

FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



SORTOHAKA II C

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

22.1.2019

SORTOHAKA II C ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

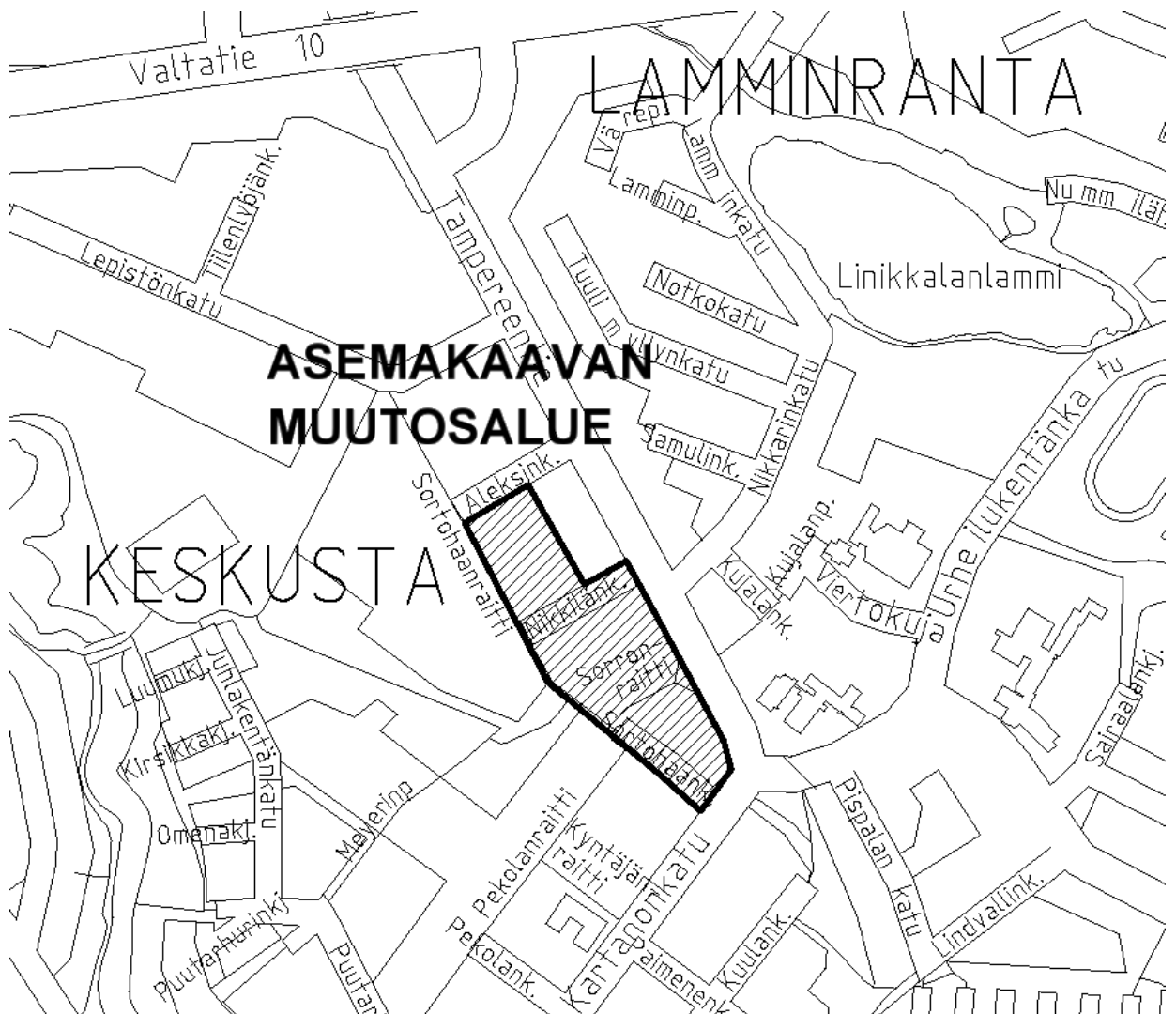
Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22. päivänä tammikuuta 2019 päivättyä asemakaavakarttaa Sortohaka II C.

Asemakaavan muutos koskee:

Forssan kaupungin Keskustan (1.) kaupunginosan kortteleita 323, 324 ja 325 (osa) sekä niihin liittyviä katualueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee keskustassa aivan ydinkeskustaan liittyen Tampereentien, Kartanonkadun, Sortohaankadun, Sortohaaranraitin ja Aleksinkadun välisellä alueella.



1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksella tutkitaan osan alueen käyttötarkoituksen muuttamista asuinrakentamiseen tavoitteena saada keskusta-alueen rakentamattomat tontit käyttöön ja samalla ajanmukaistaa muun alueen kaavamääräyksiä rakennetun tilanteen 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	5
	Kunnallistekniikka	5
3.1.3	Maanomistus	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	6
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat päätökset	8
3.2.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1	Osalliset	9
4.3.2	Vireilletulo	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
5.1	Kaavan rakenne	9
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
5.3	Aluevaraukset ja mitoitus	10
5.4	Kaavan vaikutukset	11
5.5	Ympäristön häiriötekijät	11
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	11
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista (erillisinä)	
	1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
	2. Asemakaavakartta	
	3. Puistosuunnitelma	
	4. Seurantalomake	

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 2016 kaavoituskatsauksessa ilmoitettiin Sortohaka II C asemakaavamuutos vireille tulleeaksi, kuulutus Forssan lehdessä 3.7.2016.
- 2.2.2018 valmistui Sortohaka II C asemakaavamuutosluonnos.
- 21.2.2018 ympäristölautakunta päätti asettaa Sortohaka II C asemakaavamuutosluonnoksen 2.2.2018 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville.
- 5.-23.3.2018 asemakaavan muutosluonnos oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä.
- 20.7.2018 valmistui Sortohaka II C asemakaavamuutosehdotus.
- 10.9.2018 kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville.
- 24.9. – 15.10.2018 asemakaavamuutosehdotus oli MRL 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä.
- 11.2.2019 kaupunginhallitus hyväksyi Sortohaka II C asemakaavamuutoksen.

2.2 Asemakaava

Kaupungin omistama rakentamaton kiinteistö sekä yksi rakennettu nyt toimistokäytössä oleva kiinteistö muutetaan asumisen käyttötarkoitukseen. Rakennetun kiinteistön omistaja on hakenut kaavamuutosta edellä esitetyn ratkaisun mukaisesti. Muilta osin kaavaa tarkistetaan rakennetun tilanteen mukaiseksi sekä kevennetään käyttötarkoitusta poistamalla pienteollisuuden mahdollisuus kiinteistöiltä, jotka ovat asutuksen vieressä. Korttelin 323 käyttötarkoituksia on laajennettu palvelu- ja liiketoimintaan tulevia muutostarpeita ajatellen.



