaavasta osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaava ilmoitetaan vireille julkisesti siten, että osallisilla on mahdolli-

suus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Seuraavassa vaiheessa laaditaan alueesta asemakaavaluonnos tai mahdollisesti useampi vaihtoehtoluonnos. Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan luonnosvaiheen kuulemisessa, josta nyt on kyse, kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen laaditaan asemakaavaehdotus, jossa on huomioitu mahdollisuuksien mukaan luonnoksesta saadut mielipiteet. Ehdotusvaiheessa myös perustellaan tehty tai tekemättä jätetyt muutokset kaavaan. Osallisten mielipiteet saattavat olla ristiriidassa keskenään, jolloin suunnittelijan on ratkaistava tilanne huomioiden lain määrittelemät alueiden käytön suunnittelun tavoitteet sekä osallisten tasapuolinen kohtelu.

Keskusta II E asemakaavamuutos on tällä hetkellä luonnosvaiheessa. Asemakaavan muuttamisesta on kaavan laatimisen alkuvaiheessa tiedotettu maanomistajille. Luonnosta laadittaessa on järjestetty neuvotteluja sitä haluavien maanomistajien kanssa eli jo alkuvaiheessa on kuultu maanomistajia ja huomioitu heidän mielipiteitään luonnosta laadittaessa. Nyt asemakaavaluonnos tulee asettaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti nähtäville ja kuulla kaikkien osallisten mielipiteet luonnoksesta. Tämän jälkeen kaavaa tarkastellaan uudelleen huomioiden kaikki saadut mielipiteet tasapuolisesti.

Luonnosta muutetaan asemakaavaehdotukseen mahdollisuuksien mukaan huomioiden osallisten mielipiteet. Osalle maanomistajista on jo käydyissä luonnosvaiheen neuvotteluissa kerrottu miten heidän mielipiteensä pyritään ottamaan huomioon seuraavassa vaiheessa eli kaavaehdotusta laadittaessa. Heillä on myös luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä mahdollisuus esittää uusia mielipiteitä ja toiveita kaavaluonnoksen suhteen.

Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen laadittu asemakaavaehdotus tuodaan uudelleen päättäjien käsittelyyn, jolloin yhdyskuntalautakunnalla ja kaupunginhallituksella on mahdollisuus ottaa kantaa asemakaavaehdotukseen ja siihen tehtyihin muutoksiin. Tämän jälkeen asemakaavamuutos asetetaan uudestaan nähtäville virallisesti kaavaehdotuksena.

(SK)

Kaupunginarkkitehti: Yhdyskuntalautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa Keskusta II E -asemakaavamuutosluonnoksen 11.5.2016 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville ja pyytää lausunnot Museovirastolta, Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta.

Käsittely: Jäsen Antero Koskenoja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi esteellisyyden vuoksi. Koskenoja on tontin vuokralaisen ja tontilla olevan rakennuksen omistajan lähisukulainen.

Käsittelyn kuluessa jäsen Heidi Cavén ehdotti, että asia palautetaan maankäyttösuunnitteluun uudelleen valmisteltavaksi niin, että kaupunginhallituksen esittämät muutokset otetaan huomioon. Jäsen Irja von Hertzen kannatti ehdotusta.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi asiasta jouduttavan äänestämään. Puheenjohtajan esityksestä äänestys päätettiin toimittaa kättennostoäänestyksenä. Äänestyksessä kaupunginarkkitehdin ehdotuksen kannalla oli jäsen Aila Lahtinen. Jäsen Heidi Cavénin ehdotuksen kannalla olivat hänen lisäkseen puheenjohtaja Timo Norri sekä jäsenet Anne-Mari Aalto, Irja von Hertzen, Keijo Koskimies, Matti Uutela, Tiina Tuomisto ja varajäsen Kalle Lahtinen. Jäsen Vesa Niininen pidättäytyi äänestämästä. Puheenjohtaja totesi yhdyskuntalautakunnan äänin 8 - 1 hyväksyneen Heidi Cavénin ehdotuksen.

