

Keskusta läntinen osayleiskaava, luonnos

88/10.02.02/2019

YLA 20.03.2019 § 33 Kaavoituskatsauksessa vireillä oleva keskustan osayleiskaava on jaettu kahteen osaan, joista lännen puoleinen osa on saanut nimen Keskusta läntinen osayleiskaava. Jako on tehty, jotta monitoimikeskuksen yleiskaavallinen tarkastelu voidaan tehdä Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, vaikkakin aikataulullisesti Tölö III E asemakaavaa hieman jäljessä. Osayleiskaavan tarkoituksena on tutkia Kухalan ja Talsoilan kaupunginosien aluetta, jota rajaavat Valtatiet 2 ja 10, Yhtiönkatu, Eteläinen puistokatu, Rautatienkatu ja Turuntie. Osayleiskaava sisältää Kухalan ja Talsoilan kaupunginosat lukuun ottamatta Forssan kansallisen kaupunkipuiston teemaosayleiskaavan alueita. Kaavat muodostavat yhdessä laajemman yhtenäisen toiminnallisen kokonaisuuden.

Kaavoitettava alue on pääosin rakennettua. Sinne sijoittuu keskustatoimintojen aluetta, asumista, joitain teollisuus- ja työpaikka- sekä palvelualueita sekä puistoalueita. Ensisijaisesti kaavalla tarkastellaan rakennettua kokonaisuutta ja siihen liittyvää liikenteellistä järjestelmää, virkistysalueiden muodostamaa verkkoa sekä niitä osakokonaisuuksia, jotka vaikuttavat alueen käyttöön ja kehittämiseen laajemmin (esim. asuinalueiden turvallisuuteen liittyviä teollisuudesta tulevia vaara-alueita ja asuinalueiden suojaamiseen melulta tai kaupungin kehitykselle olennaisen puhtaan juomaveden lähteen turvaavan pohjaveden suojaukseen liittyviä asioita).

Oikeusvaikutuksettoman keskustaaajaman yleiskaavan (1993) kaava-merkinnät vastaavat pääosin toteutunutta rakennetta. Forssan kansallisen kaupunkipuiston teemaosayleiskaavassa osoitetaan maise-mallisesti säilytettävät alueet. Nyt kun monitoimikeskuksen hanketta on päätetty viedä eteenpäin, on tullut ajankohtaiseksi tarkastella laajempaa liikenteellistä kokonaisuutta. Osayleiskaavaa on tarkoituk-senmukaista tarkastella asemakaavan ja yleiskaavan välissä olevalla tarkkuudella erilaisten kokonaisuuksien riittävän hahmottamisen ta-kia. Muuttuneiden melumääräysten huomioimiseksi osaan vielä to-teutumattomasta asuinrakentamisen alueesta on lisätty nimenomaan melun torjuntaan liittyviä määräyksiä. Myös virkistykseen käytettävillä alueilla ja liikennealueilla on tämä huomioitu. Kaavassa on osoitettu kolme vaara-alueita, jotka muodostuvat erilaisista teollisuuden toi-minnoista. Vaara-alueiden sisälle tai rajapintoihin sijoittuu jo raken-nettua asumista. Tämän takia kaava-alueelle sijoittuvalle teollisuu-den alueelle on annettu suunnittelumääräyksiä, jotta vaara-alueet eivät laajene nykyisestä. Vaikka tätä teollisuuden aluetta on laajennettu pohjoiseen valtatie 10 yli, on suunnittelumääräyksiin esi-

tetty mitkä ovat laajentamisen edellytykset: liikenteelliset yhteydet on järjestettävä olevalta teollisuusalueelta ja sijoittuminen I luokan pohjavesialueelle ja pohjaveden muodostumisalueelle on huomioitava suunnittelussa. Rakennettujen alueiden kattavuuden takia viheralueita on tarkasteltu ekologisten vyöhykkeiden ja käytävien näkökulmasta. Myös ekologisen monimuotoisuuden ”reservaattialueet” ovat näkyvissä alueella erilaisin luomerkinnöin. Kaavaan liittyvät merkinnät myös rajaavat näitä.

Jo 1993 yleiskaavassa on tunnistettu alueen suunnittelun haasteet: Alue on suunniteltava siten, että olemassa olevan rakennuskannan ja katualueiden säilyttämiselle luodaan edellytykset. Uudisrakentamiseen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten soveltamiseen kaupunkikuvaan on samalla kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueella oleva puusto tulee säilyttää. Alueelle voidaan sijoittaa kerrostaloja, asuinpientaloja sekä pienimuotoisia toimitiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asuinympäristölle. Monitoimikeskusta on jo tarkasteltu Tölö III E asemakaavaluonnoksessa. Lisäksi osayleiskaavatyössä hyödynnetään Forssan seudun strategisessa rakennetarkastelussa tehtyjä selvityksiä sekä Forssan kaupungin metsien hoito- ja käyttösuunnitelman pohjaksi 2018 tehtyjä liito-orava ja lepakkoselvityksiä sekä työhön liittyntä alueiden luokittelua.

Koska kaava-alue on rajattu uudelleen ja kaava on nimetty uudella nimellä, tulee kaava kuuluttaa vireille nähtävillä olon lisäksi.

Keskusta läntinen osayleiskaavaluonnoksen kaavakartta ja –määräykset sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat liitteenä. Asemakaavaselostus on kaupungin internetsivuilla osoitteessa <http://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/teknisetpalvelut/kaavoitus>. Selostusta täydennetään kokoukseen.
(SK)

Kaupunginarkkitehti: Yhdyskuntalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se kuuluttaa Keskusta läntinen osayleiskaavan vireille, asettaa osayleiskaavaluonnoksen 18.2.2019 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville ja pyytää lausunnot Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Hämeen liitolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta ja ympäristölupalautakunnalta.

Päätös: Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

