



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



LINIKKALA IV ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

SELOSTUS

4.4.2018

LINIKKALA IV ASEMAKAAVA

SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

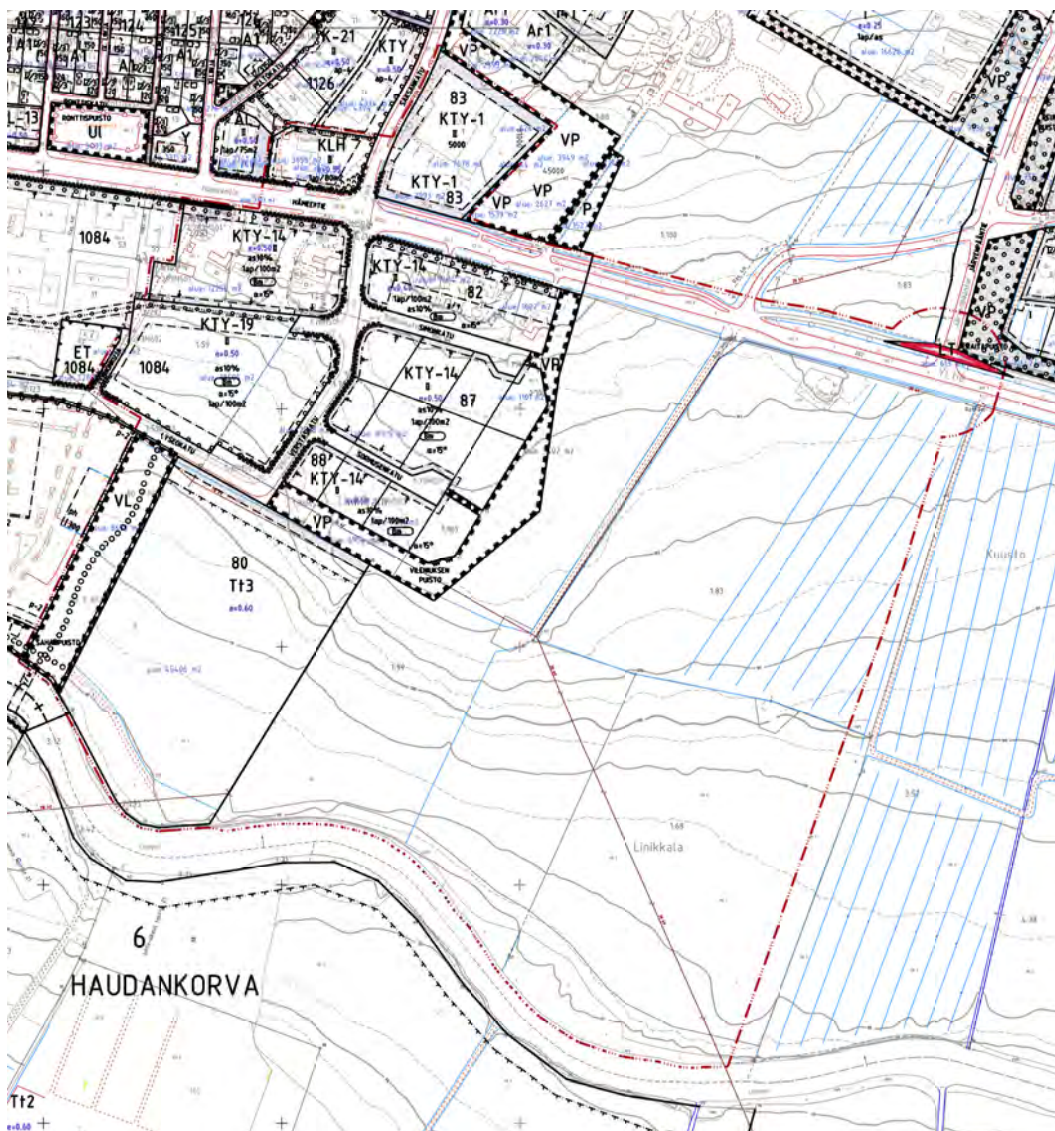
Linikkala IV asemakaava ja asemakaavan muutos selostus, joka koskee 4. päivänä huhtikuuta 2018 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

Asemakaavan muutos koskee Forssan kaupungin Linikkalan (2.) kaupunginosan kortteleita 80, 82, 83 osa, 86, 87, 88, 1084 osa ja osa 1126 sekä katu- puisto-, liikenne- ja vesialueita. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Linikkalan kaupunginosan kortteleit 80,82, 83 osa, 87,88, 145,146,147,148,149, 185, 186, 187, 188, 1084 osa ja 1126 osa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustan tuntumassa avoimen, maakunnallisesti merkittävän peltomaiseman, ja rakennetun alueen rajapinnassa.

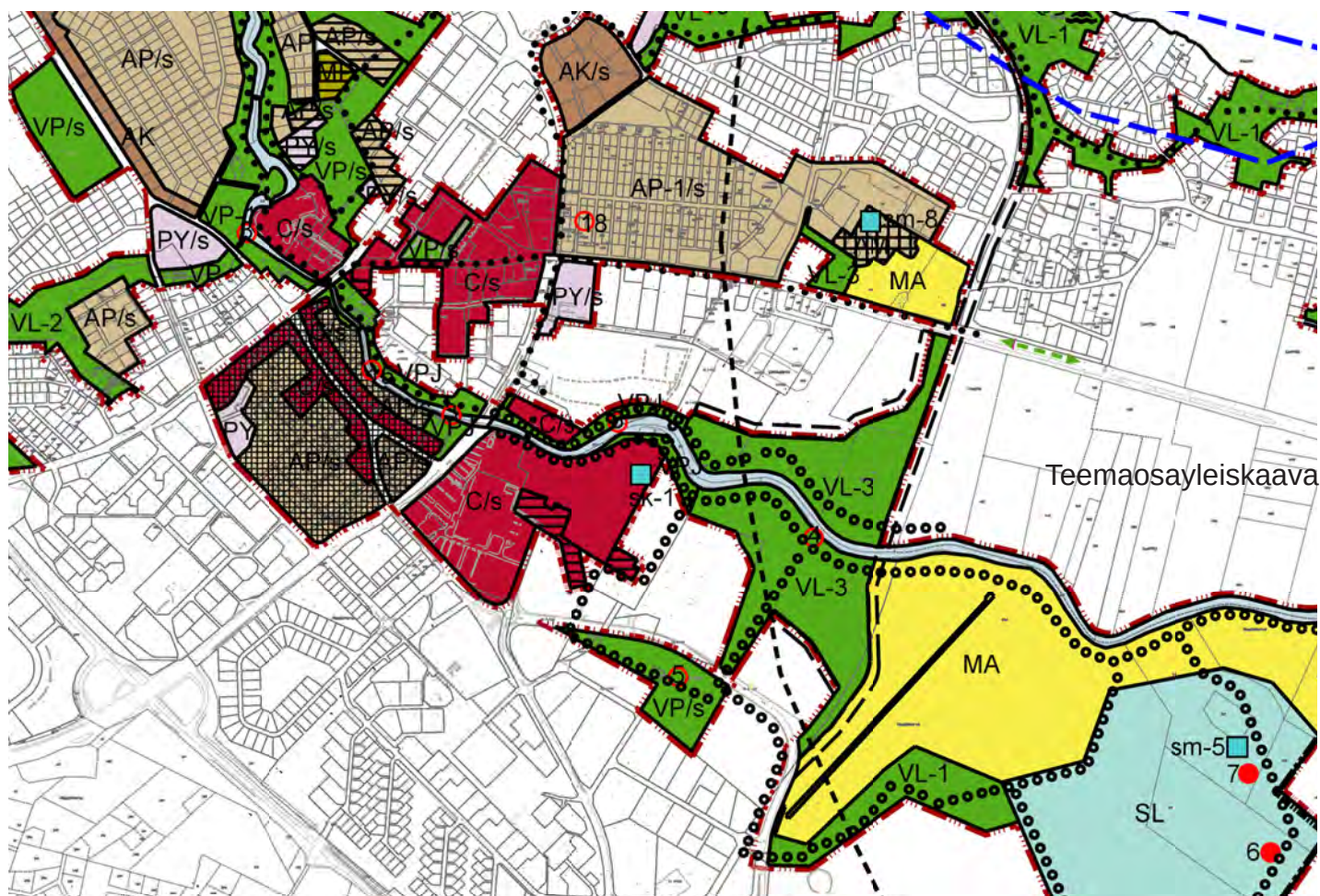


Ajantasa-asemakaava ja kaava-alueen raja

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Linikkala yleiskaavassa tarkasteltiin keskustaan liittyvän (KTY) liike-, toimistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuusrakennusten alueen ja keskustaan liittyvän rakentamattoman alueen käyttöä asuinrakentamisen laajenemisalueena. Rakennettun ja rakentamattoman alueen rajapinnassa on voimassa asemakaava, jonka mukaan se ei ole rakentunut kuluneen miltei 30 vuoden aikana. Linikkala IV asemakaava jatkaa osayleiskaavassa viitotettua ratkaisua.

Kaupungin tavoitteena on asumiskaupunki, jossa on viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö, monipuoliset asumisen vaihtoehdot ja elinvoimainen kaupunkikeskusta. ”Päätöksenteossa otetaan huomioon asukasnäkökulman lisäksi paikkakunnan omaleimainen teollinen, sosiaalinen ja kulttuurinen perinne.” Kaavoituksen tavoitteena on keskustan vahvuuksien ja houkuttelevuuden koheneminen. Lisäksi huomioidaan kansallisen kaupunkipuiston tavoitteet, jotka on osoitettu muunmuassa teemaosayleiskaavassa.



Lähivirkistysalue, avoin maisema-alue.

Merkinnällä osoitetaan rakennettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Alueen suunnittelussa ja hoidossa tulee turvata virkistyskäyttömahdollisuudet sekä maisemalliset arvot. Alueen maisemaa hoidetaan luonteeltaan avoimena ja huolehditaan tärkeiden näkymien säilymisestä.

Alueella tulee kiinnittää huomiota ulkoilun ohjaamiseen ja luonnon kulutuskestävyyteen sekä pyrkiä sujuvien ja turvallisten virkistysreittien muodostumiseen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Tunnist tiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, tausta- selvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Kaavatilanne.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Pellot ja rakennetun alueen raja.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.4	Maanomistus.....	19
3.1.5	Maaperä.....	20
3.1.6	Tärinä.....	20
3.1.7	Liikenne.....	22
3.1.8	Katumelu.....	29
3.1.9	Pienlentokentän vaikutus asumiseen ja lentomeluselvitys.....	31
3.1.10	Luontoselvitykset.....	34
3.1.11	Huoltoasemaselvitys.....	37
3.2	Suunnittelutilanne.....	38
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	38
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	40
4.1	Asenakaavan suunnittelun tarve.....	40
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	40
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	41
4.3.1	Osalliset.....	41
4.3.2	Vireilletulo.....	41
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	41
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	41
4.3.5	Forssan Vesihuoltoliikelaitos ja Forssan Verkkopalvelut Oy.....	41
4.3.6	Luonnoksesta jätetyt mielipiteet.....	42
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	42
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	47
5.1	Kaavan rakenne.....	48
5.1.1	Mitoitus.....	48
5.2	Palvelut.....	48
5.3	Aluevaraukset.....	48
5.3.1	Korttelialueet.....	48
5.3.2	Suojaviheralueet ja viheralueet.....	51
5.3.3	Muut merkinnät.....	52
5.4	Kaavan vaikutukset.....	52
5.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja luonnon ympäristöön.....	52
5.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;.....	52
5.4.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	52
5.4.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	52
5.4.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;	53
5.4.5	Vaikutukset kansalliseen kaupunkipuistoon	53
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	53
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	53

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta
3. Asemakaavamääräykset
4. Havainnekuvat

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Rakennettu Häme

Forssa - Forssan kaupungin rakennusinventointi

Linikkalan maisemallinen selvitys, Sirkka Köykkä

Maisema- ja luontoselvitys, Elisa Tegel

Forssan lentokenttä, Meluselvitys ympäristölupaa varten 1.3.2016, A-insinöörit Suunnittelu Oy.

Forssa Linjapelto Kivikautisen asuinpaikan tarkkuusinventointi ja koekuopitus 20-21.10.2014, Museovirasto, kulttuuriympäristön hoito, Arkeologiset kenttäpalvelut Esa Mikkola.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Vireilletulopäätös uudella rajauksella kaavoituskatsaus 2017.
- Kaavan taustatyöt aloitettiin osayleiskaavan saatua lainvoiman 2015.
- Lentomeluselvityksen täydennys pienlentokentän lentomeluselvityksen yhteyteen 1.3.2016.
- Kaavaluonnos 22.2.2017 ympäristölautakunnassa 22.2.2017 § 15.
- Kaavaluonnos kaupunginhallituksessa 6.3.2017 § 58 .
- Luonnos nähtävillä 13.3. -7.4.2017.
- Kaavaehdotus 4.4.2018 KH x § x
- Ehdotus nähtäville x
- KH x § xVastineet
- Valtuusto x § x

2.2 Kaavatilanne

Alueella on voimassa Linikkala osayleiskaava 11.8.2014. Asemakaava käsittää rakennettuja asemakaavoitettuja alueita ja rakentamattomia asemakaavoitettuja alueita sekä asemakaavoittamattomia peltoalueita.

Kaava-alueella on voimassa asemakaava (osa) E 55 17.7.1986, jossa on osoitettu katu- ja puistoaluetta, (osa) E69 15.6.1988, jossa on (VP) puistoaluetta. Osalla kaavoitettavaa aluetta on voimassa asemakaava E82 (KTY-14) liike-, toimistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuusrakennusten alueita sekä katualueita sekä J26 5.12.2005 (KLH) liike- toimisto- ja huoltamorakennusten korttelialuetta ja katualuetta. Asemakaavasta D07 27.10.1970 on voimassa (Tt 3) teollisuusrakennusten korttelialuetta. Asemakaavasta J 39 23.6.2008 on voimassa (KTY-19) liike- toimistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuusrakennusten aluetta sekä katualuetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uudet kiinteistöt muodostetaan kun alueet on asemakaavoitettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

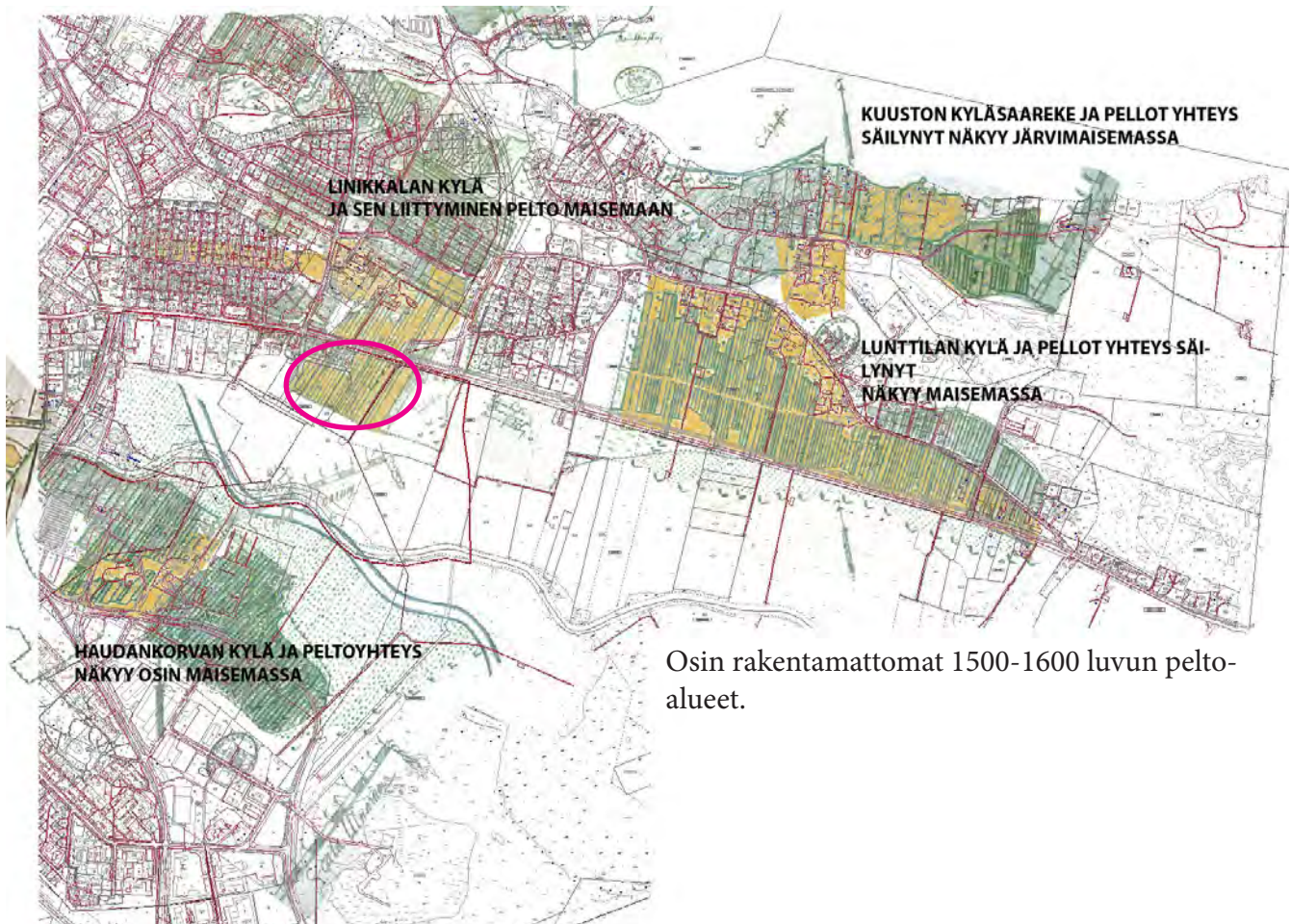
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue jakaantuu rakennettuun ja rakentamattomaan alueeseen. Laajat pelto-alueet päättyvät alueella ja rakennettu kaupunkialue alkaa. Alue on pääosin maaperältään vaihtelevan paksuista savimaata.

3.1.2 Pellot ja rakennetun alueen raja

1660-70-luvun maakirjakarttojen mukaan kaava-alueelle sijoittuvat Linikkalan kylän vanhat peltoalueet. Kylä on ollut jo 1500-luvun kyläluettelossa, joten pellot ovat olleet viljeltyjä todennäköisesti vähintään 500 vuotta. Pellot ovat vielä osin rakentamatta, vaikka ne onkin kaavoitettu noin 20 vuotta sitten. Peltoalue on vielä suurimmaksi osaksi yhteydessä vanhaan Linikkalan kyläalueeseen.

1794-1805 Kuninkaankartastosta voi nähdä, että peltoalueet ovat laajentuneet Loimijoen rantaan Linikkalan, Lunttilan ja Haudankorvan kylissä. Puolet nykyisen avoimesta maisema-alueesta on vähintäänkin nykyisen peltoalueen puolesta välistä avointa peltoa Haudankorvan ja Linikkalan välisellä alueella.



Osin rakentamattomat 1500-1600 luvun pelto-alueet.

toalueet ovat 1660-70-luvun maakirjakartojen mukaan Linikkalan kylän vanhat pellot jotka ovat nyt rakennetun alueen rajapinnassa, lähellä aluetta, jossa on säilynyt omakotitaloja. Loput peltoalueesta on otettu käyttöön 1700-luvulla lukuun ottamatta Tammelantien varteen jäänyttä saarekettä, joka ei ollut vielä viljelykäytössä kuninkaankartan mukaan. Alue on tullut viljelyyn 1800-luvulla. 1700-luvun saarekkeen rajapintaan sijoittuu Museo-
viraston muinaisjäännösrekisterin mukaan Linjapelton muinaisjäännös, joka on luokiteltu kivistä asuinpaikaksi.

Suunnittelualueen eteläosa; Loimijoen ranta höyryvoimaloiteen on Valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, joka on nimetty: Forssan teollisuusyhdistyskunta.

Osa peltoalueista oli 1800-luvun lopulla ja miltei koko 1900-luvun saha-alueena. Sahan alue on miltei kokonaisuudessaan nykyistä Prisman tonttia.