Päätös: Yhdyskuntalautakunta hyväksyi jäsen Heidi Cavénin ehdotuksen.

YLA 22.02.2017 § 13

Kaavaluonnosta on tutkittu kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti niin, että uudessa käsittelyssä selvitetään mahdollisuus lisätä entisen S-marketin tontin rakennusoikeuden määrää luonnoksessa esitettyä lähemmäs nykyisen asemakaavan mukaista rakennusoikeuden määrää sekä mahdollisuus poistaa kevyen liikenteen väylää koskeva merkintä entisen kaupungintalon ja S-marketin välistä.

Uusi asemakaavaluonnos antaa kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti mahdollisuuden rakentaa maan päälle enemmän kerrosalaa kuin voimassa olevassa kaavassa. Maan päälle voidaan toteuttaa tehokkuudella $e=0.95$ (voimassa oleva $e=0.85$), tuleva rakennusoikeus 5423 k-m². Tämän lisäksi tontilla on maanalaista rakennus-alaa, jota ei lasketa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen tonttitehokkuuteen $e=0.95$. Maanalainen rakennusoikeus on luonnoksessa tehokkuudella $e=0.23$ laskettava määrä eli 1320 k-m² (voimassa olevassa kaavassa tehokkuus $e=0.33$, tontin kokonaistehokkuus on $e=1.18$).

Täsmennyksenä edellä esitettyyn: Voimassa olevassa kaavassa tehokkuus $e=1.18$ on jaettu muilla määräyksillä siten, että osa kerrosalaksi laskettavasta alasta mahtuu maan päälle osoitettuihin kerroksiin ja osa joudutaan sijoittamaan maan alle. Maan päälle osoitettuihin rakennusaloista tulee maksimissaan kerrosala, joka vastaa tehokkuutta $e=0.85$, jolloin maan alle jää tehokkuudella $e=0.33$ toteutettava kerrosala. Maan alle jäävää osaa kerrosalasta ei siis voi käyttää maan päällä. Tämä on yleisesti käytetty keino silloin kun halutaan osoittaa enemmän rakennusoikeutta tontille kuin kaupunkikuvallisesti on mahdollista osoittaa maan päälle.

Kevyen liikenteen väylää ei ole osoitettu entisen hotellin ja korttelin 54 välille. Kaavaluonnoksessa näkyvät vain tällä alueella olevat johdot ja niille osoitettavat aluevaraukset.

Keskusta II E - asemakaavaluonnos 2.2.2017 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaselostus ovat erillisliitteenä.
(SK)

Valmistelija ja lisätietojen antaja: kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, p. 03 4141 5342, sirkka.koykka(at)forssa.fi

Kaupunginarkkitehti: Yhdyskuntalautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa Keskusta II E -asemakaavamuutosluonnoksen 2.2.2017 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville ja pyytää lausunnot Museovirastolta, Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta sekä ympäristölupalautakunnalta.

Käsittely: Jäsen Antero Koskenoja poistui esteellisenä kokouksesta. Koskenoja on tontin vuokralaisen ja tontilla olevan rakennuksen omistajan lähisukulainen.

Jäsen Heidi Cavén ehdotti, että asemakaavamääräyksistä kohdasta PLA-3 poistetaan lause: "Asunnot on sijoitettava toiseen kerrokseen tai rakennuksen etelän puoleisiin osiin." Kukaan ei kannattanut ehdotusta.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi ehdotuksen kannattamattomana rauenneen.

Päätös: Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

KH 06.03.2017 § 57

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus asettaa Keskusta II E -asemakaavan muutosluonnoksen 2.2.2017 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville ja pyytää siitä lausunnot Museovirastolta, Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta,

Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta sekä ympäristölupalautakunnalta.

KH

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Asemakaavaa koskeva luonnos oli nähtävänä 13.3. – 7.4.2017.

