



# FORSSAN KAUPUNKI

## Maankäytön suunnittelu



# RONTTISMÄKI

## ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

EHDOTUS

8.8.2024

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kunta: **FORSSA**

Kaupunginosa: **LINIKKALA**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 8.8.2024 päivättyä *Ronttismäki* asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos koskee Linikkalan kaupunginosan kortteleita 110, 115–127, 128 (osat), 129 (osa), 130–140 sekä virkistys- ja katualueita. Kaava käsittää pääosaltaan Kalliomäeksi kutsutun vanhan pientaloalueen. Ks. kaavarajaus kansilehden ilmakuvassa.

Kaavan nimi: **RONTTISMÄKI ASEMAKAAVA**

Kaavan päiväys: Ehdotus 8.8.2024

Kaavan laatija: Forssan kaupungin maankäytön suunnittelu

Tuomo Hirvonen, kaavoitusarkkitehti

Kaavatyötä on ohjannut kaupungin puolelta:

Sirkka Köykkä, Kaupunginarkkitehti /Maankäytön suunnittelu

Kaavamuutoksen luonnoksen valmistelivat Sirkka Köykkä ja kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä.

## **Kaavan vireilletulo:**

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginvaltuuston päätöksellä 12.2.2007. Kuulutus oli Forssan lehdessä 1.4.2007.

Asemakaavamuutoksen luonnos on ollut uudella kaavarajauksella yhdyskuntalautakunnan käsittelyssä 2.9.2015 ja kaupunginhallituksessa 7.9.2015.

## **Nähtävillä olot:**

Luonnosvaihe ollut nähtävillä (MRA 30 §): 14.9.–13.10. 2015.

*Kaavaehdotus on nähtävillä xx. xx. - xx.xx.2024*

## **Hyväksymispäivämäärät:**

*Kaupunginhallitus xx.xx. xxxx*

*Kaupunginvaltuusto xx.xx. xxxx*

*Voimaantulo*

## Sisällys

<b>1.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>5</b>
1.1	Kaavamuutosalueen sijainti	5
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.3	Kaavamuutoksen keskeinen sisältö	6
1.4	Kaavaprosessin vaiheet	8
<b>2.</b>	<b>SUUNNITTELUALUEEN KUVAUS</b>	<b>9</b>
2.1	Suunnittelualan sijainti ja nykytilanne	9
2.2	Suunnittelualan historia	10
2.3	Alueen kaavoitushistorian yleiskuvaus	13
2.4	Maisema ja luonnonympäristö	18
2.4.1	Kulttuurimaiseman yleiskuvaus	18
2.4.2	Topografia	19
2.4.3	Maaperä ja vesiolosuhteet	20
2.4.3	Ilmasto-olot	21
2.4.4	Kasvillisuus	21
2.5	Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö	22
2.5.1	Rakennukset	23
2.5.2	Pientalotonttien pihojen historiallinen tausta	25
2.5.3	Palokujat	26
2.5.4	Linjat	27
2.5.5	Mäkikatu	28
2.6	Väestö, elinkeinotoiminta ja työpaikat sekä palvelut	29
2.7	Liikenne ja pysäköinti	29
2.8	Ympäristön häiriötekijät	30
2.9	Kunnallistekniikka	30
2.10	Maanomistus	31
2.11	Kiinteät muinaisjäännökset	31
<b>3.</b>	<b>KAAVATYÖTÄ OHJAAVAT SUUNNITELMAT JA ASIAKIRJAT</b>	<b>32</b>
3.1	Maakuntakaava	32
3.2	Osayleiskaava	33
3.3	Ajantasa-asemakaava	34

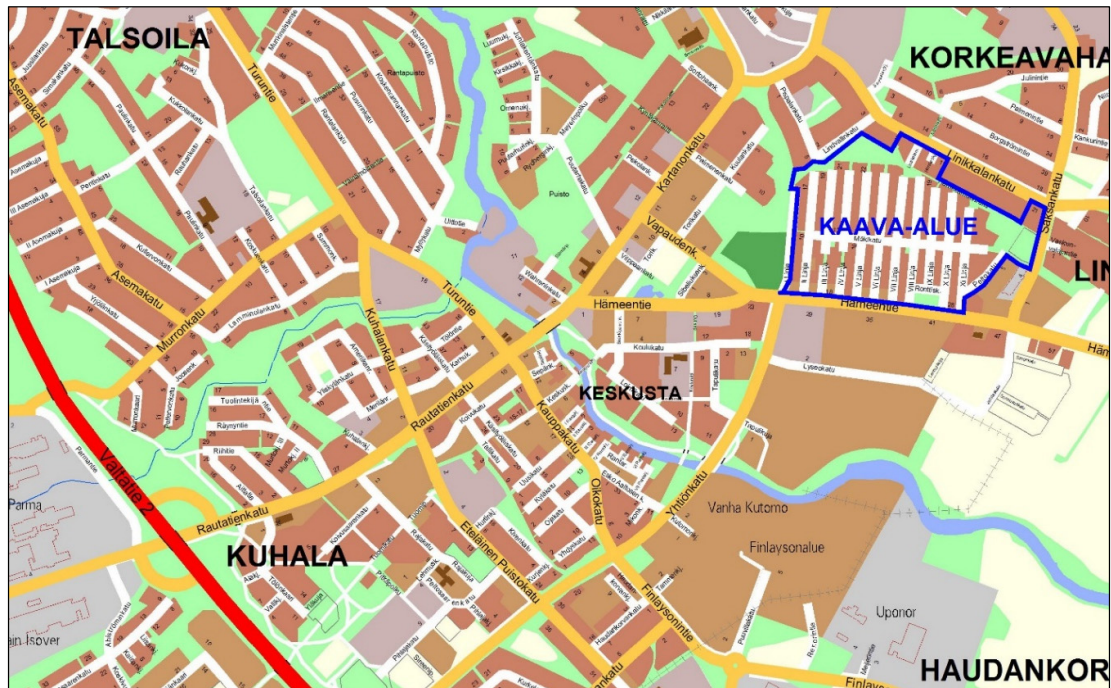
3.4	Tonttijako ja –rekisteri	35
3.5	Pohjakartta	35
3.6	Inventoinnit ja selvitykset	35
3.6.1	Aikaisemmin laaditut inventoinnit ja selvitykset	35
3.6.2	Kaavamuutoshankkeen aikana laaditut selvitykset	36
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>36</b>
4.1	Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve	36
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	37
4.2.1	Vireilletulo	37
4.2.2	Kaava-aluetta koskevat päätökset	37
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	38
4.3.1	Osalliset	38
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	38
4.3.3	Neuvottelut ja lausunnot	39
4.3.4	Kaavaluonnoksesta jätetyt kirjalliset mielipiteet ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet	40
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET</b>	<b>41</b>
5.1	Osallisten tavoitteet	41
5.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	41
5.3	Kaavamuutoksen toimintokohtaiset tavoitteet	43
5.4	Kaupungin tavoitteet	43
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>44</b>
<b>7.</b>	<b>MUUT ASEMAKAAVAAN KYTKETTYVÄT ASIAKIRJAT</b>	<b>47</b>
7.1	Kalliomäen alueellinen rakennusjärjestys	47
7.2	Rontismäki asemakaava -rakennustapaohje	
<b>8.</b>	<b>KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI</b>	<b>48</b>
<b>9.</b>	<b>YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT</b>	<b>49</b>
<b>10.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN</b>	<b>50</b>

<b>11. LÄHTEET</b>	50
SELVITYKSET	51
<b>12. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA</b>	52
Liite 1. RKY 2009 -aluerajaus	
Liite 2. Kaavaluonnoksesta jätetyt kirjalliset mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet	
Liite 3. Asemakaavakartta ja määräykset	
Liite 4. Asemakaavan seurantalomake	

# 1. TIIVISTELMÄ

## 1.1 Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Forssan ydinkeskustan itäosassa. Alue rajautuu (myötäpäivään) seuraaviin katuihin: Hämeentie, I Linja, Lindvallinkatu, Linikkalankatu, Harakkamäenraitti, Saksankatu ja Peltokatu. Kaava-alueen koko on 21,2 ha (0,212 km<sup>2</sup>).



*Kaava-alue sijaitsee keskustan itäosassa Tammelaan johtavan Hämeentien varrella.*

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi: **RONTTISMÄKI**

Kaavamuutoksen kohteena olevaa aluetta kutsuttiin Ronttismäeksi jo 1850-luvulla. Nimitys juontuu tarinan mukaan *Front* -nimisestä ruotusotamiehestä. Hänen mökkinsä oli sijainnut paikalla, johon Pappilan rakennukset valmistuivat 1910-luvulla.

Ronttismäestä alettiin virallisesti käyttää Kalliomäki -nimitystä 1920-luvulta alkaen. Nimi juontuu rinteillä alueella paikoittain esiin tulevasta kalliosta.

Kaavalle annettu *Ronttismäki* asemakaava -nimi erottaa sen voimassa olevasta *Kalliomäen asemakaavasta* vuodelta 1978. Uusi nimi kuvastaa alueen vanhempaa historiaa ja on siten perusteltu. Kaavan nimestä huolimatta itse alue

tulee säilymään kaupungissa Kalliomäkenä ja se on käytössä paikannimenä myös tässä selostuksessa.

**Kaavan tarkoitus:** Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on ajanmukaistaa nyt alueella pääosin voimassa oleva asemakaava vuodelta 1978. Samalla pyritään ohjaamaan kaavalla alueen suojelutavoitteiden toteutumista suhteessa sen kulttuurihistorialliseen arvoon (RKY-statukseen). Lisäksi on tarkoitus selvittää nykyisen museorakennusten korttelialueen rajausta (Tehtaalaismuseumo).

Mainitun kaavan alueella on tehty 1980-luvulla 5 pienempää kaavamuutosta ja 3 muutosta 1990-luvulla. Nyt käsillä olevalla kaavamuutoksella nekin päivitetään.

Museoviraston vuonna 2009 tekemä inventointi: *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt*, ([www.rky.fi](http://www.rky.fi)) on otettu vuoden 2010 alusta (valtioneuvoston päätöksellä) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi.

Tuon inventoinnin mukaan Ronttismäki -kaavamuutoksen alue kuuluu pääosiltaan laajempaan Forssan historiallisen rakennetun ympäristön kokonaisuuteen, josta käytetään nimeä: *Forssan teollisuusyhdyiskunta*. Ks. Liite 1: RKY 2009 -aluerajaus.

Siten kaavamuutoksessa huomioidaan alueen historialliset ominaispiirteet: vanha katuverkko sekä Linjojen ominaispiirteet, asuintonttien muoto ja niiden perinteinen rakentamisen tapa sekä alueella säilynyt vanhempi rakennuskanta. Kaavalla edistetään myös hyvää rakentamistapaa ja alueelle ominaista sekä perinteistä tonttien jäsentelyä.

### 1.3 Kaavamuutoksen keskeinen sisältö

Uusi asemakaava ei eroa perusrakenteeltaan ratkaisevasti aiemmasta (voimassa olevasta) kaavasta. Merkittävin muutos on alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymistä ohjaavat tarkemmat kaavamääräykset, jotka johtuvat alueelle asetetuista suojelutavoitteista. (Ks. luku 6 ASEMAKAAVAN KUVAUS).

Kaavamuutoksessa kaava-alueen niihin kortteleihin, jotka sisältävät vanhempia suojeltavia rakennuksia, on asetettu alueellinen suojelumerkintä: /s-1. Sillä tavoitellaan alueen kaupunkikuvan, linjojen katutilan, tontin rakentamistavan ja vanhan rakennuskannan säilyttämistä alueen alkuperäisen luonteen mukaisena.

Kaavassa korttelirakenne säilyy pääsääntöisesti ennallaan, paitsi kaksi yhden kiinteistön korttelia (110 ja 115) sisällytetään isompiin (116 ja 117). Siten Kalliokadun jäännös poistuu niiden välistä. Samalla Hämeentien varressa kaksi ALK-korttelia korvautuu AL- ja LP-korttelialueilla sekä edelleen yksi AL- kortteli ja Y- kortteli muuttuvat AK-korttelialueiksi.

Isommista kortteleista (132–135) erotetaan neljä yhden rakennuskiinteistön käsittävää korttelia (191–194). Samalla ko. alueelle, III ja VII linjan pohjoispäiden väliselle osuudelle, muodostuu kaavassa kevyen liikenteen väylä:

Harakkamäenpolku. XI linjan jatkeen muodostavan uuden katuosuuden varrelle sijoitetaan uusi kahden pientalotontin käsittävä kortteli.

Kaavamuutoksessa on kaava-alueen noin 207 pientalosta 134 suojeluluokiteltu rakennusinventointien pohjalta. Näiden vanhimpien rakennuksien suojeluluokat ovat: *Suojellut rakennukset (sr-28)* sekä *Säilytettävät rakennukset (rak/s)*.

Jälkimmäisellä merkinnällä on varustettu myös ne piharakennukset, jotka kaavalla halutaan säilyttää. Yksittäisiä historiallisia piha-alueita on varustettu merkinnällä: *Säilytettävä piha-alue (piha/s)*.

Kaavakartalla pääasialliset käyttötarkoitusalue -merkinnät ovat: *AO-41 Erillispientalojen korttelialue* ja *AO-42 Erillispientalojen korttelialue*.

Näiden merkintöjen kaavamääräykset ohjaavat uudisrakentamista tonteilla, mutta myös korjausrakentamista. Tonteilla sijaitsevia suojeltuja rakennuksia koskevat lisäksi kaavan erilliset suojelumääräykset.

Muutoksessa on tonttien rakentamistehokkuus (rakennusoikeuden määrä) säilytetty pääpiirteissään aiemmalla tasolla, mutta nyt rakennusoikeus on kaavassa määritelty osittain suhteutettuna tontin kokoon.

Linjojen varsilla tonttien päärakennusten rakennusalat määritelty sijoittumaan pääsääntöisesti kadun varteen ja talousrakennusten vastaavasti tonttien sisäosiin. Tässä suhteessa uusi kaava noudattaa vuoden 1978 kaavassa käytettyjä suojelutavoitteita.

Kalliomäen katuverkko on alueen sisäisen liikenteen osalta määritelty *pihakaduiksi* lukuun ottamatta Peltokatua. I linjan katualue kuuluu länsipuoleiseen kaavaan: L04. I linja on kuitenkin mukana Ronttismäki kaavamuutoksen katusuunnitelmissa.

Linjojen yhteyteen on alueelle lisätty yleisiä pysäköintialueita ja erillisiä pysäköintipaikkoja, joista kertyy yhteensä 74 autopaikkaa.

Alueen hulevesien hallinnasta on annettu Maankäyttö- ja rakennuslain nykymääräyksiä noudattava yleismääräys.

Kaava-asiakirjoja täydentää kaavamuutosalueelle laadittu *Kalliomäen alueellinen rakennusjärjestys*. Se antaa alueen erityisaseman takia laajemmat sen ylläpitoa ja rakentamisen ohjausta koskevat tarpeelliset yleiset määräykset ja



ohjeistuksen. Se hyväksytään omana päätösprosessinaan samaan aikaan varsinaisten kaava-asiakirjojen kanssa.  
Toinen kaavaa täydentävä asiakirja on alueelle laadittu *Ronttismäki asemakaava -rakennustapaohje*, joka hyväksytään kaavan yhteydessä.