Joenselä muodostaa oman pienimittakaavaisen maisematilansa alueen eteläreunassa. Loimijoki on paikoin syvässä painanteessa. Jokirannasta on tehty kaupunkipuisto teemaosayleiskaavan yhteydessä luonnon monimuotoisuutta kartoittava selvitys. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa kuvataan Loimijoen rantaa seuraavasti:

”Loimijoen rantaan ja veteen liittyvä mutkitteleva joenuoma muodostaa vaihtelevan tilasarjan, joka on joko luonnonmaisemaa tai rakennettua rantaa ja puistoa. Kutomon alu-

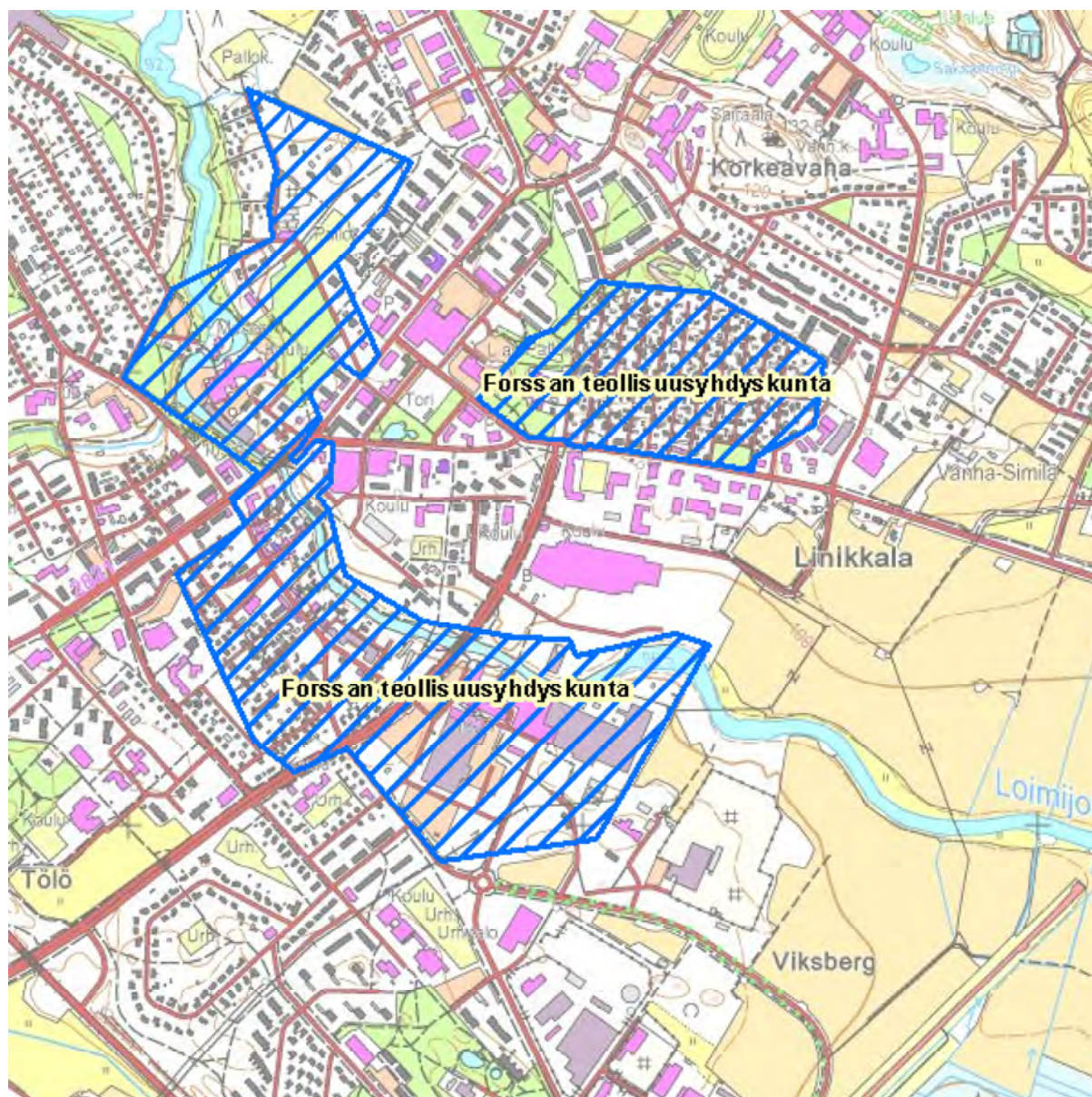


Kunta: Forssa
Nimi: Linjapelto
Muinaisj.tyyppi: asuinpaikat
Tyypin tarkenne: ei määritetty
Ajoitus: kivistä asuinpaikat



MUSEOVIRASTO

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY



0 500 m

pohjakartta © Maanmittauslaitos lupanro MML/VIR/MYY/258/08

Kunta: Forssa

Nimi: Forssan teollisuusyhdyskunta

julkaisupäivämäärä 22.12.2009

een tuntumassa Loimijoen rannassa virkistysalueen tulee olla maisemaltaan sitä avoimempaa, mitä lähemmäs viljelyaukeaa siirrytään. Vanhan voimalaitoksen läheisyydessä olevat hopeapajut uusitaan tarpeen mukaan. Kujanteen jatkoksi joen mutkia myötäillen istutetaan uusia hopeapajuja, jatkuen uuden asuinalueen rantaan asti (Prisman kohdalle). Viljelyalueella joenuoman kasvillisuus on luonteeltaan vaihtelevaa. Rantojen tuntumassa on sekä rehevää tulvaniittyä, rantapajukkoa että metsäsaarekkeita. Loimijoki ranta-alueineen toimii ekologisena käytävänä ja siksi kasvillisuus tulisi säilyttää sellaisenaan, korkeintaan joissakin harkituissa kohdissa voidaan avata näkymiä peltomaisemaan.

Tarkoituksena on, että osayleiskaavaluonnoksessa osoitetusta asuinalueen reunasta muodostetaan Lunttilan kylän tapaan pehmeä raja. Asuinalueen Tammelantien puoleinen pää ja lähinnä kaupungin puoleinen, lähemmäs rantaa sijoittuva alueen osa liitetään maisemaan porrastamalla samaan tapaan kuin kylissä. Lisäksi asutuksen puolelle osoitetaan istutettavat piha-alueet ja asuinalueen reunavyöhyke osoitetaan istutettavaksi. Istutettavan kasvillisuuden tulee sisältää sekä kookkaiksi kasvavia puita että pienpuita tai kookkaita pensaita. Puut ja pensaat istutetaan lomittain, ei suoraan riviin.

Luonnonvarainen peltosaareke alueen koilliskulmassa on osana maiseman pehmeää rajausta, joka on luonteeltaan samankaltaista rakennettua aluetta rajaava elementti kuin kyläalueiden liepeillä olleet reunamat. Saarekkeen kasvillisuus säilytetään. Maaperään ei saa koskea koska alue on muinaismuistolain suojelemaa aluetta.

Luonnonarvojen turvaamisesta esitetään että ”Loimijoen uoman vartta hoidetaan siten, että rantapajukkoja on jatkuvana vyöhykkeenä keskustasta Salmistonmäelle. Umpeenkasvun hidastamiseksi pajukkoa voi kuitenkin varovaisesti harventaa. Pensaikoilla on merkitystä muun muassa monien lintulajien pesimäympäristöinä.

Reheväkasvuisia tulvaniittyjä koskee osittain myös edellinen ohje rantapajukkojen hoitoperiaatteesta. Tulvaniittyjen kasvillisuus vaihtelee avoimesta pajukkoisempaan. Suurin osa niityistä on ollut karjan laidunnettavana maanviljelyn varhaisessa vaiheessa. Nykyisin niityt ovat niittykasvillisuuden, linnuston ja eliöstön monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta tärkeitä.

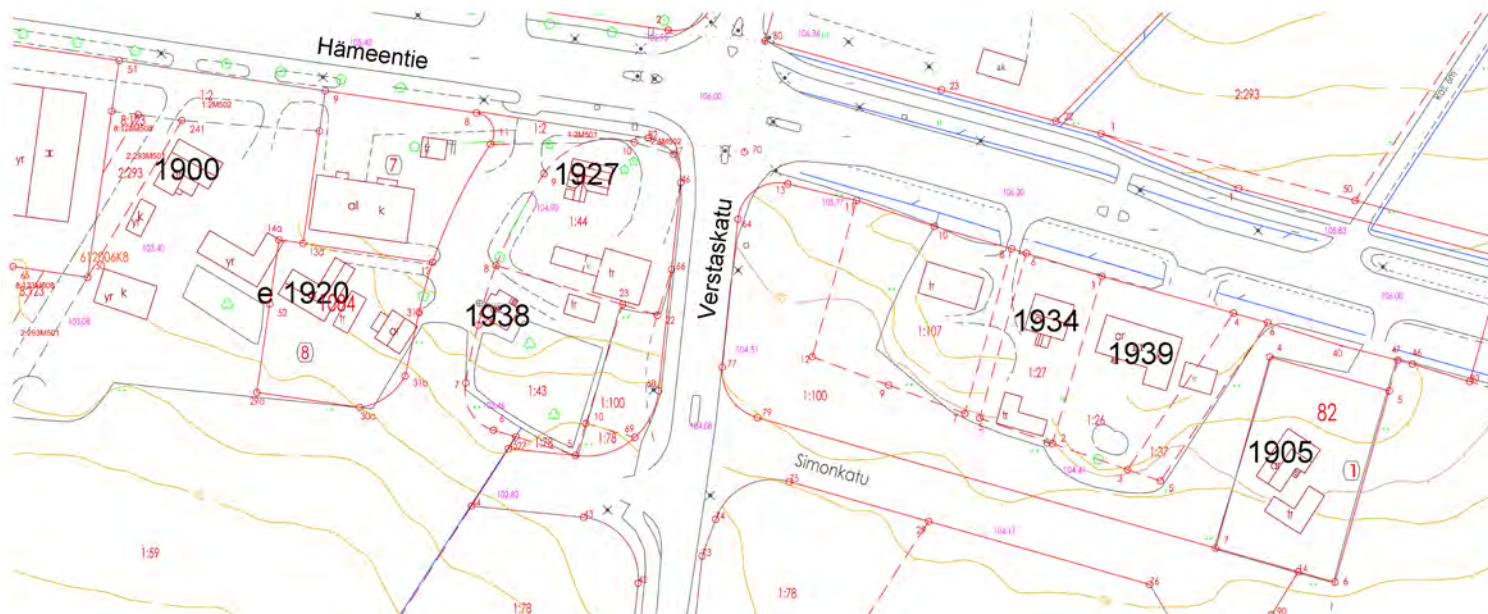
Asuinalueen puistoja kehitetään rakennetumpina puistoina samoin periaattein kuin Yhtiönpuistoa Rydbergin aikana.

Osayleiskaavan yhteydessä on tehty luontoselvitys, jossa on täydennetty ranta-alueen ja linjapellon alueen tietoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Hämeenkadun varrella on pieni asuinrakennusten ja ulkorakennusten muodostama kokonaisuus, jossa on vanhaa Forssan puurakennuskantaa 1900-luvun alusta. Rakennuksia ei ole suojeltu eivätkä ne ole mukana inventoinneissa lukuun ottamatta ns Autolan rakennusta.

Autola on mainittu Hämeen ympäristökeskuksen raportteja 10/2009 inventoinnissa. Rakennus on luokiteltu R I kohteeksi, kohde on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja edellyttää suojelun ratkaisemista kaavalla tai lailla ennen merkittäviä muutostoimenpiteitä.



Vuoden 2008 inventointi ja aikaisemmat paikalliset, seudulliset ja / tai valtakunnalliset selvitykset osoittavat selkeästi suojelutarpeen. Lisäselvityksiä tarvitaan, mikäli kohteisiin tai niiden ympäristöön on suunnitteilla muutoksia, joilla voi olla vaikutuksia kohteen arvoihin.



Autola rakennettiin 1939-40 asuin- ja liikerakennukseksi, suunnittelijana toimi DI Aaro Tyrni. Rakentaminen toteutti arkkitehti Bertel Jungin laatimaa Forssan kauppalan asema-kaavaa vuodelta 1927. Kaava sallii enintään nelikerroksisen kivirakennuksen. Torniossa onkin nelikerroksinen. Rakennuksessa toimi Lahtosen autohuolto ja korjaamo; Yrjö Lahtonen perusti Forssaan autokoulun 1930-luvun alussa. Taajaman itälaidalla sijaitseva tontti on peltoalueella, tosin nykyään sen pohjois- ja eteläpuolella on kaavoitettua aluetta. Rakennuksen molemmin puolin on sitä vanhemmat perinteistä rakennustapaa noudattavat asuinrakennukset. Itäpuolen rakennus on sijoitettu pois rakennuslinjasta jolloin se antaa näkymän funkkisirakennukselle ja se toimii maamerkinä. Alueen suunnittelussa tulee huomioida maamerkin asema. Kuutiomaisen talon eteläseinällä on jyrkää porrastorni, joka korostaa maamerkin asemaa.

Rakennustyöselostuksessa esitetään rakennusmateriaaliksi sementtitiili. Väliseinät ovat huokotiiltä. Katto galvanoitua peltiä. Rakennus on korjattu vuonna 1988 asuintiloiksi ja autotalliksi. Korjauksen suunnitteli arkkitehti Sampo Kyander.



Funkkisirakennuksen julkivumateriaali poikkeaa molemmin puolin olevista puurakennuksista. Julkisivut ovat sileäksi rapatut, ikkuna-aukotuksen koko vaihtuu kerroksittain. Alueen tulevassa rakentamisessa tulee suosia puurakennuksia jolloin Autolan erityinen asema korostuu.

Alueen muu rakennuskanta noudattaa perinteistä puurakentamisen perinnettä. Kaikki tutkitut rakennukset ovat rakennusajankohdan perusteella sen ikäisiä, että ne tulisi kaavassa suojella. Rakennukset ovat historiansa takia paikallisesti merkittäviä. Kaavan tonttijako ja rakentamistapa on tämän takia lähtökohiltaan sellainen, että olevan rakennuskannan säilyttäminen on mahdollista.

1:59 asuinrakennus varasto ja ulkorkaennus.

Asuinrakennus on kaupungin rakennusvalvonnan rekisterin mukaan rakennettu vuonna 1900. Ikkunat on muutettu 1950-luvun tyyliksi. Samalla on vaihdettu ikkunoihin kuuluva ikkunan kehystys.





1084 8 kaksi asuinrakennusta ja talousrakennus.

Vanhempi L -mallinen asuinrakennus on rakennettu ennen vuotta 1920. Rakennuksen julkisivuissa on vielä alkuperäiseen rakennusaikaan liittyvät ikkunat. Jossain vaiheessa rakennus on osin muutettu autotalliksi, jolloin sisäpihalle on avattu isot autotallin ovet. Pienemmän rakennuksen rakennusaika ei ole tiedossa.

1:44 asuinrakennus on rakennettu rakennusvalvonnan arkiston mukaan vuonna 1927. Rakennus on mansardikattoinen. Rakennuksen massoittelu ja ullakon pienet vinoikkunat ovat alkuperäisiä. Ikkunat on vaihdettu.





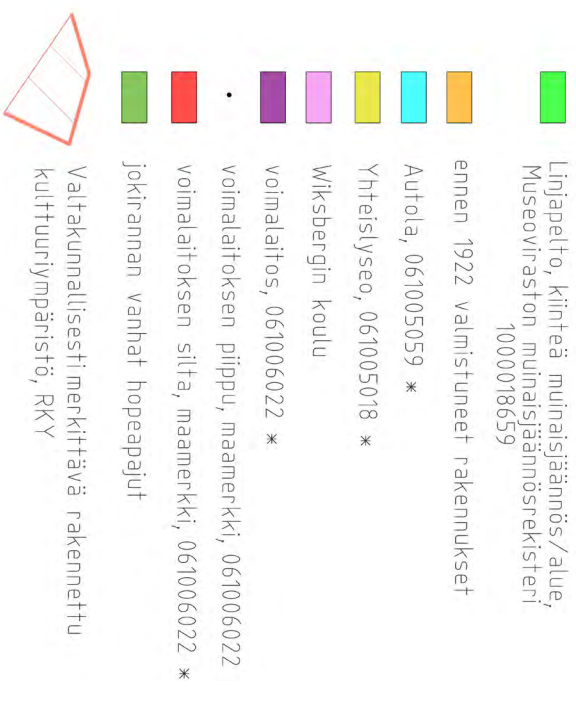
1:43 Asuinrakennus on alkujaan rakennettu vuonna 1938. Se on myöhemmin päällustetty mineriitillä.

1:27 Asuinrakennus on rakennettu vuonna 1934. Rakennus on mansardikattoinen ja selvästi kaksikerroksinen. Ulkorakennus on L- mallinen. Molemmat ovat säilyttäneet ilmeensä. Molemmissa on saumapeltikatto. Ikkunat ovat alkuperäiset.





82:1 Asuinrakennus on rakennettu vuonna 1905. Tontti muodostaa Tammelan suunnasta tullessa ensimmäisen kaupunkialueen rajaan rakennetun alueen. Asuinrakennus on vedetty kauemmas Tammelantiestä kuin Autolan rakennus. Talousrakennus muosostaa asuinrakennuksen kanssa sisäpihamaisen hyvin suojatun tilan.



Palvelut

Alueella on tällä hetkellä kaksi liiketilana toimivaa rakennusta. Huoltoasema on lopettanut toimintansa ennen ehdotuksen tekovaihetta. Alueelle on tarkoitus mahdollistaa liiketiloja kerrostalojen ensimmäisiin kerroksiin tai pientaloalueella esimerkiksi ulkorakennuksiin.

Viheralueet

Rakentamatta jäävät peltoalueet voidaan vielä säilyttää viljeltyinä. Jokirantaa hyödynnetään kevyen liikenteen yhteytenä. Rakentamisen lomaan sijoittuu rakennettuja puistoalueita, joita voidaan hyödyntää hulevesien kuljettamisessa Loimijokeen.

Loimijoki

Loimijoen korkeuden määrittelee Pyhäjärjen korkeus. Pyhäjärvi on ollut korkeimmillaan 20.5.1932 jolloin vesi oli tasossa +97.66. Kaavoitetut alimmat yksittäiset tontit ovat korkeudessa +98.5. Suurin osa tonteista on tason + 99 yläpuolella. Yleisimmin vesi nousee korkeimmillaan tasoon +97.1. Kaavoitettu tonttialue ei ole tulvaherkkää aluetta.

Kunnallistekniikka

Alue liittyy kaupungin keskustan vesi- ja viemäriverkostoon laajentaen sitä aivan kaupungin sydämessä. Jätevesiviemäri on toteutettu Lyseokadulla rakennetun alueen rajapintaan saakka josta se jatkaa rakentamattoman Simonkadun alueella, jatkaen ennen peltosaarekettä pohjoiseen. Nykyään yhtenäisenä korttelialueena olevalla pienteollisuusalueella jätevesiviemäri kulkee tonttien poikki. Tulevaisuudessa viemäröinnissä voidaan varautua siihen että pohjois-etelä -suuntaisten katujen yhteydessä viemäri tuodaan alas Lyseokadulle, jolloin sitä ei jouduta pitämään tonteilla rasitteena. Lyseokadulta kulkee päälinja, johon uusilta alueilta liitytään. Alueen puoleen väliin saakka tontit voidaan toteuttaa viettoviemärein. Eteläosasta joudutaan toteuttamaan pumppaamo rantaan sijoituvan liikerakennusvarauksen (kioski, kahvila) ja asuinalueen jätevesiä varten.

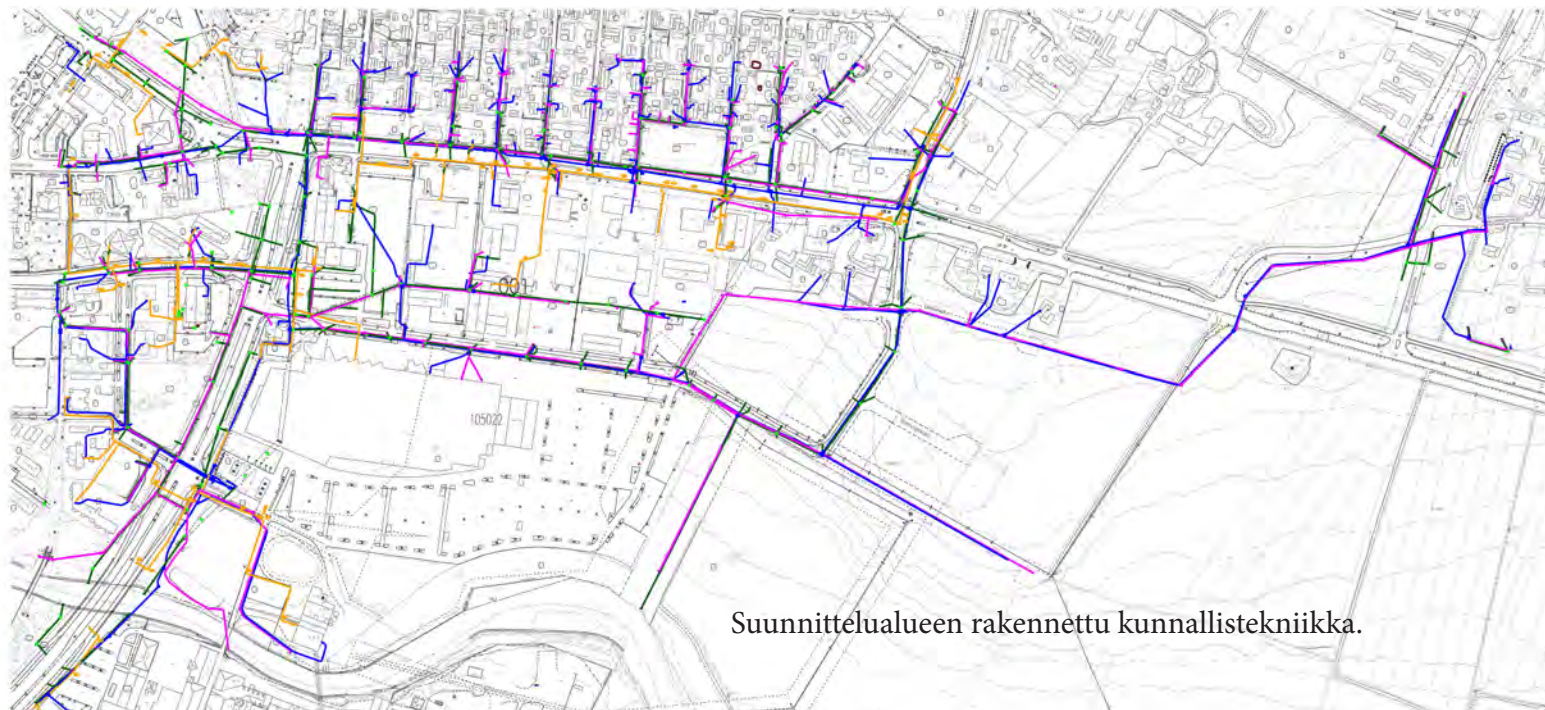
Alueen itäosan läpi kulkee Kalliomäen suunnasta tuleva hulevesiuoma, joka on huomioitava suunnittelussa. Uoma kokoa laajoilta alueilta hulevesiä, jotka ohjataan Hämeentien ali halkaisijaltaan yli 1,5 m putkella. Uoma kuljettaa rankkasateiden aikana niin runsaasti vettä, että uoman putkittaminen ei ole mahdollista. Avouomana pidettävä uoma mahdollistaa alueelle vesiaiheen, jossa on osan vuodesta vettä. Alueelle on mahdollista myös toteuttaa huleveden puhdistumiseen liittyviä altaita. Hulevedet voidaan ohjata suodatuskenttien kautta Loimijokeen myös uudelta alueelta. Hulevesiä kuljettavat avouomat voivat toimia luonnon reservaatteina ja osana luonnon monimuotoisuutta, kun rantakasvillisuudessa suositaan monipuolisuutta ja mahdollistetaan harvinaistuvat luonnon ympäristöt uomien ranta-alueilla.