Luonnoksesta jätettiin pyydetty lausunnot sekä kahdelta maanomistajalta ja yhdeltä maanvuokralaiselta / rakennuksen omistajalta mielteet.

Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esitti lausunnoissaan, ettei sillä ole huomautettavaa kaavamuutokseen, mutta alueen keskeinen sijainti ja rakennetun ympäristön arvot on otettava huomioon kerrosalojen mitoituksessa ja sijoittamisessa.

Vastine: Luonnoksen laatimisen yhteydessä tarkasteltiin erilaisia uudisrakennusten korkeus- ja sijoitusvaihtoehtoja rakennusmassa tutkielmilla. Vaihtoehtoina oli pitkänomaiset nykyistä Koulukadun varren rakennetta jatkavat rakennusmassat ja pistetalot, jotka liittyvät vapaamuotoisesti sijoitettuun Koulukadun itäpään moderniin rakennuskantaan. Molempia vaihtoehtoja arvioitaessa otettiin huomioon, kaupunkirakenne, rakennettu kulttuuriympäristö sekä historiallisen puiston vaikutuspiiri. Kaavaluonnoksen rakennusalat on sijoitettu siten, että rakennetun kulttuuriympäristön ja historiallisen puistoalueen läheisyyteen rakentuu matalampia kerrostaloja kuin Säästöpankinkadun varteen. Luonnoksessa on haettu alueelle enimmäisrakennusoikeutta, joka on sovitettavissa ympäristöön maanpäällisenä rakentamisena. Autopaikoille varattua, jo nyt rakennettua, maanalaista rakennusoikeutta on osoitettu kaavassa, jotta maanomistaja voi hyödyntää olemassa olevan kellaritilan ja sen päälle syntyvän kansitilan paikoitukseen ja käyttää kaiken sen rakennusoikeuden joka on katsottu kaupunkikuvallisesti mahdolliseksi toteuttaa maan päällä.

Museovirasto toteaa laununnossaan, että osa kaava-alueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, joka on osa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja otettava huomioon kaikessa maankäytön suunnittelussa. Museoviraston mielestä luonnoksessa esitetty kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakennusala tuntuu melko korkealta ottaen huomioon viereisen herkän puiston alueen ja sen rakennukset. Kaavaselostusta olisi täydennettävä kiinteiden muinaisjäännösten osalta.

Vastine: Luonnoksessa on jouduttu esittämään yksi uudisrakennusaloista kuusikerroksisena, jotta pystyttäisiin hyödyntämään kiinteistön rakennusoikeus mahdollisimman suurena, joka on maanomistajan esittämä tavoite. Tämä rakennusala on sijoitettu kauimmaksi historiallisesta puistoalueesta ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista. Rakentaminen on matalampaa arvoympäristöjen rajapinnassa. Nyt ehdotusvaiheessa on vielä laajennettu pistetalojen rakennusaloja siten että puolikkaat tai osakerrokset on tiputettu pois

maanomistajan toiveesta. Kaavaselostusta on täydennetty kiinteiden muinaisjäännösten osalta.

Kanta-Hämeen pelastuslaitos toteaa, että suunnittelussa on huomioitava raskaan pelastuskaluston toimintaedellytykset alueella ja ne voidaan ratkaista rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Ympäristölupalautakunta antoi lausunnon sekä rakennusvalvonnalta että ympäristönsuojelulta.

Rakennusvalvonta toteaa, että kaavassa tulee mahdollistaa monimuotoista käyttöä arvokkaissa rakennuksissa, jotta ne säilyvät käytössä. Rakennusvalvonta pohtii erilaisia käytön tapoja ja niiden vaatimaa tontin pinta-alan tarvetta sekä erilaisten käyttötarkoitusten välisen palo-osastointien ymv. toteuttamisen haasteellisuutta olemassa olevassa rakenteessa.