## 1.4 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyön taustana on Museoviraston esittämä vaade alueen kulttuurihistoriallisten arvojen paremmasta säilyttämisestä ja suojelusta.

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginvaltuuston päätöksellä 12.2.2007. Kuulutus oli Forssan lehdessä 1.4.2007.

Kaavasuunnitelmasta on pidetty viranomaisneuvottelut 4.4.2008, 6.5.2008, 21.5.2008 ja 26.9.2008. Niissä ovat olleet läsnä Hämeen liiton, Hämeen ympäristökeskuksen ja Museoviraston edustajat.

Asemakaavamutoksen luonnos on ollut nähtävillä 14.9. - 13.10.2015. Luonnosvaiheen jälkeen kaavarajausta on tarkistettu: Hämeentien katualue on jäänyt pois ja lisäyksenä on tullut kaava-alueen luoteiskulmaan pieni puistoalue sekä Peltokadun katualue.

Samaan aikaan Ronttismäki -asemakaavan kanssa on valmisteltu *Kalliomäen alueellinen rakennusjärjestys*. Se on vaikutusalueeltaan sama ja sen luonnosvaihe oli nähtävillä 5.6. - 30.6.2017. Luonnoksesta järjestettiin Kalliomäessä asukastilaisuus 15.6.2017.

Asemakaavan muutoksen ehdotus (8.8.2024) oli yhdyskuntalautakunnassa **xx.xx.2024**

*Kaupunginhallitus hyväksyi kaavamutosehdotuksen xx.xx.2024 ja asetti kaavaehdotuksen nähtäville ajalle xx. xx. - xx.xx.2024. Kuulutus ehdotuksen nähtävänäolosta oli xx.xx.*

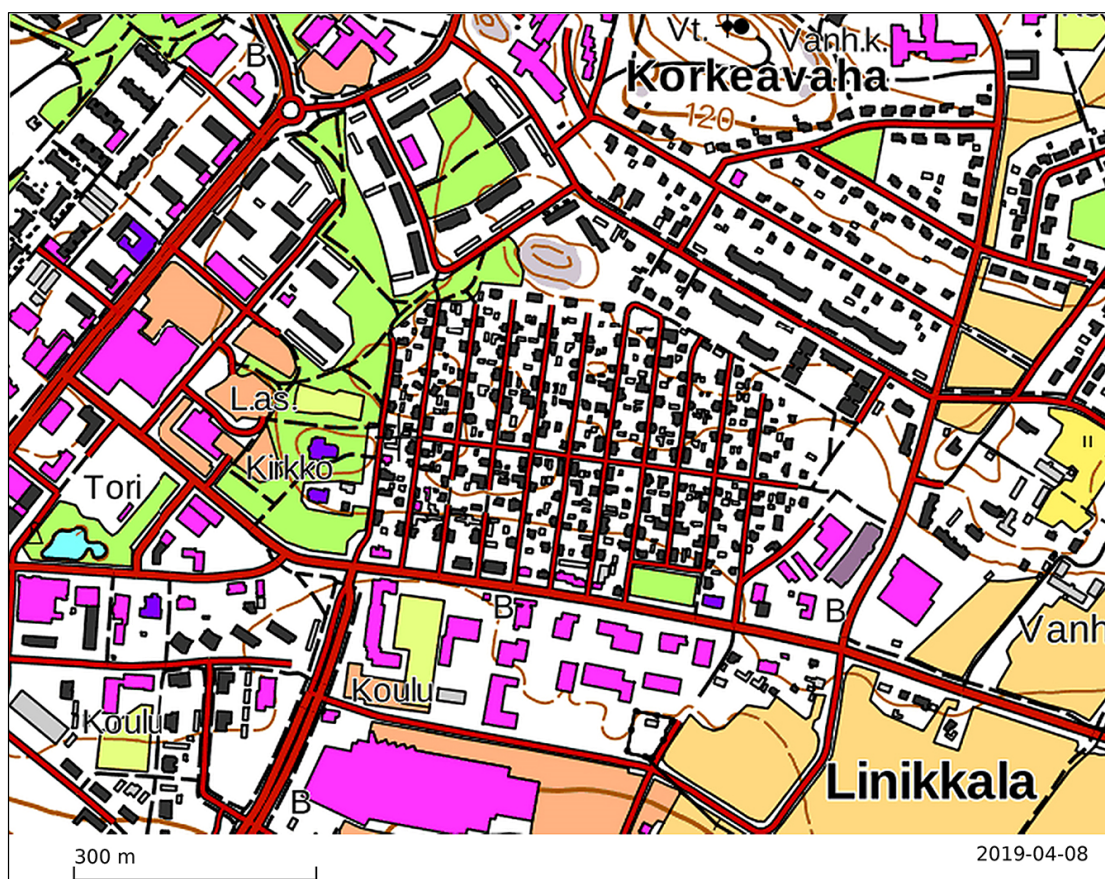
*Muistutuksiin laaditut vastineet ja pienet korjaukset kaavamutosehdotukseen (xx) käsiteltiin kaupunginhallituksessa xx.*

*Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan xx.xx.2024.*

## 2. SUUNNITTELUALUEEN KUVAUS

### 2.1 Suunnittelualueen sijainti ja nykytilanne

Kalliomäen alue on Forssan vanhin pientaloista koostuva alue. Se sijaitsee kaupungin keskustassa, välittömästi Forssan kirkon itäpuolella. Alue on tiheästi rakennettu ja maastoltaan pääosaksi loivaa etelään viettävää rinnettä. Siellä on noin 200 pientaloa säännöllisillä tonteilla /kiinteistöillä. Ne sijoittuvat 11 rinteeseen suuntaisen kadun (linjan) varsille. Linjoilta on liittymät alueen eteläpuoleiseen Hämeentiehen. Sen varrella on Kalliomäen puolella kaksi kivirakenteista kerrostaloa sekä vanhoja puurakennuksia, joissa on ollut kadunvarsi -liiketiljoja. Alueen keskiosassa kulkee itä-länsisuunnassa Mäkikatu, joka on alueen ainut poikkikatu linjoihin nähden. Mäkikadun eteläpuolella on II ja III linjan välissä museokortteli: *Tehtaalaismuseo*.



*Nykytilanne kaupunkirakennekartalla. (Lähde: Geologian tutkimuskeskus, GTK). Kalliomäki sijaitsee aivan kaupungin keskusta-alueen tuntumassa. Kartalla tiheä pientaloalue erottuu uudemman ja volyymiltaan kookkaamman rakentamisen sekä puistoalueiden rajaamana saarekkeena. Tori, kirkko, koulut, terveyskeskus ja automarket Prisma ovat kävelymatkan päässä. Liikenteellisesti alue on*

*omintakeinen. Alueen pohjois- eteläsuuntaiset linjat jakavat alueen pitkiin ja kapeisiin asuinkortteleihin. Linjat ovat ns. umpikatuja ja niille on ajoyhteys vain etelänpuoleiselta Hämeentieltä.*

Välittömästi Kalliomäen länsipuolella sijaitsevat vuonna 1918 valmistunut punatiilinen Forssan kirkko ja vuonna 1911 valmistuneet pappilan puiset rakennukset. Ne muodostavat rakennusajaltaan yhtenäisen kokonaisuuden vanhan pientaloalueen kanssa.

Pohjoisessa Kalliomäen aluetta rajaavana maamerkinä on kallioinen Harakkamäen puisto, jonka pohjoispuolelta kulkee itään Linikkalankatu Sen varrella sijaitseva 1970- ja 80-lukujen alkupuolella rakennettujen rivi- ja kerrostalojen korttelialue rajaa kaavamuutosaluetta.

Korttelialueen itäpuolella oleva vuonna 1909 valmistunut entinen vanhainkotirakennus oli puuvillatehtaan ylläpitämä ja siksi se luetaan Kalliomäen alueeseen.

Kaava-alueesta itään ja kaakkoon sijaitsee rivitaloja sekä teollisuushalleja. Kaava-alueen rajaa eteläpuolelta Hämeentie, joka johtaa keskustasta Tammelaan. Sen eteläpuolella sijaitsee liike- ja pienteollisuushallien alue. Kalliomäen aluetta sivuaa länsipuolelta puistovyöhyke, joka ulottuu myös Kalliomäen pohjoisosiin Harakkamäen puistoon. Hämeentien ja kaava-alueen eteläpuolella on suuri kouluksikkö (vanha lyseo) sekä laajalla pienteollisuusalueella hallimaisia liiketiloja.

## 2.2 Suunnittelualueen historia

Ronttismäen alue oli 1800-luvulla Linikkalan kylän mäkitupa-alue. Siellä oli vanhastaan vain muutama talo ja se oli suhteellisen karua ja kuivaa aluetta. Siitä idemmäs sijoittunut Linikkalan ryhmäkylä tunnetaan jo 1500-luvun alkupuoliskolta.

Vuoden 1539 maakirjaan oli Linikkalan kylästä merkitty 8 talollista (Enqvist, 2005). Kylän talot oli rakennettu tuolloiselle sarkajako -ajalle ominaisesti suhteellisen tiiviiseen rykelmään.

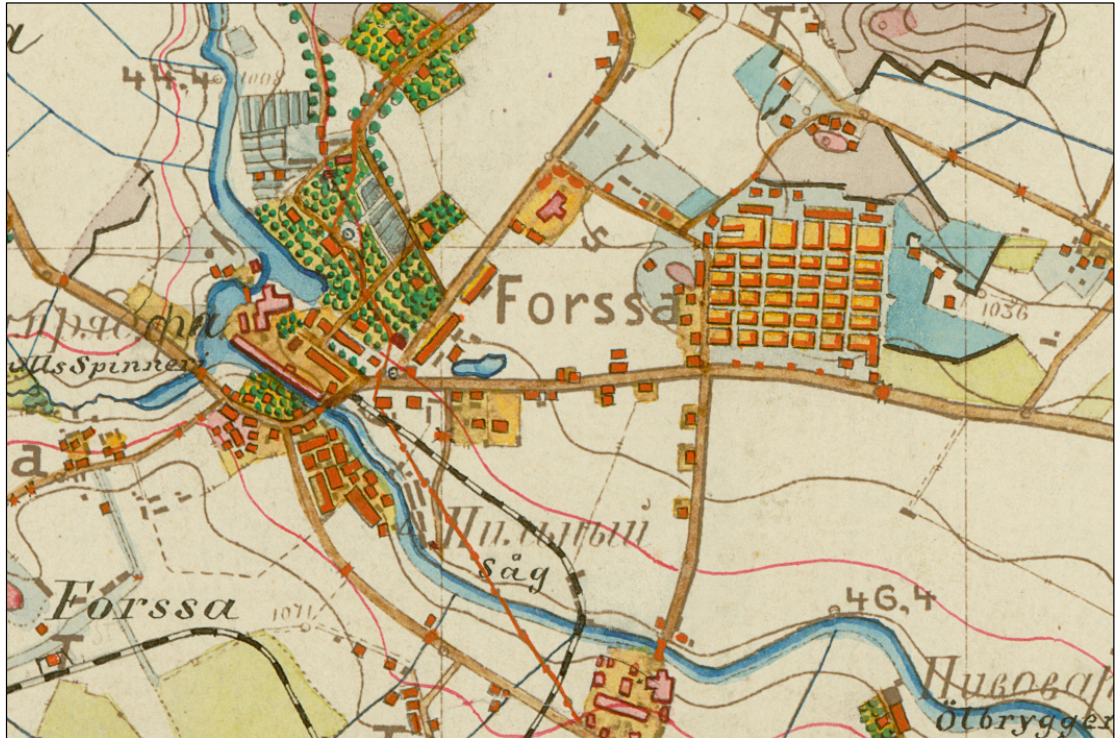
Talot ja niiden peltosarat näkyvät alla olevan v.1784 kartan oikeassa reunassa. Kylää ympäröivää aluetta oli jo raivattu huomattavassa määrin pelloiksi ja niityiksi.



Ote Linikkalan kylän isojaon kartasta v.1784. Viitteellinen Ronttismäen alueen rajaus on lisätty punaisella viivalla. Sen eteläpuolella näkyy vanha tieeritti (nyk. Hämeentie) Tammelaan. LÄHDE: Kaukovalta K.V. 1934. Forssan puuvillatehtaan historia 1847–1934. Karisto Oy, Hämeenlinna.

Vuonna 1784 Linikkalan kylässä alkoi isojako (vrt. kartta edellä). Se oli pitkä prosessi ja hajotti aiemmat ryhmäkylät. Isojako toteutui kylän kaikilla tiloilla vasta vuoteen 1873 mennessä. (Lähde: Lounais-Hämeen kotiseutu- ja museoyhdistyksen vuosikirja VII, 1931).

Axel Wahrén perusti *Forssan Puuvillan Kehruu Yhtiön* vuonna 1849. Tällöin alettiin rakentaa Loimijoen varteen koskivoimaa käyttävää kehreämörakennusta. Vuonna 1856 rakennettiin vuorostaan höyryvoimakäyttöinen kutomo ns. Wiksbergin alueelle ja Loimijoen äärelle. Tehtaat yhdistyivät vuonna 1859 *Forssan Osakeyhtiöksi* (Forssa Ab).



*Ote Senaatinkartasta vuodelta 1884. Siinä näkyy vasemmalla Kehräämön alue ja oikealla Ronttismäen palstoitettu alue, joka on esitetty karttaan suurpiirteisenä ruudukkona.*

Wahrén sai maakauppojen myötä haltuunsa silloisen Ronttismäen, jossa oli ennestään muutamia pieniä taloja. Tehtaiden työvoiman varmistamiseksi ja asuttamiseksi Wahren teetti 1870-luvun lopulla alueen palstoituksen. Palstoituksessa alue jaettiin yhdellätoista yhdensuuntaisella linjalla ja muodostetut vuokra-asuinpalstat sijoituivat tiheään niiden varteen. Alueen perusrakenne on säilynyt suurelta osin ennallaan noin 150 vuoden ajan. Alkujaan lähinnä hevosliikenteelle mitoitettujen linjojen ovat nykytilalla kapeita. Suhteellisen pieniä (alle 600 m<sup>2</sup>) palstoja erottivat toisistaan 4 metriä leveät palokujat.