Puhdas vesi kulkee Lyseokatua, Verstaskatua ja Simonkatua. Tonteille on pistot joko Hämeentielle tai Lyseokadulta. Uusi rakenne voidaan liittää vesijohtoverkkoon.

Pienteollisuuskiinteistöt on liitetty kaukolämpöön. Uusi alue voidaan myös liittää kaukolämpöön. Asiaa tutkitaan tarkemmin asemakaavan ehdotusvaiheessa.

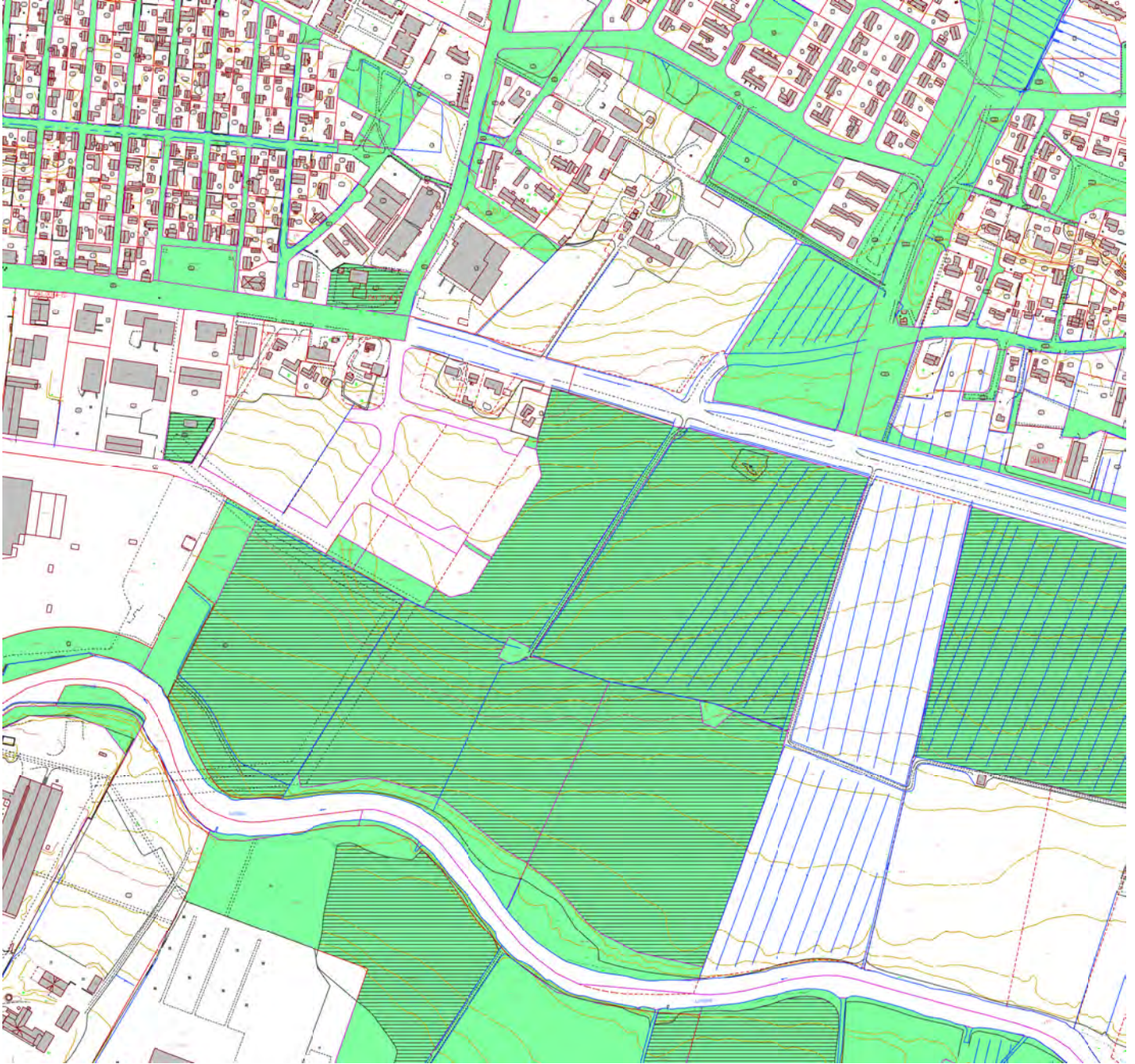
110 kV sähkölinja kulkee alueen läpi entisestä muovitehtaan rakennuksen itäpäädyistä Verstaskadun itäpuolelta Lyseokadun ja Lennonkujan risteyksessä sijaitsevalle muuntamoasemalle. Toteutettaessa uusi asuinalue sähkölinja siirretään maan alle. Muuntamokenttä jää alueelle. Asemakaavan yhteydessä ratkaistaan asumisen sijoittaminen tonteille siten että asuntoja suojaamaan tulevat pysäköintialueet, joille voidaan esittää riittävästi istutuksia suojaamaan näkymiltä muuntamoalueelle.

Toinen 20 kV sähkölinja jatkaa Lyseokadun päästä itään jakaantuen peltoalueen puolelta välissä pohjoiseen ja etelään. Linja sijoitetaan maan alle alueen rakentuessa.



3.1.4 Maanomistus

Forssan kaupunki omistaa kaavoitetut katualueet, ja vihreällä merkityt peltoalueet. Ruudutuksella merkityt peltoalueet ovat vuokralla ja viljelykäytössä. Valkoisella merkityt alueet ovat yksityisten omistuksessa. Itäisin osa yksityisten omistuksessa olevista alueista on vielä peltoalueina, vaikka alueet on jo asemakaavoitettu.

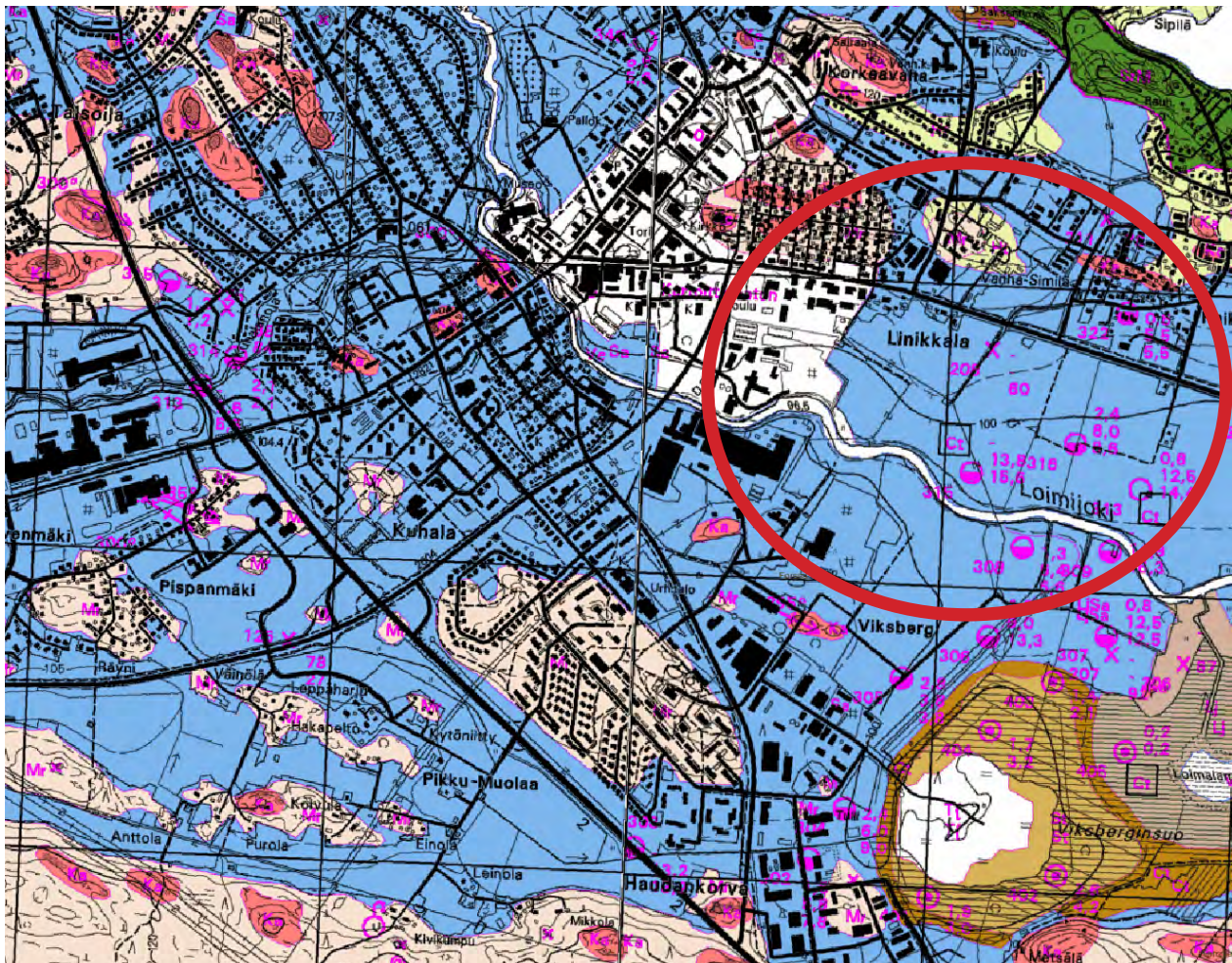


3.1.5 Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan kaavoitettavan alue on savi-
maata. Savialueet ovat huonosti rakennettavia. Parhaita alueet ovat peltolina. Aivan ran-
ta-alueelta tehdyt kairaukset osoittavat että savella ei ole lainkaan kuivakuorta, kovaan
kairaus on lopetettu reiluun 15 metriin. Kauempana joesta on kaksi kairauspistettä joista
käy ilmi, että kuivakuoren paksuus on ollut 0,8 ja 2,4 metriä. Noin 1 metrin kuivakuorelle
voidaan rakentaa maanvaraiselle laatalle omakotitalo. Kairaus on lopetettu pisteissä rei-
luun 14 metriin ja lähes 9 metriin. Savesprosenttia on mitattu yhdessä pisteessä lähellä
Tammelan tietä. Tuloksena on ollut 0,9-1,5 metrin syvyydestä savesprosentti 80. Ras-
kaammat rakennukset tulee perustaa alueelle paaluttamalla.
Rakennettu länsiosa on tutkimatonta aluetta.

Maaperäkartta

Siniset: savi,
Vaalea ruskea: hieta
Punaiset: kallio- ja
moreenialueet,
Vaaleanpunaiset: moreenialueet
Tumma ruskea: turve

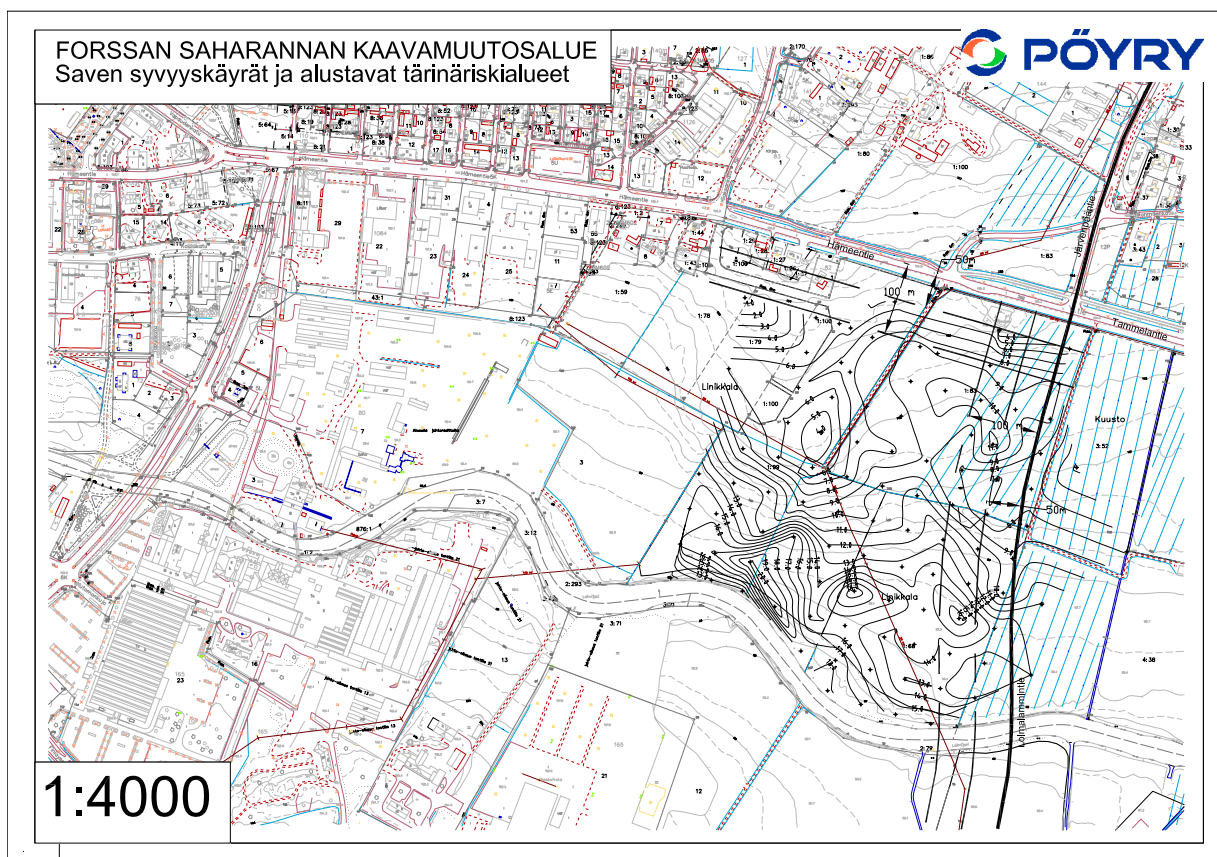


3.1.6 Tärinä

Pöyryn 10.9.2007 SAHARANNAN MELU- JA TÄRINÄSELVITYS toteaa: Kaa-va-alue on pehmeikköaluetta. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on selvitettävä pohjanvahvistustarve ja -laajuus tapauskohtaisesti. Työn liitekarttaan on mallinnettu sa-ven syvyyskäyrät pohjatutkimustulosten perusteella. Saven paksuus vaihtelee Itäisen kehätien puolella pääosin välillä 8...16 m. Pohjoisreunassa Hämeentien vieressä saven paksuus on välillä 4...8 m. Eteläosassa Loimijoen ranta-alueella pehmeiden maakerros-ten paksuus on enimmillään 17...20 m. Jos tarkastelualueen jakaa pohjoiseen osaan ja eteläiseen osaan käyrältä +99 on selkeästi nähtävissä että +99 käyrän alapuolella on suppamaisia savella täyttyneitä alueita, joilla saven syvyys on 10-20 metriä. Käyrän pohjoispuolella saven syvyys on 1-15 m.

Tärinähaittojen estämisestä todetaan: Voimakkain ympäristöön leviävä ja laajimmalle vaikuttava tärinä esiintyy pehmeissä maalajeissa, kuten savi, siltti, turve ja lieju. Tien tai kadun perustamisella pohjanvahvistusta käyttäen (stabilointi, paalulaatta) voidaan vä-hentää merkittävästi tärinän voimakkuutta ja tärinän haitta-alueen leveyttä. Mikäli kadulla pudotetaan ajonopeuksia hidastetöyssyjä tai vastaavia käyttäen, syntyy voimakas täri-nävaikutus, joka on selvästi havaittavissa läheisyydessä pienilläkin ajonopeuksilla.

Alustavana suosituksena on, että tärinän turvaetäisyys on vähintään 50 m. Lisäksi alle 100 m etäisyydellä ei suositella rakennettavaksi 1 ½ - 2-kerroksisia kevytrakenteisia pientaloja eikä rivitaloja. Väylien perustaminen tulee suunnitella ohjeiden mukaisesti pohjanvahvistusta käyttäen haitallisten painumien ja routimisen estämiseksi. Tärinän kannalta väylän rakenteen jäykkyydellä ja tasaisuudella on merkittävä vaikutus tärinän voimakkuuteen. Tällöin väylien pohjanvahvistaminen ja tiukkojen painumakriteerien ja routakriteerien käyttäminen on perusteltua. Joka tapauksessa alle 100 m etäisyydellä väylästä herkimvät ihmiset voivat kokea tärinän aika ajoin epämiellyttävänä, mikäli ras-kasta ajoneuvoliikennettä esiintyy säännöllisesti.



3.1.7 Liikenne

Lähtötietoina on käytetty karttapohjia ja raportissa "Forssan itäinen kehäväylä ja yhteys Tammelaan, yleissuunnitelma 1994", esitettyä kehätien linjausta sekä Forssan liikennejärjestelmäsuunnitelman liikenne-ennustetta (v. 2020). Mitoitusliikenteessä on lisäksi otettu huomioon uuden Prismakeskuksen, Saharannan sekä muiden uusien kaavahankkeiden alustavat maankäyttösuunnitelmat. Pöyry teki vuonna 2007 alustavaa kaavaluonnosta varten liikenteellisen tarkastelun, jossa oli mukana joen molemmat puolet. Finlaysonintien liikenteeseen oli huomioitu Finlaysonin käyttötarkoituksen muutos toimistotiloiksi, tilaa vievän erikoiskaupan 15000 k-m² sijoittuminen Finlaysonintien varteen ja Tokmannin rakentaminen. Finlaysonin kaikki tilat eivät vielä ole käytössä ja tilaa vievä erikoiskauppa on vielä toteutumatta. Nyt tarkasteltavalle osayleiskaava-alueelle oli osoitettu prisma 24000 k-m², joka on toteutunut. Salibandyhalli ja Aurinkorannan pientaloasuminen ovat vielä toteuttamatta. Nyt tehtävässä osayleiskaavassa on asuinalueita pienennetty. Osa alueessa on osoitettu rivitalo- ja kerrostalorakentamiselle, mutta asukkaiden määrä ja liikenne on pysynyt samana. Selvityksessä on lisäksi huomioitu Makasiininrannan asuinrakentaminen, joka on osittain toteutunut.

Pöyryn selvityksessä Aurinkorannan liikenne esitettiin liittyväksi muuhun liikenneverkkoon kahden liittymän kautta; Lyseokadun kautta Yhtiönkadulle ja Hämeentielle Verstaskadun kautta. Verstaskatua ei tuolloin ollut vielä toteutettu.

Osayleiskaavan yhteydessä on todettu että tehty liikenteellinen selvitys pitää vielä paikkansa tulevan liikenteen ennusteen osalta. Maankäyttöä on osittain toteutettu, joten vuodesta 2007 nykytilanteen luvut ovat hieman muuttuneet. Destian mittauspisteessä Hämeentien keskivuorokausiliikennemäärä vuonna 2013 kokonaisuudessaan 4952, raskaita liikennevälineitä oli 104. Pöyryn selvityksessä tulevalle liikenteelle (Saharannan kaava-alueen kohdalla) Hämeentien liikenteen on arvioitu olevan noin 6 900 autoa/vrk ja kehätien 6 000 autoa/vrk. Raskaan liikenteen osuudet ovat 4 - 5 %. Kaiken maankäytön toteuduttua arvioidut liikennemäärät pysyvät näissä rajoissa.