2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-alueen kunnallistekniikka on rakennettu ja korttelialueet voidaan toteuttaa kaavan voimaantulon jälkeen.

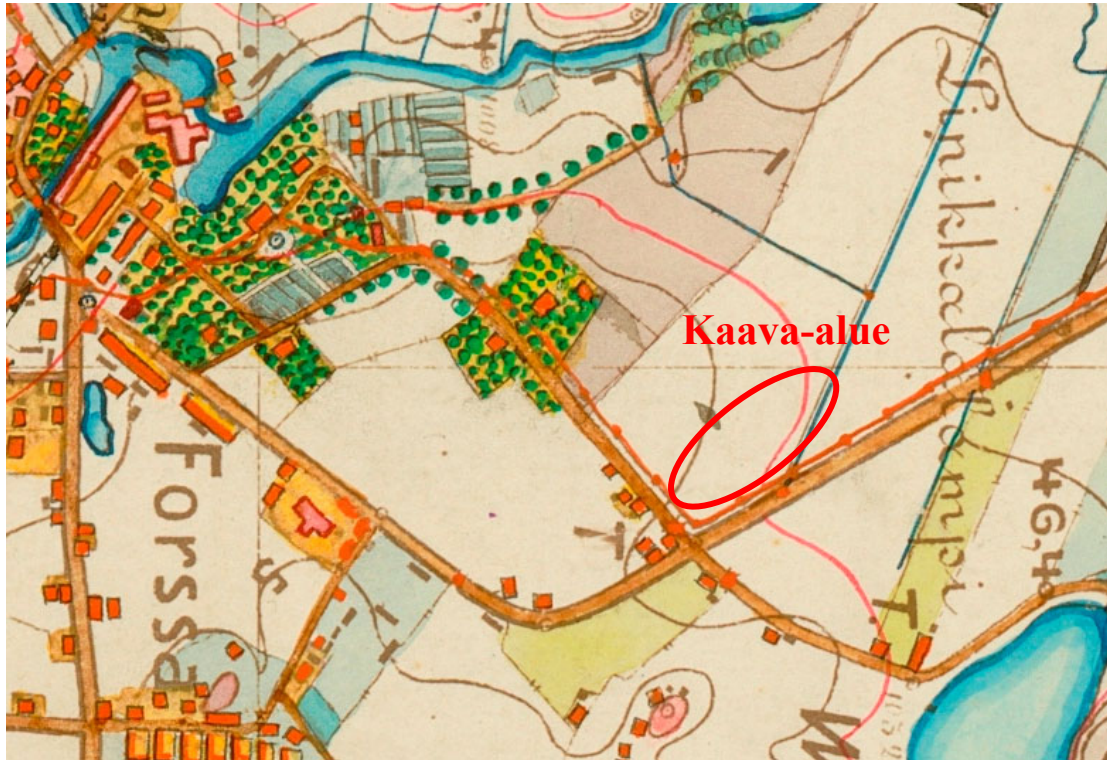


3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on vanhaa peltoaluetta, joka on lähtenyt rakentumaan vasta 1980-luvun loppupuolella sekä rivitaloasutuksella että liikerakennuksilla. Samassa yhteydessä on toteutettu alueen kunnallistekniikka sekä katualueet. Suunnittelualueen uusi liikerakennus on valmistunut vuonna 2004. Kevyen liikenteen väylillä sekä katujen varsilla on vähän istutuksia ja puistoalueeksi muotoutunut aukio on vain osin rakennettu.



Senaatinkartta 1884.



1925 Bertel Jungin asemakaavan mukaan Tampereentien varsi on osoitettu enintään neljäkerroksiseen kerrostalorakentamiseen ja muu osa alueesta laajentamaan tehtaan puistoalueen huvilatontteja. Kaava ei ole suunnittelualueen osalta toteutunut.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alue on entistä tasaista peltomaata, joka on alkanut rakentumaan 1980-luvun lopulla Sortohaka II asemakaavan (E25) mukaan. Asemakaavan laatiminen alkoi sen jälkeen, kun kaupunki hankki omistukseensa maa-alueen Oy Finlayson Ab:ltä vuonna 1982. Asemakaava perustuu alueen keskelle keskitettyihin yhteisiin pysäköintialueisiin, jotka ovat ympäröivän liiketoiminnan käytössä.

Suunnittelualueen liikekiinteistöt ja seurakunnallinen kiinteistö on rakennettu 1980 – luvun loppupuolella lukuun ottamatta S-marketin kiinteistöä, joka on rakennettu 2004. Viereisen asuinalueen rivitalot on rakennettu 1987 – 2004 välisenä aikana. Aluetta leimaavat laajat aukeat pysäköintialueet.



Näkymä Nikkilänkadulta. Pysäköintialue on jäsentymätön, istutusten lisääminen auttaisi asiaa.



Näkymä Aleksinkadulta Sortohaaranraitin suuntaan. Liikenneväylien varsilla on niukasti istutuksia.

