



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

RONTTISMÄKI ASEMAKAAVAN MUUTOS

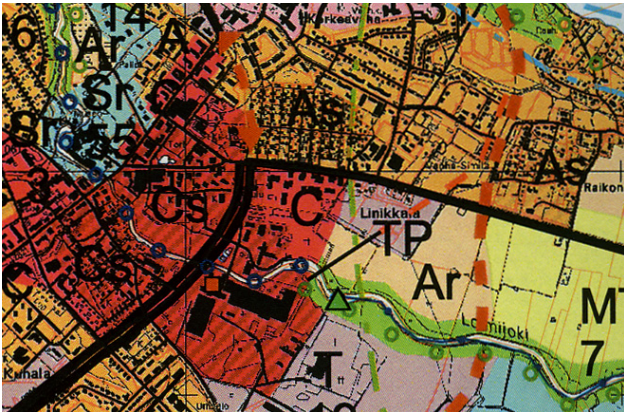

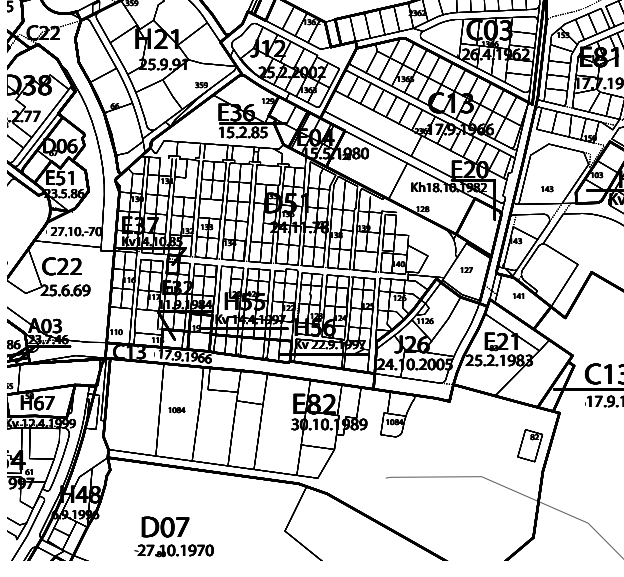
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



Ronttismäen ajantasa-asemakaava.