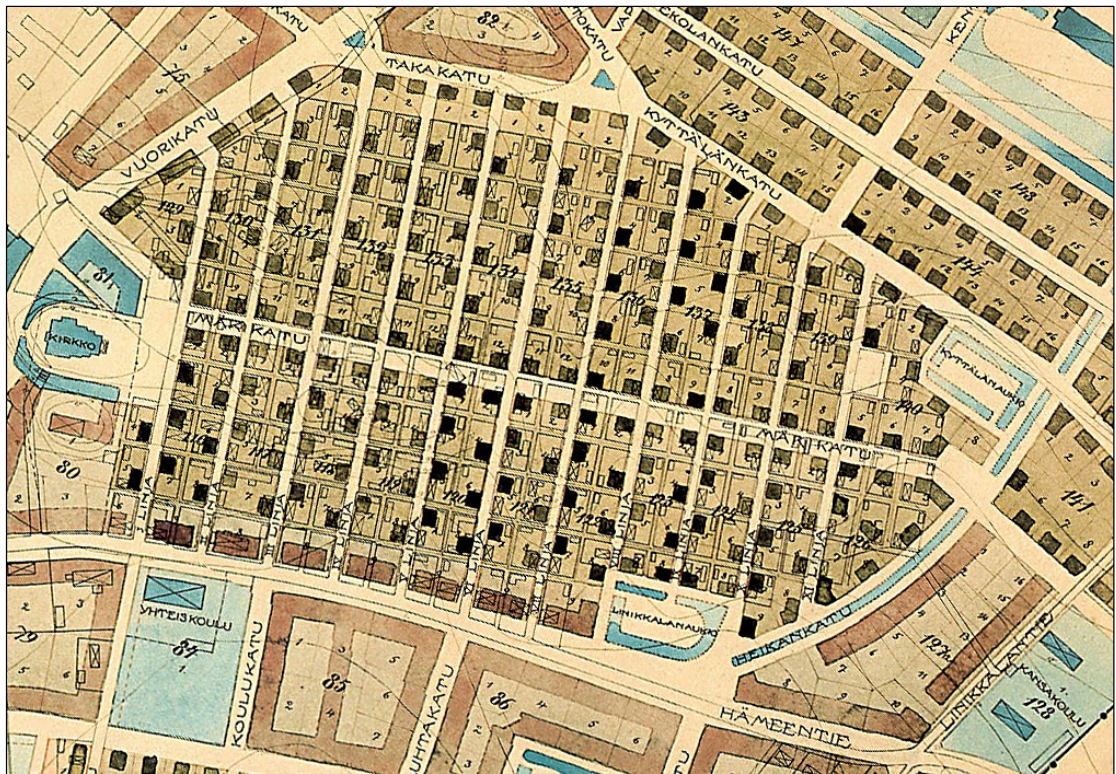
Palstojen muodostamisen jälkeen alettiin alueelle siirtää ympäröivältä maaseudulta vapautuvia erilaisia hirsimökkejä. Varsinkin alkuvaiheessa ne olivat usein eri aikaisia hirsikehikoita.

Erityisen paljon siirtoja tehtiin ennen Wiksbergin vuoden 1879 maatalousnäyttelyä. Tehtaan työläisille olisi ollut ymmärrettävästi haasteellista hankkia rakennushirret kauempaa ns. pystymetsästä. Pääsääntöisesti kapearunkoiset ja vaihtelevat mökit pystytettiin linjojen varteen niiden suuntaisena.

1920-luvulla Forssa Oy kartoitti mäen ja jakoi sen varsinaisiin tonttialueisiin ja palokujat lisättiin osaksi tontteja. Samalla alueen nimi muutettiin Kalliomäeksi. Kartoituksen jälkeen työläiset saattoivat ostaa vuokratontit omakseen.

## 2.3 Alueen kaavoitushistorian yleiskuvaus

Kaavoitushistoria kertoo, miten Kalliomäen alueen rakentamista on haluttu ohjata noin 100 viimeisen vuoden ajalla. Kaavoitustavoitteiden seuraukset näkyvätkin nyt erilaisina variaatioina alueen tonttien rakentamisessa. Siten alue onkin aikaa myöten kehittynyt varsin kerrokselliseksi ja monimuotoiseksi.



Ote arkkitehti Bertel Jungin laatimasta Forssan kauppalan asemakaavasta (päiväty v. 1925).

**Forssan ensimmäisen kokonaisvaltaisen asemakaavan (vahvistettu v.1927)** laati silloinen Turun kaupungin arkkitehti Bertel Jung. Kalliomäelle hän kaavoitti yksikerroksisia pientaloja hyvin säännönmukaiseen järjestykseen. Tonttijako noudatti alueen alkuperäisen palstoituksen ja linjojen kokonaisuutta.

Palokujat olivat edelleen mukana kaavassa. Siinä oli merkittävää asuinrakennusten systemaattinen sijoittelu linjan ja palokujan kulmaukseen siten, että asunnot olivat mahdollisimman kaukana toisistaan.

Kalliomäen alueen ympärille Jung loi katuyhteyskehän, joka esiintyy erilaisina muunnelmina myös myöhemmissä asemakaavoissa.

Jung sijoitti uuden itä-länsisuuntaisen Mäkikadun keskelle Kalliomäkeä. Tuo kaavan leveä ”pääkatu” toteutui vasta 1930–40-luvuilla, mutta kapeampana.

Lopulta tämän kaavan pohjalta rakennettiin vain muutama uusi asuinrakennus. Toisin sanoen aluetta ei saneerattu tuon kaavan mukaiseksi. Hämeentien varteen oli kaavassa sijoitettu nelikerroksisia kivitaloja, joista kaksi toteutui myöhemmin. Kadun varteen oli sijoitettu myös iso aukio.

Kalliomäen alueen korttelit saivat numeroinnin, joka on pääosaltaan yhä käytössä.



Ote Lauri Kauton tekemästä Keski-kauppalan asemakaavasta (v.1944).

Edellisestä kaavasta poiketen Lahden kaupungin geodeetin **Lauri Kauton** laatimassa **Keski-kauppalan asemakaavassa (v.1944 / vahv.1946)** palokujat oli lopullisesti sulautettu osaksi tontteja. Linjat olivat saaneet kaavassa uudet ja tavanomaisemmat kadun nimet. Alueen vanhempaa rakennuskantaa ei kaavassa huomioitu mitenkään ja uudet pientalojen rakennusalat oli sijoitettu jokseenkin keskelle tonttia. Rakennusten ja kadun väliin sijoittui noin 5 metriä leveä istutusaluekaista. Kaava oli uudistuskaava.

Kaavamääräysten mukaan rakennuspaikalle sai rakentaa yksikerroksisen 64 m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon sekä alle 10 m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen. Asuinrakennuksen kaavassa sallittu maksimikoko oli jokseenkin tuon ajankohdan hirsirakennuksille tyypillinen. Varsinaisia ns. rintamamiestalon valtakunnallisia tyyppiirustuksia ei luultavasti ollut vielä käytössä kaavaa tehdessä. Talot nähtiin todennäköisesti tehtaan työväen asuntoina.

Korttelijako vakiintui nykyisen kaltaiseksi. Linikkalankatu saa paikkansa ja sen varteen oli kaavoitettu 2-kerroksisia ”paritaloja”. Sinne sotavuosina rakennetut työväen asunnot vastaavat kyseistä kaavaa.

Kalliomäen alueella sijaitsevat jälleenrakennuskauden (v.1946 > eteenpäin) talot on sijoittuneet tämän kaavan pohjalta. Ne ovat 1,5-kerroksisia ja niitä on jäljellä 12 kpl.

Kauton kaavassa nykyinen VI linja oli piirretty selvästi muita leveämmäksi ja se jatkui myös Hämeentien eteläpuolella. Kaavassa Hämeentie oli huomattavan leveä puistokatu ja sen varteen Kautto sijoitti molemmin puolin kolmikerroksisia kerrostaloja.

Kokonaisuudessaan tämä kaava kattoi lähes nykyisen Forssan keskustan.

Kautto oli jo laatinut samankaltaiset kaavat: v.1937 vahvistetun *Osa Forssan kauppalan läntistä asemakaavaa* -kaavan, *Forssa - eteläisten osien asemakaavan* (v.1942) ja *Forssa - pohjoisten osien asemakaavan* (vahvistettu v.1943).

Merkittävää kyseisissä kaavoissa oli, että ne olivat alueellisesti hyvin kattavia ja virallisesti vahvistettuina ne ohjasivat jonkin aikaa Forssan kehitystä. Niiden vaikutus näkyy ennen kaikkea nykyisten ns. rintamamiestalo -alueiden muodostumisessa kaupunkiin 1940- ja 1950-luvuilla.





Kalliomäki oli mukana Forssan keskustan itäpuolen kaavoituksessa v. 1965 (A-M. Leppo).

**Anne-Mari Lepon kaavassa vuodelta 1965** oli linjattu uusi leveä katuväylä nykyisen Yhtiönkadun kohdalle ja sen jatkeeksi pohjoiseen. Katu jatkui Kalliomäen länsi sivuise ja loi yhteyden keskustasta 10-tielle ja edelleen Urjalan suuntaan sekä vastaavasti etelän suuntaan 2-tielle ja Jokioisille. Tielinjaus sijoittui Kalliomäen kohdalla I linjan ja sen varren talojen päälle. Linjaus esiintyy myös vuoden 1967 *Forssan yleiskaavassa*, jonka laati professori Olli Kivinen. Taustalla lienee ollut mm. Kutomon tehdastuotannon tavara- /rekkaliikenteen tarpeet. Lopullisesti tuo katuyhteys -ajatus kaatui 2010-luvulla.

Kaavassa oli VI linja edelleen muita leveämpi ja siten osa vanhoista rakennuksista jäi puoliiksi sen alle. Myös muut kadut oli linjattu uudelleen tasalevyisinä kiinteistörajojen yli, jolloin muitakin rakennuksia jäi osaksi katualueelle. Mäkikadun leveämmälle osalle oli kuuden korttelin matkalle osoitettu puistoa, jota sivusi jalankulkureitti.

Hämeentien katualuetta on kaavassa levennetty ja sen Kalliomäen puolelle oli kaavoitettu nelikerroksisia liike- ja asuinrakennuskortteleita, joista neljässä tehokkuusluku oli 0,80 ja yhdessä 0,50. Ne erotettiin pientaloalueesta uudella Kalliokadulla, jonka tieltä olisi purettu rakennuksia. Tuo Kalliokatu esiintyi vielä v. 1978 asemakaavassa.

Hämeentien eteläpuolelle oli kaavoitettu teollisuus- ja liikealuetta.

Kaavassa Kalliomäen pientaloaluetta ympäröi Jungin kaavaa noudatteleva kehämäinen katuyhteys. Samaan aikaan nykyiset Peltokatu ja Saksankatu saavat muotonsa. Linikkalankadun varren tehtaantöyläisten asuinkäyttöön

rakennetut "paritalot" säilyivät kaavassa ja saavat kukin omat tonttinsa. Niiden korttelin tehokkuusluku oli 0,20.

Kaavassa oli muutoin määritelty pientaloalueen korttelitehokkuudeksi 0,25, mikä tarkoitti pääosalle Kalliomäen vanhoja tontteja 150–160 ke-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeutta. Vastaavasti rakennusten rakennusala ei noilla tonteilla määritelty. Joillakin tonteilla on sallittua rakentaa edellisen rakennusoikeuden lisäksi noin 30 ke-m<sup>2</sup>:n autotalli.

Käytännössä tämä kaava oli ns. saneerauskaava ja vastasi v. 1967 yleiskaavan ajatuksia. Rakennusoikeutta tuli aiempaan kaavaan nähden lisää yli kaksinkertainen määrä ja sen seurauksen saattoi uusi yksikerroksinen rakennus autotalleineen yltää tontin poikki lähes rajasta rajaan.

Tämän kaavan myötä Kalliomäen pienille tonteille alkoikin nousta pohja-alaltaan laajoja ja alueen perinteisestä ympäristöstä eroavia tiilitaloja. Tuon tyyppisiä rakennuksia ilmestyi alueelle noin kymmenen vuoden ajalla 19 kappaletta. Niiden valmistumisen ja poikkeuksellisuuden myötä nousi 1970-luvulla keskustelu koko alueen suojelun tarpeellisuudesta.



*Vuoden 1978 lopulla vahvistetun ns. säilyttävän kaavan laati arkkitehtitoimisto A-konsultit. Harakkamäen puiston eteläosaan oli kaavoitettu kapea kevyen liikenteen väylä. Edellisessä kaavassa ollut Kalliokatu on siirretty lähemmäs Hämeentietä. Kaava-alueen kaakkoiskulmaan on kaavoitettu teollisuusaluetta.*

**A-konsulttien laatima Kalliomäen asemakaavamuutos vuodelta 1978** on rakennusalojen sijoittelun kautta vanhaa rakennetta ja rakentamisen tapaa säilyttävä kaava. Tavoitteena on ollut alueen kokonaisrakenteen ja sitä kautta kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäminen. Kaavamääräyksiin oli myös kirjattu rakennusten säilyttämiseen ohjaavia määräyksiä. Siinä on rakennusalat määritelty olemassa olevien rakennusten mukaan. Tonttien päärakennuksen kerrosalaksi oli esitetty 150 m<sup>2</sup>.

Pääosalla aluetta oli pientalokiinteistöjen rakennusoikeus säilynyt suhteellisen suurena 150 ke-m<sup>2</sup> + 40 ke-m<sup>2</sup> (erillinen talousrakennus). Olennaisena muutoksena oli asuinrakennuksen ullakkokerroksen rakentamista ohjaava I 2/3 -kerroslukumääräys.

Tavoite on ollut estää laajojen 1-kerroksisten rakennusmassojen syntyminen kiinteistöille sekä edistää erillisten talousrakennusten käyttöä. Rakennusalat on merkitty siten, että vanhojen rakennusten laajentaminen on mahdollista. Kaavan voimaantulon jälkeen alueelle on noussut vajaat 40 harjakattoista puutaloa, jotka on pääosin rakennettu katulinjojen suuntaisesti.

Kaavamääräyksiin oli koottu omana osionaan alueen vanhojen rakennusten purkamista rajoittavia ja tontin rakennustavan säilyttämistä koskevia määräyksiä. Niiden lisäksi kaavassa oli määräys vanhojen rakennusten ulkoasun ennallistamisesta.

Rakennusten muodonantoa, materiaaleja ja värytystä pyrittiin ohjaamaan erillisen lähiympäristön suunnitteluohjeen avulla. Rakennusten kattokaltevuus oli määrätty ja ulkoverhouksen tuli olla peittomaalattu lautaverhous. II ja III linjan välissä oleva museokorttelin rakennukset oli suojeltu tiukemmilla kaavamääräyksillä. Muutoin alueen rakennuksia ei suojeltu rakennuskohtaisesti.

Mäkikadusta tehtiin kaavassa kevyen liikenteen väylä, jolla on huoltoliikenne sallittua. Hämeentieltä ei ollut kaikille linjoille suoraa liittymää ja sen varren vanhojen puurakennusten tilalle kaavoitettiin II- ja III-kerroksisia rakennusaloja.

## 2.4 Maisema ja luonnonympäristö

### 2.4.1 Kulttuurimaiseman yleiskuvaus

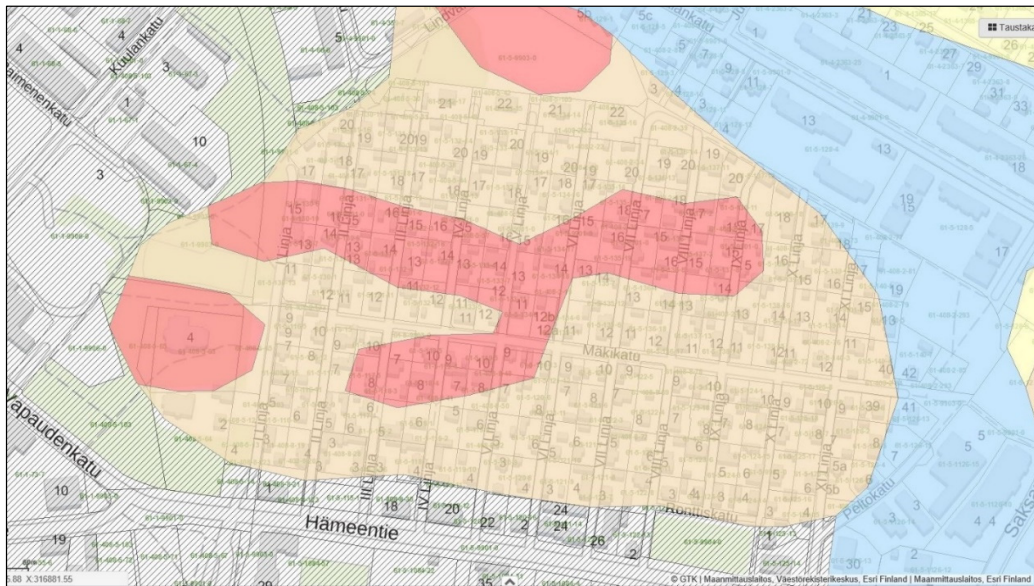
Maisemallisesti Kalliomäen alue ja Forssan kirkko sekä pappilan puiset rakennukset kytkeytyvät puistomaisessa ympäristössään luontevasti toisiinsa. Yhdessä ne muodostavat vanhemman historiallisen kokonaisuuden ja kaupunkimaisema-alueen. Kirkko on nähtävissä lähes kaikkialla Kalliomäen alueella liikuttaessa ja koetaankin osaksi sen identiteettiä.



kalliokumpareen läpi. Vaihteleva topografia on merkittävä osa alueen identiteettiä. Aivan alueen pohjoiskulmassa erottuu maastonmuotona noin 5–6 metriä viereisiä tontteja korkeampi Harakkamäen kallio.