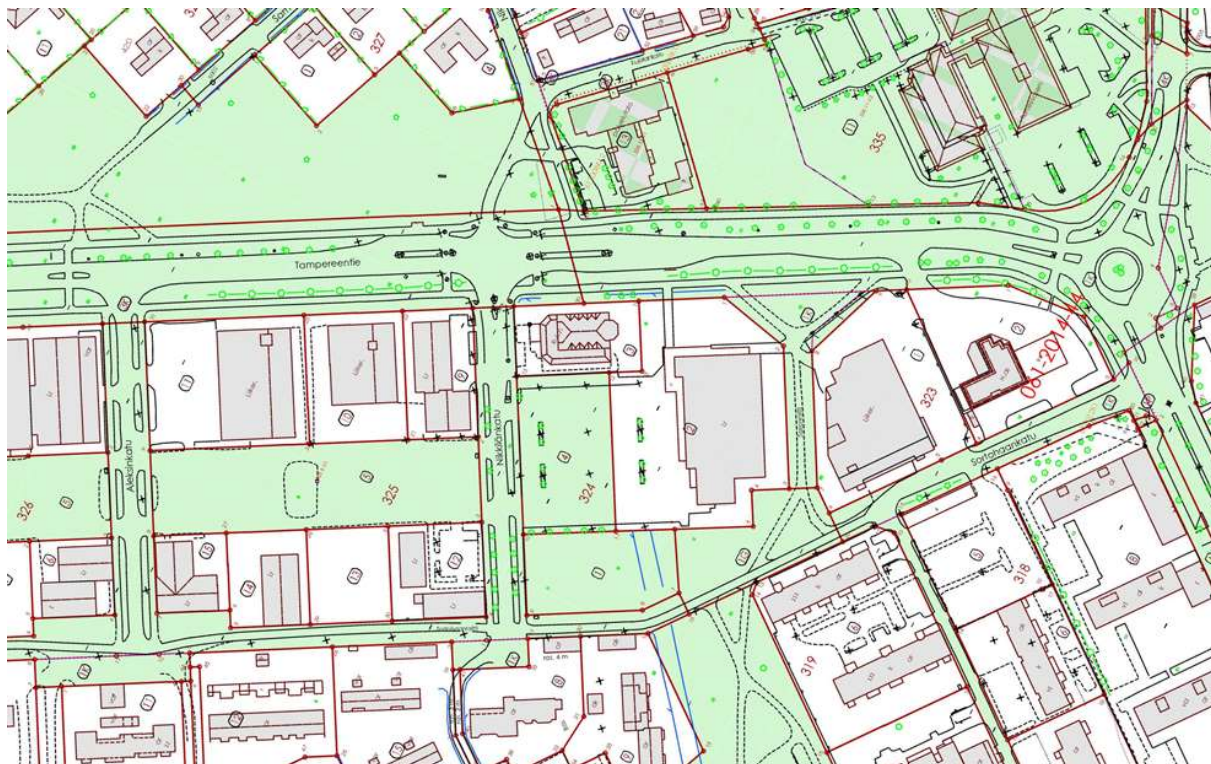
Kunnallistekniikka

Alueella on valmiina kunnallistekniikka ja katuyhteydet.



3.1.3 Maanomistus

Yleiset alueet ja korttelin 324 tontit 1 ja 4 sekä korttelin 325 tontti 5 ovat kaupungin omistuksessa, muu osa alueesta on 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 maakuntakaavojen yhdistelmä (maakuntakaava vuodelta 2006 sekä 1. ja 2. vaihemaakuntakaava) on esitetty *osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1 s. 2.*
- Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).



3.2.1.2 Yleiskaava

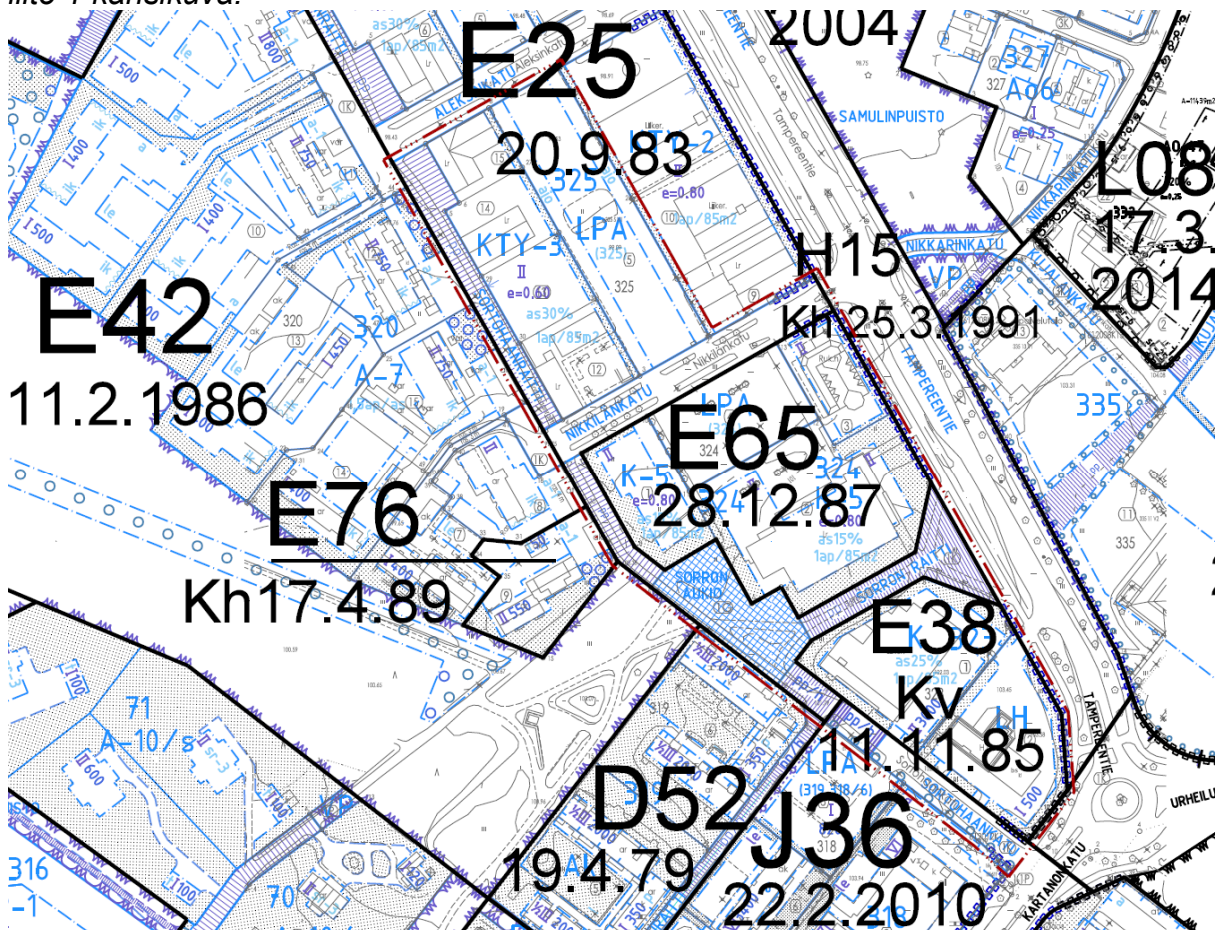
Alueella on kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymä oikeusvaikutteeton keskustaajaman yleiskaava, jossa muutosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Ote yleiskaavakartasta on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1 s.2.

3.2.1.3 Asemakaava

Korttelissa 324 on voimassa 28.12.1987 (E65) ja korttelissa 323 11.11.1985 (E38) vahvistettu asemakaava, muilta osin alueella on voimassa 20.9.1983 (E25) vahvistettu asemakaava. Sortohaankadun päässä on voimassa 22.2.2010 (J36) vahvistettu asemakaava.

Voimassa olevissa asemakaavoissa korttelialueet ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K, K-5), liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien pientellisuusrakennusten sekä järjestöjen toimitiloja sisältävien rakennusten korttelialuetta (KTY-3) ja huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH). Korttelialueiden pysäköinti on järjestetty tonttipysäköinnin lisäksi keskitetyillä pysäköintialueilla (LPA). Yleiset alueet ovat katualueita ja kevyen liikenteen väyliä, joiden yhtymäkohdassa on isompi aukio.