Vastine: Asuinkäyttöön varattu rakennus vaatii suurimmat piha-alueet. Muu toimintaa tarvitsee suhteessa pienemmät piha-alueet. Koska käytettävissä oleva tontti on rajallinen, rakennusta ei voi osoittaa kokonaan asumiseen. PLA-3 alueen vilkasliikenteisen Hämeentien puoleinen suojellun rakennuksen osa on osoitettu lähipalvelutoimintaan, muuten toiminta on vapaasti valittavissa. Rakennus on sosiaali- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas myös niiltä osin, että se on aina toiminut yleisten palvelujen rakennuksena ja sosiaalisen elämän keskipisteenä. Tämä on huomioitu jo voimassa olevassa kaavassa ja siihen liittyvässä kaavaselostuksessa, joiden pohjalta myös alueen vuokrasopimuksessa tuodaan esiin kaavamuutoksen tuleva rakennuksen käyttötarkoitus. Kyseiseen ratkaisuun on myös päädytty asumiselle aiheutuvan liikennemelun haittavaikutusten minimoimiseksi, siten että mahdollinen asuminen on sallittu rakennuksen suojaisempiin takaosiin sekä toiseen kerrokseen. Asumisen yhteydessä on järjestettävä tarvittava määrä piha-alueita asukkaiden oleskelukäyttöön, mikä osaltaan rajoittaa mahdollisuutta käyttää aluetta kokonaisuudessaan asumiseen. Eri toimintojen (asuminen ja palvelut) välinen palo-osastointi sekä asuntojen välinen ääneneristys ovat samankaltaisia uusia rakenteellisia ratkaisuja vaativia toimenpiteitä joka tapauksessa. Helpoimmalla päästäisiin jos rakennukseen ei tulisi lainkaan asumista, koska palvelutoiminnat ovat jo rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisia eikä näiltä osin suojellussa rakennuksessa tule lisävaateita. Tästä näkökulmasta suojellun rakennuksen korttelissa olisi käyttötarkoitus syytä osoittaa vain palvelutoimintoja varten. Olemme kuitenkin huomioineet rakennuksen omistajan toiveen ja vuokrasopimuksessa osoitetun esityksen siitä, että myös asumista osoitetaan kaavaan. Rakentamisen toteutuksessa käytetään rakenteellisia ratkaisuja tarvittaviin rajapintoihin.

Ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että kaava-alueella sijait-

see historiallisesti ja kaupungin monimuotoisuuden kannalta merkittävä puisto suojeltavine rakennuksineen. Korttelin 97 suojellun rakennuksen käyttötarkoituksesta on sovittu jo maanvuokrasopimuksessa, eikä tontilla ole tilaa toteuttaa kokonaisuudessa asumiskäytön vaatimia leikkipaikkoja, piha- ja oleskelupaikkoja, autopaikkoja ja muita vastaavia rakenteita. Ympäristönsuojelu pitää ympäröivää puistoaluetta niin merkittävänä, ettei sen pinta-alaa voi enempää pienentää etelä- ja länsisuunnassa.

Kiinteistön 61-1-54-1 vuokralaiset, jotka omistavat kiinteistössä sijaitsevan rakennuksen esittävät mielipiteessään, että asumisen rajoittaminen 65 % on kohtuutonta rakennuksen tulevaisuuden käyttömahdollisuuksia suunniteltaessa. Vuokralaiset perustelevat mielipidettään kaava-alueen puistoalueella Saunasillan kupeessa sijaitsevien suojeltujen rakennusten käyttötarkoituksella, jossa ei esiinny rajoitusta toimintojen suhteen, ja viittaavat kuntalaisten yhdenvertaiseen tasapuoliseen kohteluun.

He esittävät myös, että suojellun rakennuksen ja entisen S-marketin välissä oleva puistoksi osoitettu alue liitetään korttelialueeseen 97, jolloin pyörätien/puistoalueen ylläpito ja hoitovastuu siirtyisi kaupungilta maanvuokralaiselle rasitteeksi. Toisaalta he toteavat näin saavansa asunnoille lisää piha-alueita ja rajoittavansa näin läpikulkuliikennettä. Vuokralaiset vaativat myös, että olevassa kaavassa esitetty 250 neliön autokatos/varastotila tulee jättää myös kaavamuutokseen.