### 2.4.3 Maaperä ja vesiolosuhteet

Alueen maaperä on pääasiassa moreenia. Kallio tulee osittain näkyviin jyrkempinä kumpareina alueen länsi- ja keskiosassa (vrt. topografiakartta). Niistä itään päin kalliota esiintyy lähellä maanpintaa laakeampana alueena. Sitä vastoin Hämeentien varren alue on lähinnä hiesua.



*Maaperäkartassa vaaleanruskea alue on moreenia, punainen kalliota ja sininen hiesua. Kartta on ote hyvin laajamittakaavaisesta kartasta. Lähde: GTK.*

Maaperän luontaiset kasvuolosuhteet ovat jokseenkin niukat. Alueelle on ominaista, että pohjavettä ei kallioisella moreenialueella pääse muodostumaan kovin runsaasti. Siten maaperän kuivuminen voi ajoittain olla ongelma. Vastaavasti pinta- /hulevesien valunta voi olla rinnemaastossa suurta ja hankalastikin hallittavissa. Oman tontin sadevedet saattavat päätyä naapurin tontille. Osalla katuja on kallion pinta hyvinkin lähellä kadunpintaa. Hulevedet voi olla ongelma myös katujen kunnallistekniikan näkökulmasta.

### 2.4.3 Ilmasto-olot

Kalliomäen pienilmasto on suotuisa. Rinteen avautuminen etelään sekä kallioinen maaperä synnyttävät hyvät lämpöolot. Alueelle ominainen melko runsas vihermassa luo myös hyvän lähtökohdan pienilmastolle. Ylläpitämällä alueen kookkaampaa kasvustoa voidaan vähentää tuulisuutta ja parantaa pienilmastoa edelleen.

### 2.4.4 Kasvillisuus

Kalliomäen asuinympäristössä on kasvillisuuden merkitys suuri. Se on alueen tiiviin miljööseen tärkeä osatekijä. Alueella ei ole varsinaisesti ns. luonnontilaista kasvillisuutta muutoin kuin sen reunapuistojen hoitamattomilla osilla.

Kasvillisuustyypit muodostuu alueella maankäyttömuodon mukaan. Yleisin kasvillisuustyypit on pientalon pihakasvillisuus, jonka lajivalikoima, ikä, koko ja kunto ovat alueella hyvin vaihtelevia.

Alueella on ollut havaittavissa kasvillisuuden luonteen vähittäistä muuttumista. Aikaisemmin käytettiin kestäviä yksinkertaisia lajeja ja hyötykasvien, varsinkin hedelmäpuiden osuus oli suuri. Nykyisin näyttää suuntaus suosivan koristelajeja ja myös eteläisten vyöhykkeiden kasveja, jotka voivat näyttää Suomessa ympäristölle vierailta. Toisaalta osalla tontteja on tyydytty pelkkään nurmikenttään ja minimaalisiin istutuksiin.

Kalliomäen puusto on selvästi lehtipuuvältaista, yleisimpinä lajeina koivu ja vaahtera, mutta myös joitakuita jalavia, tammia ja lehmuksia löytyy. Alueella on kuitenkin yllättävän vähän täysikokoisia puita, ehkä johtuen tonttien pienuudesta. Todennäköisin syy on, että puita ei ole aiempina vuosikymmeninä istutettu omatoimisesti tonteille. Puiden vähyyteen voi vaikuttaa monien tonttien karu ja kuiva maaperä.

Alueen havupuut ovat enimmäkseen täysikasvuisia kuusia, mutta mäntyjäkin löytyy. Alueen harvassa puustossa kuuset erottuvat tumminä kauas, mutteivat juuri muuta alueen lehtipuuvältaista ilmettä. Uuttakin puustoa on nousemassa, mutta melko sattumanvaraisesti. Jonkin verran on istutettu yksittäisiä mäntyjä pääasiassa koristetarkoitukseen (noin puolet sembramäntyjä). Samoin on istutettu erilaisia jalo- ja hopeakuusia.

Alueella on runsaasti pikkupuita, jotka sopivatkin hyvin pienipiirteiseen miljööseen. Nämä ovat etupäässä pihlajia ja omenapuita. Useissa pihhoissa on kauniita omenatarhoja tai yksittäispuita, mutta usein niiden ikä edellyttäisi jo toimenpiteitä kasvillisuuden nuorentamiseksi.

Pensaskasvillisuus on alueella runsasta. Lukuisat pensasaidat selventävät ja muodostavat tonteille pihatiloja ja vastaavasti rajaavat katutilaa.

Yleisin pensasaita -laji on orapihlaja, mutta jonkin verran on käytetty myös syreeniä, hernelpensasta ym. vapaasti kasvavia pensaita. Pensasaidat ovat yleensä hyväkuntoisia, mutta myös leikkaamattomina rehottavia kadunvarren pensaita löytyy.

Uusimpien rakennusten tonteilla pihakasvillisuus poikkeaa vanhasta. Uusi rakennustapa tuntuu vaatineen tontin vanhan kasvillisuuden hävittämistä ja uudeksi on valittu koristekasvilajeja. Nämä eivät aina sovellu paikallisiin oloihin, vaan voivat muodostaa ristiriidan alueen perinteellisen kotimaiseen lajistoon nähden.

## 2.5 Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö

### *Rakennetussa ympäristössä tapahtunut muutos*

Kalliomäellä alun perin 1800-luvun perinteeseen perustuvan rakentamisen syrjäytti uudenlaisen rakentamiskulttuurin tulo 1950-, 60- ja 70-luvuilla. Modernimpaan rakentamistapaan liittynyt vanhojen rakennusten purkaminen on muokannut alueen alkuperäistä rakennetta.

Muutoksen taustalla oli kunkin ajanjakson pyrkimysten mukainen kaavoitus ja yleinen elintason nousu Suomessa. Esimerkiksi vielä 1990-luvulla alueella rakennettiin tonttikokoon nähden liian laajoja asuinrakennusmassoja.

Vastaavasti vanhempien talojen peruskorjaaminen on muokannut paljon alueen historiallista ilmettä. Se oli säilynyt varsin yhtenäisenä 1930-luvulle asti.

Asuinrakennukset ovat ajan kuluessa korjattu useampaankin otteeseen siten, että rakennuksen ikää on vaikea havaita. Toisaalta se on saattanut olla myös korjausten tavoite.



*Viistoilmakuva alueesta. Kuvasta näkyy ympäristö ja osin myös rakennusten julkisivuja.*

## 2.5.1 Rakennukset

Kalliomäen pientalotonttien rakennuskannasta voidaan löytää kuusi historiallista kerrostumaa. Tällä tarkoitetaan rakennusten alkuperäistä rakentamisajankohtaa. Niihin on päästy kiinni vanhojen karttojen, valokuvien ja rakennuslupa-asiakirjojen avulla.

Rakennusten alkuperäisen rakentamisajankohdan tunnistamista vaikeuttaa niiden ulkoasuun myöhemmin tehdyt muutokset. Niissä on usein kyse kunkin muutosajankohdan rakentamistavan ja tyylin siirtymisestä korjauksiin. Alueen rakennuskanta onkin kehittynyt varsin kerrokselliseksi ja monimuotoiseksi.

Kaikkein vanhimmasta ajanjaksosta, ennen vuotta 1784, löytyy vielä kaksi asuinrakennusta. Nämä alun perin hirsiseinäiset tai sahapintaisella pystylaudoituksella verhotut rakennukset ovat käyneet läpi useita korjauskertoja. Sen vuoksi toisesta voi varmasti sanoa ainakin, että sijainti on sama.

Pienimmät säilyneet vanhat asuinrakennukset ovat n. 50–55 m<sup>2</sup>:n kokoisia keittiön ja huoneen taloja.

Alkuperäisessä asussaan säilyneitä vanhimpia rakennuksia on vain muutama. Ne sijaitsevat Tehtaalaismuseon tonteilla.

Asuinrakennukset tehtiin hirsitaloina vielä 1940-luvun alkupuolelle saakka. Talousrakennukset olivat rankarakenteisia, mutta palokujien lakkautumisen myötä ja erityisesti 1930-luvulla talousrakennuksia tehtiin kivirakenteisina.

Asemakaavoitus ohjasi uutta rakentamista Kalliomäellä 1920-luvun lopusta lähtien. Kunkin kaavan mukaiset kaavalliset tavoitteet siirtyivät uudisrakennuksiin ja osin vanhojen kiinteistöjen korjauksiin. Rakennuskannasta onkin tullut kerroksellista ja monimuotoista, mutta suurimmassa osassa pientaloja on harjakatto merkittävä yhteinen tekijä.

Hämeentien varteen valmistuneet kaksi kerrostaloa, vuosilta 1930 ja 1962, erottuvat selvästi ympäristöstään.





*Kartassa on esitetty rakentamisen aikakerrostumat eli tiettyinä ajanjaksoina Kalliomäelle rakennetut alkuperäiset rakennukset. Ajanjaksot värikoodailla kuvan alareunassa. Alueen rakennuksista yli puolet on noin sadan vuoden ikäisiä tai vanhempia. Lähde: Passinmäki 2006.*



*Kuvassa esitetään edellisen karttakuvan värikoodeihin (=ajanjaksoihin) liittyvät esimerkkirakennukset. Lähde: Passinmäki 2006.*

## 2.5.2 Pientalotonttien pihojen historiallinen tausta

Tämä luku on pääosin tiivistelmää Sirja Hakalan ja Sirkka Köykan vuonna 2005 laatimasta inventointiluonnoksesta: *Forssan Kalliomäen pihat, palokujat ja linjat*. Inventoinnissa tarkasteltiin viherkasvuston osuutta Kalliomäen ilmeen ja identiteetin muodostumisessa sekä selvitettiin kasvillisuuden tyypillisiä piirteitä. Inventoinnin ns. tonttien tilallisessa tarkastelussa kiinnitettiin huomiota puutarhan ja pihamaan pinta-alojen jakaantumiseen tonteilla eri aikoina. Samalla tarkasteltiin tonttien rajautumista ympäristöstään sekä linjasta.

Kustakin edellä esitetystä rakentamisen ajallisista kerrostumasta on inventoinnissa käyty läpi yksi tyypillinen esimerkkipiha. Poikkeuksellisesti on ajanjaksolta v. 1780–1930 esitetty viisi erilaista esimerkkipihaa. Tämä liittyy tonttien yksilöllisyyteen niiden rakentamisessa alueen ensimmäisen 60 vuoden aikana.

Alun perin alueen asuinrakennukset olivat suhteellisen pieniä ja vastaavasti tonttien piharakennukset olivat suuria hyöty- ja tarvenäkökohtien vuoksi. Tuossa menneessä elämäntavassa oli puutarhan tuotteilla iso merkitys toimeentulon täydentäjänä. Myös heti sotien jälkeen olivat Kalliomäen pihapiirit hyötyviljelyssä. Tuolloin puutarhan osuus oli tontin pinta-alasta pihamaan osuutta suurempi. Pihamaat ovat olleet vanhimmilla rakennuspaikoilla yleensä hiekkaa ja nurmea. Pihamaalla tarkoitetaan inventoinnissa tontin rakentamatonta aluetta, jolla ei ole hyötykasvillisuutta. Vastaavasti puutarhalla tarkoitetaan hedelmäpuu- ja marjapensastarhaa.

Perinteinen tontin pihapiiri on muodostunut erilaisista alueista: omenatarhasta, pihasta ja kasvimaasta. Siten tontilla on ollut rakennusten ja kasvillisuuden muodostamia avoimia ja suljetumpia tiloja.

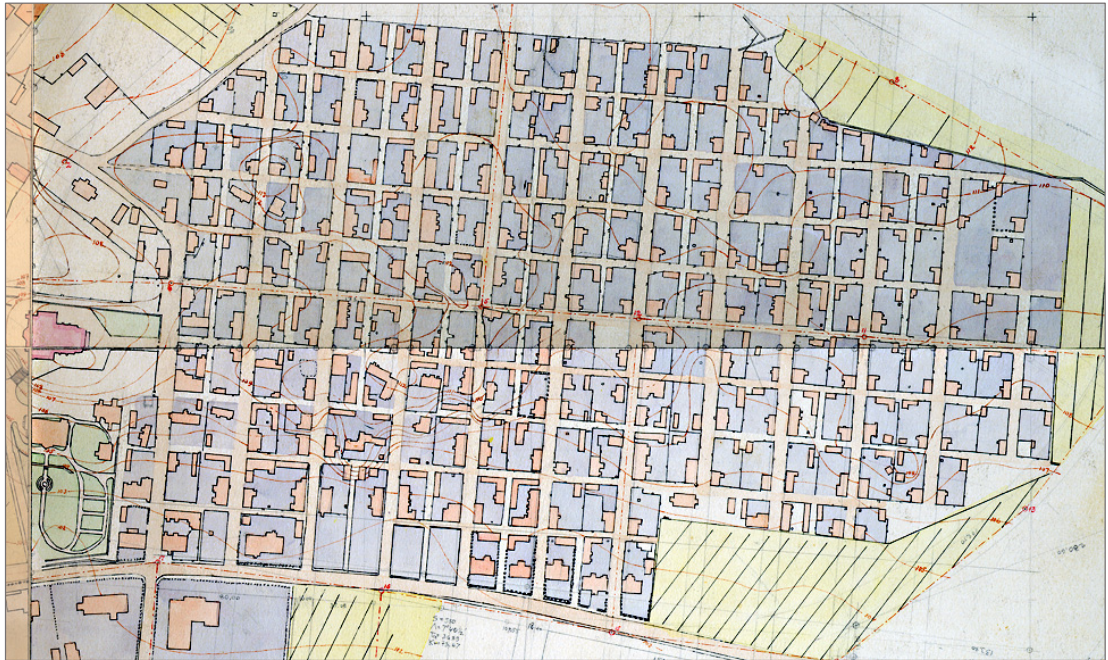
Suurin muutos pihapiirin rakenteeseen tuli vasta 1940- /1950-luvulla, jolloin asuinrakennus sijoitettiin silloisten kaavamääräysten mukaan tontin keskelle, eikä pihaan muodostunut enää niin selkeitä tiloja kuin aikaisemmin. Lisäksi 1940-luvun kaavassa määrättiin rakennuksen ja linjan väliin istutettavaksi kasvillisuusvyöhyke. Tuolloin vyöhykkeelle istutettiin usein leikattu pensasaita ja sen taakse omenapuut.