Ote ajantasa-asemakaavasta on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1 kansikuva.



Voimassa olevien asemakaavojen tunnuksat ja hyväksymispäivämäärät

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

Täydennyskartoitus 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.

- Kiinteistön 61-1-325-12 maanomistaja on hakenut asemakaavamuutosta, jonka johdosta kaavamuutos on otettu mukaan vuoden 2016 kaavoituskatsaukseen, 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. Keskusta-alueelle on vireillä osayleiskaava, johon myös tämä alue kuuluu. Kaavan edetessä täydennetään sen mukaisesti tätä osiota.
 - 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 työpaikka-alueeksi (TP), asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi (A) ja keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelumääräyksen mukaan TP-alue on palvelu-, toimisto ja ympäristöhäiriötä tuottamattoman teollisuus- ja varastotoiminnan työpaikka-alueita. Alueen kaavoituksessa ja toteuttamisessa tulee erityisesti kiinnittää huomiota rakennettavan ympäristön hyvään laatuun, tienvarsinäkymiin ja tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen ja ajoitukseen.
 - Keskustaajaman yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi sekä kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi.
 - Kaavan mukainen uudisrakentaminen toteuttaa pääosin sekä maakuntakaavan suunnittelumääräystä että yleiskaavan määräystä. Teollisuusmääräystä on kevennetty liiketoimintaan rakennetun tilanteen mukaisesti ja ottaen huomioon viereinen asuinalue. Uusi asuinrakentaminen liittyy kiinteästi viereiseen Sortoahan rakennettuun rivitaloalueeseen.
 - o Suunnittelualue on rakennettu lukuun ottamatta kahta kiinteistöä, joista toinen on kaupungin omistuksessa. Kaupungin kiinteistölle suunniteltu asuinrakentaminen täydentää olevaa rakennetta.
- Liikenteellinen selvitys
 - o Alue sijoittuu rakennettujen tonttikatujen varteeseen, joista on yhteys Tampeereentien pääsisääntuloväylän kautta ydinkeskustaan.
 - o Työpaikka-alueella on keskitetyt pysäköintialueet, jotka kokonaisuudessa palvelevat tarvittaessa suurempaa yksittäisen tapahtuman pysäköintitarvetta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle kiinteistön 61-1-325-12 maanomistajan aloitteesta. Kiinteistön rakennukset halutaan muuttaa voimassa olevasta asemakaavasta poiketen asumiskäyttöön ja poikkeaminen on niin suuri, että se vaatii asemakaavamuutoksen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on tullut vireille vuoden 2016 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. *Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

4.3.2 Vireilletulo

Hankkeen vireilletulosta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen yhteydessä lehtikuulutuksella 3.7.2016 Forssan lehdessä. Asemakaava-alueen laajentuessa kortteliin 323 on korttelin maanomistajille ilmoitettu kirjeitse kaavamuutoksen laatimisesta.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- 2.2.2018 valmistui Sortohaka II C asemakaavamuutosluonnos. Luonnoksen valmistumisesta ja alustavan kuulemisen nähtävänäoloajasta tiedotettiin kirjeitse maanomistajille ja lähinaapureille sekä kuulutuksella paikallisessa lehdessä muille asianosallisille. Luonnosvaiheen nähtävänäoloaikana kiinteistön 61-1-323-1 omistaja esitti, että kaavamuutos käsittäisi myös kyseisen kiinteistön, jonka jälkeen kaava-alueetta laajennettiin käsittämään myös kortteli 323.
- Luottamuselinkäsittelyjen päivämäärät on esitetty osan 2 tiivistelmän kaavaprosessin vaiheissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on pitkään tyhjiällä olevien kiinteistöjen rakentuminen kaupunkirakenteeseen ja ympäristöön sopivalla tavalla. Kaavamuutoksella luodaan mahdollisuus alueen toteutumiseen nykyisten tarpeiden mukaisesti. Kaavassa otetaan huomioon myös viereinen rakennettu asuinalue muuttamalla lähimpien kiinteistöiden käyttötarkoitus palvelu- ja liiketoimintaan toteutuneen tilanteen mukaisesti.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

- Kaava-alue on osa keskustan liikealuetta, jonka takana sijaitsee keskusta-alueen asuinrivitaloja sekä kerrostaloja Kartanonkadun varrella. Liikekiinteistöille ajetaan tonttikaduilta, jotka päättyvät asuinalueille.
- Huoltoasemarakennusten korttelialueeseen on lisätty mahdollisuus muuttaa kiinteistön käyttötarkoitus liike- ja toimistotoimintaan. Myös rakennusoikeutta on lisätty ja kerroslukua nostettu osin kaksikerroksiseksi ottaen huomioon tulevaisuuden rakennustarpeet liike- ja toimistotiloina.
- Liikekiinteistöjen keskellä on keskitetyt pysäköintialueet, jotka on tarkoitettu ympäröivien kiinteistöjen käyttöön siten, ettei tonttialueelle tarvitse rakentaa pysäköinti-paikkoja. LPA-alueet ovat myös käytettävissä laajemmin isoja tapahtumia varten. Korttelissa 323 pysäköinti sijoittuu tonttialueelle.
- Alueen asuin- ja liikekiinteistöille on osoitettu asukkaiden pysäköintialueet, mutta vieras-pysäköinti on keskitetyillä pysäköintialueilla.
- Kaava-alue sijaitsee keskustan kaikkien palvelujen lähituntumassa.

Liite 2 Asemakaavakartta ja -määräykset



5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

- Asemakaavamuutos antaa edellytykset korttelialueiden rakentumiseen nykyisten vaatimusten ja tarpeiden mukaisesti.
- Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä on viivytettävä kiinteistöillä siten, että viivytysaltaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 0,5 m³/100m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysaltaiden tai -säiliöiden on viivytettävä hulevesiä vähintään 0,5 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivuotojärjestelmä.