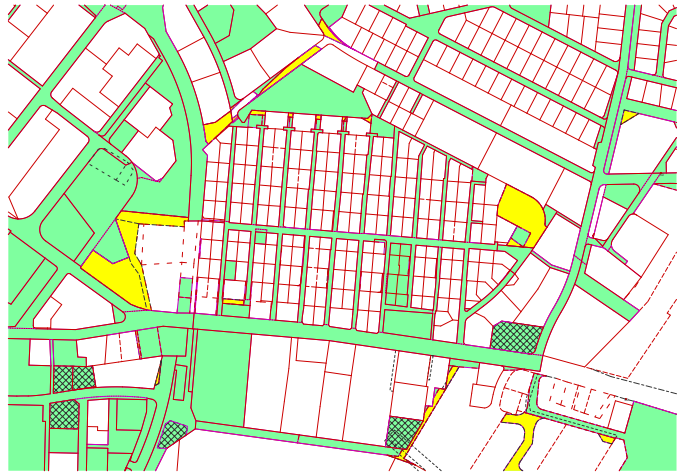
Ortokuva vuodelta 2004



Kohde	Asemakaavan muutos Dnro: Ronttismäki: Linikkalan kaupunginosan korttelit 110, 116-127, 128 (osa), 129 (osa), 130-140 sekä virkistys että katualueita.
Hakija / Aloite	Peruskaavarungon tarkistus
Asemakaavamuutoksen tarkoitus	Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on ajanmukaistaa voimassa olevan asemakaavan suojelutavoitteita ja määräyksiä sekä selvittää nykyisen museorakennusten korttelialueen (Ym) rajausta. Samalla on tarkoitus tutkia koko alueen rakennustapaa ja korttelirakennetta katualueisiin nähden. Asemakaavan muutoksella pyritään selkeyttämään suojelumääräyksiä ja helpottamaan alueen suojelutavoitteiden toteutumista mm tonttikohtaista rakennusoikeutta ja rakennusaloja tarkistamalla. Asemakaavan muutos on aloitettu alueen inventoinnilla (Interreg IIIB projektin osa). Projektissa tuotettiin taustatietoa uudelle suojelukaavalle ja laadittavalle rakennustapaohjeistolle (Forssan Kalliomäen kehittämissuunnitelma). Osana inventointia on tarkasteltiin 1970-luvun asemakaavan muutoksen toteutumista ja asetettiin tavoitteita tulevalle suojelukaavalle, alueelliselle rakennusjärjestykselle ja rakennustapaohjeistolle. Alueen tonttien pienen koon vuoksi kaavassa on määriteltävä tarkoin rakentamisen ehdot.
Kaavoitustilanne	<p>Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2006 alue on asuntovaltainen alue, jolla arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet säilytetään (As). Alue rajaa arvokasta Loimijoen kulttuurimaisema-alueita. Kalliomäen läpi on osoitettu yhteystarve.</p> <p>1. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty, Vaihemaakuntakaavassa yhteystarve on poistettu.</p> 
	<p>Keskustaajaman yleiskaava on oikeusvaikutuksen. Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään.</p> 
	<p>Ajantasa-asekaava</p> <p>Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat: C 13 (17.9.1966), D51(24.11.1978), E 04 (15.5.1980), E 20 (18.10.1982), E 32 (11.9.1984), E 36 (15.2.1985), E 37 (14.10.1985), H 55 (14.4.1997) ja H 56 (22.9.1997)</p> <p>Asemakaava D51 kattaa miltei koko Ronttismäen asuinalueen. Siinä on määritelty rakennusalat olemassa olevien rakennusten mukaan. Päärakennuksen kerrosalaksi tonteille on pääosin esitetty 150 m². Talousrakennuksen kerrosala on maksimissaan 40 m². Kerroskorkeudeksi on määritelty I ²/₃.</p> <p>Kaavaan on osoitettu myös päärakennusten laajennusten paikat. Kaavaan liittyy rakentamistapaohje, jossa ohjataan osaa rakennusoikeudesta toiseen kerrokseen.</p> 

Maan-
omistus
tilanne

Alueen tontit ovat pääosin yksityis-
sessä omistuksessa (valkoinen väri).
Kaupunki omistaa pääosan alueen
katu- ja yleisistä alueista (vihreä väri)
sekä Ronttismäen työvänmuseon
tontit. Keltaisella merkityt alueet ovat
Renorin omistuksessa.



Tehdyt
selvityk-
set

Kalliomäen alue on inventoitu kokonaisuudessaan vuosina 2003-2005. **Miika Tuki ja Pekka Passinmäki** ovat täyttäneet alueelta rakennuskohtaiset **sähköiset Access kortit**.

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

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

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



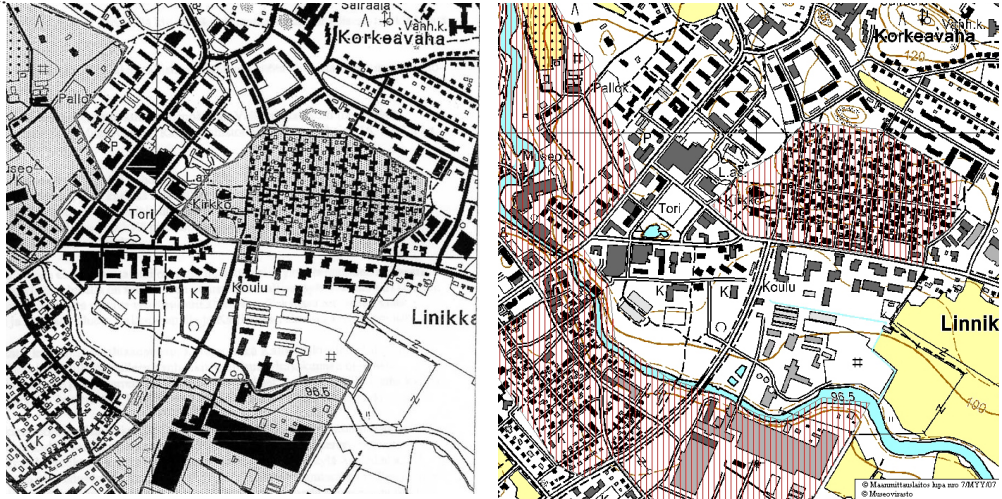
Alueelle on tehty ”**Forssan Kalliomäen kehittämisohjelma**”, Pekka Passinmäki. Kehittämisohjelmassa on tuotu esille Kalliomäen historialliset kerrostumat: Linikkalan kylä/Ronttismäki 1780–1870-luvut, Ronttismäki/Kalliomäki 1870-luku–1930, Kalliomäki 1930–40, Kalliomäki 1940–60, Kalliomäki 1960–78, Kalliomäki 1978–2005. Kerrostumille annetaan ohjeita. Alueelle esitetään kehittämisen suuntaviivoja ympäristön eri tasoilla: Alue kokonaisuutena, Mäkikatu, linjat, pihapiirit, asuinrakennukset ja talousrakennukset. Lisäksi ehdotetaan tontilla tehtävien toimenpiteiden lähtökohtia: Rakennuksen kunnossapito, rakennuksen korjaaminen, rakennuksen laajentaminen, kasvillisuuden hoito ja uudisistutukset.