1960-luvulta lähtien asuinrakennuksen rakennusalan osuus tonttien pinta-alasta kasvoi, kun ajalle tyypilliset yksikerroksiset tiilitalot sijoitettiin vapaasti tontille. Usein asuinrakennus jakoi tontin kahteen osaan muodostaen sisääntulopihan ja erillisen oleskelupihan. Pihapiirin luonne alkoi muuttua koristeellisemmaksi ja säännöllisemmäksi kuin aiemmin. Samalla alueelle tuli tontteja, joilla ei ole hyötypuutarhoja lainkaan.

1980-luvun jälkeen Kalliomäen alueella tapahtuneen uudisrakentamisen myötä myös pihapiirit ovat muuttuneet yhä rakennetuimmiksi. Pihossa on yleistynyt runsas betonikiveysten käyttö ja muut uudet materiaalit, uudenlainen kasvivalikoima ja koristeellisuus sekä pihavarusteet. Kasvillisuutta on myös korvattu pelkillä nurmialueilla. Samalla myös maanpinnan tasoja on alettu muuttaa ja erityisesti tontin rajalle on paikoin rakennettu erilaisia tukimuureja.

### 2.5.3 Palokujat

Jo alusta lähtien erotettiin viereisten palstojen rakennukset toisistaan palokujilla laajempien palojen estämiseksi. Kalliomäen alkuperäisessä palstoitussuunnitelmassa se tarkoitti noin 2 metrin rakentamatonta vyöhykettä molemmin puolin palstojen välistä rajaa. Myöhemmin tehdyistä kartoista ilmenee, että todellisuudessa palokujien leveys on vaihdellut paljonkin.



*Kuvassa on kartta Ronttismäen alueesta vuosilta 1926–28. Tämä kiinteistöjen sijaintikartta on laadittu liittyen Forssan kauppalan ensimmäiseen asemakaavaan (Bertel Jung). Karttaan on sijoitettu silloiset rakennukset. Samalla esitetään linjojen ja palokujien sijainnit sekä leveydet.*

Vanha palokujien muodostama verkko näkyy yhä paikoitellen vanhojen piharakennusten sijoituksissa. Kujien nykyinen luonne vaihtelee hyvin paljon. Vanha kujan alue saattaa olla lähes kokonaan toisen tontin käytössä. Paikoin palokujan alue on jakautunut melko tasan kahden tontin kesken, jolloin kujan

keskivaiheilla on nyt aita tai pensasaita. Vanha kuja saattaa olla laajojen puutarha-alueiden välissä, jolloin siellä sijaitsevien ulkorakennusten rooli historiallisen palokujarakenteen paikan osoittajana korostuu.

Jotta palokujista voitaisiin säilyttää tulevaisuuteen edes mielikuva, on alueen ulkorakennuksia säilytettävä tai uusia on sijoitettava siten, että palokujien muodostama rakenne tulisi edelleen näkyväksi. Toisaalta nykyisetkin palomääräykset edellyttävät suojaetäisyyksiä naapurin rakennuksiin.



*Kuva esittää v. 1936–1943 laadittua karttaa, joka on ilmeisesti aikansa kantakartta tontin rajoiheen ja rajapyykkeineen. Mäkikadulle on määritetty rajat ”lyhentämällä” sen eteläpuolisia tontteja. Kartassa palokujat ovat jo liitetty osaksi tontteja (= tiloja). Samalla karttaan on kirjattu tilanumerot, joista osa on yhä käytössä. Yläosassa näkyy yksi vaakasuuntainen palokuja, joka lienee ollut yleisempi liikkumisväylä. Tästä kartasta näkee, että linjat eivät olleet tasalevyisiä eikä aivan suoria.*

#### 2.5.4 Linjat

Tunnusomaisin piirre Kalliomäen alueelle on 11 yhdensuuntaisen tonttikadun (linjat) ja niiden välisten palstojen muodostama kokonaisuus. Jokainen linja on sorapintaisena ja kokonaisuudessaan suhteellisen pitkänä (n. 330 m) kuin suora kyläraitti. Lisäksi linjat sijaitsevat varsin lähellä toisiinsa nähden, noin 40

metrin välein ja ne ovat suhteellisen kapeita: katualueen leveys vaihtelee välillä keskimäärin 6,9–8,2 m.

Koska asuinrakennukset sijoitettiin alun perin kadun varteen, ovat linjojen katutilat varsin eheitä. Eheyttä lisäsi vanha tapa tonttien rajaamisesta puuaidalla, mikä esti läpikulkua ja palveli alun perin myös kotieläinten pitoa. Nyt kadun varsilla on leikattuja pensasaitoja tai vapaasti kasvavia pensaita. Joillakin tonteilla on niiden lisäksi puuaidat.

Linjoille muodostuvien yhtenäisten julkisivunauhojen säilyminen on alueen kannalta tärkeää / oleellista.

Linjoihin liittyy myös ongelmia. Erityisesti IX ja X linjojen Mäkikadun pohjoispuoleisilla osilla on kallio aivan kadun pinnan tuntumassa. Vastaavasti muualla on sorapintaisen kadun pinta noussut soran toistuvan lisäämisen vuoksi. Sen seurauksena vanhojen talojen sokkelit voivat jäädä liian syvään, erityisesti kadulta valuvan sadeveden suhteen. Alueella asuinrakennukset tehtiin alun perin varsin matalille perustuksille. Vanhimpien asuinrakennusten sokkelien mataluuteen vaikuttaa alun perin usein käytetty ns. multapenkkiperustus. Multapenkillä saatiin lämmöneristystä ja tuulensuojaa. Vaihtoehtona oli perustaa talon hirsikehikko matalien kivien päälle, jolloin alapohjaan oli laadittava multapenkkiä vastaava eristys.



*Kuva esittää multapenkkiperustusta, jossa on modernina lisäyksenä bitumihuopa. Aiemmin sen sijasta käytettiin koivun tuohilevyjä. Lähde: Piirustus nro 1400/ Asutushallituksen rakennustoimisto 29.12.1934. Kansallisarkisto.*

### 2.5.5 Mäkikatu

Mäkikatu toteutettiin Bertel Jungin kaavan pohjalta. Se rakentui hitaasti, lopulta vasta 1940-luvun kuluessa. Kadun vaatima tila lohkaistiin alkuperäisten pitkänomaisten palstojen alueista ja kadun eteläpuolelle jäikin ratkaisussa muita pienemmät neliömäiset tontit. Syntyneen katualueen leveys vaihtelee välillä 10,5–12,5 m, joka on merkittävä poikkeus alueen katuverkossa.

Katu on kunnostettu sorapintaisena 1980-luvun alkupuolella ja samalla sen varrelle tehtiin istutuksia, jotka nyt peittävät rehevöityneinä kadun viereisten

tonttien rakennukset. Mäkikatu on alueella eräänlainen puistotie, jolla on varauduttava autoliikenteeseen. Kalliomäen II ja III linjan saneerausten yhteydessä rakennettiin myös Mäkikadun sähkö-, vesi ja viemäriverkosto.

Voimassa olevassa vuoden 1978 asemakaavassa Mäkikatu on pääosin *jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, jolla huoltoliikenne ja tonteille ajo on sallittu*. Mainitussa kaavassa ajoväylän leveys on noin 5 metriä. Käytännössä Mäkikadun ajorata on nyt leveämpi ja sitä käytetään usein ajoneuvoliikenteeseen samaan tapaan kuin linjojakin.

## 2.6 Väestö, elinkeinotoiminta ja työpaikat sekä palvelut

Väestörekisterin mukaan Ronttismäki kaavan alueella asui 1.9.2024 yhteensä 387 henkilöä.

Alueen väestö jakautui syntymävuosien mukaan:

			<u>Loppuvuosi 2017</u>
(s. 2018 >)	alle 6 v.	10 hlöä	17 hlöä
(s. 2007–2017)	7–17 v.	34 hlöä	45 hlöä
(s. 1960–2006)	18–64 v.	189 hlöä	228 hlöä
(s. < 1959)	yli 64 v.	154 hlöä	119 hlöä
		<u>Yht. 387 hlöä</u>	<u>Yht. 409 hlöä</u>

Alueen elinkeinotoiminnan näkökulmasta Hämeentien varrella on kolme liiketilaa, joissa on yritystoimintaa. Lisäksi I linjalla sijaitsee osto- ja myyntiliike. Muutoin alueella ei ole liiketiloissa toimivia palveluyrityksiä, eikä siten työpaikkoja.

## 2.7 Liikenne ja pysäköinti

Alueen ajoneuvoliikenne on pääasiallisesti järjestetty 11 linjalla, joilla on liittymät alueen etelänpuoleiseen Hämeentiehen. Se toimii kokoojakatuna ja on valtaväylä Forssasta Tammelaan.

Alueen pohjoispuolelta Linikkalankadulta päin on ajoneuvoliittymät Linikkalankujalle ja Harakkakujalle.

Mäkikatu yhdistää linjoja ja palvelee niiden välistä poikittaisliikennettä, mutta ennen kaikkea pyörä- ja jalankulkuliikennettä. Mäkikadun kautta kulkee kevyen liikenteen yhteys kaupungin keskustan ja sen itäpuolen asuinalueiden välillä. Vastaavasti I, II ja III linjojen päistä on kevyen liikenteen yhteys pohjoiseen terveyskeskuksen ja sairaalan suuntaan. VII - XI linjojen pohjoispäitä yhdistää

kevyen liikenteen väylä Harakkamäenraitti, jolta on edelleen yhteys pohjoisen suuntaan.

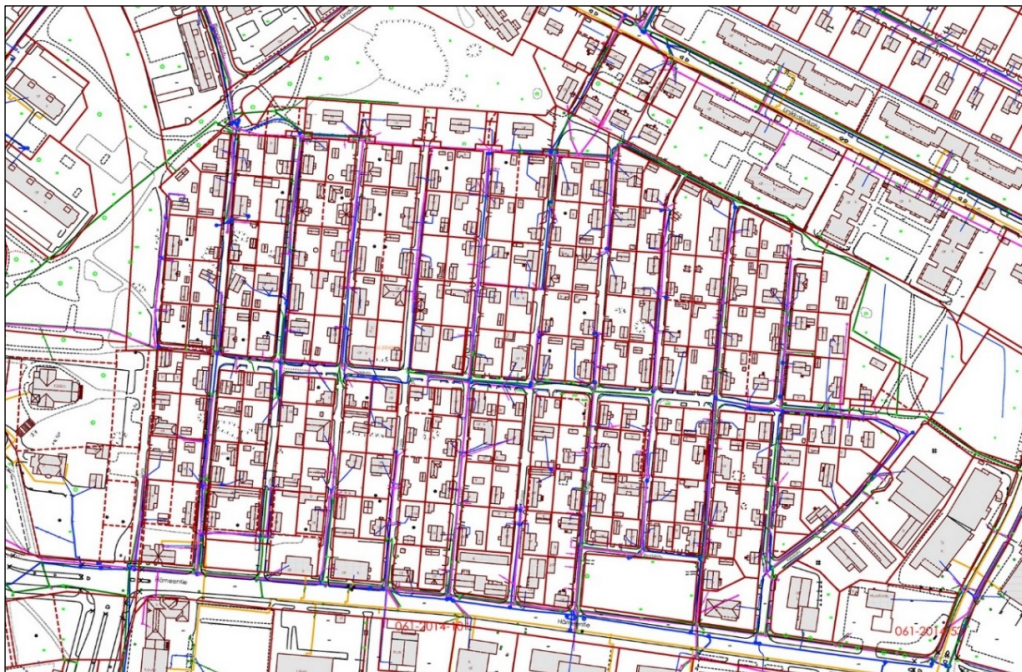
IV, V ja VI linja eivät ole keskenään yhteydessä pohjoisosistaan ja muodostavat myös kevyen liikenteen suhteen umpikujat.

Kadunvarsi-pysäköinnin kannalta ovat kaava-alueen katualueet liian kapeita, lukuun ottamatta Mäkikatua. Katujen kunnossapidolle aiheuttaa ongelmia erityisesti talviaikaan auton kadunvarsipysäköinti yhtämittaisesti samalla kohtaa. Kaikilla alueen tonteilla on riittävästi tilaa ainakin yhden henkilöauton pysäköintiin.

## 2.8 Ympäristön häiriötekijät

Forssan pienkonelentokentän toiminta voi aiheuttaa melua, joka koettaisiin häiritseväksi ainakin osalla Kalliomäen aluetta. Tammelantiellä, Hämeentien jatkeella, on mitattu vuonna 2022 liikennemääräksi 4923 ajoneuvoa /vrk. Se vastanee Hämeentien autoliikenteen määrää. Tuo liikenne aiheuttaa melua, vaikka kadulla on 40 km/h aluenopeusrajoitus.

## 2.9 Kunnallistekniikka



*Alueella on kattava vesijohto- ja jätevesiviemäriverkosto. Vain jo saneerattujen katujen (Mäkikatu, Peltokatu, II ja III linja sekä X ja XI linja) varren tonteille on rakennettu sadevesiviemärliitännät. Hämeentien varren kerrostalot ovat liittyneet kadun alla kulkevaan kaukolämpöverkkoon.*

## 2.10 Maanomistus



*Kaava-alueen rakennetut kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta Tehtaalamuseon alueen kahta tonttia. Kaupunki omistaa ko. tontit katualueiden, puistojen sekä yleisten alueiden lisäksi.*

## 2.11 Kiinteät muinaisjännökset

Aivan kaava-alueen itäosassa Saksankadun varrella on ollut vanhimman kartta-aineiston perusteella Linikkalan ryhmäkylän niittyjä.

Kaava-alueelta ei ole löydetty muinaisjännöksiä. *Lähde:* Museoviraston muinaisjännösrekisteri (Tarkistettu 30.5.2024).



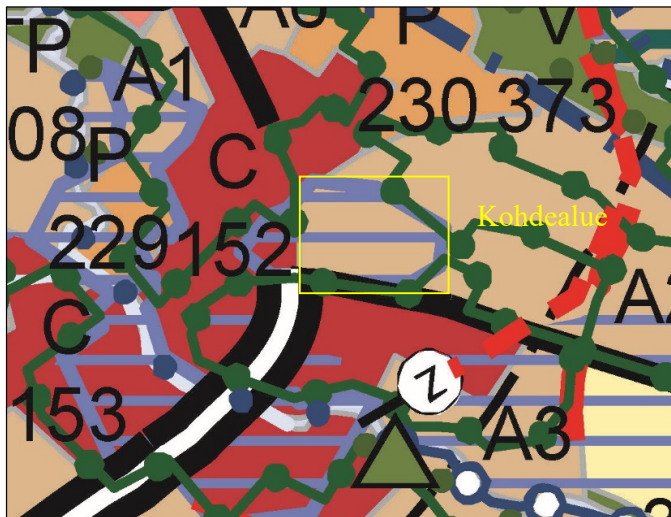
### 3. KAAVATYÖTÄ OHJAAVAT SUUNNITELMAT JA ASIAKIRJAT

#### 3.1 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen Maakuntakaava 2040 on hyväksytty 27.5.2019. Se sai lainvoiman 21.10.2021.

Maakuntakaavassa esitetyn mukaisesti kaava-alue kuuluu pääosaltaan historialliseen *Forssan teolliseen yhdyskuntaan* ja on siten RKY-inventoinnin luokittelemaa *valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä*. Aluerajaus on merkitty maakuntakaavaan sinisellä vaakaviivituksella ja rajauksella.