5.3 Aluevaraukset ja mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 3,28 ha. Korttelialueiden ja muiden kaava-alueiden mitoitus jakautuu seuraavasti:

Korttelialue	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus
AR-6	0.3793 ha	1490 k-m ²	0.39
PK-7	1.4696 ha	7051 k-m ²	0.48
KLH	0.3588 ha	1100 k-m ²	0.31
YK	0.1605 ha	1316 k-m ²	0.82
LPA-4	0.7783 ha		
VP	0.2085 ha		
Katualue	0.4100 ha		
pp	0.3962 ha		
Korttelialue yhteensä	3,1465 ha	10957 k-m ²	0,35
Yhteensä	4,1612 ha	10957 k-m ²	0,26

- AR-6 Rivitalojen korttelialueella rakennusten julkisivujen on oltava punaruskeaa tiiltä tai lautaa ja rakennuksissa on oltava harjakatto, jonka kaltevuus on 1:3, vesikaton kaiteineen on oltava tumman ruskea. Tontille on varattava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 150 m² ja ne on ympäröitävä suojaistutuksin. Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava ja puuta on oltava vähintään yksi tonttipinta-alan 180 m² kohti.
- KLH-3 Liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialueen rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava lasin lisäksi punainen tiili tai vastaava laatta. Rakennuksissa on oltava harja-, pulpetti- tai porrastettu harjakatto. Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa katoksia ja erkkereitä. Autopaikkoja on oltava yksi jokaista tilojen 70 kerrosalaneliömetriä kohti.
- PK-7 Palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakennusten julkisivumateriaalin on oltava puhtaaksi muurattua punaista tiiltä ja vesikaton näkyvien osien väritään tumman ruskeita. Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava ja alueilla on oltava myös puuta ja pensaita. Piha-alueita saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

- YK-2 Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen rakennusten julkisivumateriaalin on oltava puhtaaksi muurattua punaista tiiltä ja vesikaton näkyvien osien väritään tumman ruskeita. Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava ja istutusalueilla on oltava myös puita ja pensaita. Piha-aluetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.
- LPA-4 Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta järjestetään ajoyhteys siihen rajoittuville kiinteistöille. Alueelle on istutettava riittävä määrä puita alueen jäsentämiseksi ja kokonaisviihtyvyyden lisäämiseksi.
- VP Puistoalueeksi on muutettu kaavallinen aukioalue, joka ei ole toteutunut tässä muodossa vaan puistona. Puistosta on oma istutussuunnitelma, joka on liitteenä 3.
- Katualuetta on 0,41 ha käsittäen Nikkilänsäädun ja Sortohaankadun tonttikadut. Kevyen liikenteen väyliä on 0,40 ha käsittäen Sortohaankadun pääväyliä.

Liite 4 Seurantalomake

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaava-alueen ympäristö on pääosin rakennettu ja alueella on valmiina kunnallistekniikka sekä liikenneyhteydet. Tyhjän asuinkiinteistön rakentaminen täydentää olevaa ympäristöä ja tuo uusia asuntoja keskusta-alueen palvelujen ääreen. Kaavamutoksen myötä kevennetään liikealueen käyttötarkoitusta ottaen huomioon viereinen tiivis asuinalue.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen merkittävin häiriö on liikekiinteistöiden liikennemelu. Käyttötarkoitusta on kevennetty poistaen mahdollisuus harjoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta pienteollisuustoimintaa, jolloin asumisen häiriötekijöiden riski pienenee.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

YK-korttelialueelle on rakennettu seurakunnallinen rakennus, jonka kokonaisrakennustehokkuus on $e=0,82$ ottaen huomioon maanalaisissa tiloissa olevat rakennusoikeuteen kuuluvat kerrosneliöt. Rakennuksessa on tilaisuuksia varten varattu istumapaikat noin 500 henkilölle. Sortohaankadun liikealueen muilta keskitetyiltä pysäköintialueilta löytyy tarvittavat isojen tilaisuuksien lisäpysäköintipaikat ja yleensä tällaiset tilaisuudet ovat eri aikaan kuin liikealueen pysäköintitarve.

Sorronaukio on muutettu puistoalueeksi (VP). Kaavan yhteydessä on tälle puistoalueelle sekä kevyen liikenteen ja katualueiden varsille laadittu puistosuunnitelma, jossa osoitetaan alueiden nykyiset sekä täydennettävät istutukset.

Liite 3 Alueen puistosuunnitelma

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentamattomien alueiden kiinteistömuodostus ei muutu, joten kiinteistöjen rakentaminen voidaan toteuttaa heti kaavan tultua voimaan.