1. Tilaa vievää erikoiskauppaa
15 000 k-m²
2. Liike- ja toimistotilaa
15 000 k-m²
3. Asuntoja 10 000 k-m²
4. Hypermarket (12 000 k-m²)
+ erikoiskauppaa 24 000 k-m²
5. Salibandy-halli
6. Pientaloasutusta "Aurinkoranta"
7. Tokmannin halpahalli 5 000 k-m²

ma 3.4.2007

Pöyryn selvityksessä todettiin, että Prisman kauppakeskuksen liikenne ei huoltoliikennettä lukuun ottamatta lisää yöajan liikennettä. Huoltoliikenteen kokonaismäärä on Prisman arvion mukaan enintään 5 rekkaa yössä. Liikenne liittyy päätieverkkoon sekä Porttikujan liittymän kautta Yhtiönkadulle että Verstaskadun liittymän kautta Hämeentielle ja jakautuu kaikkiin pääsuuntiin. Näin ollen itään Hämeentielle suuntautuva liikenne on lähes merkityksetön. Muun liikenteen osalta yöajan liikenteeksi on arvioitu 12 %:ksi vuorokausiliikenteestä, mikä vastaa yleisesti havaittua yöajan liikenteen osuutta. Nopeusrajoitus tarkasteltavalla Hämeentien osuudella on 50 km/h. Samoin kehätien nopeusrajoituksena Saharannan alueen kohdalla on meluselvityksessä käytetty 50 km/h.

Pöyryn työssä on tarkasteltu myös koko maankäytön toteuduttua liittymäkohtaisia liikennemääriä perjantain iltahuippuliikenteen kautta. Osayleiskaavan yhteydessä on verrattu liittymäkohtaisesti toteutunutta liikennemäärää ja ennusteita liikennevalojen yhteydessä olevista mittareista. Osayleiskaavatyön yhteydessä Hämeentie- Verstaskadun liittymän liikennemääriä on tarkasteltu 23-29.6.2014.

Näistä viikkain päivä on ollut perjantai 27.6.2014. Liikenteen kokonaismäärä risteyksessä on ollut tuolloin 10884. Normaali arkipäivä on noin 9660. Näistä osa voi mennä Saksankadulta suoraan Hämeentien yli Verstaskadulle tai Verstaskadulta Saksankadulle (2679 30 % = 804).

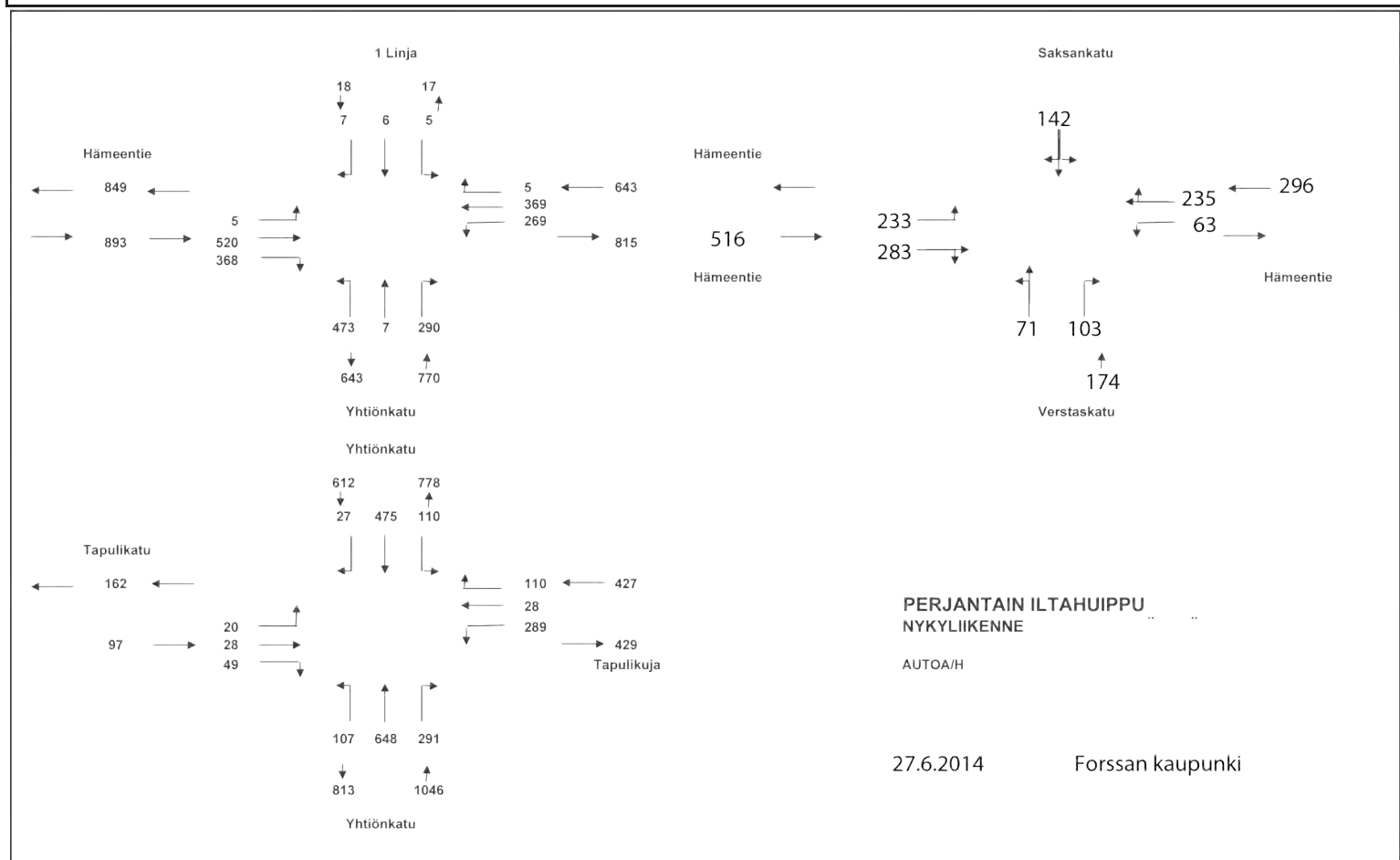
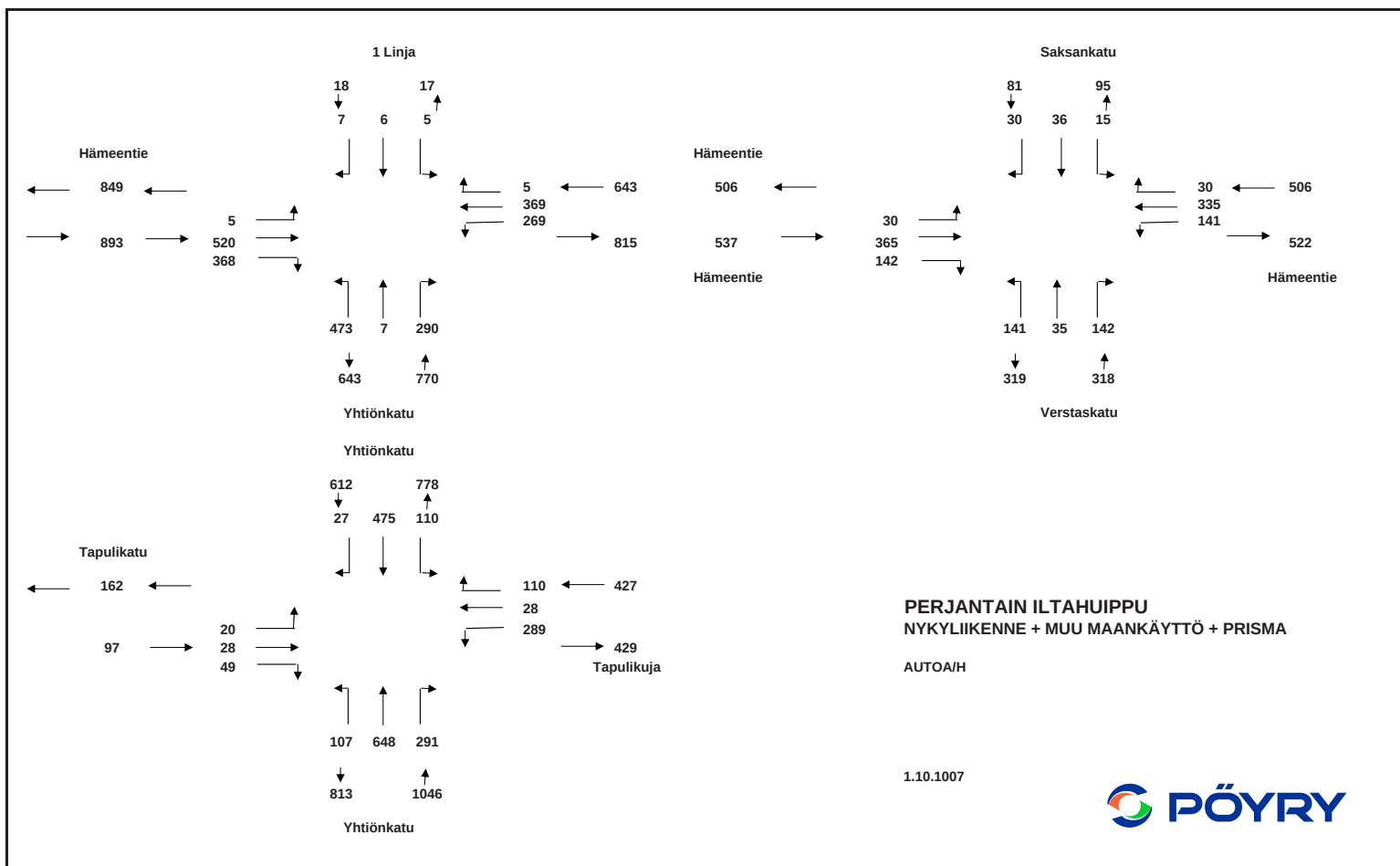
Pöyryn tekemän selvitykseen verrattuna Hämeentien liikenne on lisääntynyt Saksankadun Verstaskadun ja Hämeentien liittymässä kahdesta suunnasta. Keskustasta tulevan liikenne on kasvanut jo miltei ennustettuun vaikka Aurinkoranta ei ole vielä toteutunut. Saksankadulta tuleva liikenne on jo ylittänyt ennustetun kuudellakymmenellä. Aurinkorannan liikenne jakautuu Lyseokadulle ja Verstaskadulle joten sieltä tuleva liikenteen lisäys huipputunnille on huomioitu jo Verstaskadun liittymässä ja sen varauksissa. Hämeentielle Verstaskadulle on arvioitu jaon vasemmalle kääntyviin ja yhteisen oikealle ja suoraan kääntyvien kaistan riittävän Aurinkorannan rakennuttuakin. Muilta osin ajateltuun kasvuvaraan mahtuu arvioitu liikenne.

Pöyryn työssä esitettyjen liittymien lisäksi Lyseokadun ja Hämeentien väliin on osoitettu osayleiskaavassa kaksi katuja, joiden kautta hoidetaan niiden varsille sijoittuvien keskusta-alueiden liikenne. Kevyen liikenteen yhteyksiä tulee kaavassa osoitetun tiestön varteen jo toteutettujen kevyen liikenteen väylien lisäksi rantaa pitkin koko alueen läpi kulkeva reitti, josta saadaan yhteydet alueelle sekä itäisen ohikulkutien varteen sijoitettava veyenliikenteen yhtetys, jolle on osoitettu alikulku Hämeentielle. Omakotialueella rantaan suuntautuvat väylät ovat pihakatuja.

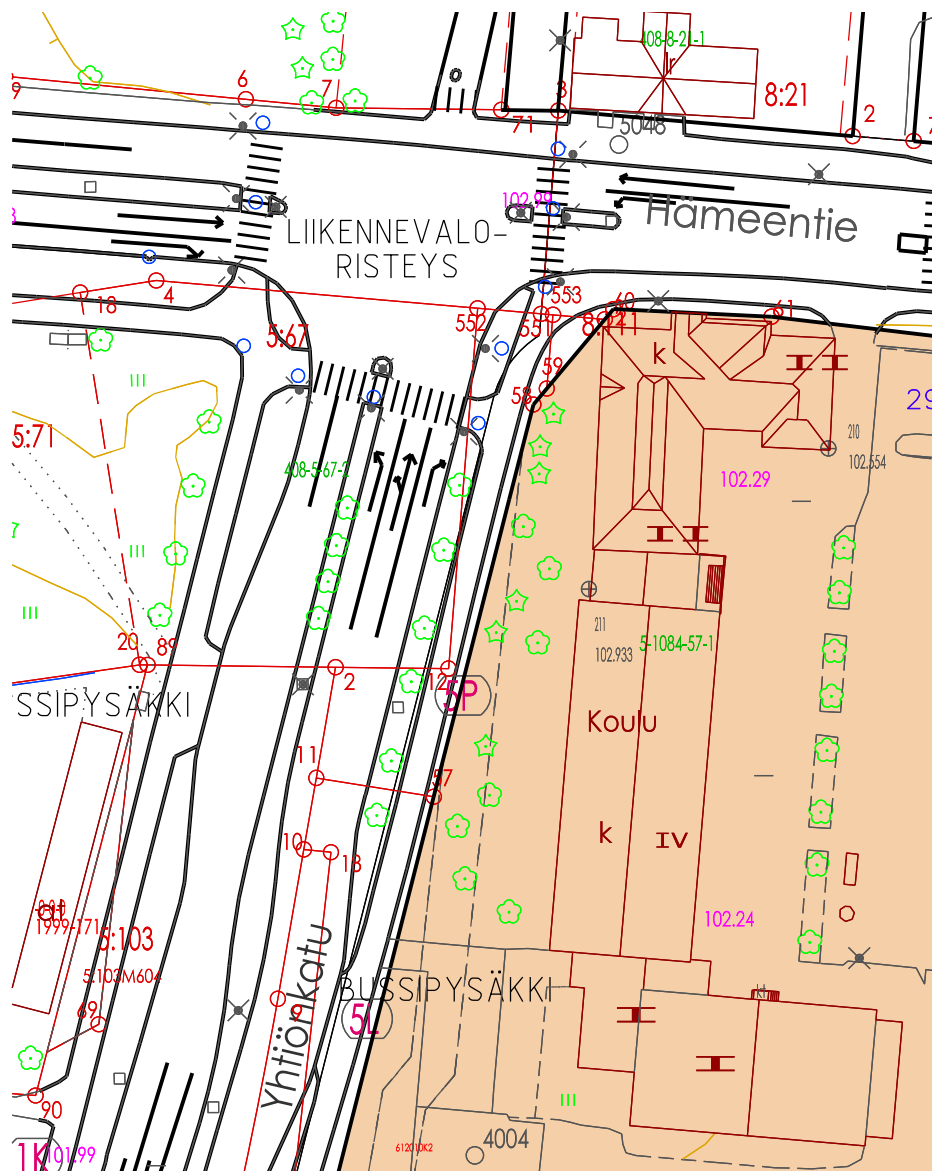
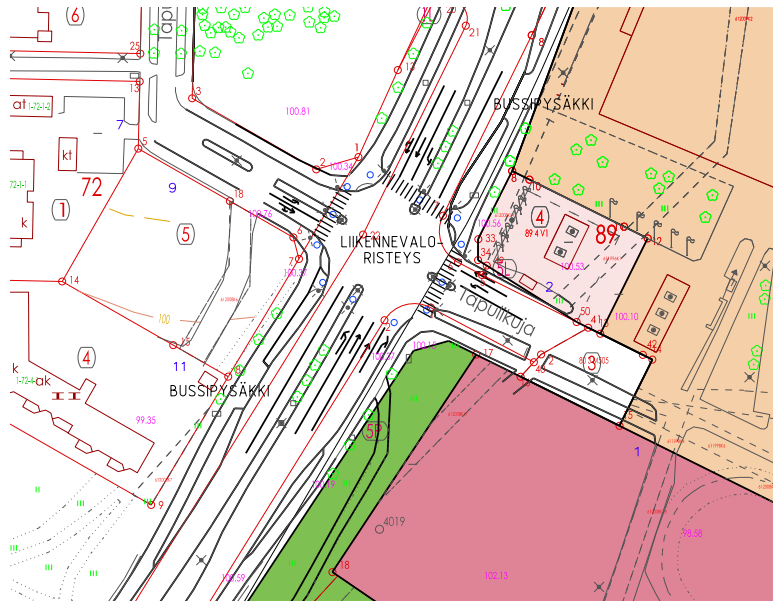
Tapulikujan liikenne on Prisman ja Voimalaitoksen tontille sijoittuvan toiminnan liikennettä varten. Valo-ohjatun risteyksen järjestelyt on toteutettu Pöyryn suunnitelmien mukaan. Asemakaava vaiheessa on varauduttu liikennevalojen sijaan kiertoliittymiin Lyseokadun ja Hämeentien risteyksessä sekä Itäisellä ohikulkutiellä.

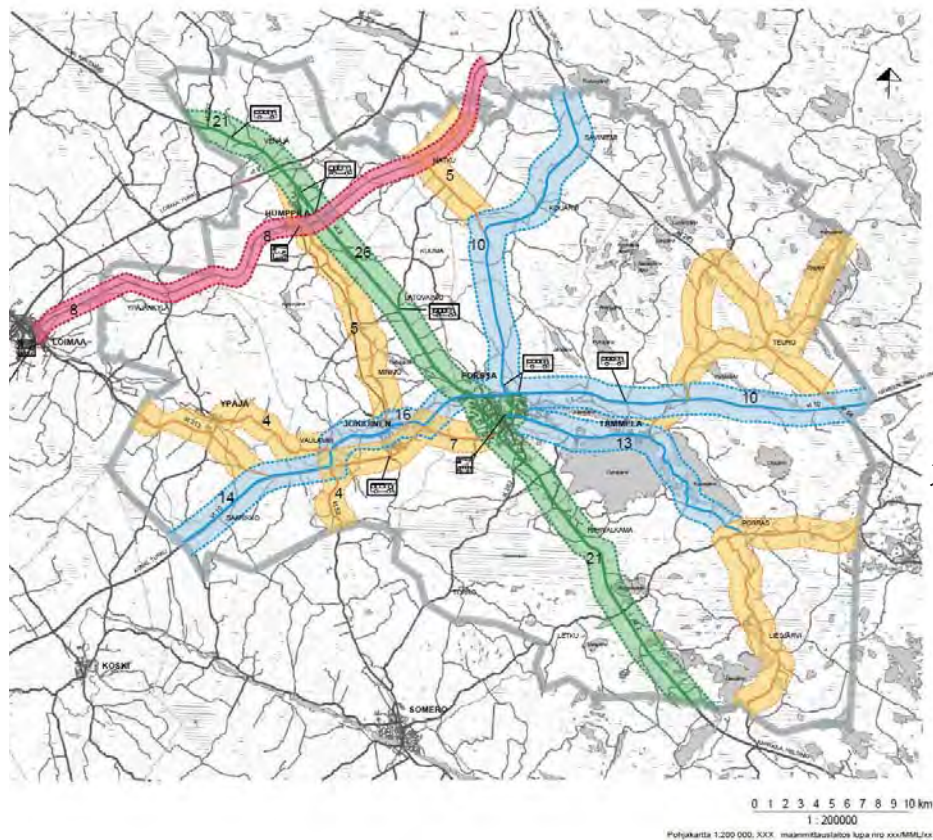
Hämeentien ja Yhtiönkadun valo-ohjatun risteyksen järjestelyt on toteutettu Pöyryn suunnitelmien mukaan.

Aurinkorannan rakentamisen yhteydessä varaudutaan Lyseokadun ja Yhtiönkadun risteyksen parantamiseen siten, että Lyseokadulta Yhtiönkadulle on lisätty vasemmalle kääntyvien kaista. Kaistan levennys otetaan lukion tontista. Yhtiönkadun puolella kääntymiseen liittyvät järjestelyt on jo toteutettu. Muita liittymäparannuksia ei tarvitse tehdä.



Katusuunnitelmat teetetään Aurinkorannan asuinalueen toteuttamisen yhteydessä. Liit-
 tymän rakentaminen toteutetaan kun Aurinkorannan rakentaminen on päässyt kunnolla
 vauhtiin.

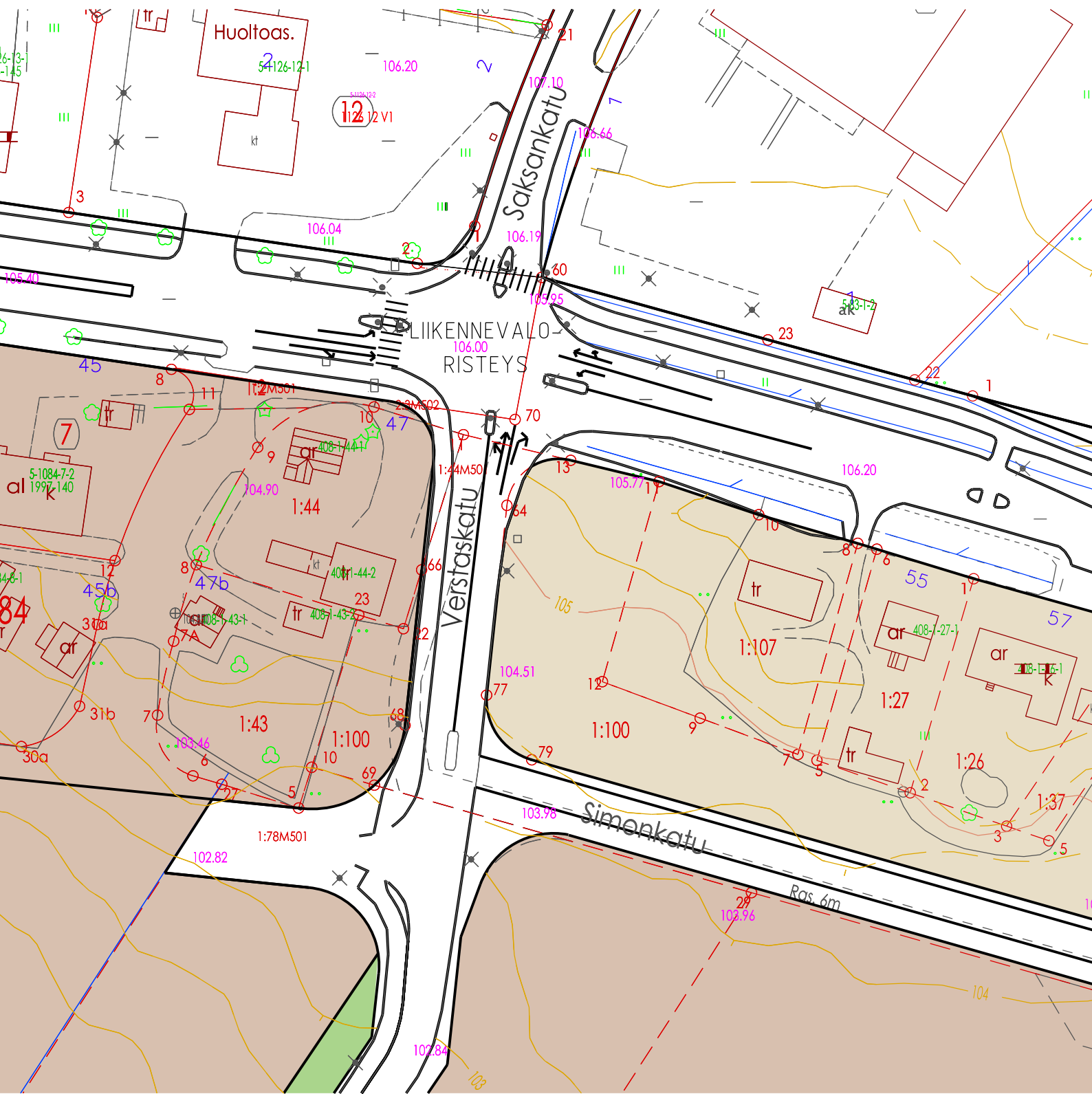




joukkoliikenne arkipäivisin.