Edellisen lisäksi kaavamuutosalue kuuluu Forssan kansallisen kaupunkipuiston rajauksen sisään (tumman vihreä palloviiva -rajaus kaavassa). Se edellyttää alueen viherympäristön vaalimista.



Ote Maakuntakaava 2040:sta.

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue sisältyy myös yleisempään merkintään:

**A taajamatoimintojen alue** (vaalean ruskea väri).

Aluetta koskee määräys:

*Aluetta suunnitellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena.*

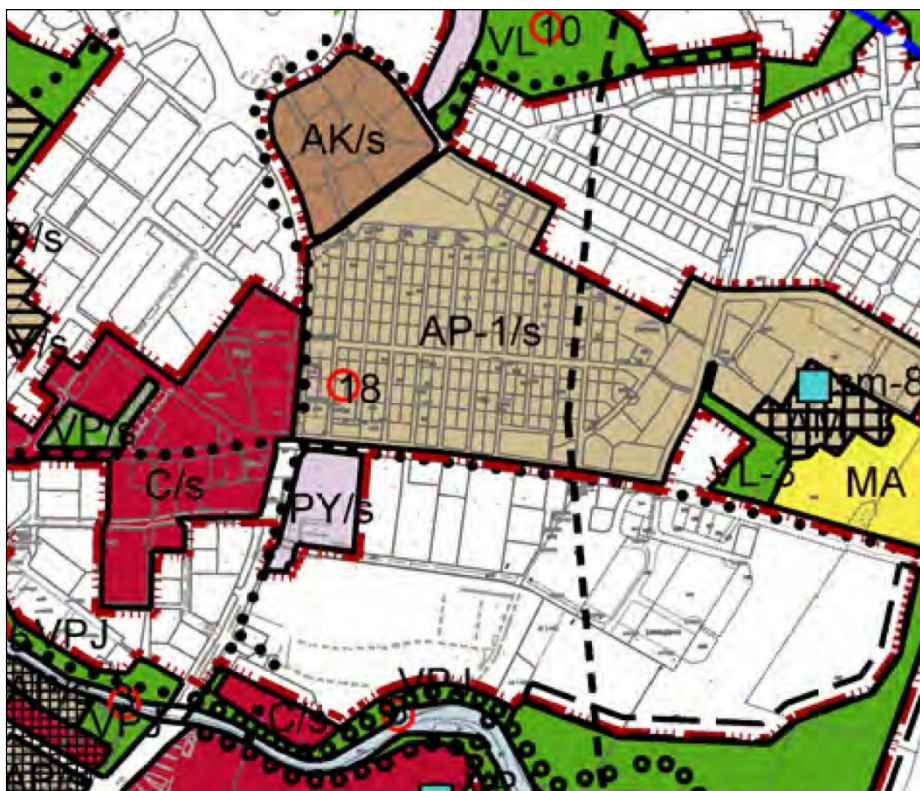
*Erytystä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen.*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta huolehtimalla joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuudesta, sujuvuudesta ja turvallisuudesta.*

*Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovittava ympäristöönsä tavalla, joka ottaa huomioon alueen luontaiset ominaisuudet ja piirteet. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.*

## 3.2 Osayleiskaava

Forssan *Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava* on tullut voimaan 22.12.2014. Alueella ei ole voimassa muuta yleiskaavaa.

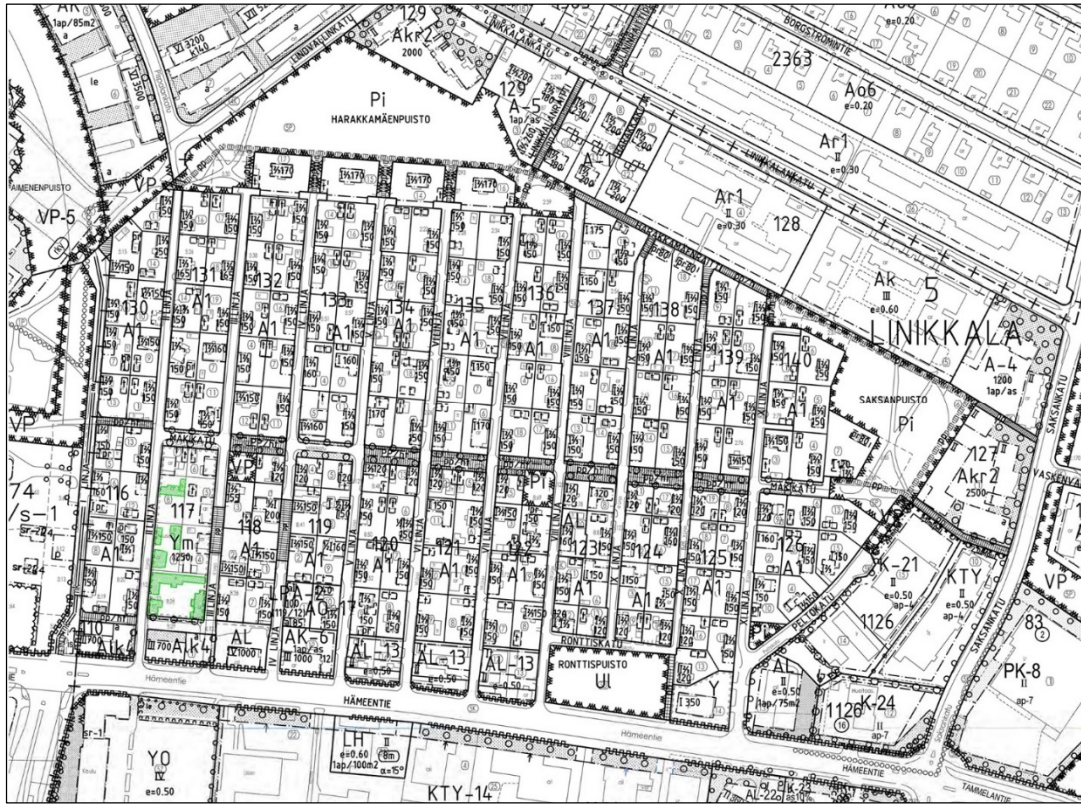


*Kaupunkipuisto teemaosayleiskaavassa* alue on osoitettu merkinnällä: **AP-1/s Pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään.**

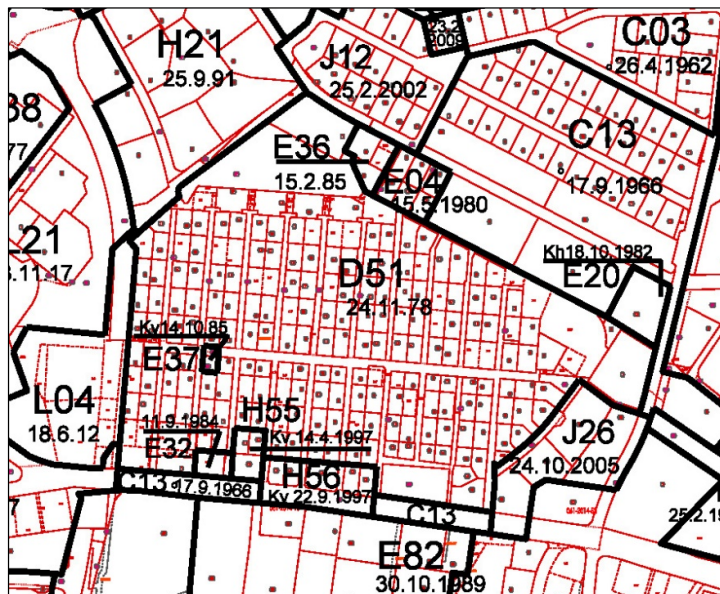
*Määräys:* Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin.

*Rakentamisessa* tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että uudisrakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassa olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet, maanpinnan korot, tiestö sekä puusto ja muu kasvillisuus säilyvät.

### 3.3 Ajantasa-asemakaava



Ote ylläpidettävästä ajantasa-asemakaavasta (27.3.2024)



Alueella voimassa olevat eri-ikäiset kaavat 27.3.2024

## 3.4 Tonttijako ja –rekisteri

Alueen tonttijako on pääosaksi vuodelta 1979 ja se perustuu vuoden 1978 asemakaavaan.

Alueella on yhä vanhempia tilamuotoisia asuinkiinteistöjä.

## 3.5 Pohjakartta

Forssan kaupunkialueen pohjakarttaa pitää yllä ja päivittää kaupungin Maankäyttöpalvelut.

Kesällä 2017 Kalliomäen alueella tehtiin asuinrakennusten sijaintien tarkistusmittaus uusimmilla mittausten menetelmillä. Tiedot päivitettiin Maankäyttöpalvelujen ylläpitämään kantakarttaan ja se on kaavakartan pohjana.

## 3.6 Muut inventoinnit ja selvitykset

### 3.6.1 Aikaisemmin laaditut inventoinnit ja selvitykset

*Forssan Kalliomäen asuntoalueen inventointi* valmistui v. 2004. Siinä koottiin alueen kiinteistöjen siihenastiset rakennuslupatiedot kortistomuotoon yksilöitynä.

Sirja Hakala ja Sirkka Köykkä laativat vuonna 2005 alueen perinteisistä pihoista ja niiden kasvillisuudesta inventoinnin: *Forssan Kalliomäen pihat, palokujat ja linjat*. Työssä on yleispiirteisesti tarkasteltu koko Kalliomäkeä sen vihhermassan osalta. Inventoinnissa löydetyistä ajallisista kerrostumista on valittu esimerkkipihoja, joita on käyty tarkemmin läpi. Näin on saatu käsitys siitä, miten alueen kasvillisuus on vaikuttanut ja vaikuttaa sen identiteettiin sekä ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

*Forssan Kalliomäen kehittämissuunnitelma* valmistui v. 2006 EU -rahoituksen tuella yhteistyöhankkeena Tampereen teknillisen yliopiston arkkitehtuurin osaston kanssa. Kehittämissuunnitelmassa selvitettiin Kalliomäen rakentamisen historialliset aikakerrostumat: Linikkalan kylä /Ronttismäki 1780–1870-luvut, Ronttismäki /Kalliomäki 1870–1930, Kalliomäki 1930–40, Kalliomäki 1940–60, Kalliomäki 1960–78, Kalliomäki 1978–2005.

Ohjelmassa esitetään alueelle ohjeita kunkin aikakerrostuman rakennusten käsittelylle ja 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.

### 3.6.2 Kaavamuutoshankkeen aikana laaditut selvitykset

Vuonna 2004 valmistunutta kortistumuotoista inventointia täydennettiin v. 2008–15 maankäytön suunnittelussa. Aiempaa inventointia muokattiin raportiksi, johon liitettiin vanhoja ja uusia valokuvia sekä lisättiin v. 2004 jälkeisiä rakennustietojen muutoksia. Inventointiraporttiin liitettiin myös rakennusten arvotusta.

Kaavamuutosehdotuksen valmisteluna suoritettiin alkuperäisen mainitun inventoinnin rakennuslupatietojen uudelleentarkistus ja niiden täydennys vuoteen 2016 saakka. Lisäksi kaikki rakennukset valokuvattiin uudestaan. Inventointiraportissa sekä kaavaehdotuskartassa esitettävä vanhempien rakennusten suojeluluokitus käytiin kokonaisuudessaan läpi. Inventointityön avulla voidaan arvioida kaavamuutoksen vaikutuksia *kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön*.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Kaavatyön taustana on Museoviraston esittämä vaade alueen kulttuurihistoriallisten arvojen paremmasta suojelusta.

Asemakaavamuutokseen lähdettiin alueella voimassa olevan vuoden 1978 asemakaavan suojelutavoitteiden ja kaavamääräysten ajanmukaistamiseksi. Yhtenä tarpeena oli selvittää nykyisen museorakennusten korttelialueen (YM) rajausta.

Kalliomäen alue on saanut vuonna 2009 *valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön* (RKY) aseman ja se on myös edellyttänyt asemakaavan tarkistuksen.

Vuonna 2017 päivitettyt *valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet* ohjaavat omalta osaltaan kaavan ajanmukaisuuden uudelleen arviointia. Kaavamuutoksella vastataan edellä mainituista syistä johtuvaan tarpeeseen säilyttää alueen historiallisia ominaispiirteitä, jotka yhdessä luovat alueen kulttuurihistoriallisesti omintakeisen ilmeen. Suunnittelun tarvetta ovat tuottaneet alueen liikenteelliset ja pysäköintitarpeen järjestelyt sekä alueen hulevesien hallinnan saattaminen Maankäyttö- ja rakennuslain nykymääräysten mukaiselle tasolle.

## 4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

### 4.2.1 Vireilletulo

Ronttismäki asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginvaltuuston päätöksellä 12.2.2007. Kuulutus oli Forssan lehdessä 1.4.2007. Sen jälkeen kaavarajausta on muutettu.

### 4.2.2 Kaava-aluetta koskevat päätökset

Vuonna 2008 tehtiin päätös, jonka mukaan Kalliomäen aluetta ei aseteta rakennuskieltoon kaavan valmistelun takia. Päätöksen mukaisesti kaikki uudet rakennushankkeet alueella lähetettäisiin lausunnolle Museovirastoon. Nykyisin lausunnot antaa Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo (HML kaupunginmuseo).

4.4.2008 pidetyssä viranomaisneuvottelussa päätettiin kaava-alueen rajauksen muutoksesta. Linikkalankadun varren vanhat puutalot ja entinen vanhainkoti otettiin mukaan kaava-alueeseen.

Ronttismäki asemakaavamuutoksen luonnos on ollut yhdyskuntalautakunnan käsittelyssä 2.9.2015 ja kaupunginhallituksessa 7.9.2015.

Kaupunginhallituksen päätöksellä kaavaluonnos oli nähtävillä 14.9. - 13.10.2015. Ehdotusvaiheeseen kaava-alueen rajausta tarkistettiin: Hämeentien katualue on jäänyt pois ja lisäyksenä on tullut Lindvallinkadun jatkeen muodostava kevyen liikenteen reitti välittömine puisto-osineen sekä Peltokadun katualue kokonaisuudessaan.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia silloin, kun kaavasunnittelu koskee niiden toimialaa (MRL 62§). Huom. Museoviraston viranomaistehtävät tehtävät ovat siirretty Kanta-Hämeen vastuumuseolle (Hämeenlinnan kaupunginmuseo).

Ronttismäki asemakaavan muutosta koskevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on esitetty alueen osallisyryhmät.

### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Kesällä 2008 kaupunki järjesti yhdessä Kalliomäen omakotiyhdistyksen kanssa asukaskyselyn liittyen mahdollisiin sade- ja valumavesien aiheuttamiin ongelmiin alueen tonteilla. Kyselyyn tuli 24 vastausta, joista seitsemässä ei ollut ongelmia valumavesien tai kadun korkeuden suhteen.

Kahdeksassa tapauksessa (lopuista seitsemästätoista) oli ongelmia molempien suhteen (näistä yksi tapaus oli myöhemmin saneeratulla kadulla).

Viidessä oli ongelmia valumavesien suhteen (näistä 3 oli myöhemmin saneeratulla kadulla). Neljässä nähtiin ongelmana kadun pinnan korkea taso (näistä 2 tapausta oli myöhemmin saneeratulla kadulla).