Vastine: Vuokralaisten hyväksymässä vuokrasopimuksessa on esitetty kiinteistön tuleva käyttötarkoitus useaan eri tarkoitukseen. Korttelin 97 asumista on rajoitettu, koska se on sosiaalihistoriallisesti tärkeä rakennus, joka on tuotu esille jo voimassa olevan kaavan kaava-selostuksessa. Kiinteistön suojeltu rakennus sijaitsee vilkasliikenteisen liikennemelua aiheuttavan pääkadun varrella. Vastaavissa paikoissa kaupungin kaavoissa on pyritty osoittamaan näille alueille ensimmäiseen kerrokseen liike- ja toimistokäyttöä. Myös rakennusvalvonta edellyttää lausunnossaan kiinteistölle monipuolista käyttöä. Rakennusvalvonnalle annetussa vastineessa on laajemmin vastattu tähän kysymykseen rakennuksen käytön ja käyttötarkoituksen muutoksen vaativien rakenteellisten muutosten näkökulmasta. Vuokralaisten esiin tuomat suojellut rakennukset puistoalueella Loimijoen varressa Keskusraitin vieressä ovat aivan erilaisessa asemassa kuin kiinteistö Hämeentien varrella. Keskusraitin vieressä olevat rakennukset sijaitsevat puistossa ja niiden tuhoutuessa alue kunnostetaan puistoksi. Rakennukset ovat kuitenkin rakennushistoriallisesti arvokkaita, joten ne ovat suojeltuja. Koska rakennukset sijaitsevat rauhallisella puistoalueella, ne soveltuvat paremmin kokonaisuudessaan asumiseen kuin Hämeentien varrella sijaitseva rakennus. Korttelin 97 kiinteistö on huomattavasti paremmassa asemassa, koska se on

asemakaavassa osoitettua korttelialuetta, jolloin sen pysyvyys on varmistettu, toisin kuin puistoalueella olevilla rakennuksilla.

Korttelialueen koko on kaavaluonnoksessa osoitettu niin suureksi kuin se kyseisellä kohdalla on mahdollista ottaen huomioon kiinteistön sijainti valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä ja valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet. Nykyinen vuokra-alue on 1525 m² ja kaavaluonnoksessa aluetta on suurennettu 480 m². Kortteli rajoittuu historiallisesti arvokkaaseen puistoalueeseen, jota myös ympäristönsuojelu pitää niin merkittävänä, ettei puistoalueen pinta-alaa voi enempää pienentää. Rakennusten välinen käytävä on osoitettu puistoksi, koska se pitää rakennuksen vielä kaupunkikuvallisesti puistossa sijaitsevana rakennuksena vaikka sen piha-alueelle on annettu mahdollisuus alueen osittaiseen rajaamiseen aidalla ja ulkorakennuksella. Kyseessä olevalla alueella sijaitsee niin paljon kunnallisteknisiä johtoja, ettei sen osoittaminen korttelialueelle rasitealueeksi ole kaupungin kannalta mitenkään järkevää.

Nykyisessä asemakaavassa rakennus sijoittuu julkisen rakennuksen korttelialueella. Julkisen rakennuksen koko piha-alue on yleisessä käytössä ja sinne osoitettu auton säilytyspaikan rakennusala sisältää autotallien lisäksi ajoalueen talleihin. Näin ollen rakennusoikeutta ei ole tarkkaan osoitettu, mutta jos ajoyhteys otetaan pois alueesta siellä voi olla maksimissaan 115 k-m². Nykyisin voimassa olevan kaavan rakennusala sijoittuu vain osin nykyiselle vuokra-alueelle. Vuokra-alueella sijaitsevalle osuudelle voi rakentaa noin 48 k-m² autotallin. Asemakaavaehdotuksessa on tarkistettu talousrakennuksen rakennusala, siten että se on käännetty 90 astetta, jolloin sitä on voitu suurentaa 56 k-m² kokoiseksi.