A-INSINOÖRIT

Vipuvuonon EU:lta



Verstaskadun ja Saksankadun sekä Hämeentien valo-ohjattu liittymä on toteutettu Pöyryn suunnitelman mukaisesti.

[illegible]

Verstaskadun ja Saksankadun sekä Hämeentien valo-ohjattu liittymä on jo toteutettu Pöyryn ennustaman tulevan liikenteen mukaisesti Prisman rakentamisen yhteydessä. Asemakaavavaiheessa tarkennetaan kiinteistöjärjestelyt toteutetun mukaisiksi.

Toisena vaihtoehtona myöhemmin tutkitaan Verstaskadun, Saksankadun ja Hämeentien risteykseen kiertoliittymän järjestämistä valo-ohjauksen tilalle, jonka takia kiertoliittymän vaatimaan katualueeseen varaudutaan asemakaavassa.

Joukkoliikenne perustuu pitkän matkan linja-autoliikenteen ja koululaisbusseihin.

3.1.8 Katumelu

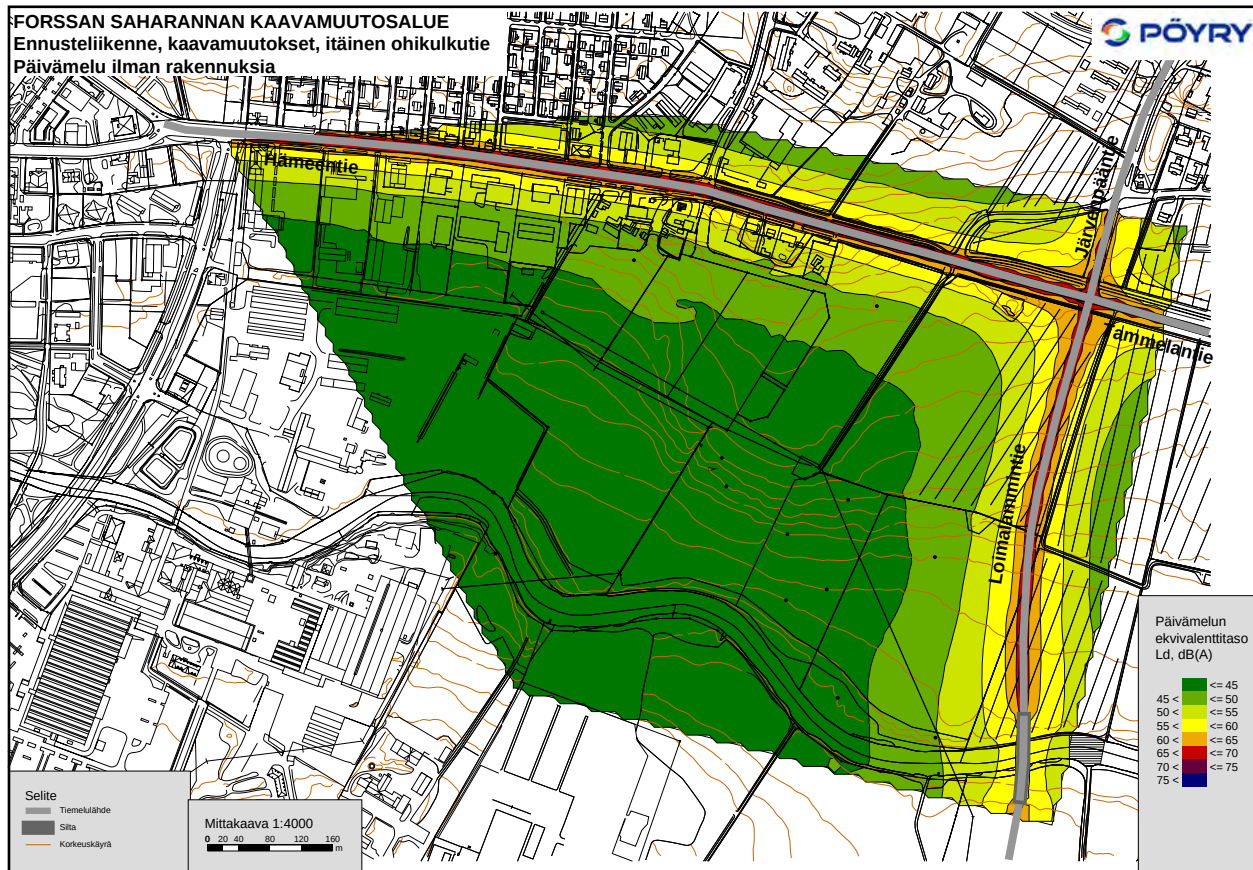
Katuliikenteeseen liittyvä melulaskenta on tehty voimassa olevaa pohjoismaista melulaskentaohjetta noudattaen SoundPLAN -ohjelmalla. Niissä kohdin, missä melutasot ylittyvät, on etsitty keinoja, joilla melutaso saadaan ohjearvoja pienemmiksi. Melulaskennat on tehty em. mitoitusliikenteillä. Sekä päivä- että yöajan liikenteen aiheuttaman melun ekvivalenttitasot on laskettu koko Saharannan kaava-alueelle ilman rakennusmassoitusta.

Päiväajan 55 dB ekvivalenttimelutaso ulottuu kehätiestä noin 30 - 45 m päähän tien reunasta. Melualue on näin hieman suurempi alueen eteläosassa. Hämeentiellä päiväajan melualue ulottuu noin 30 m:n etäisyydelle. Yöajan keskimääräisen ulkomelutason ohjearvo oleskelualueilla uusien kaava-alueiden osalta on 45 dB. Tämä melutaso ulottuu noin 45 - 70 m:n päähän kehätien reunasta ja 50 m:n päähän Hämeentien reunasta. Uusien kaava-alueiden oleskelualueilla (piha-alueilla) onkin yleensä aina yöajan melutaso mitoittava. Mikäli rakennetaan em. lähemmäksi, on oleskelualueet, so. piha-alueet, sijoitettava rakennusten taakse talojen suojaan. Lisäksi rakennukset voidaan porrastaa siten, että niistä muodostuu piha-alueille ulkorakennusten kanssa melulta suojattu alue. Varsinaisten meluesteiden tarvetta ei ole, vaan suojaus toteutetaan tarvittaessa rakennusmassoituksella.

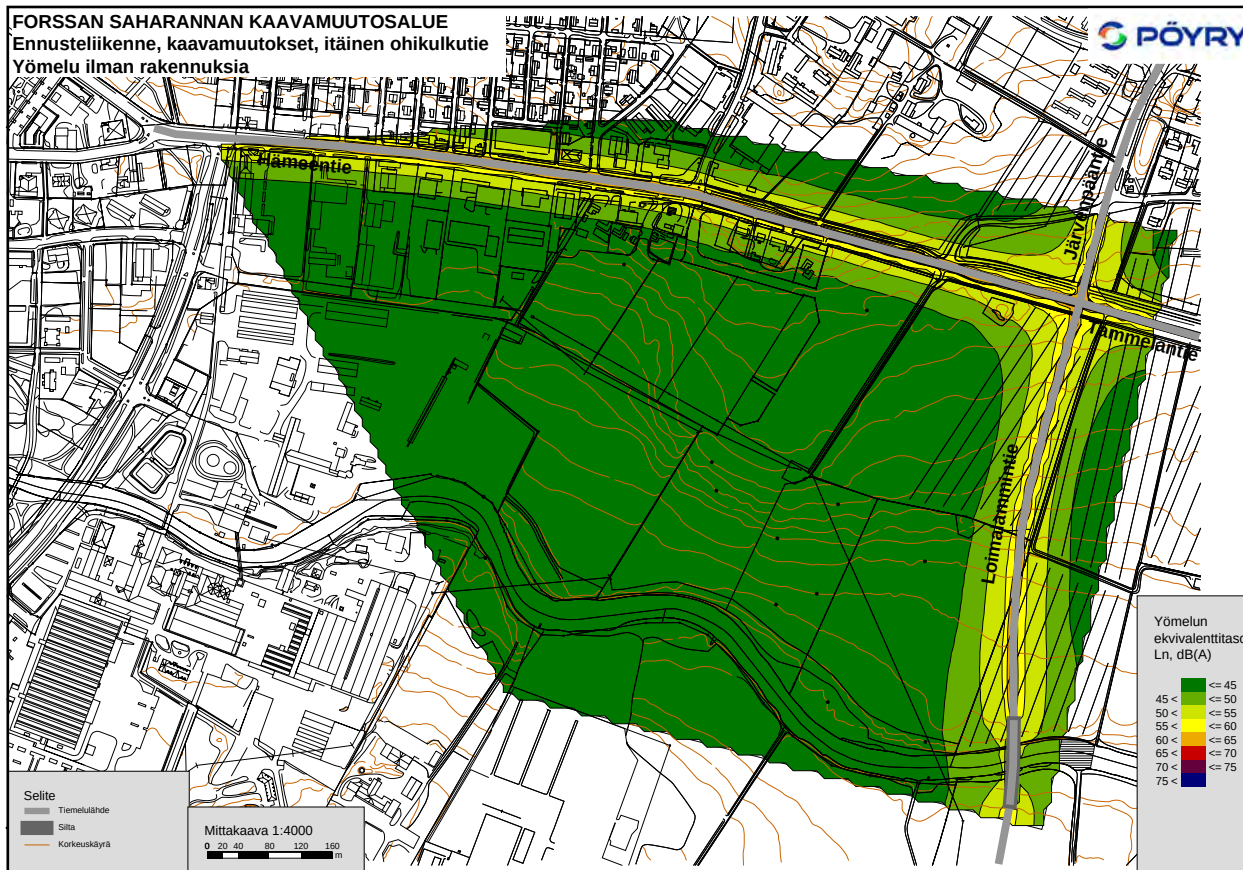
Liikenteen sisälle kantautuvan melun ohjearvoksi asuintiloissa on annettu päiväajalle 35 dB ja yöajalle 30 dB. Rakennusten normaali, tavanomainen julkisivueristys on 25 dB. Tällöin sisämelutaso tavanomaisella 25 dB:n julkisivueristyksellä on alle päiväohjearvon silloin, kun ekvivalenttimelutaso julkisivun kohdalla on alle 60 dB ja sisämelun yöohjearvon, kun melutaso yöllä vastaavassa kohdassa on alle 55 dB. Jos nämä ekvivalenttimelutasot ylittyvät, tarvitaan normaalia suurempaa julkisivueristystä. Päiväajan keskimääräinen 60 dB:n ulkomelutaso ulottuu noin 20 m:n päähän, jolloin tätä kauempana sijaitsevassa rakennuksessa ei tarvita normaalia 25 dB:ä suurempaa julkisivueristystä. (Yöajan 55 dB:n raja on vielä lähempänä tietä, jolloin päiväajan keskimääräinen melutaso 60 dB on sisämelussa määräävä). Lähelle tietä rakennettaessa makuuhuoneet on pyrittävä sijoittamaan hiljaiselle puolelle.

Pöyryn selvityksen mukaan alueen melumäärä ilman että otetaan rakennuksia huomioon ja niin että itäinen ohikulkuväylä on toteutettu jakautuu päivämelun osalta ja yömelun osalta siten, että suurin osa alueesta on rakennettavissa. Saharannan kohdalla liikenteen melu ei aseta kaavoituksellisia esteitä. Melualueet ulottuvat lähelle tietä, jolloin suurin osa alueesta on melualueen ulkopuolella. Mikäli kuitenkin halutaan rakentaa aivan tien viereen, on suojaus mahdollista toteuttaa rakennusmassoituksella. Joka tapauksessa seuraavassa esitetty lentomeluselvitys ja siitä tuleva määräys hoitaa myös liikenteestä tulevan meluvaikutuksen.

FORSSAN SAHARANNAN KAAVAMUUTOSALUE
 Ennusteliikenne, kaavamuutokset, itäinen ohikulkutie
 Päivämelu ilman rakennuksia



FORSSAN SAHARANNAN KAAVAMUUTOSALUE
 Ennusteliikenne, kaavamuutokset, itäinen ohikulkutie
 Yömelu ilman rakennuksia



3.1.9 Pienlentokentän vaikutus asumiseen ja lentomeluselvitys

Forssan Seudun Ilmailuyhdistys ry on tehnyt ympäristönsuojelulain (527/2014) 39 §:n mukaisen lupahakemuksen lentopaikasta (Ympäristönsuojelulaki (YSL, 527/2014) 27 § ja liite 1, taulukko 2 kohta 12 b). Lupapäätöksessä lentoajaksi on annettu klo 7-22. Tässä yhteydessä tehtiin uusi meluselvitys (Liite 1), johon selvityksen tekijä on tehnyt lisäyksenä arvioin 500 nousun ja laskun ja ympärivuotisen käytön vaikutuksesta ympäristön meluun. Ympäristölupa on voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimus jatkuu kaksi vuotta kerrallaan, ellei kumpikaan osapuoli ole sanonut sopimusta irti yhtä vuotta ennen kulloisenkin sopimuskauden päättymistä. Forssan lentopaikka on vahvistettu yleiseen käyttöön F-luokan lentokenttänä 31.8.1979; Ilmailuhallituksen myöntämä pitolupa, päätös nro 2629/492/79. Koko Aurinkorannan alueella on lentomelua. Melun Lden luku on maksimissaan 33 - 43 dB (alaosan teksti lentomäärän kaksinkertaistuessa kuvassa esitetyt melutasot nousevat noin 3 dB). Melun määrä ei ylitä uusille asuinalueille määritettyä piha-alueiden melutasoa. Melutaso voi olla kuitenkin sellainen että se alentaa alueen houkuttelevuutta. Lentomeluselvityksen perusteella asunnon ulkovaipan äänitasoero-vaatimukseksi esitetään Aurinkorannan ja meluselvityksen melualueelle $\Delta L = 28$ dB. Määräys esitetään lisättäväksi kaikkiin melualueelle sijoittuviin kaavoihin sitä myöten, kun kaavoja uudistetaan.

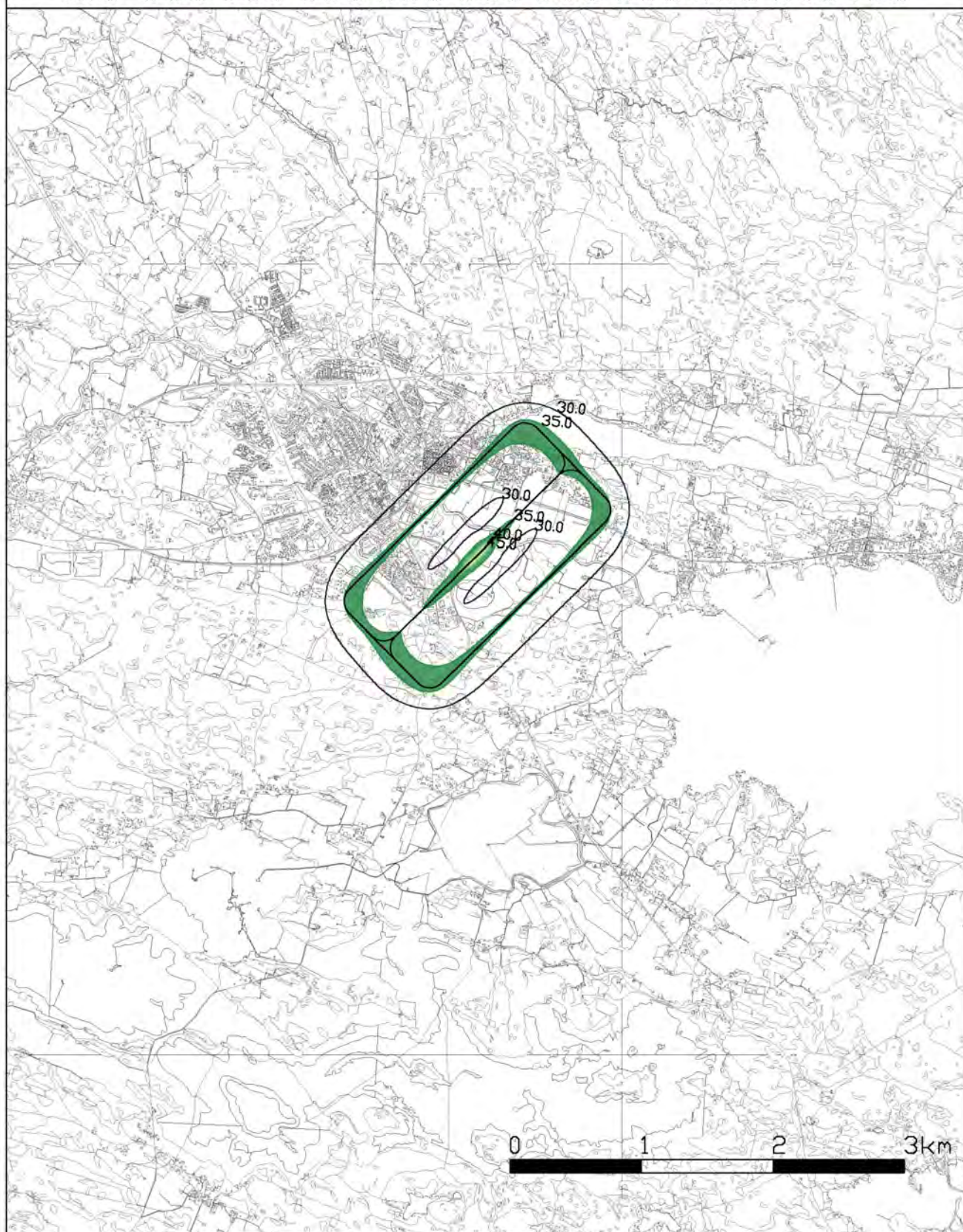
169494.2 FORSSAN
LENTOKENTTÄ

MELUKARTTA (Lden), V. 2015 YMPÄRISTÖLUPA-
RAPORTIN MUKAINEN LENTOMÄÄRÄ

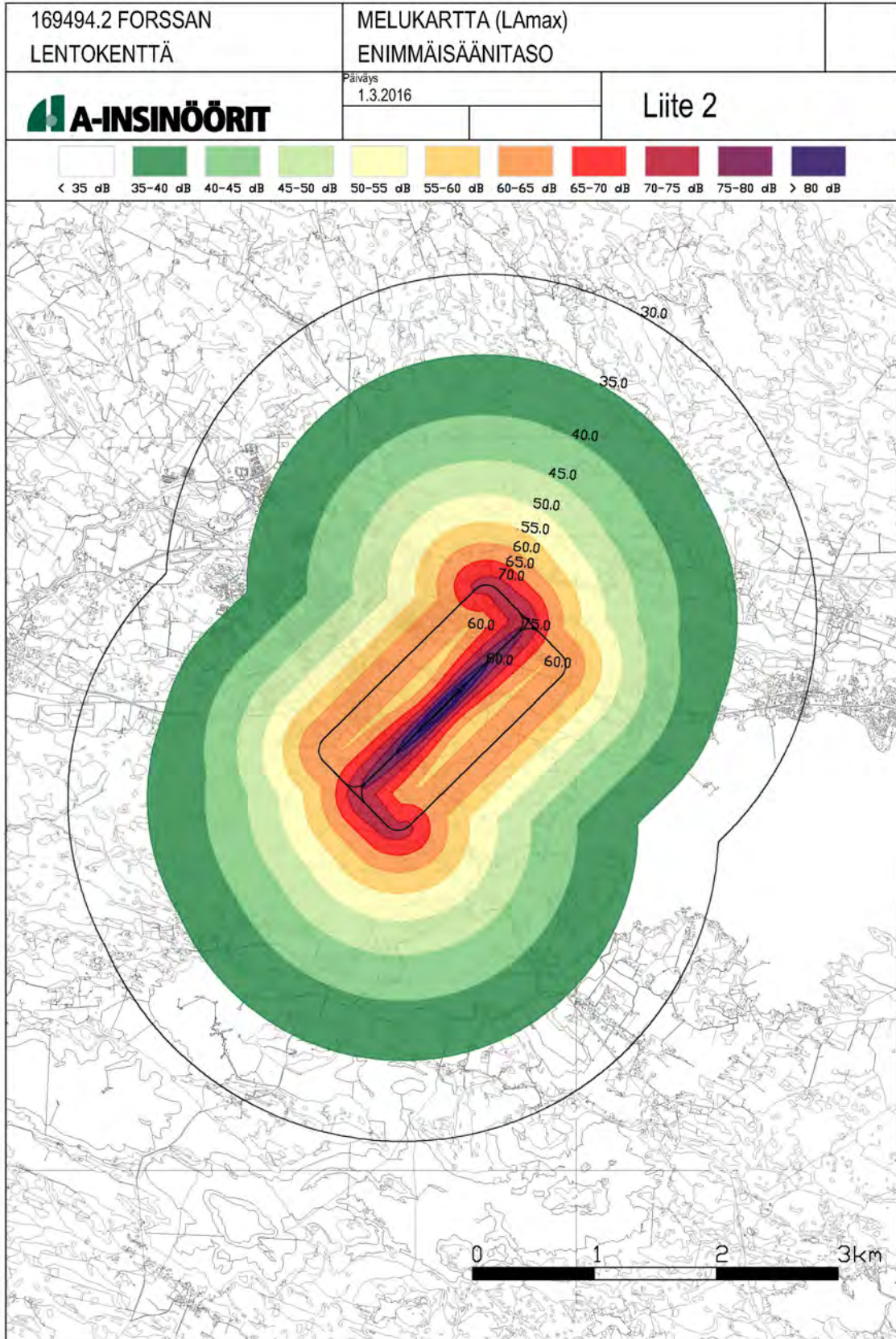


Päiväys
1.3.2016

Liite 1



HUOM! Lentomäärien kaksinkertaistuessa kuvassa esitetyt melutasot nousevat n. 3 dB.