Raken-
nusten
ikä



Alueen rakennuksista yli puolet on yli sata vuotiaita tai saavuttavat sadan vuoden iän noin kymmenessä vuodessa. Rakennusten ikä ei aina näy rakennusten julkisivuissa.

VAT-alue	<p>Valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön rajausta kattaa koko Ronttismäen alueen. VAT- alue jatkuu länteen käsittäen kirkon ja pappilan pihapiirin. Voimassa olevassa rajauksessa (harmaa) on mukana myös Forssan yhteislyseon rakennus. Värillinen kartta kuvaa uudistettavaa VAT-rajauksista.</p> 
Vaikutus- alue	<p>Asemakaavamuutoksen vaikutusalue on pääosin Ronttismäen asuinalue kokonaisuutena. Laajemmin vaikutukset koskevat koko yhdyskuntaa koska Ronttismäen asuinalue on osa teollisuusyhdyskunnan historiaa. Maisemassa alue näkyy laajasti Loimijoen laakson alueella.</p>
Ympäris- tö- vaikutuk- set	<p>Kaavamuutoksen ympäristövaikutukset arvioidaan maiseman ja kulttuuriympäristön osalta.</p>
Päätökset	
Sopimuk- set	
Käsittely- aikataulu	<p>Vireilletulopäätös KV12.2.2007, kuulutus FL 1.4.2007.</p>
Valmiste- lija	<p>Sirkka Köykkä, kaupunginarkkitehti, puh. 03-4141342 Anne Seppälä, kaavoitusinsinööri, puh. 03-4141360</p>
Päiväys ja allekirjoi- tus	<p>17.3.2008 kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä</p>



OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEEL- LINEN AIKATAULU

RONTTISMÄKI ASEMAKAAVAN MUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Tavoitteellinen aikataulu	kevät 2007	syksy 2015	kesä 2016	kevät 2017
---------------------------	------------	------------	-----------	------------

Osalliset: <i>viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen kaavoituskaavatuksen yhteydessä	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävilläolo 30 päivää	Voimaantulo
Hämeen ELY	neuvottelu	lausunnolle	lausunnolle	tiedoksi
Uudenmaan ELY		lausunnolle	lausunnolle	tiedoksi
Hämeen liitto	neuvottelu	lausunnolle		tiedoksi
Museovirasto	neuvottelu	lausunnolle	lausunnolle	tiedoksi

<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Yhdyskuntalautakunta	tiedoksi	hallinnollinen käsittely	hallinnollinen käsittely	tiedoksi
Ympäristölautakunta	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	hallinnollinen käsittely	tiedoksi
Sivistyslautakunta				
Koulutuslautakunta				
Perusturvalautakunta				
Kanta-Hämeen Pelastuslaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	
Forssan Energia OY/ Vapo	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	tiedoksi
Forssan vesihuoltol.	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	tiedoksi

<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>				
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus, neuvottelu	kuulutus neuvottelu tarvittaessa	kuulutus
Naapurit	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistys	kuulutus	lausunnolle	lausunnolle	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus

Tavoitteellinen aikataulu	kevät 2007	syksy 2015	kesä 2016	kevät 2017
---------------------------	------------	------------	-----------	------------

Forssa 7.7.2015

Sirkka Köykkä
kaupunginarkkitehti

Anne Seppälä
kaavoitusinsinööri