Kiinteistön 61-1-54-4 omistaja esittää mielipiteessään, että kellarin käyttöä autojen pysäköintiin ei pitäisi laskea rakennusoikeuteen, koska se ei ole kiinteistön pääkäyttötarkoitus vaan tukee asuntojen paikoitusta. Hämeentie 3 esittää mielipiteessään että korttelin tontteja ei ole kohdeltu tasapuolisesti koska Hämeentie 5 tontille ei ole osoitettu autopaikkoja.

Säästöpankinkadun varteen osoitettu rakennusala on osittain kellarin päällä ja vaikeuttaa rakennuksen perustamista sekä pysäköintiä kellarin. Rakennusoikeus on pienennetty 0,95:een nykyisestä 1,18, sen pitäisi pysyä samassa koska ollaan keskustassa. Saunasillan puoleiset rakennusalat 3/4 ja 4/5 kerroksisina on hankala toteuttaa. Lisäksi maanomistaja esittää, että rakennusoikeudet eivät ole tasapuolisia korttelin 54 kiinteistöissä.

Vastine: Asemakaavamuutos antaa kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti mahdollisuuden rakentaa maan päälle enemmän kerros-

alaa kuin voimassa olevassa kaavassa. Maan päälle voidaan rakentaa tehokkuudella $e=0.95$ (5423 k-m²), kun voimassa olevassa asemakaavassa maanpäällinen rakennustehokkuus on $e=0.85$. Tämän lisäksi tontilla on maanalaista rakennusala, jota ei lasketa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen tonttitehokkuuteen $e=0.95$. Maanalainen rakennusoikeus on muutoksessa tehokkuudella $e=0.23$ eli 1320 k-m². Voimassa olevassa kaavassa maanalaisen rakentamisen tehokkuus on $e=0.33$ ja tontin kokonaistehokkuus on $e=1.18$, kuten tässäkin kaavamuutoksessa.

Vaikka voimassa olevassa kaavassa tehokkuus on osoitettu luvulla $e=1.18$, sitä ei ole toteutettu kokonaisuudessaan maan päällä. Osa rakennusoikeudesta on ollut pakko sijoittaa kellaritiloihin koska ei ole ollut mahdollista rakentaa kaikkea maan päälle, jotta on pystytty toteuttamaan korttelialue niin tehokkaasti. Samoin on esitetty kaavamuutoksessa, mutta maanomistajan toiveesta mahdollisimman suuri osa rakentamisesta on osoitettu maan päälle, jolloin maanpäällinen rakentamistehokkuus on suurempi kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Kokonaisrakennus oikeus säilyy samana.

Asuinkorttelialueilla rakennusoikeuteen lasketaan muutakin kuin asuinhuoneistoalat, esim. maanpäälliset autotallit, väestönsuojat, kerhotilat, yhteiset saunat jne, jotka sijaitseva korttelialueella. Kyseisellä korttelialueella on niin suuri rakentamistehokkuus, että kaikki asuntojen autopaikat eivät mahdu maan päälle vaan osa on sijoitettava maanalaiseen tilaan eräänlaiseen tonttikohtaiseen maan alle sijoittuvaan pysäköintitaloon. Asemakaavassa on osoitettu maanpäälle sijoittuvien rakennusten ulkopuolelle sijoittuva erillinen maanalainen tila, jolle on osoitettu rakennusoikeutta jota ei lasketa tehokkuusluvulla ilmaistuun rakennusoikeuteen. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeuteen maanalainen tila lasketaan. Maanalaisen tilan käyttötarkoitus liittyy pääkäyttötarkoituksen mukaiseen oheistoimintaan, mikä voidaan sijoittaa maan alle. Kaavaehdotuksessa määritellään kellaritilan käyttötarkoitukseksi pysäköinti, varasto, tekninen tila ja väestönsuoja.