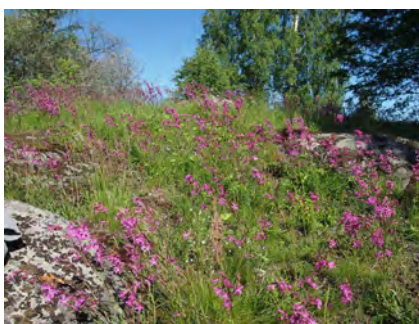
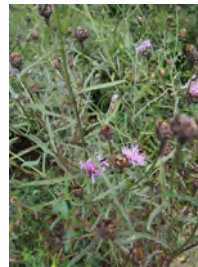




Yläriivi: Saarekkeen kosteammalla kohdalla kasvaa tuomea, kuivemmilla mm. päivänkakkaraa, kissankelloa, harakankelloa, särmäkuismaa.

Keskimmäinen rivi: Ahopaju, ahdekaunokki, rätvänä, poimulehti.

Alimmaisena: mäkitervakko, ahomansikka, nurmitädyke.

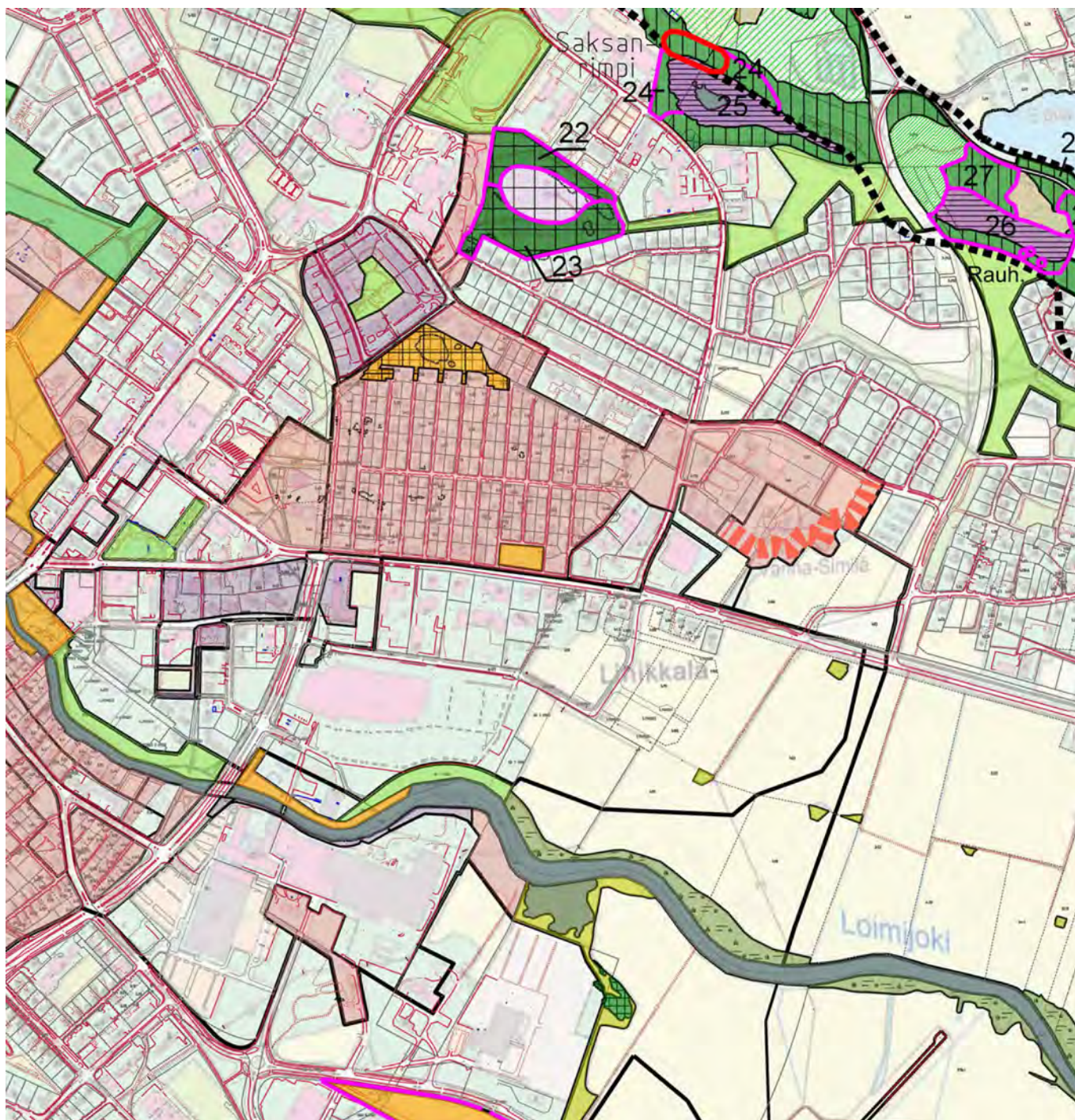


3.1.10 Luontoselvitykset

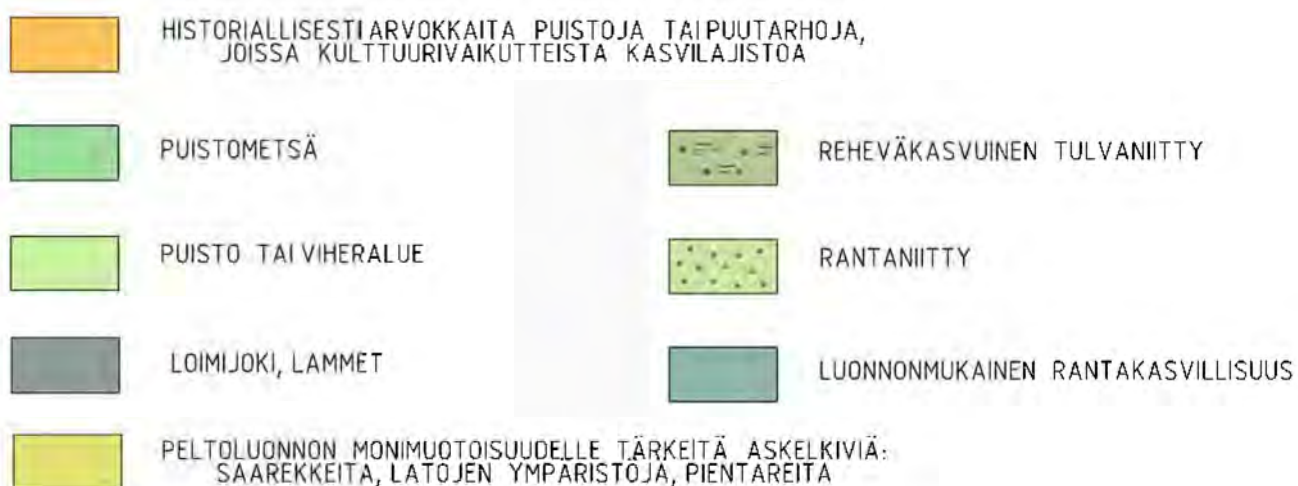
Erillisessä maisema- ja luontoselvityksessä on käyty läpi muunmuassa alueen kasvillisuus sekä hulevesiolosuhteet.

Kasvillisuusluettelo on käytetty alueen katujen nimeämisessä.

Kansallisen kaupunkipuiston luontotyyppikartoituksessa on haettu erilaiset luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet. Kaavassa huomioidaan kansallisen kaupunkipuiston teemaosayleiskaavan merkinnät.



Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava: luonnon monimuotoisuus -selvitys.





Hämeentien alta kulkeva rumpu.



Prisman asfaltoidun pysäköintialueen sadevesien purkuputki Loimijokeen.



Kaupungin sadevesiviemärin purkukohdassa on osin maasto syöpynyt ja vesi ohjataan jokeen asti putkella.

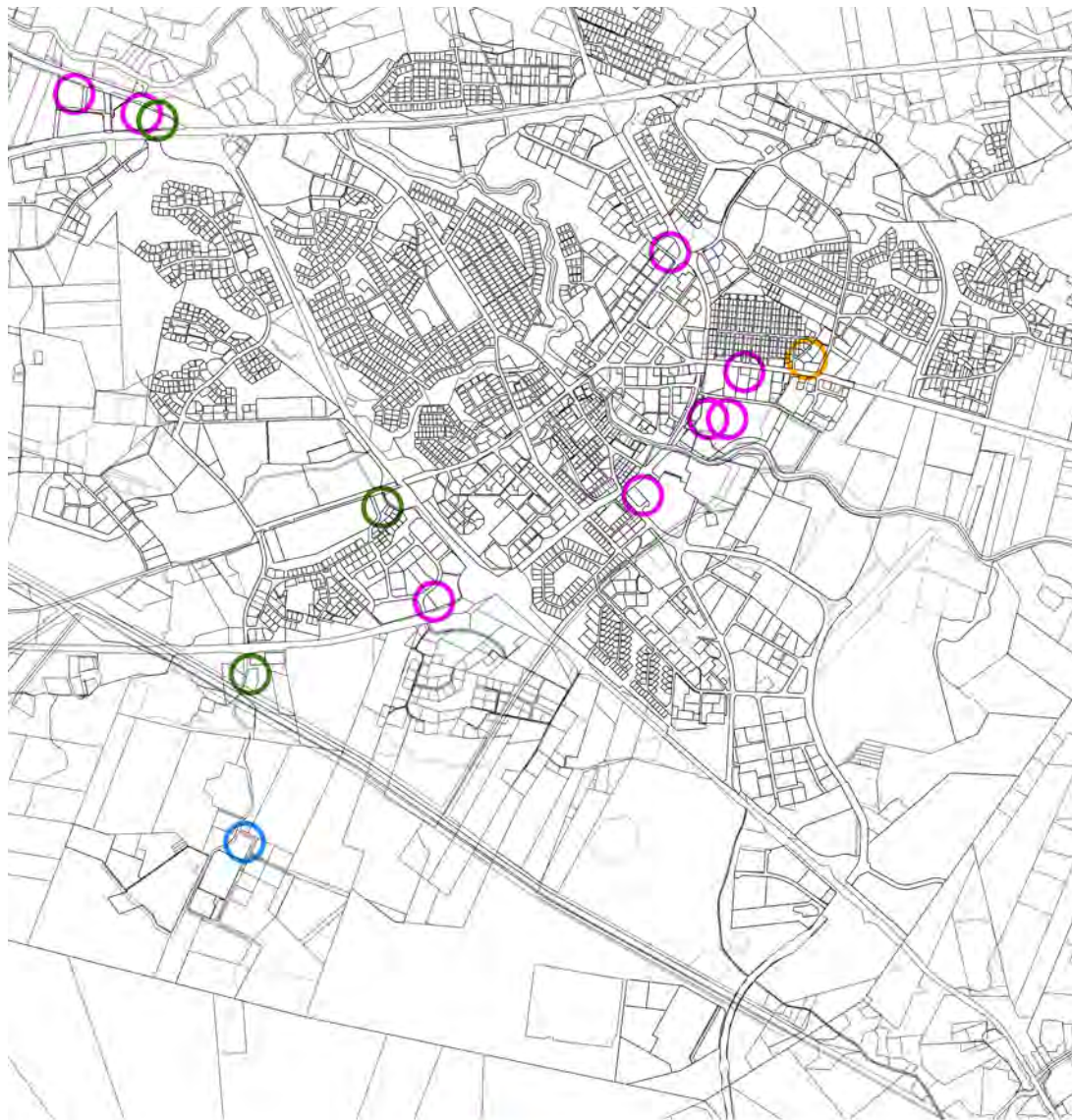


Sahan alueen vanhoja putkia, joita on vielä osittain alueella.

3.1.11 Huoltoasemaselvitys

Forssan kaupungin alueella on runsaasti huoltoasemia, joista yksi on sijainnut kaava-alueella. Hämeentien ja Saksankadun kulmassa. Huoltoasema on kaupungin vuokratontilla ja on lopettanut toimintansa kaavaluonnoksen nähtävänäolon jälkeen. Koska rakennus on jo käyttöikänsä päässä ja jatkajaa toiminnalle ei ole löytynyt tässä tilanteessa on katsottu tarpeelliseksi arvioida laajemmin huoltamoiden tiheyttä ja tarvetta. Espoossa ja Kauniaisissa on huoltoasemia tai kylmiä tankkausasemia ollut vuonna 1981 36 kpl ja asukkaita 144 000. vuonna 2008 huoltoasemia on ollut 57 kpl ja asukkaita 246 000. Karkeasti enimmillään siis 1 asema 4000 asukasta kohden. Tätä vertailukua käytettäessä Forssassa pitäisi olla 4.3 huoltoasemaa tai kylmää tankkausasemaa. Forssassa on kuitenkin 8 huoltoasemaa tai kylmää tankkausasemaa. Näin ollen on järkevää poistaa kaavasta huoltamomerkintä.

Selvityksessä on osoitettu myös biokaasun tankkausasema ja raskaan liikenteen tankkauspaikat vaikka vertailuluvussa ei ole näitä mukana.



○ HUOLTOASEMA TAI KYLMÄASEMA

○ BIOKAASUN TANKKAUS

○ RASKAAN LIIKENTEE ASEMA

○ TARKASTELTAVA ASEMA

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Maakuntakaavojen yhdistelmä. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C), sekä rakennettavaa uutta tai rakennetta tiivistävää asuntovaltaista aluetta (Ar). Ranta on lähivirkistysaluetta (VL). Joessa sijaitsee virkistyskohde, matkailu- tai venesatama. Loimijokea pitkin kulkee melonta- ja vesiretkilyreitti ja rantaa pitkin ulkoilureitti. Forssan itäisen uuden kehätieyhteyden ohjeellinen linjaus on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu osayleiskaava-alueen itäpuolitse.

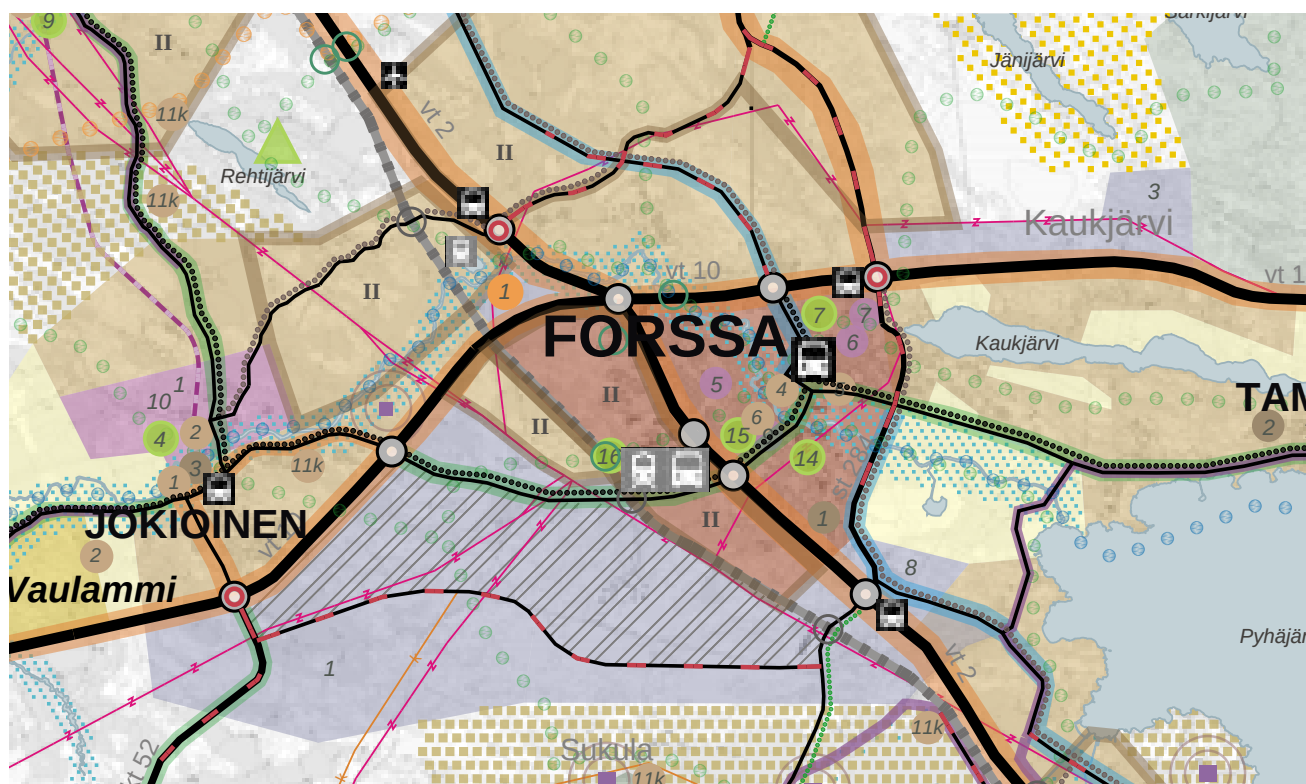
Ote maakuntakaavasta OASissa

Forssan seudun strategisen rakennetarkastelu

Forssan seudun kunnat ovat tehneet yhdessä strategisen rakennetarkastelun 11.10.2011 EU:n EAKR hankkeessa. Suunnitelman teki konsulttityönä A- insinöörit. Rakennetarkastelussa on tarkasteltu muunmuassa Forssan kaupungin sisäisiä asuinrakentamisen suuntia. Tällainen keskustassa on Linikkalan osayleiskaava-alue. Jokilaaksosta esiteään: Joesta muodostetaan seudun maisemallinen identiteetin selkäranka, jota korostetaan mm. avaamalla näkymiä, kehittämällä virkistysmahdollisuuksia sekä suuntaamalla asumista joki huomioon ottaen.

Asuinalue on kaupunkikeskustan aluetta, josta sanotaan: Kaupunkimainen ja kerrostalovaltainen alue. Alueelle sijoittuu sekoittuneena eri toimintoja. Asuminen lomittuu muiden toimintojen kanssa. Asumisen muotoina ovat kerrostalo, rivitalo ja pientalo. Viherkentämisen pohjana käytetään historiallisten puistojen kerrostumaa ja Loimijoen rantoja, joita kehitetään asumisen viihtyisyystekijäksi.

Ote Forssan seudun strategisesta rakennetarkastelusta



Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustajaman yleiskaavassa alue on julkisten hallinnon aluetta (PY), jossa on suojeltu lyseon rakennus (/s), keskustatoimintojen aluetta (C), teollisuuden aluetta jota voidaan käyttää asuinalueena teollisuuden siirryttyä pois, Lähivirkistysaluetta VL ja suojavihervyöhykettä (EV).

Sahan muutettua pois on mahdollista tarkastella uudelleen asumisen ja keskustan toimintojen rajapintaa sekä tarkemmin huomioida maisemalliset arvot kokonaisuudessa.

Ote Keskustajaman yleiskaavasta OASissa

Linikkala osayleiskaavassa 11.8.2014 alue on tutkittu maisemaan sijoittuva kerrostalo ja pientalo -asuminen. Ranta-alue on jätetty viheralueeksi maisemallisista syistä sekä erittäin huonojen perustamisolosuhteiden takia. Viheralue avaa näkymän kutomolle. Itäisen kehäväylän varteen on sijoitettu suojavihervyöhyke. Tammelantien ja itäisen kehäväylän risteyskohdan vieressä sijaitsee muinaismuistoalue, joka on suojeltu.