Vuonna 2012 jätettiin valtuustoaloite Kalliomäen hulevesijärjestelmän ratkaisusta ja rakentamisesta.

Asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtävilläolon jälkeen järjestettiin 22.10.2015 yleisötilaisuus yhdessä Kalliomäen omakotiyhdistyksen kanssa. Tilaisuudessa esiteltiin kaavaluonnos ja otettiin vastaan yleisön mielipiteitä. Käyty keskustelu oli vilkasta.

Seuraavassa kooste tilaisuudessa esitetyistä kysymyksistä (muistio):  
*Yleisön mielipiteinä ja kysymyksinä tuli esille mm. mikä on pihakadun määritelmä, sen hyödyt ja vaikutukset pysäköintiin sekä alueen pysäköintipaikkojen vähyys. Mitkä ovat aiemmin tehtyjen II, III ja XI linjojen saneerausten vaikutukset asukkaiden kannalta? Mikä on Museoviraston rooli alueen rakentamisen ohjauksessa?  
Harakkamäenpuiston eteläpuolisten talojen eteläpuolelta suunniteltu kevyen liikenteen yhteys herätti keskustelua puolesta ja vastaan.*

*Kysyttiin, mikä vaikutus suojelutavoitteilla on kiinteistönomistajien erilaisiin rakentamisaikaisiin ja ”nykyaikaistamis” -tarpeisiin?  
Mitkä ovat jo tehtyjen ja tulevien katusaneerausten vaikutukset, ja katualueiden hoitovastuut asukkaan kannalta? Tehtyjen saneerausten (II, III ja XI linjat) osalta esitettiin kritiikkiä mm. liian pieniläpimittaisista liittymien rumpuputkista.  
Kysymyksiä herättivät myös huonokuntoisten vanhojen piharakennusten kohtalo sekä kaavassa suojeltujen pihojen uudistamismahdollisuudet.  
Kaavamuutoksesta tiedottaminen sai kiitosta.*

Vastaavasti **Kalliomäen alueellisen rakennusjärjestyksen** luonnoksesta järjestettiin esittely- ja asukastilaisuus 15.6.2017 Kalliomäessä. Tällöin keskustelua herättivät pysäköintijärjestelyt alueella, alueen pihakatu -järjestely sekä myös katujen saneeraukset, jotka on tehty I, II ja XI linjoille.

19.9.2017 järjestettiin liikenneasioihin liittyen asukastapaaminen maastokäyntinä Kalliomäessä. Tällöin tarkasteltiin alueen tiettyihin risteyksiin liittyviä ongelmia ja yleisten pysäköintipaikkojen järjestelyjä. Sovittiin uusista järjestelyistä, jotka siirtyvät suunnitelmiin

#### 4.3.3 Neuvottelut ja lausunnot

Kaavasuunnittelun luonnosvaiheen alussa pidettiin viranomaisneuvottelut.

##### 4.4.2008 VIRANOMAISNEUVOTTELU 1

Kyseinen neuvottelu pidettiin kaupungin sekä Hämeen ympäristökeskuksen, Museoviraston ja Hämeen liiton edustajien kanssa. Esillä oli osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja keskusteltiin Kalliomäkeä koskevan asemakaavan tavoitteista. Tässä neuvottelussa kaavarajausta laajennettiin.

6.5.2008 TYÖNEUVOTTELU Kaupunki, Hämeen ympäristökeskus, Museovirasto ja Hämeen liitto yhdessä.

Neuvottelussa esiteltiin alustavan kaavaluonnoksen pääperiaatteet ja peruslinjaukset sekä keskusteltiin alueen suojelun lähtökohdista ja tarvittavista kaavamerkinnöistä.

26.9.2008 TYÖNEUVOTTELU Museoviraston ja kaupungin välisessä neuvottelussa sovittiin Museovirastoon lausunnonle lähetettävien Kalliomäen rakennushankkeiden ja suunnitelmien käsittelystä.

Neuvotteluissa vahvistettiin päätös, että alueelle laaditaan kaavan lisäksi alueellinen rakennusjärjestys sekä rakentamistapaohjeet.



20.10.2008 TYÖNEUVOTTELU Kaavoituksen ja rakennusvalvonnan välinen sisäinen neuvottelu Kalliomäen rakennuslupiin liittyen. Lähtökohtatilanne: Asemakaava-alueita ei ole määrätty rakennuskieltoon. Alueen kaikista hankkeista, luvista ja piirustuksista pyydetään Museovirastolta lausunto.

21.5.2010 TYÖNEUVOTTELU Kaupunki, Hämeen ympäristökeskus ja Museovirasto. Neuvottelussa käsiteltiin inventointien perusteella esitettyjä suojeltavia ja säilytettäviä rakennuksia sekä käytiin läpi alustavia kaavamääräyksiä. Sovittiin periaatteista, joilla määräyksiä tarkennetaan ja miten kaavaluonnosta kehitetään eteenpäin.

#### 4.3.4 Kaavaluonnoksesta jätetyt kirjalliset mielipiteet ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet

Kaavaluonnoksesta jätettiin sen nähtävilläoloajan päättymiseen mennessä 11 kirjallista mielipidettä. Mielipiteet on huomioitu ehdotusvaiheeseen mahdollisuuksien mukaan ottaen huomioon kaavan tavoitteet.

Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana siitä antoivat kirjallisen lausunnon:

1) Hämeen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 2) Museovirasto ja 3) Hämeen liitto. Kyseiset lausunnot on huomioitu ja niihin on laadittu vastineet.

Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat koottu tiivistelminä selostuksen liitteeksi 2.

## 5. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

### 5.1 Osallisten tavoitteet

Kaavan valmisteluprosessin aikana esille tulleita kiinteistöjen omistajien tavoitteita:

Katualueelta tai naapurin tontilta oman tontin puolelle valuvien hulevesien aiheuttamien ongelmien poistaminen on selkeä tavoite. Yhtenä siihen liittyvänä tavoitteena on esitetty sorapintaisten katujen madaltaminen tietyillä alueilla.

Yhtenä tavoitteena on nähty alueen monimuotoisuuden säilyttäminen.

Muina kiinteistöjen omistajien tavoitteina on tuotu esiin alueen vanhempien rakennusten korjausperiaatteiden selkiyttäminen.

Kaupungin Infrapalvelujen tavoitteiden vastaisena tavoitteena on esitetty linjojen kadunvarsipysäköinnin sallimista.

Infrapalvelujen tavoitteena on ollut saada rajoitettua pidempikestoista pysäköintiä linjojen piennaralueilla, joka tuottaa ongelmia katujen kunnossapitoon talvella ja kesällä.

### 5.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

*Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin (Lähde: ympäristö.fi).*

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Sen mukaisesti alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kuntien kaavoituksessa.

Ronttismäki -asemakaavamuutoksessa edellä mainittuja tavoitteita edistetään alueen ominaispiirteet ja sille asetetut kaavalliset tavoitteet huomioiden seuraavasti:

Kaupungin väestökehityksen tarpeisiin pyritään osaltaan vastaamaan tavoittelemalla Kalliomäellä alueellisesti yhteisöllistä, perinnetietoista ja kohtuullisin kustannuksin saavutettavaa pientaloasumista.

Kaava-alueella jo olevan rakennuskannan kehittäminen tarkoittaa resurssitehokasta ja vähähiilistä yhdyskuntakehitystä, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen. Tähän liittyy materiaalitehokkuus.

Kalliomäen keskeinen sijainti kaupungissa mahdollistaa sen asukkaille palvelujen ja vapaa-ajan alueiden hyvän saavutettavuuden. Kaavamuutoksen tavoitteena on tukea näitä ominaisuuksia ja edistää kävely- ja pyöräilymahdollisuuksia kaikissa ikäryhmissä. Samalla olemassa olevaa infrastruktuuria halutaan käyttää hyväksi mahdollisimman paljon.

Alueen pientalokiinteistöjen saavutettavuutta henkilöautoliikenteelle tavoitellaan edellyttämällä, että asuintonteilla on pysäköimistilaa ainakin yhdelle autolle. Huolto- ja pelastusajoneuvojen esteettömän liikenteen osalta tavoitteena on rajoittaa jäsentymätöntä kadunvarsipysäköintiä alueella. Sen seurauksena kaavan alueelle tavoitellaan erillisiä autojen pysäköintialueita ja Mäkikadun varteen erillisiä autopaikkoja. Tähän liittyy kaavatyössä asetettu tavoite kevyen liikenteen kasvun tukemisesta.

Tulviin sekä ilmastonmuutoksen välillisiin vaikutuksiin varaudutaan tavoittelemalla alueella hulevesien hyvää hallintaa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on Maankäyttö- ja rakennuslain 1 § mukaisesti edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehitystä.

Muina MRL:n (5 § *Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet*) mukaisina tavoitteina on mm. turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luominen. Tähän elinvoimaisen kulttuuriympäristön tavoitteeseen kuuluu alueen luontoelementtien säilyttäminen ja vahvistaminen alueella.

### **Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) alueiden käytön suunnittelun tavoitteet**

Kaavamuutosaluetta (*Forssan teollisuusyhdyskunta*) koskevat tältä osin seuraavat tavoitteet. Ote ympäristöministeriön päätöksestä 2.4.2020 koskien RKY-alueita (VN/7642/2020-YM-1):

*Tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.*

Tavoite on turvata alueen ominaispiirteisiin ja rakennuksiin liittyviä arvoja sekä taata yleinen asuinympäristön viihtyisyys.

### 5.3 Kaavamuutoksen toimintokohtaiset tavoitteet

#### **Asumisen tavoitteet:**

Alueen pääasiallinen asumismuoto on erillispientalot.

Asumisen osalta tavoitteena on viihtyisä, tiiviisti rakennettu ja sosiaalisesti toimiva asuinalue. Alueen asumisen tavoitteita ohjaa alueen pientalotonttien pienenus sekä pyrkimys turvata kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka liittyvät alueeseen ja sen vanhempiin rakennuksiin. Asumisen halutaan jatkossakin olevan yhteisöllistä ja perinnetietoista.

Tavoitteena on pitää pientalotonteilla suurimman sallitun rakennusoikeuden määrä ennallaan. Samalla mahdollistetaan vanhojen pientalojen laajentaminen riittäviin asumistarpeisiin sopivaksi. Noilla tonteilla halutaan säilyttää mahdollisuus asumista palvelevan saunallisen talousrakennuksen rakentamiseen.

**Palveluelinkeinojen** suhteen tavoitteena on sallia ainakin alueen neljässä korttelissa mahdollisuus palvelutilojen sijoittamiseen pientaloasumisen yhteyteen.

**Liikenteen** osalta tavoitteena on rauhoittaa moottoriajoneuvoliikennettä alueella ja ohjata alueen **pysäköintiä**.

Ilmastollisesti kestäviä liikenteellisiä tavoitteita ovat: kävely, pyöräily ja sähkökäyttöiset ajoneuvot.

#### **Yhdyskuntatekniikan tavoitteet:**

Yhdyskuntatekniikan osalta tavoitteina on alueen hulevesien parempi hallinta ja kunnallistekniikan saattaminen ajan tasalle katujen saneerausten kautta.

### 5.4 Kaupungin tavoitteet

*Kaupunkistrategia 2030* mukaisesti yhtenä tavoitteena on kaupungin kulttuuri-identiteetin suunnitelmallinen rakentaminen sekä kuntalaisten [rakennettuun ympäristöön liittyvien] yhteisten muistijälkien mahdollistaminen.

Strategiaa noudattaen Rontismäen kaava-alueella tavoitteina on: alueen identiteetin tukeminen, sitoutuminen kestävyteen ja rakennetun ympäristön

monimuotoisuuteen. Nämä ovat myös alueen oloista ja ominaisuuksista johdettuja tavoitteita.

#### **Ilmastotavoitteiden edistäminen:**

Forssan kaupungin strategisena tavoitteena on toimia aktiivisesti ilmastomuutoksen hillinnässä ja vaikutuksiin sopeutumisessa.

Kaavamuuosalueen hiilivarastojen ylläpitämisen tai lisäämisen keinoja ovat: olemassa olevien puiden säilyttäminen mahdollisuuksien mukaan sekä uudet puustutukset. Tavoitteena on, että kehitys olisi pikemminkin hiilinieluja lisäävää. Kaava-alueen vanhat hirsirakennukset muodostavat itsessään hiilivaraston.

Uudisrakennusten osalta tavoitteena on, että ne olisivat lähellä nollaenergiatasoa ja asumisen hiilijalanjälki olisi pieni. Tähän voidaan päästä, kun huomioidaan uudisrakennusten E-luku, rakennusten energiankulutus/asukas sekä puurakentamisen ja uusiomateriaalien suuri osuus rakentamisessa.

On tavoiteltavaa, että alueelle rakennettaviin uusiin kiinteistöihin suunniteltaisiin kiinteistökohtainen energijärjestelmä, joka mahdollistaa uusiutuvan energian paikallisen tuotannon ja hyödyntämisen. Tähän liittyy lämmitysmuodon valinta ja esim. aurinkopaneelien käyttö.

Kaupunkirakenteeltaan kaava-alue on jo nyt tehokasta, joten tiivistämiseen ei ole tarvetta. Tavoite yhdyskuntarakentamisen taloudellisuudesta toteutuu nykyisellä rakenteella.

Kaavalla tavoitellaan hulevesien ympäristövaikutusten hallintaa. Asuintonteilla säilytetään puutarha-alueita ja vettä imevää maanpintaa. Myös katujen vierialueille ja pysäköintialueiden yhteyteen varataan riittävästi vettä imevää maanpintaa.

Tavoitteena on, että ilmastomuutoksen hillinnän tavoite lisäpuiden ja kasvillisuuden istuttamisesta siirtyy katu- ja puistosuunnitelmiin. Ne tulevat luonnonarvojen säilyttämisen tavoitetta.

## **6. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

Uusi asemakaava ei eroa perusrakenteeltaan ratkaisevasti aiemmasta (voimassa olevasta) kaavasta. Merkittävin muutos on alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymistä ohjaavat tarkemmat kaavamääräykset, jotka johtuvat alueelle asetetuista suojelutavoitteista.

Kaavamääräyksillä rakentamista ohjataan siten, että alueen jäljellä oleva kulttuurihistoriallinen ominaisluonne ja historialliset erityispiirteet eivät

vaarantuisi. Alueen omaleimainen rakentaminen ja maisema ovat sen keskeisiä identiteetti- ja viihtyvyystekijöitä.

**Kaavassa on seuraavia yleismääräyksiä:**

- Alueella on säilytettävä sen historiallinen korttelirakenne ja katuverkko sekä alueen vanhoja ominaispiirteitä tukeva rakennuskanta.
- Kiinteistöt kadun puolella on toteutettava siten, että muodostuu rajatut katutilat rakennuksilla, pystysäleaidoilla tai leikatuilla pensasaidoilla.
- Uudisrakennuksista ja rakennusten muutossuunnitelmista on pyydettävä lausunto kulttuuriympäristötehtäviä hoitavalta alueelliselta vastuumuseolta ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä.
- Eri aikakerrostumien rakennuksia saa korjata näiden rakennusten arkkitehtuurin lähtökohdista.
- Nykyisiä rakennuksia saa hyödyntää ilman, että ne vastaavat kaavamääräyksissä esitettyä kerroslukua, rakennusoikeutta tai rakennusalaa. Eri aikoina rakennettuja taloja (ns. aikakerrostumat) saa korjata näiden rakennusten alkuperäisen arkkitehtuurin lähtökohdista.
- Alueen kiinteistöillä syntyvät hulevedet on hoidettava ko. kiinteistöllä tai ohjata hallitusti alueelliseen sadevesijärjestelmään. Hulevedet on käsiteltävä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Forssan kaupungin verkkosivuilta löytyvä Kalliomäen rakennuksista tehty inventointi on huomioitava rakentamisessa sekä sen ohjaamisessa.