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

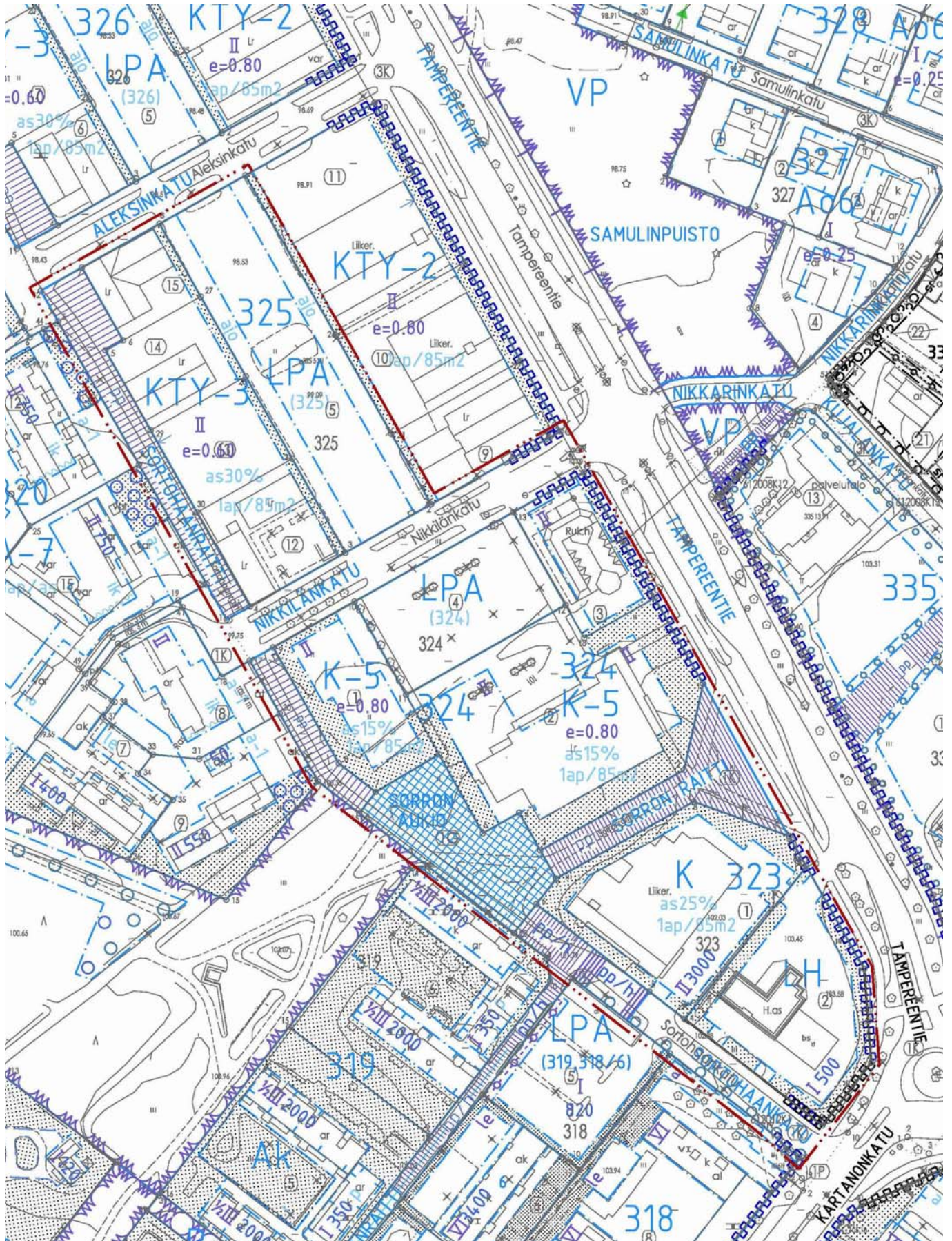
Forssa 22.1.2019

Kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä



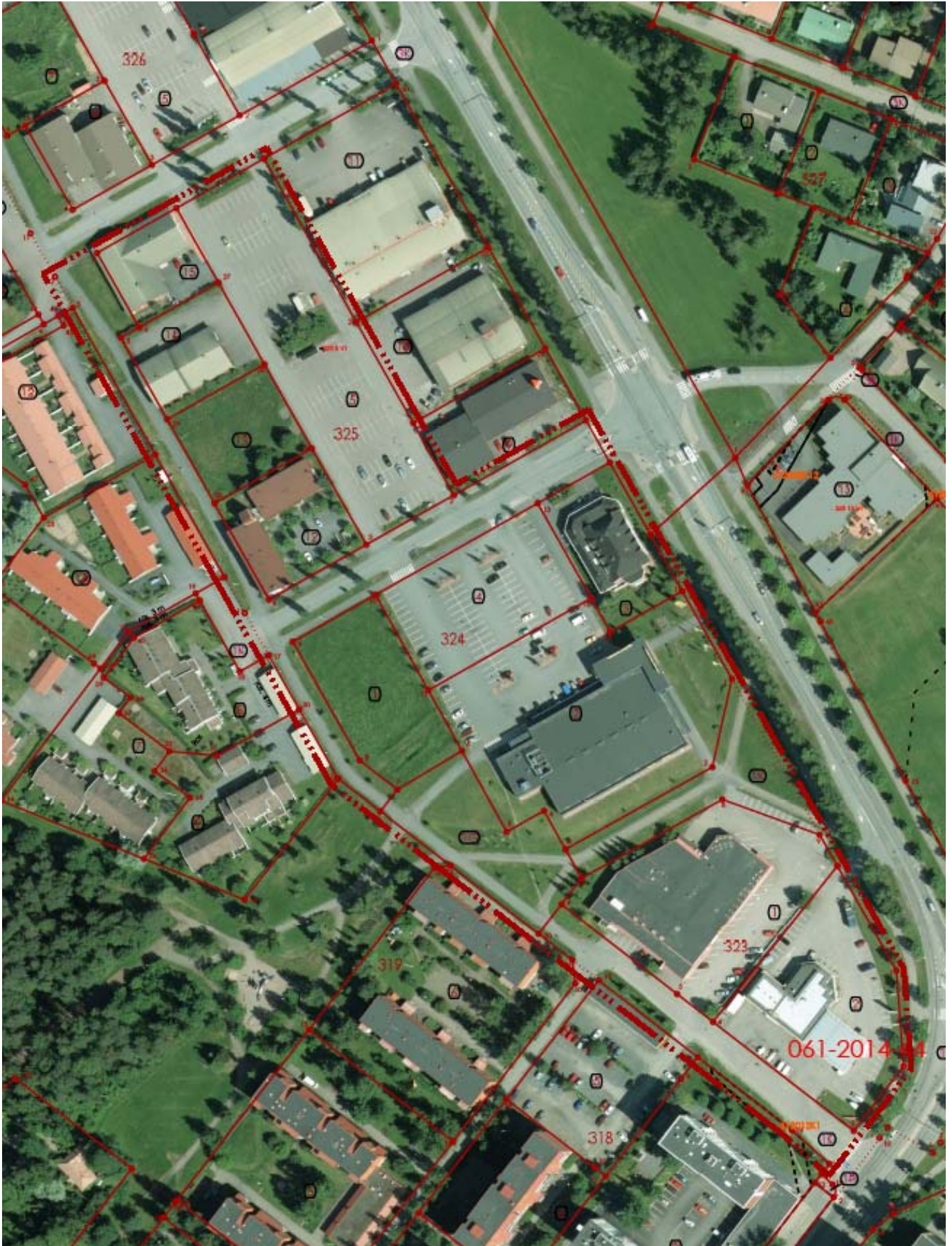
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
SORTOHAKA II C ASEMAKAAVAN MUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA JA KAAVA-ALUEEN RAJAUS


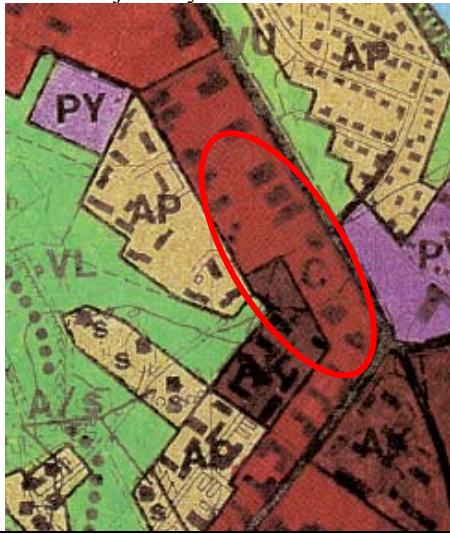



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
SORTOHAKA II C ASEMAKAAVAN MUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU





OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA SORTOHAKA II C ASEMAKAAVAN MUUTOS FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kaavoitus kohde	Asemakaavan muutos Sortohaka II C Keskustan kaupunginosan korttelit 323, 324 ja korttelin 325 tontit 5, 12-15 sekä katualueita	Maakuntakaava 
Hakija/Aloite	Yksityinen maanomistaja sekä kaupungin hankekaava	
Kaavamuut. tarkoitus	Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia asumisen alueen laajentamista liike- ja toimistotilojen korttelialueelle sekä ajanmukaistaa kaavaa rakennetun tilanteen mukaiseksi.	Keskustaajaman yleiskaava 
Maakunta-kaava	- Kanta-Hämeen vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä muutosalue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi (A) ja keskustatoimintojen alueeksi (C).	
Yleiskaava	- Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä keskustaajaman yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) ja kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK).	
Asema-kaava	- Suunnittelualueella on voimassa 20.9.1983 (E25), 28.12.1987 (E65) ja 22.2.2010 (J36) vahvistetut asemakaavat. Korttelialueet on osoitettu liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien pienteollisuusrakennusten sekä järjestöjen toimitiloja sisältävien rakennusten korttelialueeksi (KTY-3), liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-5) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Ote ajantasa-asemakaavasta on kansikuvassa.	
Maanomistus tilanne	Yleiset alueet sekä kortt. 324 tontti 1 ja kortt. 325 tontti 5 ovat Forssan kaupungin omistuksessa, muu alue on yritysten omistuksissa.	
Vaik.alue	Kaavan vaikutusalue ulottuu lähiympäristöön.	
Ympäristövaikutusten arviointi	- Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset lähialueen rakennettuun ympäristöön. - Asemakaavan yleiskaavalliset vaikutukset vastaavat vuoden 1993 yleiskaavaa, näiltä osin arvioidaan yleiskaavan ajanmukaisuus. Vaikutukset arvioidaan ympäristöhallinnon ohjeen 10/2006 'Vaikutusten arviointi kaavoituksessa' periaatteiden mukaisesti.	
Selvitykset		
Kaavan tavoitteet	Kaavan tavoitteena on muodostaa kaupunkirakenteeltaan ja rakennustalvaltaan kaava-alueen vieressä olevaan asuinalueeseen liittyvä alue.	
Sopimukset	Asemakaavoituksesta tullaan laatimaan erillinen maankäyttösopimus korttelin 325 tontin 12 maanomistajan kanssa.	
Käsittely	2018	
Valmistelija	Tekninen ja ympäristötoimi Maankäytön suunnittelu Turuntie 18 30100 Forssa PL 62 30101 Forssa. Anne Seppälä puh (03)-41415360 anne.seppala@forssa.fi Forssa 11.6.2018 Anne Seppälä kaavoitusinsinööri	Maanomistus, vihreä on kaupungin omistuksessa. 



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
SORTOHAKA II C ASEMAKAAVAN MUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU
OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

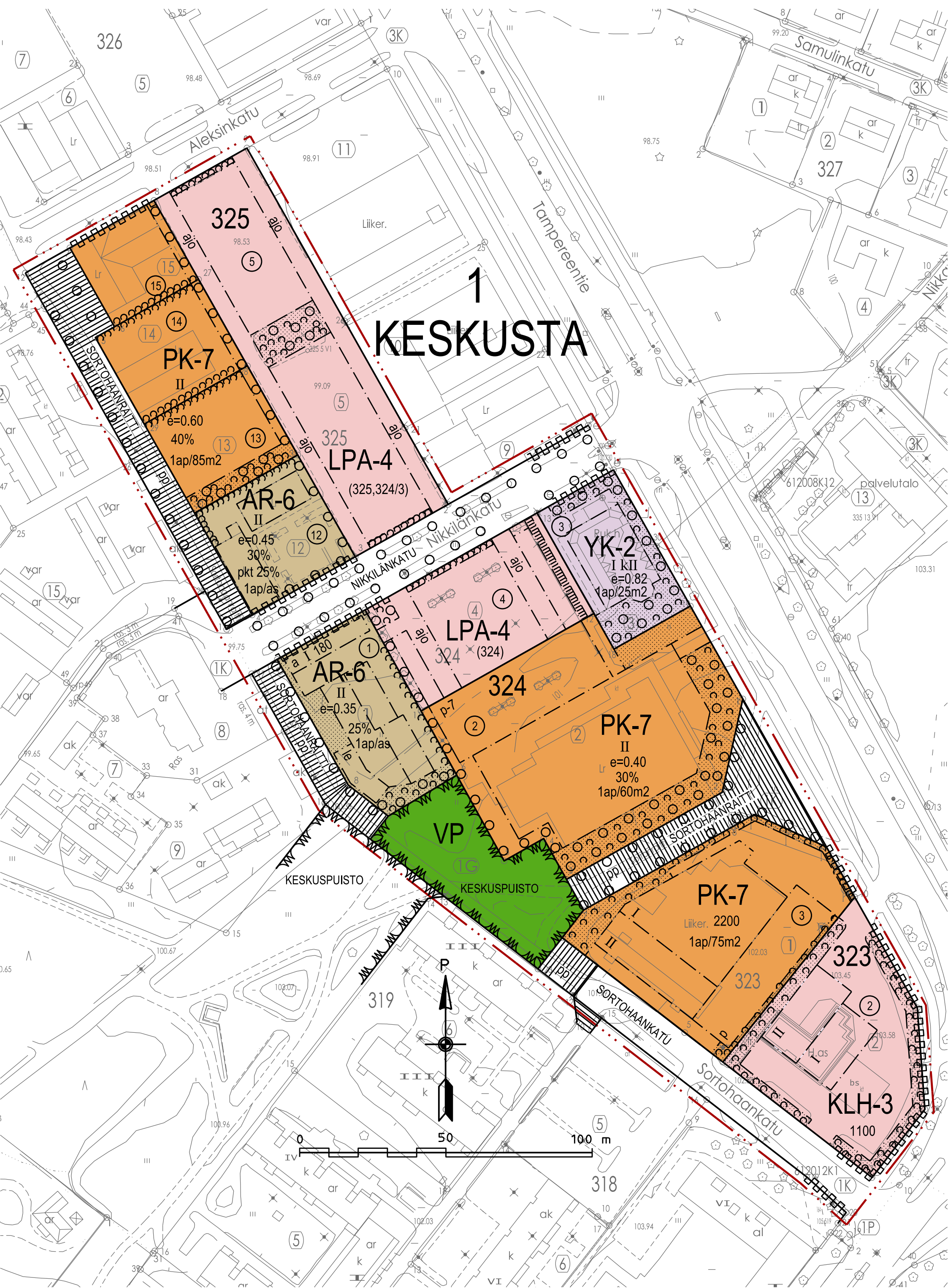
Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Tammikuu 2018	LUONNOS / MRL 62§ Kevät 2018	EHDOTUS / MRL 65§ Kesä 2018	MRL 200§ Syksy 2018
Osalliset:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävänäolo 14 päivää	Voimaantulo
<i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>				
Hämeen ELY-keskus	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	neuvottelu tarvittaessa	tiedoksi
Uudenmaan ELY-keskus				
Museovirasto				
Hämeen liitto				
Tukes				
<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Yhdyskuntalautakunta	tiedoksi	käsittely	käsittely tarvittaessa	tiedoksi
Kaupunginhallitus	tiedoksi		käsittely	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 neuvottelu tarvittaessa	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus neuvottelu tarvittaessa	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus

Forssa 11.6.2018

kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä

SORTOHAKA II C 22.1.2019 tarkistettu ehdotus



FORSSAN KAUPUNKI

KESKUSTAN KAUPUNGINOSA

SORTOHAKA II C

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KESKUSTAN KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 323, 324 JA 325 (osa) SEKÄ KATUALUEITA.