Linikkala osayleiskaava on OASissa

AsemakaavaKaava-alueella on voimassa Itäisen ohikulkutien päässä asemakaavan E 55 17.7.1986 katu- ja puistoaluetta. Osalta kaavasta E69 15.6.1988 on Itäisen ohikulkutien vierellä olevaa (VP) puistoaluetta. Osalta kaavaa J26 5.12.2005 on voimassa (KLH) liike- toimisto- ja huoltamorakennusten korttelialue ja katualuetta kaavan mukaisesti rakentuneena. Osa alueesta on asemakaavoittamatonta. Saksankadun ja Hämeentien koilliskulmassa on voimassa kaava E 21 25.2.1983 jossa on (KTY-1) liike- toimistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuusrakennusten korttelialue kaavan mukaisesti rakentuneena.

Kaavasta D07 27.10.1970 on voimassa (Tt 3) teollisuusrakennusten korttelialuetta. Sahan alue on jo vaihtanut käyttötarkoitusta vuoden 2008 kaavassa. D 7 kaavasta voimaan jäänyttä aluetta ei ole koskaan rakennettu kaavan mukaisesti vaan se on ollut peltoaluetta. Kaava on vanhentunut. Vanhentuneessa asemakaavassa alue on varattu teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialueeksi (Tt3). Osayleiskaavassa alue on osoitettu osaksi asuinalueutta, jolloin rakennusoikeus on mitetittävä uuden käyttötarkoituksen ja maaperän sekä maiseman mukaisesti.

Kaavasta J 39 23.6.2008 on voimassa (KTY-19) liike- toimistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuusrakennusten alueita sekä katualuetta. Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten kortteli ei ole sellaisenaan toteutunut vaan alueella on myös asuinrakentamista. Lyseokatu ja Verstaskatu on toteutettu kaavan mukaan.

Hämeentien varren asemakaavasta (E82) 30.10.1989 on vielä voimassa itäisin osa, jossa on Hämeentien ja Simonkadun varrella liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY-14). Alue on osin jäänyt rakentamatta kaavan mukaan, jolloin nykyinen käyttö ei vastaa voimassa olevaa kaavaa. KTY-alueella on vanhoja asuinrakennuksia. Asuinrakennuksista on tullut esityksiä että asuinrakentaminen sallittaisiin alueella.

Alueen itäisin osa on asemakaavoittamatonta aluetta.

Ote ajantasa-asemakaavasta on OASissa

Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2012 (kaupunginvaltuusto 27.2.2012). Rakennusjärjestys on nähtävissä kaupungin internetsivuilla.

Pohjakartta

Täydennyskarttoitus alueella on suoritettu pääosin 1989. Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelu pitää ajantasalla ja täydentää pohjakarttaa.

Rakennuskiellot

Alueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Pienlentokenttäalue on asemakaavoittamatonta. Lentokentällä on ympäristölupa..

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavalla täydennetään olevaa yhdyskuntarakennetta ja saadaan aikaan uusi asuinalue monipuolistamaan keskusta-alueen tonttitarjontaa. Asemakaava tarkoittaa Linkikkalan osayleiskaavassa osoitettujen uusien asuinalueiden suunnittelua. Linikkalan osayleiskaavassa ja kansallinen kaupunkipuisto teemaosayleiskaavassa on haettu alueelle maisemallisesti sopivat asumisen paikat ja viheralueeksi ranta-alueet, joiden kautta avautuvat valtakunnallisesti arvokkaalle teollisuusympäristölle näkymät. Asemakaavasunnittelulla haetaan riittävän tiivistä ekologisesti kestävästä rakentamisen tapaa, jossa on mahdollista toteuttaa myös ekologista rakentamista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava on tullut vireille vuoden 2005 kaavoituskatsauksessa. Kaava-alue on muutettu vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat
- Viranomaiset (ELY-keskus)
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset, Forssan vesihuoltoliikelaitos ja Forssan Verkkopalvelut Oy
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset/kaupunkilaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Kaavoitus suoritetaan/on suoritettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa järjestyksessä ja siinä esitetyllä tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty kaavoituksen edetessä muutosten edellyttämällä tavalla.

4.3.2 Vireilletulo

Kaava on tullut vireille vuoden 2005 kaavoituskatsauksessa. Tuolloin on esitetty että Linikkalan osayleiskaava valmistellaan ensin ja vasta tämän jälkeen alkaa varsinainen asemakaavaa koskeva työ. Kaava-alueen rajausta on muutettu 2017 jolloin se on kuulutettu uudella rajauksella vireille. Rajausmuutos käsiteltiin 8.5.2017 kaupunginhallituksessa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Linikkala IV asemakaavaluonnos 22.2.2017 käsiteltiin yhdyskuntalautakunnassa 22.2.2017 §15.
- luonnos oli kaupunginhallituksessa 6.3.2017 § 58
- oli nähtävillä 13.3. -7.4.2017.
- Kaavasta yksi mielipide ja kolme lausuntoa.
- Ehdotus...
-
- Kaavaehdotus 11.8.2014
- Yhdyskuntalautakunta xx
- KH xx
- Ehdotus nähtäville xx
- Kaavasta annettiin x lausuntoa ja jätettiin xmuistutusta. Kaupunginhallitus käsitteli vastineet x § x.
- Valtuusto xxx § x
-

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituskatsaus on mennyt ELY:yn tiedoksi ja ELY on antanut luonnoskseen lausunnon.

4.3.5 Forssan Vesihuoltoliikelaitos ja Forssan Verkkopalvelut Oy

Linikkalan asemakaavaluonnoksesta on neuvoteltu Forssan vesihuoltoliikelaitoksen kanssa Forssan verkkopalvelun kanssa.

4.3.6 Luonnoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot

Luonnoksesta jätettiin yksi kirjallinen mielipide ja kaksi suullista mielipidettä. Mielipiteiden huomioonottamisesta on neuvoteltu mielipiteen jättäjien kanssa. Näiltä osin on tarvittavia muutoksia tehty kaavaan.

Lausunnon luonnoksesta antoivat Hämeen ELY-keskus, Kanta-Hämeen pelastuslaitos ja Museovirasto.

Hämeen ELY-keskus esittää lausunnossaan että liikennemelu ja tärinä tulee ottaa huomioon rakennusten suunnittelussa. Tamelantien varteen tulisi osoittaa suojavihervyöhykettä.

Kaupunki on ajatellut, että kaava-alueen kohdalta Hämeentien liikenteen nopeusrajoitukseksi lasketaan 40 km/h. Tämän takia on pidetty puistoalue Tampereentien varrella. Alueelle on kuitenkin osoitettu suojaistutuksia.

Kanta-Hämeen pelastuslaitos esitti lausunnossaan että tarvittavat pelastus- ja varatiejärjestelyt voidaan ratkaista rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Museovirasto esittää että tehdyn inventoinnin nimi tule tarkentaa. Vanhempien 1500-luvulta käytössä olevien peltöjen menettäminen rakentamiselle on valitettavaa.

Kaupunki on teettänyt peltoalueelta yhden arkeologisen inventoinnin: Forssa Linjapello Kivikautisen asuinpaikan tarkkuusinventointi ja koekuopitus 20-21.10.2014, Museovirasto, kulttuuriympäristön hoito, Arkeologiset kenttäpalvelut Esa Mikkola. Inventoinnissa todetaan kaavoituksessa huomioitavaa muinaisjäännöksen suoja-alueita ei ole tarpeen laajentaa peltokumpareen ulkopuolelle. Lausunnossa esitetään, ettei merkintää kaiken kaikkiaan tarvita muinaisjäännösten osalta.

Peltoalueet ovat olleet kaavoitettuja vaikka niitä ei ole rakennettu, jonka takia alueet on osoitettu rakennuskäyttöön. Muilta osin ei ole tarkoitus osoittaa historiallisia peltoalueita rakennuskäyttöön. Peltosaarekkeen merkintä on muutettu maisemapainotteiseksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Linikkalan kaavoitettava keskustan laajennusalue jatkaa olemassa olevaa kaupunkirakennetta, vesi-, viemäri- ja sähköverkkoa taloudellisesti ja ekologisesti järkevällä tavalla. Alueella jatkuu kaupungin ulkoiluverkosto.

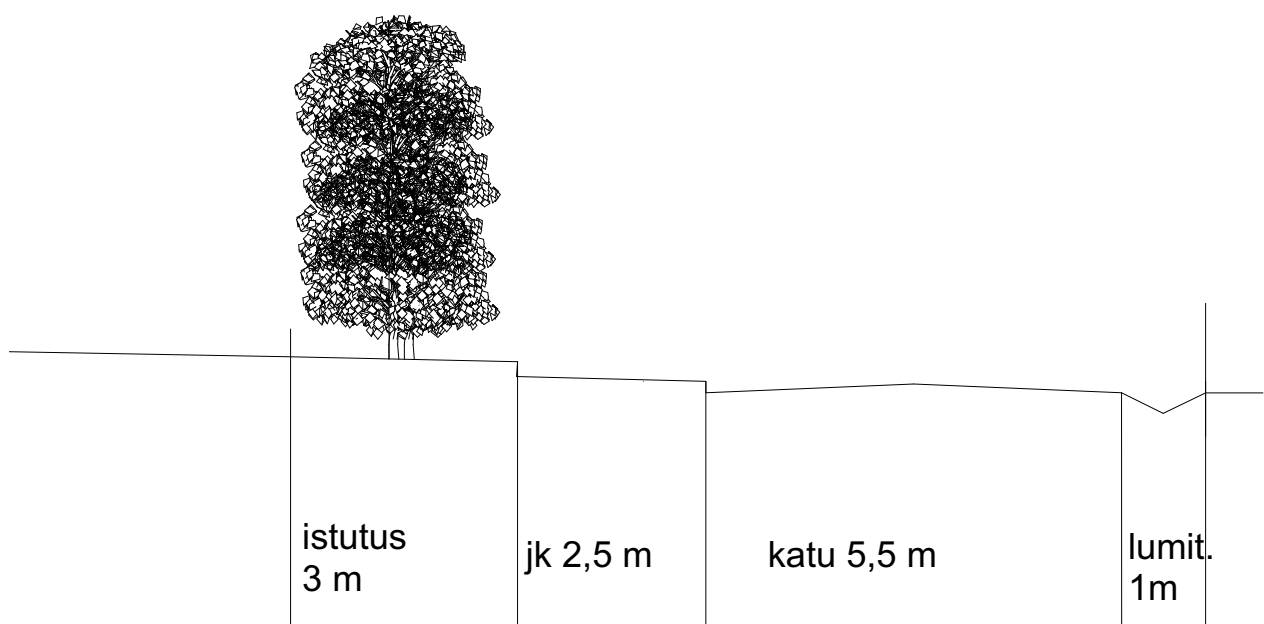
Linikkalan alueelle tulee keskustatoimintojen aluetta jossa voi sekoittua kaupallinen toiminta ja asuminen. Alueella asumisen muotoina ovat monipuolisesti kerrostalo, pienkerrostalo ja rivitalo sekä omakotiasuminen. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan noin 79700 m², josta asumiseen on osoitettu 62800 m². Asukasmäärä on arvioitu siten että omakotitonttia kohti on arvioitu sijoittuvan 3 asukasta tontille ja muut asumisen muodot on arvioitu asumisväljyyden kautta (vuonna 2006 41,3 m²/ asukas). Alueelle voi sijoittua 1344 asukasta). Forssassa asukkaita on tällä hetkellä noin 18000. Alueen tuleva asukasmäärä antaa noin 7,5 % kasvuvaran asukasmäärään. Koska alueen rakentaminen on suhteessa kaupungin asukasmäärään merkittävää on rakentaminen vaiheistettava kaupunkirakenteen kannalta järkeviin kokonaisuuksiin. Vaiheistuksessa tulee huomioida eri asumismuotojen sijoittuminen alueelle.

Alueella suositetaan ekologisia ratkaisuja. Asemakaavavaiheessa on tutkittu hulevesien toimimista osana luonnonmukaista vesien kiertoa. Viheralueissa pyritään suosimaan luonnon monimuotoisuutta. Rakennettaessa huomioidaan Loimijoelle laskeva maastonmuoto.

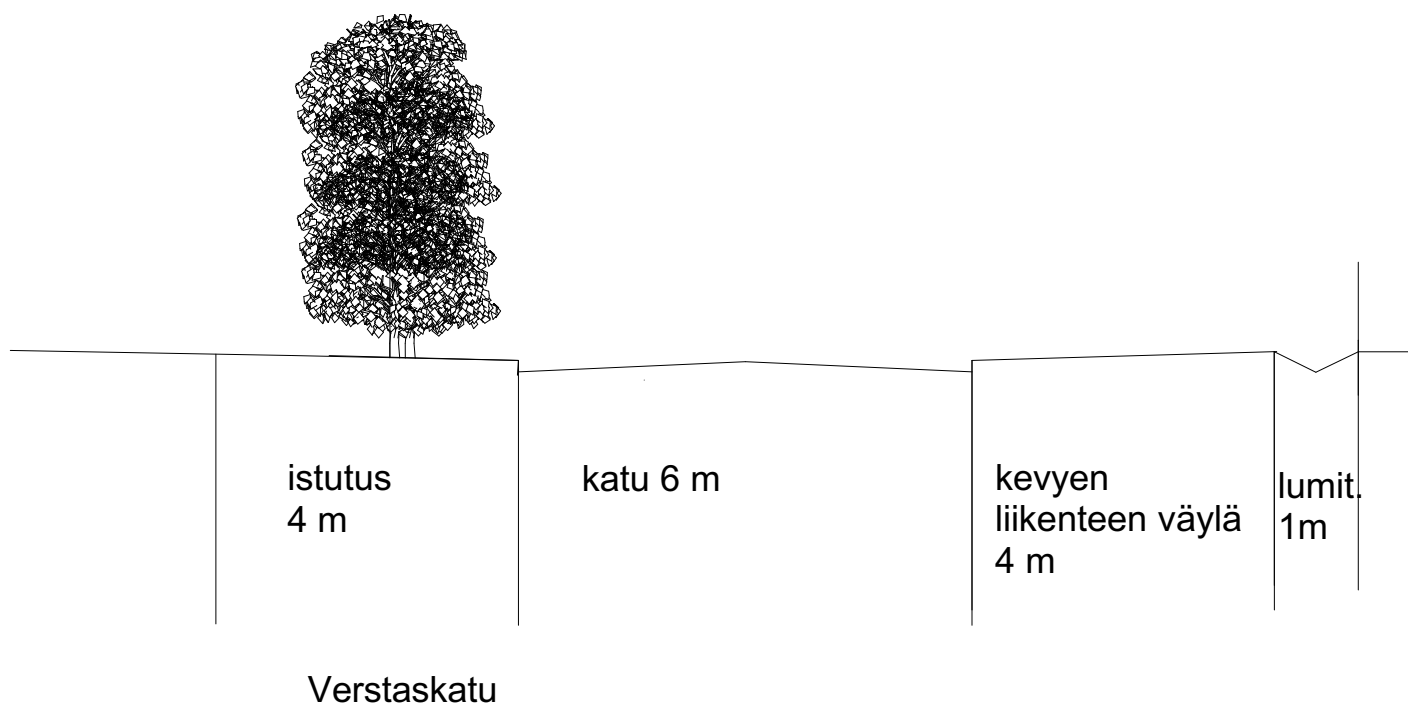
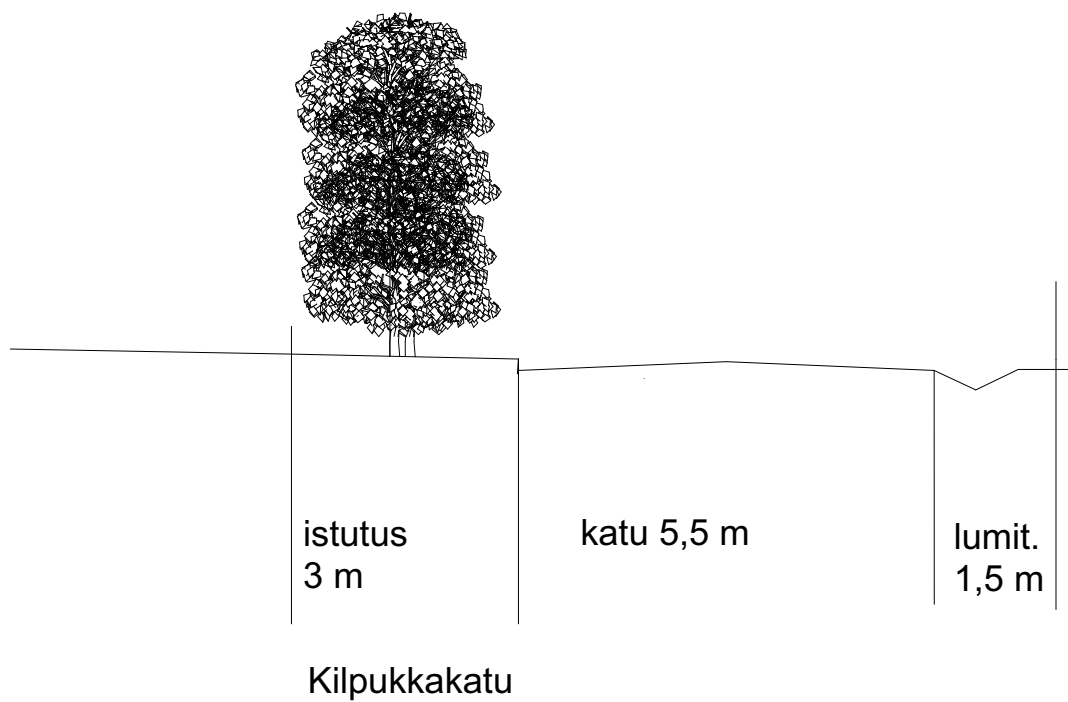
Rakennettava asuinalue : Alueen etelään viettävä rinne hyödynnetään rakentamisessa. Uusista korttelialueista muodostetaan nykyisin peltoalueena olevaan avoimeen maisematilaan reuna-alueiltaan historiallisten kyläalueiden tapaan pehmeäraja-alue. Asemakaavassa on tarkennettu määräyksiä koskien rakentamisen sovittamista ympäristöön. Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla harkittuja ja kokonaisuus tulee ottaa huomioon kaikessa alueella tapahtuvassa suunnittelussa ja rakentamisessa, jotta kaupungin tavoite eli laadukas asuinalue toteutuu.

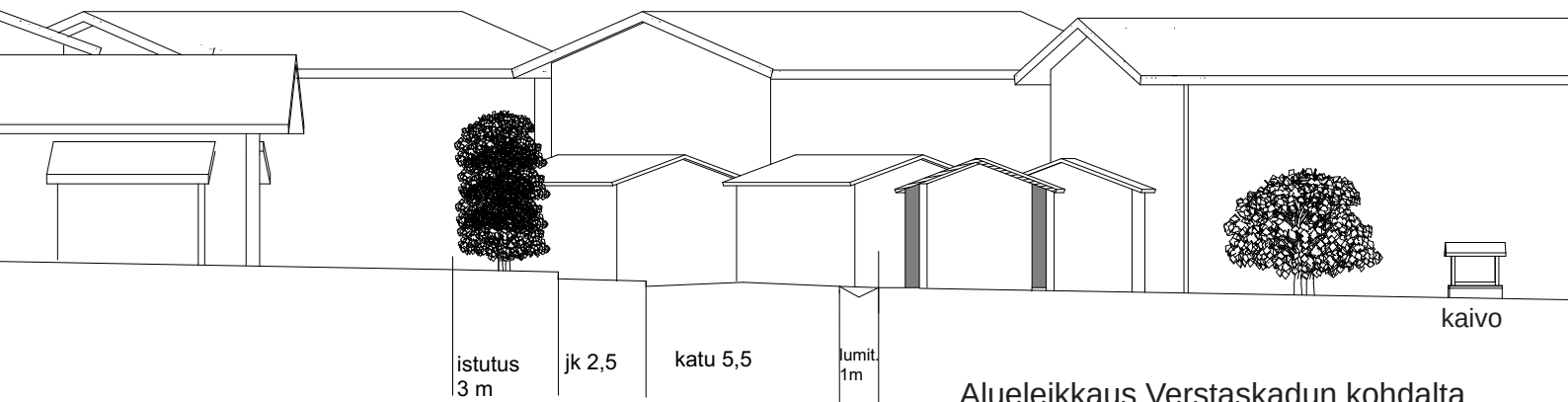
Katualueet: Katualueiden hulevedet kerätään sadevesiviemäriin. Vesi viivytetään puistoalueilla. Alueelta on kolme katuleikkausta. Käenkukankadun ja Tervalepänkadun katuleikkauksiin on esitetty varaus jalkakäytävälle ja puuistutukselle. Kilpukkakadulla on puuistutuskaista ei erillistä jalkakäytävää. Verstaskadulla on kevyenliikenteen väylä toisella puolella tietä ja toisella on istutuskaista puuriveineen.

Katunimet tulevat alueen kasvillisuusinventoinnista. Kaikki kasvit joiden nimet näkyvät kaduissa on löydetty alueelta.



Käenkukankatu ja Tervalepänkatu





Alueleikkaus Verstaskadun kohdalta

Alueen kaavoituksessa on tavoiteltu pienimittakaavaista liikkumisympäristöä. Tonteille osoitetut puurivit ja istutukset ovat tärkeitä alueen luonteen kannalta. Tervalepänkadun katuleikkaus osoittaa tavoitellun tunnelman.