Asemakaavaehdotuksessa on siirretty Säästöpankinkadun varrella olevaa rakennusala lähemmäksi katualuetta, jolloin se ei ole maanalaisen tilan päällä. Rakennusoikeutta ei voi suoraan verrata voimassa olevaan asemakaavaan, koska kiinteistön pääkäyttötarkoitus on esitetty muutettavaksi liiketilasta asuinkäyttöön. Esimerkiksi teollisuus- ja liiketilaa on helpompaa rakentaa matalammilla rakennuksilla tehokkaammin kuin asuinrakennuksia, koska kiinteistöille ei ole osoitettava leikki- ja oleskelutiloja eikä muuta pihatilaa. Lisäksi pysäköinti on ratkaistu kattopaikoituksena. Kerrostaloalueella rakennustehokkuuteen vaikuttaa koko korttelialueen käyttö tarvittavine piha- ja pysäköintitiloineen. Rakennuskorkeuksia suunniteltaessa on otettava huomioon muutakin kuin alueen sijainti keskustassa. Kyseinen kiin-

teistö sijaitsee jo rakennetulla alueella valtakunnallisesti merkittävän alueen rajapinnassa, jolloin ympäristön rakennukset ja kaupunkikuvallinen tarkastelu on lähtökohtana suunniteltaessa uusien täydennysrakennusten rakennusaloja. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristöön arvojen säilyminen on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan otettava suunnittelussa huomioon alueella sijaitsevien suojeltujen rakennusten lisäksi. Museovirasto ja Hämeen ELY-keskus ovat lausunnoissaan tuoneet nämä asiat esiin. Kiinteistön maanpäällinen rakennusoikeus on esitetty niin suureksi kuin se on mahdollista. Rakennusaloja on tarkistettu ehdotukseen siten, että Keskusraitin varren rakennusalat ovat kolmi- ja neljäkerroksisia, osa kerrokset on poistettu. Rakennusaloja on suurennettu sen verran, että kokonaisrakennusoikeus kiinteistöllä on mahdollista toteuttaa samansuuruisena kuin luonnoksessa.

Koko korttelin kaikilla kiinteistöillä on sama maanpäällinen rakennustehokkuus $e=0,95$, joten kiinteistöt ovat tasavertaisessa asemassa. Asemakaavassa ei pakoteta tontin 5 suhteen uudisrakentamiseen, vaan siinä on mahdollista säilyttää nykyinen rakennus. Jos nykyinen rakennus puretaan, niin uudisrakennus on rakennettava kaavan mukaisesti enintään 0,95 rakennustehokkuudella. Myös pysäköinti- ja piha-alueet on tällöin toteutettava. Normikäytännöistä poiketen tontille 4 on lisäksi osoitettu maanalaiseen tilaan maanpäälle sijoitettujen rakennusten ulkopuolelle merkittävästi parkki-, varasto- ja tekniseen tilaan varattua maanalaista tilaa. Tontilla 4 on näiltä osin suhteeton etu kulmatonttiin verrattuna. Vastaavaa ei ole osoitettu kulmassa olevalle tontille, koska on katsottu, ettei kellariin voida omalla tontilla osoittaa järkevästi omaa ajoyhteyttä.

Koy Forssan Hämeentie 5 esittää mielipiteessään, että Hämeentie 3 korkein rakennus sijoittuu kellarin päälle, jonne sijoittuu myös Hämeentie 5 autopaikat 13 kpl ja väestönsuojapaikat. Edellä esitetty korkein rakennus tulisi siirtää pois kellarin päältä ja kauemmas Hämeentie 5 rakennuksesta. Silti kulmittain, jotta näkyvyyttä avautuu Hämeentie 5 rakennukselta. Rakennusoikeus tulisi säilyttää.