Kaavaratkaisussa alueen pääasiallisena asumismuotona säilyy erillispientalot, joista vanhempia halutaan kaavassa säilyttää.

Tonttien rakennusoikeudet pysyvät pääsääntöisesti ennallaan ja ne on osittain määritelty suhteutettuna tontin kokoon.

Suojelutavoitteiden takia pääosalle alueen kortteleita tulee merkintä ja määräys:

*/s-1 Korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.*

- Alueelle historiallisesti ominainen tontin rakentamisen tapa säilytetään.
- Kiinteistön maanpinnan tulee liittyä luontevasti maastonmuotoihin ja ympäröivän alueen korkeustasoihin. Kiinteistön rajapintaan ei saa muodostaa penkkoja ympäröiviin katualueisiin tai naapuritontteihin liittyen.
- Piha-alueella on suosittava paikallisia perinnekasveja.

Yksittäisiä historiallisia piha-alueita on varustettu merkinnällä: *Säilytettävä piha-alue (piha/s).*

Kaavakartalla pääasialliset käyttötarkoitusalue -merkinnät ovat: AO-41 *Erillispientalojen korttelialue* ja AO-42 *Erillispientalojen korttelialue.*

Näiden merkintöjen kaavamääräykset ohjaavat uudisrakentamista tonteilla, mutta myös korjausrakentamista. Kun näillä tonteilla on suojeltuja rakennuksia, niin niitä koskevat myös kaavan erilliset suojelumääräykset.

Kyseisillä korttelialueilla sijaitsee suojelumerkinnällä varustettuja pientaloja ja talousrakennuksia sekä rakennuksia, joihin ei kohdistu rakennuskohtaista suojelua.

Kaavamuutoksessa kaava-alueen 207 pientalosta on 134 suojeluluokiteltu rakennusinventointien pohjalta. Näiden vanhempien asuinrakennusten suojeluluokka on joko *sr-28 Suojeltu rakennus* (60 kpl) tai *rak/s Säilytettävä rakennus* (74 kpl). Näin ollen Ronttismäki -kaavan alueella on myös 73 pientaloa, joihin ei kohdistu rakennuskohtaista suojelutarvetta. Myös ne piharakennukset, jotka kaavalla halutaan säilyttää, on varustettu suojelumerkinnällä.

Linjojen varsilla on tonttien päärakennusten rakennusalat määritelty sijoittumaan pääsääntöisesti kadun varteen ja talousrakennusten vastaavasti tonttien sisäosiin. Tässä suhteessa uusi kaava noudattaa vuoden 1978 kaavassa käytettyjä alueellisia suojelutavoitteita.

Korttelirakenne säilyy pääsääntöisesti ennallaan, paitsi kaksi pientä korttelia (110 ja 115) sisällytetään isompiin (116 ja 117). Siten Kalliokadun jäännös poistuu niiden välistä. Samalla Hämeentien varressa kaksi ALK-korttelia korvautuu AL- ja LP-korttelialueilla sekä edelleen yksi AL- kortteli ja Y- kortteli muuttuvat AK-korttelialueiksi.

Isommista kortteleista (132–135) erotetaan neljä yhden rakennuskiinteistön käsittävää korttelia (191–194). Samalla ko. alueelle, III ja VII linjan pohjoispäiden väliselle osuudelle, muodostuu kaavassa kevyen liikenteen väylä: *Harakkamäenpolku*. XI linjan jatkeen muodostavan uuden katuosuuden varrelle sijoitetaan uusi kahden pientalotontin käsittävä kortteli.

Kalliomäen katuverkko on alueen sisäisen liikenteen osalta määritelty *pihakaduiksi* lukuun ottamatta Peltokatua. I linjan katualue kuuluu länsipuoleiseen kaavaan: L04. I linja on kuitenkin mukana Ronttismäki kaavamuutoksen katusuunnitelmissa.

Linjojen yhteyteen on alueelle lisätty yleisiä pysäköintialueita ja erillisiä pysäköintipaikkoja, joista kertyy yhteensä 74 autopaikkaa.

Vielä rakentamattomassa korttelissa 127 on rakentamistehokkuutta laskettu verrattuna 1978 asemakaavaan.

Edellä esitetyillä kaavamääräyksillä voidaan huomioida valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä ympäristön laatua koskevat tavoitteet.

**Kaava-asiakirjoja täydentää** kaavamuutosalueelle laadittu alueellinen rakennusjärjestys. Se antaa alueen erityisaseman takia laajemmat rakentamisen ohjausta koskevat tarpeelliset yleiset määräykset ja ohjeistuksen. Ne täydentävät alueen asemakaavamääräyksiä.

Toinen täydentävä asiakirja on alueelle laaditut *Ronttismäki asemakaava rakennustapaohjeet*.

## 7. MUUT ASEMAKAAVAAN KYTKEYTYVÄT ASIAKIRJAT

### 7.1 Kalliomäen alueellinen rakennusjärjestys

Forssan yleinen rakennusjärjestys ei riitä ohjaamaan vuonna 2009 RKY - alueeksi luokitellun Kalliomäen alueen rakentamista. Valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä alue tarvitsee tarkemman rakentamisen ohjauksen. Myös Ronttismäki asemakaavamuutoksen luonnoksesta saaduissa viranomaislausunnoissa on tuotu esille alueellisen rakennusjärjestyksen tarve.

Erillisenä asiakirjana Kalliomäen alueellinen rakennusjärjestys täydentää Ronttismäki -asemakaavan määräyksiä ja se rajautuu vaikutusalueeltaan samalla tavoin. Alueellista rakennusjärjestystä käytetään mainitulla alueella Forssan kaupungin yleisen rakennusjärjestyksen sijasta, jonka uusin päivitys on tullut voimaan 13.3.2023.

Alueellisen rakennusjärjestyksen luonnos sekä sitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti nähtävänä 5.- 30.6.2017.

Nähtävilläoloaikana Kalliomäen alueellisen rakennusjärjestyksen luonnoksesta saapui viisi asukasmielipidettä ja kolme viranomaiskommenttia. Ne ja niihin laaditut vastineet ovat koottu alueellisen rakennusjärjestyksen ehdotuksen liitteeksi.

Alueellinen rakennusjärjestyksen hyväksyntäkäsittely on oma päätösprosessi, joka tapahtuu samaan aikaan Ronttismäki asemakaavamuutoksen käsittelyn kanssa.

### 7.2 Ronttismäki asemakaava rakennustapaohje

Kaavoitettavaa aluetta koskevat samaan aikaan hyväksyttävät rakentamistapaohjeet (erillinen asiakirja), joiden periaatteita on noudatettava.



## 8. KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.**

Tonttien rakennusoikeudet säilyvät kaavamuutoksessa pääsääntöisesti nykyisen kaavan mukaisina. Kaavamuutoksen yksi vaikutus on, että alueelle ei enää rakenneta sen rakentamisperinteeseen ja tonttikokoon nähden ylisuuria rakennusmassoja.

Kaavamuutos eheyttää alueen alkuperäistä rakennetta. Alueen historiallinen kokonaisrakenne tulee säilymään. Kaavamääräysten mukaan linjojen varsilla mahdollinen uusi asuinrakennus on sijoitettava tontilla 8 metrin levyiselle kaistalle (=uusi rakennusala) katurajasta laskien. Tällöin katutila ja -maisema säilyy alueen alkuperäisen kaltaisena.

Kaavamuutoksella hyväksytään alueen vanhempien asuinrakennusten nykyinen sijainti pieneltä osaltaan katualueen puolella. Se edesauttaa niiden rakennusten säilymistä alueella.

Vanhoja, myös suojelumerkinnällä varustettuja, pienempiä asuinrakennuksia voidaan laajentaa tontilla. Niiden sijainnin mukaan laajennus voi tapahtua edellä mainitun alueen/ rajauksen ulkopuolella. Se vaikuttaa myönteisesti niiden kiinteistöjen kehittämiseen ja säilymiseen.

### **Vaikutukset kulttuuriarvoihin**

Kaavamuutokseen kirjattujen suojelumääräyksien avulla alueen kulttuuriarvot ja historialliset ominaispiirteet voivat säilyä: vanha katuverkko sekä linjojen ominaispiirteet, asuintonttien muoto sekä niiden perinteinen rakentamisen tapa. Samalla säilyvät ne alueen kulttuuriset identiteettitekijät, jotka ovat leimallisia alueelle.

### **Vaikutukset liikenteeseen**

Peltokatua lukuun ottamatta kaavan *pihakatu* -määräys kohdistuu alueen sisäisille kaduille. Se rauhoittaa moottoriajoneuvoliikennettä ja kannustaa kevyttä liikennettä. Samalla se tarjoaa turvallisemman liikenteen vanhuksille, lapsille ja vammaisille alueella sekä tukee heidän tarpeitaan tyydyttävää elin- ja toimintaympäristöä.

Uusina pysäköintijärjestelyinä on kaavaehdotuksessa esitetty eri puolille Kalliomäen aluetta yhteensä 72 yleistä autopaikkaa. Pihakaduilla on pysäköinti kielletty muualla kuin merkityillä pysäköintipaikoilla.

### **Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön**

Kulttuuri- ja luonnonarvojen säilyttäminen alueella luo elinympäristölle paikallista ja kulttuurista identiteettiä, joilla on myönteinen vaikutus asukkaiden elinoloihin ja viihtyvyyteen.

### **Vaikutukset maisemaan**

Alueelle tyypillinen rakentaminen ja lähimaisema ovat sen keskeisiä identiteetti- ja viihtyvyystekijöitä. Kaavamuutos tukee alueen perinteistä puutarhamaista lähimaisemaa.

### **Vaikutukset yleisiin ilmastotekijöihin**

Vähähiilistä kaupunkiympäristöä edistetään jo olemassa olevan infrastruktuurin ja rakennusten muodostaman kaupunkirakenteen hyväksikäytön avulla, mm. materiaalitehokkuuden osalta. Muutosalueen vanhojen puurakennusten kunnossapito ja säilyttäminen on sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää toimintaa.

Kevyen liikenteen roolin parantaminen alueella tukee ilmastonmuutoksen hillintää.

### **Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen**

Kaavamuutoksella tuetaan perinnetietoisien ja kohtuullisin kustannuksin saavutettavan pientaloasumisen riittävää osuutta kaupungin asuntokannassa ja -tarjonnassa.

Kaavamuutoksessa suojeltujen rakennusten korjauksia ei tarvitse Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tehdä uusimpien energiasäännösten mukaan.

Katujen vanhojen johtoverkostojen ja katuvalaistuksen uusiminen ajanmukaiseksi kaavan toteuttamisen yhteydessä on taloudellista pidemmällä aikavälillä tarkasteltuna.

### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Kaavamääräykset edellyttävät, että kaavan toteutuksen yhteydessä istutetaan lisää kasvustoa, siten luontoympäristö säilyy alueella merkittävässä roolissa.

## **9. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Lentomelualueen raja kulkee viistosti kaava-alueen poikki. Ks. kaavakartta.

## 10. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaava-alueella rakentaminen tulee tapahtumaan vaiheittain. Kiinteistöillä tapahtuva korjausrakentaminen on jatkuva kiinteistönomistajiin liittyvä prosessi. Tällöin rakennuslupia haettaessa uudet kaavamääräykset, alueellinen rakennusjärjestys ja rakentamistapaohje ohjaavat rakentamista. Kaupungin omistamien kahden uuden tontin toteuttaminen tapahtuu yksityisten toimesta.

Samaan aikaan kaavamuutosehdotuksen kanssa ovat valmisteilla ja tulevat nähtäville alueen uudet katusuunnitelmat. Niitä noudatetaan vaiheittain etenevissä katujen saneerauksissa. Katusuunnitelmissa on esitetty myös uudet alueelliset pysäköintialueet.

## 11. LÄHTEET

Ahola, Teija & Koivula, Pilvi 2009: Forssa – Forssan kaupungin rakennusinventointi. Hämeen Ympäristökeskuksen raportteja 10/2009. Hämeenlinna.

Ahonen, Kaisa 1978. Forssan teollisuusympäristön taustaa. Lounais-Hämeen Kotiseutu- ja Museoyhdistyksen vuosikirja 47/1978. Forssan kirjapaino Oy.

Passinmäki, P. ja Tuki, M. 2004. Forssan Kalliomäen asuntoalueen inventointi. Forssan kaupunki.

Passinmäki, P. 2006. Forssan Kalliomäen kehittämisohjelma. Tampereen teknillinen yliopisto. Arkkitehtuurin osasto [Forssan kaupunki].

Putkonen Lauri, Kaunisharju Kirsi & Seppänen Minna (Toim.) 2003. Rakennettu Häme. Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö. Rakennustieto. Hämeen liitto, Hämeenlinna.

Aaltonen, Esko. Entisajan Forssaa ja sen väkeä I (1984).

Ahonen, Kaisa. Forssan teollisuusympäristön taustaa (1978).

Kaukovalta, K.V. Forssan puuvillatehtaan historia 1847–1934 (1934).

Forssan asemakaavakokoelma (Forssan kaupunki).  
Rakennuspiirustusarkisto (Forssan kaupunki)

**Verkkolähteet:**

Forssan kaupunkistrategia 2030 (Kaupunginvaltuusto hyväksynyt 9.9.2019)  
Osoitteessa <https://www.forssa.fi/client/forssa/userfiles/forssa-kaupunkistrategia-2030-web.pdf>  
Viitattu 19.2.2024.

Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Tekijä:  
Kristian Tuomainen, Hämeen liitto 17.6.2019. Osoitteessa  
<https://hameenliitto.fi/content/uploads/2021/08/Hameen-maakunnallisesti-arvokkaat-rakennetut-kulttuuriymparistot-selvitys-1.pdf>

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Hämeen liitto. Osoitteessa  
<https://www.hameenliitto.fi/alueidenkaytto-ja-saavutettavuus/aluesuunnittelu/maakuntakaava-2040/>  
Viitattu 24.2.2023

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet [uudistettu] 14.12.2017  
Osoitteessa <https://www.ymparisto.fi/fi/rakennettu-ymparisto/kaavoitus-ja-alueidenkaytto/valtakunnalliset-alueidenkayttotavoitteet>  
Viitattu 19.2.2024

**SELVITYKSET:**

Pesonen, P. 2005. Forssan arkeologinen inventointi 2005. Hämeen liitto.

Hakala, S. 2004. Kalliomäen kahdeksan eri historiallista kerrostumaa edustavan tontin piha- ja kasvillisuusinventointi (julkaisematon moniste). Forssan kaupunki.

Hakala, S. ja Köykkä, S. 2005. Forssan Kalliomäen pihat, palokujat ja linjat (Julkaisematon moniste).

**MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU****FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI**

Forssa 8.8.2024

Tuomo Hirvonen  
Kaavoitusarkkitehti

## 12. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. RKY 2009 -aluerajaus

Liite 2. Kaavaluonnoksesta jätetyt kirjalliset mielipiteet ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet

Liite 3. Asemakaavakartta ja määräykset.

Liite 4. Asemakaavan seurantalomake