Maasto laskee jokea kohti ja kadut sovitetaan maaston korkeuksiin. Myös rakennukset ja rakennusten piha-alueet sovitetaan maaston korkeuksiin. Tervalepänkadun leikkauksessa on näkyvissä kadun eteläpuolen omakotialueelle suunnitellusta kortteleiden sisään sijoittuvasta hulevesijärjestelmästä esimerkkikaivo.



Rannan tuntumassa omakotitalokortteleiden keskellä on hulevesikaivot.





Rannan omakotitalot rakennetaan kortteleittain yhtenäisiksi. Koska kattomuoto vaihtelee saattaa toteutuksessa kadun molemmin puolin olla kattomuodoltaan erilaiset rakennukset. Kaavan mukaan korttelit ovat rakennustavaltaan yhtenäisiä. Kortteleittain tapahtuvaan rakentamisen ohjaukseen tulee kiinnittää huomiota rakennuslupavaiheessa.



Näkymä Kilpukkakadulta



Näkymä Kilpukkakadun päästä. Muos autotalli ja talousrakennusten laatuun tulee kiinnittää huomiota.

Kaavaan on osoitettu pitkän matkan ulkoilureitit. Ulkoilureitit ovat käytössä sekä kesät että talvet.

Puisto ja viheralueet:

Alueen leikkipuisto on sijoitettu rannan tuntumaan, se palvelee paitsi leikki-ikäisiä myös kaikkia alueen asukkaita yleisenä virkistys- ja oleskelualueena. Kasvivalinnoissa suositaan monilajisuutta ja luonnon kasveja. Nykyisin peltoalueena olevaa viheraluetta voidaan vielä osin viljellä, osin aluetta voidaan kehittää niittymäiseksi alueeksi, jota halkoo huelvesien verkosto. Huleviesiverkoston pientareet ja ranta-alueet hyödynnetään ennen kaikkea alueen itäosassa luonnon monimuotoisuuden alueina. Ranta-alue on luonnonmukaista aluetta jossa huomioidaan rannan vaihtumisvyöhyke ja rantaniityt.

Sillan kupeeseen on osoitettu venelaituripaikkoja. Alueen tuntumaan on osoitettu myös koirapuiston paikka.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavalla laajennetaan keskusta- ja asuinalueita itään. Erityistä huomiota kiinnitetään maisemaan sovittamiseen ja alueen selkeään identiteettiin. Alueen rakentamisen tavoitteet ympäristön ja rakennusten osalta tulee asettaa kunnianhimoisesti.

Rakentamisen laadun arviointi ja rakentamisen ohjaus tehdään yhteistyössä kaupungin eri organisaatioiden toimesta. Ensimmäisenä raktaisuna ja toteutuksena on hulevesiä varten tarkoitettu kaivoverkosto omakotitonttien keskellä.

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala kokonaisuudessaan on noin 40 hehtaaria. Kaavan tilastolomake on liitteenä. Alueella on 68 uutta omakotitaloa, 22 kerrostaloa ja 9 rivitaloa.

5.2 Palvelut

Suunnittelualueen tuntumassa on lukio, kaupan suuryksikkö, kahvila- ja ruokapaikkoja sekä erilaisia liikkeitä. Keskusta-alueelle voi edelleen kehittyä hyvin monenlaisia palveluita ja liikkeitä. Kaava-alueelle on pääkäyttötarkoituksen lisäksi mahdollista sijoittaa palveluita.

5.3 Aluevaraukset

Yeismääräykset

- Ekologiseen rakentamiseen liittyviä yksityiskohtia, kuten aurinkopaneeleja ja aurinkokeräimiä voidaan sijoittaa rakennuksiin poiketen kaavamääräyksistä esim. kattomuoto tai kulma, kuitenkin enintään 1/3 osuus katosta.
- Hulevedet on ensisijaisesti käsiteltävä omalla kiinteistöllä. Tarvittaessa voidaan liittyä 50 prosenttisen viivästyksen kautta osoitettuun paikkaan avo-ojaverkostossa tai kaupungin muuten määrittelemällä tavalla. Purku toteutetaan avo-ojan tai tasausaltaan kautta. Purkuputki johdetaan avo-ojaan eroosiosuojatun kuopan tai taskun kautta.
- Koko alueella ulkovaipan äänitasoerovaatimus $\Delta LA = 28 \text{ dB}$, johtuen pienlentokentän lentomelusta sekä liikennemelusta.
- Rakennusten suunnittelussa on pääväylien läheisyydessä huomioitava liikenteen mahdollisesti aiheuttama värinävaikutus.

5.3.1 Korttelialueet

AK-24 Asuinkerrostalojen korttelialue

- Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liiketiloja sekä asuinalueen yhteiseen toimintaan varattuja tiloja.
- Asuinrakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava korttelissa yhtenäinen. Väriytyksen on oltava vaalea. Rakennusten ulkoarkkitehtuurin laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- Julkisivun ja vesikaton leikkauskohta saa olla enintään 13 metriä maanpinnan keskikorosta. Alimmassa kerroksessa vähintään puolet julkisivumitasta on varustettava pääikkunoin.
- Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa parvekkeita, katoksia ja erkkereitä.
- Tontille on järjestettävä yhteinen pihamaa, johon on rakennettava leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Sijoitettaessa autopaikat pysäköintialueelle, on sinne istutettava puu kahden autopaikan välein. Osan autopaikoista voi sijoittaa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

AKR-4 Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue

- Tontille saa rakentaa kerrostaloja, rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja.
- Pientaloissa autokatokset tai tallit on rakennettava kiinni päärakennukseen. Sisäänkäynnin yhteyteen on rakennettava avo- tai lasikuisti, joka voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.
- Pientalojen julkisivun materiaalina on oltava vaaleaksi peittomaalattu lauta. Kerrostalon julkisivun materiaalina on oltava vaalea rappaus. Rakennusten ulkoarkkitehtuurin laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- Pientalossa harja- tai taitekaton kaltevuus on oltava 24-30 astetta. Kerrostalon harja- tai taitekaton kaltevuuden on oltava 12-18 astetta.
- Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin.
- Kerrostalojen autopaikkoja sijoitettaessa pysäköintialueelle, on siihen istutettava puu kahden autopaikan välein. Osan autopaikoista voi sijoittaa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m² kohti.
- Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

AO-56 Erillispientalojen korttelialue.

- Tontille saa rakentaa yhden enintään yksiasuntoisen asuinrakennuksen, joka voi sisältää sivuasunnon. Tonteille, joille on osoitettu erillinen talousrakennusala, saa rakentaa erillisen enintään 35 m² talousrakennuksen.
- Korttelialue on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Asuinrakennuksen on oltava korkeutensa verran irti naapuritontin rajasta.
- Rakennukset on rakennettava kortteleittain kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalin ja värin suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Rakennuksissa on käytettävä avoräystäistä harja-, taite- tai pulpettikattoa, jonka kattokaltevuus on yksikerroksisissa rakennuksissa noin 27-33 astetta ja kaksikerroksisissa noin 20-27 astetta.
- Rakennusten julkisivuissa on oltava yhtenäinen vaaka- tai pystylauditus tai rappaus.
- Tontit on aidattava kadun puoleisilta sivuilta enintään 1,2 m korkealla pensasaidalla.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-aluetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

AO-57 Erillispientalojen korttelialue.

- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen talousrakennuksen. Rakennukset on sijoitettava umpipihaan ympärille.
- Korttelialue on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Rakennukset on rakennettava kortteleittain kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalin ja värin suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Rakennuksissa on käytettävä avoräystäistä harjakattoa, jonka kattokaltevuus on yksikerroksisissa rakennuksissa noin 27-33 astetta ja kaksikerroksisissa noin 20-27 astetta.
- Rakennusten julkisivuissa on oltava yhtenäinen vaaka- tai pystylauditus.
- Tontit on aidattava kadun puoleisilta sivuilta enintään 1,2 m korkealla pensasaidalla.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-aluetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

AO-58 Erillispientalojen korttelialue.

- Tontille saa rakentaa kaksi asuinrakennusta, joissa saa olla asunto ja sivuasunto, sekä kaksi erillistä talousrakennusta. Sisäänajokadun puoleiseen talousrakennukseen saa sijoittaa liiketiloja.
- Korttelialue on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Asuinrakennuksen on oltava korkeutensa verran irti naapuritontin rajasta.
- Rakennukset on rakennettava kortteleittain kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalin ja värin suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Rakennuksissa on käytettävä avoräystäistä harjakattoa.
- Rakennusten julkisivuissa on oltava yhtenäinen vaaka- tai pystyaukioitus.
- Tontit on aidattava kadun puoleisilta sivuilta enintään 1,2 m korkealla pensasaidalla.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-aluetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

AL-22 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Rakennusalueelle saa rakentaa rakennuksen, jossa saa olla enintään kaksi asuntoa ja / tai liiketilaa, sekä erillisen talousrakennuksen, johon saa sijoittaa myös liiketiloja.
- Korttelialue on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Rakennukset on rakennettava kortteleittain kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalin ja värin suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Rakennusten julkisivuissa on oltava yhtenäinen vaaka- tai pystyaukioitus tai rappaus.
- Rakennuksissa on käytettävä avoräystäistä harjakattoa, jonka kattokaltevuus on yksikerroksisissa rakennuksissa noin 27-33 astetta ja kaksikerroksisissa noin 20-27 astetta.
- Tontit on aidattava kadun puoleisilta sivuilta enintään 1,2 m korkealla pensasaidalla.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-aluetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

K-23 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Uudisrakentamisessa ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä huomiota rakennuksen ulkoarkkitehtuurin laatuun.
- Tontilla on oltava vähintään yksi autopaikka kolmea työntekijää kohti ja 70 m²:n myymäläpinta-alaa kohti yksi autopaikka.
- Hämeentien varteen istutuskaistalle saa tehdä 3m leveän jalkakäytävän.
- Piha-alueella tapahtuva varastointi on erotettava naapuritontista pensasaidoin.

K-24 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Alueella voi toimia huoltoasema niin kauan kuin nykyiset maanalaiset rakenteet antavat siihen mahdollisuuden. Toiminnan loputtua tarvittavat alueet on puhdistettava liike- ja toimistorakennusten vaatimaan puhtaustasoon.
- Ennen uuden toiminnan sijoittamista on varmistettava maaperän puhtaus.
- Uudisrakentamisessa ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä huomiota rakennuksen ulkoarkkitehtuurin laatuun.
- Tontilla on oltava vähintään yksi autopaikka kolmea työntekijää kohti ja 70 m²:n myymäläpinta-alaa kohti yksi autopaikka.
- Piha-alueella tapahtuva varastointi on erotettava naapuritontista pensasaidoin.

PK-8 Palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi asutuksen viereen sopivaa häiriötä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa.
- Uudisrakentamisessa ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä huomiota rakennuksen ulkoarkkitehtuurin laatuun.
- Tontilla on oltava vähintään yksi autopaikka kolmea työntekijää kohti ja 70 m²:n myymäläpinta-alaa kohti yksi autopaikka.
- Tontille saa sijoittaa asuinhuoneistoja kiinteistöjen hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alue.

ET-5 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa asuinalueen yhteisen lämpökeskuksen.

5.3.1 Suojaviheralueet ja viheralueet

VL-3 Lähevirkistysalue.

- Merkinnällä osoitetaan rakennettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, luonnon kokemiseen ja palstaviljelyn harrastamiseen.
- Alueen suunnittelussa ja hoidossa on turvattava virkistyskäyttömahdollisuudet.
- Alueella on kiinnitettävä huomiota ulkoilun ohjaamiseen ja luonnon kulutuskestävyyteen, hulevesien järjestelyyn sekä sujuvien ja turvallisten virkistysreittien muodostamiseen.
- Alue on avointa nurmi-, niitty tai viljelyaluetta lukuun ottamatta puustoisia saarekkeita. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota rannan vaihtumisvyöhykkeen monimuotoisuuden säilyttämiseen ja lisäämiseen.
- Ulkoilureittien varret tehdään ja hoidetaan luonnomukaisina piennaralueina.

Virkistysalueen merkintöinä on lisäksi istutettavat saarekkeet, tulvaniittyalueet, luonnonmukaisen rannan vaihtumisvyöhykkeet sekä erilaiset hulevesien käsittelyyn tarkoitettut alueet.

EV-6 Suojaviheralue

Merkinnällä osoitetaan viheralueina säilytettävät alueet, joita ei sijaintinsa vuoksi voida käyttää virkistysalueina. Alueelle saa istuttaa suojaavaa puustoa saarekkeina.

5.3.2 Muut merkinnät

Kaavassa on osoitettu ohjeelliset avohulevesijärjestelmän liityntäpaikat.

Kaavassa on osoitettu kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus. Lähivirkistysalueet ovat kansallisen kaupunkipuiston alueella.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja luonnonympäristöön

Alueiden rakentaminen ei lisää merkittävästi Yhtiönkadun tai rakennettavan itäisen ohikulkuväylän melua. Kaavassa on huomioitu melualueet.

Kaava-alue koskee osin olemassa olevaa rakennettua aluetta ja jo aiemmin kaavoitettua mutta rakentamatonta aluetta. Kaavalla täydennetään olevaa keskusta-aluetta ja tehdään uusia korttelikokonaisuuksia. Korttelikokonaisuuksista voi syntyä identiteetiltään vaihtuvaa ympäristöä. Keskenäisen oloinen pienteollisuusympäristö kehittyy viimeistelyksi kaupunkiympäristöksi. Lähivirkistysalue palvelee laajempaa käyttäjäkuntaa kuin vain kaavoitettavaa aluetta. Lähivirkistysalueelle voidaan kehittää asukkaiden viihtyisyyttä lisääviä alueita (puiston osa, johon asukkaat saavat istuttaa kasvillisuutta) ja esim. mahdollistaa ekologinen lähiruokatoiminta niitty- tai peltoalueilla.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

Kaava-alueella huomioidaan maaston laskeminen Loimijoen suuntaan. Rakennetuilta alueilta ohjataan hulevedet tasausaltaiden kautta Loimijokeen. Loimijoen veden kierrätys / puhdistus ja ilmastusmahdollisuus on alueella toteutettavien hulevesijärjestelmien yhteydessä. Koska kaikki palvelut ovat kilometrin säteellä alueen liikennemäärät ovat minimissä ja liikenteestä syntyvät päästöt ovat minimissään.

5.4.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Rakennetun alueen uusi rajapinta on sovitettu näkymiin ja maisemaan. Alueen vanha rakennuskanta voidaan säilyttää kaavamerkintöjen lähtiessä niiden mukaisesta rakenteesta ja rakennusaloista. Alueelle on osoitettu yksi suojeltava rakennus. Kaava ottaa aiempia voimassa olevia kaavoja paremmin huomioon olemassa olevan ympäristön. Kaavamääräyksiä huomioidaan maisemalliset arvot.

5.4.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

Suunnittelussa on huomioitu ekologiset käytävät ja hulevesien piennaralueet ja siten vahvistetaan ekologista monimuotoisuutta. Myös Loimijoen veden kierrätys / puhdistus ja ilmastusmahdollisuus on alueella.

5.4.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;

Uudet alueet täydentävät yhdyskuntarakennetta tiiviimmin rakennetun alueen rajapinnassa. Kokonaisuus rakentuu vesi ja viemäriverkkoon kiinni taloudellisesti. Sähköverkko jatkaa suunnitelmallisesti verkkoa. Alueen vanhat sähkölinjat poistuvat.

5.4.6 Vaikutukset kansalliseen kaupunkipuistoon;

Kaava-alueen viheralueet sijaitsevat kansallisen kaupunkipuiston alueella. Kaavamerkinnöissä on huomioitu kansallisen kaupunkipuiston sisällölliset vaatimukset.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Pöyry on laatinut tulevalle ohitustielle ja Hämeentielle meluselvityksen vuonna 2007. Rakentaminen sijoittuu jo nykyisellään Hämeentien melualueella ja tulevaisuudessakin se mahdollistetaan. Oleskelutilat sijoittuvat rakennusmassojen eteläpuolelle, jolloin ne sijoittuvat melulta suojatuille alueille. Melumäärään vaikuttaa nopeuksien tiputtaminen Hämeentien katualueella 40 km / h:iin. Kaavassa on osoitettu asutus etäämmälle ohitustiestä. Melumääräyksissä on huomioitu liikenne ja lentomelu. Myös liikenteen aiheuttama tärinä on esitetty huomioitavaksi rakentamisessa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen tapahtuu vaiheittain. Aloitus tapahtuu sekä AK/ AP alueelta että AO alueelta Verstaskadun varrelta ja etenee sieltä sekä itään että länteen. Rakentaminen tapahtuu pidemmän ajan kuluessa ja vaiheittain.

Alueella on varauduttu koerakentamiseen ja erilaisiin eri tavalla toteutettaviin hankkeisiin. Koska tarkkaa rakennustapaa ja materiaaleja ei ole haluttu määritellä, ei erillistä rakennustapaohjetta ole. Tämän takia kaikkien virkamiesten kesken käydään läpi kaikki rakennushankkeet ja niitä ohjataan kokonaisuuteen ym. alueen luonteeseen ja laatuun liittyvissä asioissa tarkemmin kuin muilla alueilla.

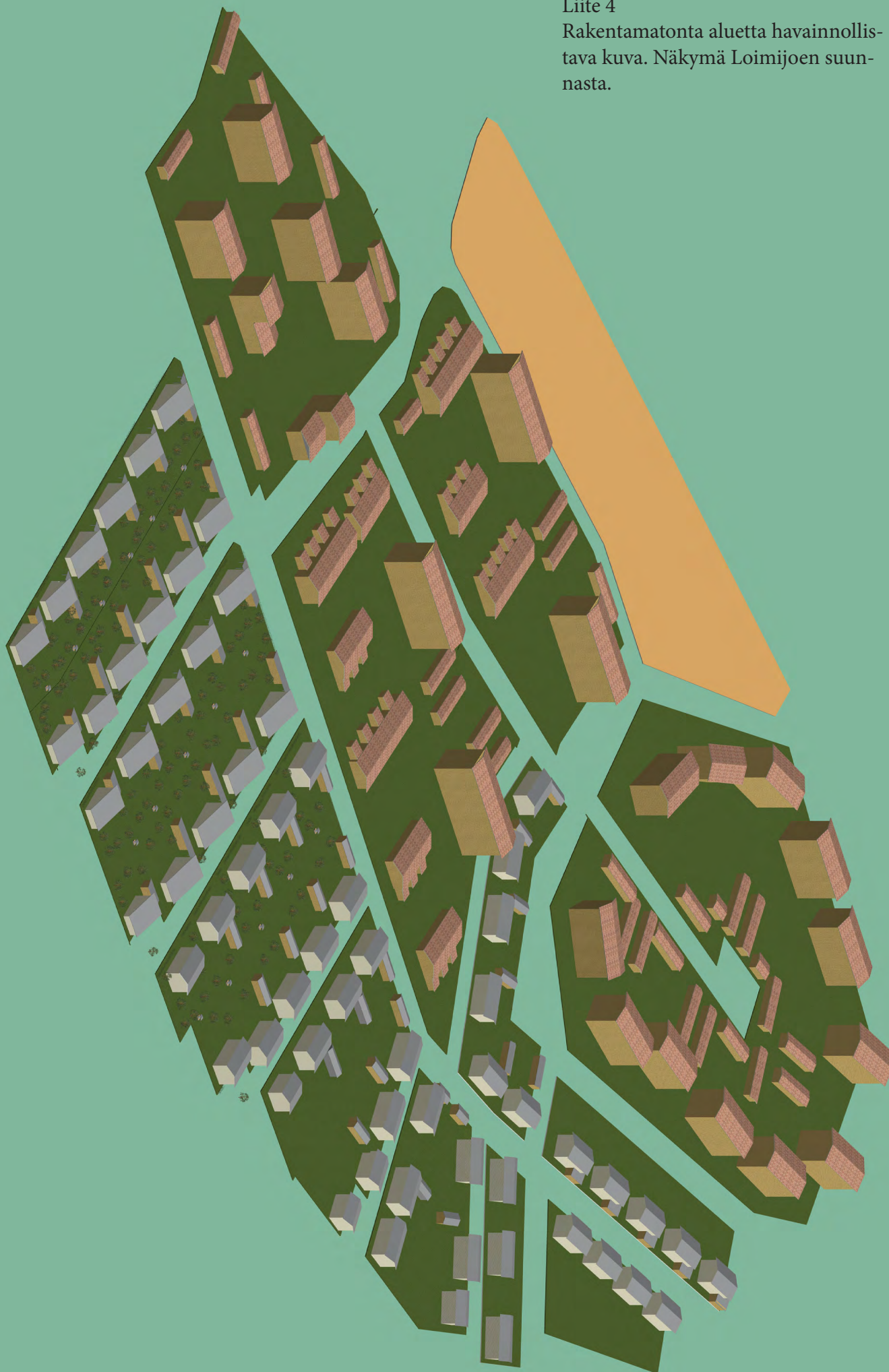
FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kaupunginarkkitehti

Sirkka Köykkä

Liite 4

Rakentamatonta aluetta havainnollis-
tava kuva. Näkymä Loimijoen suun-
nasta.



Liite 4
Rakentamatonta aluetta
havainnollistava kuva. Näkymä
Hämeentien suunnasta.