Vastine: Naapuri, jonka kiinteistölle on Hämeentie 5 autopaikat osoitettu, on mielipiteessään esittänyt, että (Hämeentie 3) korttelin tontteja ei ole kohdeltu tasapuolisesti koska Hämeentie 5 tontille ei ole osoitettu autopaikkoja eikä väestönsuojaa. Tästä näkemyksestä huolimatta kaavassa on esitetty, että nykyinen Hämeentie 5:n rakennus voidaan säilyttää, jolloin autopaikat on osoitettu naapuritontin alueelle. Perusteena on se, että kattopaikoituksen yhteinen käynti poistuu tontin 4 rakennuksen purkutyön yhteydessä, eikä Hämeentie 5 enää pysty käyttämään kattopysäköintiään. Väestönsuojapaikoista on Hämeentie 5 edustajan mukaan kiinteistöjen välinen sopimus, joka nyt kaavassa tuodaan näkyviin, samoin kuin Forssan Pumpulin kortteli 75 tontti 7 väestönsuojat. Tämä osoitetaan kaavassa, koska

järjestely on poikkeuksellinen.

Korkea naapuritontin rakennus voidaan siirtää pois kellarin päältä, mutta naapuritontille on osoitettu niin tiivistä rakentamista, ettei rakennusala voi siirtää kauemmas. Korkea rakennus tulee siis Hämeentie 5 rakennuksen eteen. Uudessa asuinkäyttötarkoituksessa rakennusoikeus on koko korttelialueella sama. Tontille on osoitettava myös piha- ja pysäköintialueet.

Keskusta II E asemakaavaehdotukseen on tehty seuraavat tarkistukset:

- Korttelin 54 rakentamisoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $ek=1.18$, joka ilmoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuden.
- Säästöpankinkadun varren rakennusala on siirretty pois kellarin päältä.
- Rakennusalojen suurinta sallittua kerroslukua on tarkistettu maanomistajan toiveen mukaisesti siten, että osakerrokset on poistettu. Samalla on suurennettu rakennusaloja, jotta rakennusoikeus säilyy samansuuruisena kyseisillä kerrosaloilla. Rakennusalojen on käännetty jonkin verran, että uusi suurempi rakennusala sijoittuu paremmin kiinteistölle.
- Korttelin uudiskerrostalojen rakennusosalalle on lisätty kellarikerros.
- Säästöpankinkadun varren rakennusaloille on lisätty määräys, joka sallii ensimmäiseen kerrokseen lähipalvelutilojen sijoittamisen, joiden tiloja voi olla myös kellarikerroksessa.
- Kiinteistöille on osoitettu leikki- ja oleskelualueita sekä täydennetty istutusmerkintöjä. Myös puistoalueen asuinrakennusten yhteyteen on osoitettu leikki- ja oleskelualue.
- Korttelin 97 ulkorakennuksen rakennusala on käännetty, jotta sitä on voitu suurentaa ilman ettei se ole kiinteistön johtojen päällä.
- Kulttuurihistoriallisesti merkittävän puistoalueen määräyksiä on täydennetty ja alueelle on lisätty suojeltavia puita.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty maastonmuotoon ja korkoon liittyvä määräys sekä yleisesti keskusta-alueella vesihuoltoliikelain kanssa käytettäväksi sovittu hulevesimääräys.
- Kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty myös muita tarvittavia tarkistuksia vähäisessä määrin.

Keskusta II E asemakaavaehdotuskartta ja -määräykset ovat liitteinä. Asemakaavaselostus on nähtävänä kaupungin internetsivuilla osoitteessa

<http://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus>. Kaavaselostus liitetään pöytäkirjaan.

(SK)

Valmistelija ja Lisätiedot: kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, puh. 03 4141 5342, sirkka.koykka(ät) forssa.fi

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus asettaa Keskusta II E -asema-kaavaehdotuksen 29.11.2017 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta lausunnot Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta, Museovirastolta, Hämeen liitolta, ympäristölupautakunnalta, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta ja Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta.

Käsittely: Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä oli asiantuntijana läsnä kokouksessa selostamassa asiaa ja poistui kokouksesta selostuksensa jälkeen ennen päätöksentekoa.

Päätös: Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.