MITTAKAAVA 1 : 1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleismääräykset:

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä on viivytettävä kiinteistöillä siten, että viivytysaltaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 0,5 m³/100m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysaltaiden tai -säiliöiden on viivytettävä hulevesiä vähintään 0,5 tuntia ja niihin on tarvittaessa suunniteltava ylivuotojärjestelmä.

AR-6

Rivitalojen korttelialue.

- Rakennusten julkisivujen on oltava punaruskeaa tiiltä tai lautaa.
- Rakennuksissa on oltava harjakatto, jonka kaltevuus on 1:3. Vesikaton kateaineen on oltava tumman ruskea.
- Tontille on varattava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 150 m² ja tila on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava. Tontilla on oltava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 180 m² kohti.

PK-7

Palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Rakennukset on rakennettava vähintään 4 m päähän viereisen tontin rajasta.
- Rakennusten julkisivumateriaalin on oltava puhtaaksi muurattua punaista tiiltä.
- Vesikaton näkyvien osien on oltava väriltään tumman ruskeita.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava. Istutusalueilla on oltava myös puita ja pensaita. Piha-aluetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

YK-2

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.

- Rakennusten julkisivumateriaalin on oltava puhtaaksi muurattua punaista tiiltä.
- Vesikaton näkyvien osien on oltava väriltään tumman ruskeita.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava. Istutusalueilla on oltava myös puita ja pensaita. Piha-aluetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

KLH-3

Liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialue.

- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava lasin lisäksi punainen tiili tai vastaava laatta.
- Rakennuksissa on oltava harja-, pulpetti- tai porrastettu harjakatto. Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa katoksia ja erkkereitä.
- Autopaikkoja on oltava 1 jokaista liike-, toimisto- ja huoltoasematilojen 70 kerrosalaneliömetriä kohti.

LPA-4

Autopaikkojen korttelialue.

- Alueen kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuville kiinteistöille.
- Puita on istutettava autopaikkarivistöjen päähän sekä rivistöön kolmen autopaikan välein.



Puisto.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Kaupunginosan numero.

KESK


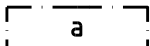
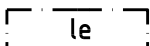

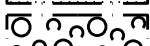
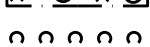


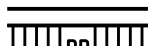
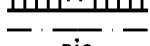
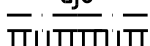
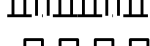
Kaupunginosan nimi.


324

Korttelin numero.

NIKKILÄNK

Kadun tai puiston nimi.

2200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
25%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan tontista saa käyttää rakentamiseen.
pkt 25%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää palvelu- ja toimistotiloja varten.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I kII	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa.
	Säilytettävä / istutettava pensasaita tai pensasryhmiä.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Ajoyhteys.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
p	Pysäköimispaikka.
p-7	Pysäköimispaikka. - Puita on istutettava autopaikkarivistöjen päähän sekä rivistöön kolmen autopaikan välein.
1 ap/85m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
(325,324/3)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

 FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu		
SORTOHAKA II C ASEMAKAAVAN MUUTOS		
1 : 1000 Forssassa 22.1.2019 Kaavoitusinsinööri Anne Seppälä		
Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset Kaupungingeodeetti Aki Härmä		
Tämän kaavan Forssan kaupunginhallitus on helmikuun 11 päivänä 2019 pöytäkirjan 43 §:n kohdalla hyväksynyt. Forssan kaupungin keskushallinnossa Kaupunginsihteeri Matti Pietilä		
L23	SORTOHAKA II C	22.1.2019
	Kh 11.2.2019 § 43	Voim.25.3.2019

SORTOHAANRAITIN JA YMPÄRISTÖN ISTUTUSSUUNNITELMA LIITE 3

Istutettava kasvillisuus

Kpl

1. Acer platanoides "Schwedleri", verivaahtera, koko 12-14 4
2. Betula pendula, rauduskoivu, koko 12-14 1
3. Juglans cinerea, amerikan jalopähkinä, koko 12-14 3
4. Malus "John Downie", paratiisiomenapuu, koko 10-12 10
5. Populus tremula "Erecta", pylväshaapa, koko 10-12 19
6. Sorbus aucuparia "Fastigiata", pylväspihlaja, koko 6-8 5
7. Tilia vulgaris, puistolehmus, koko 16-18 2
8. Picea omorika, serbiankuusi, koko 150-175 10



323

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	061 Forssa	Täyttämispvm	19.03.2019
Kaavan nimi	Sortohaka II C		
Hyväksymispvm	11.02.2019	Ehdotuspvm	22.01.2019
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	03.07.2016
Hyväksymispykälä	43	Kunnan kaavatunnus	061 L23
Generoitu kaavatunnus	061H110219A43		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,1612	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,1612

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	4,1612	100,0	10957	0,26	0,0000	-3949
A yhteensä	0,3793	9,1	1490	0,39	0,3793	1490
P yhteensä	1,4696	35,3	7051	0,48	1,4696	7051
Y yhteensä	0,1605	3,9	1316	0,82	0,1605	1316
C yhteensä						
K yhteensä	0,3588	8,6	1100	0,31	-1,6331	-13306
T yhteensä						
V yhteensä	0,2085	5,0			0,2085	
R yhteensä						
L yhteensä	1,5845	38,1	0		-0,5848	-500
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	4,1612	100,0	10957	0,26	0,0000	-3949
A yhteensä	0,3793	9,1	1490	0,39	0,3793	1490
AR	0,3793	100,0	1490	0,39	0,3793	1490
P yhteensä	1,4696	35,3	7051	0,48	1,4696	7051
PK	1,4696	100,0	7051	0,48	1,4696	7051
Y yhteensä	0,1605	3,9	1316	0,82	0,1605	1316
YK	0,1605	100,0	1316	0,82	0,1605	1316
C yhteensä						
K yhteensä	0,3588	8,6	1100	0,31	-1,6331	-13306
K					-1,4481	-11143
KTY					-0,5438	-3263
KLH	0,3588	100,0	1100	0,31	0,3588	1100
T yhteensä						
V yhteensä	0,2085	5,0			0,2085	
VP	0,2085	100,0			0,2085	
R yhteensä						
L yhteensä	1,5845	38,1	0		-0,5848	-500
Kadut	0,4100	25,9			0,0506	
Katuauk./torit					-0,2085	
Kev.liik.kadut	0,3962	25,0			-0,0681	
LH					-0,3588	-500
LPA	0,7783	49,1	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						