



# FORSSAN KAUPUNKI

## Maankäytön suunnittelu



*Kaavarajaus punaisella katkoviivalla ilmakuvassa. Kuvälähde: Google Maps*

# UUSIKYLÄ II M

## ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

20.12.2023

# ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

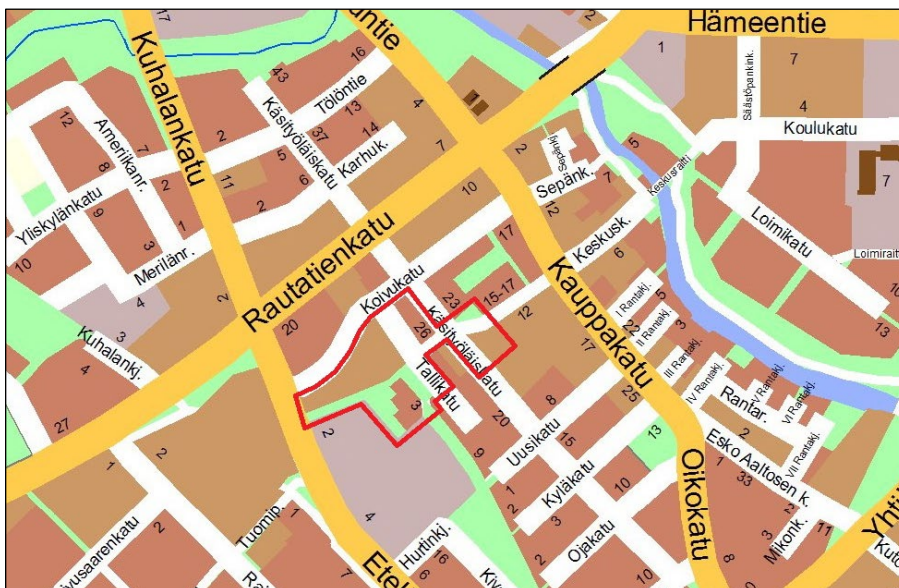
Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.12.2023 päivättyä Forssan kaupungin maankäytön suunnittelun laatimaa asemakaavakarttaa **Uusikylä II M** (Liite 1.).

**Asemakaavan muutos koskee:** Forssassa Kuhalan kaupunginosan korttelin 26 tontteja 1 ja 2, korttelin 30 tonttia 4, korttelia 32, korttelin 41 tonttia 14 sekä edellisiin liittyviä katu-, pysäköinti ja torialueita. Maa-alueet ovat kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta korttelia 32 ja korttelin 30 tonttia 4.

**Kaavamuutoksen laatija:** Tuomo Hirvonen, kaavoitusarkkitehti / Forssan maankäytön suunnittelu. p. 03 4141 5331, tuomo.hirvonen@forssa.fi.

### 1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Ohessa kartalle punaisella rajattu kaavamuutosalue sijaitsee kaupungin keskustassa Keskuskadun varrella, sille poikittaisten Käsityöläiskadun ja Tallikadun ympäristössä. Muutosalueen koko on 1,64 ha.



### 1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavamuutoksella luodaan edellytykset Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteysalueen liikenteelliseen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen.

Mainittuun risteykseen liittyvät kaksi aukiomaista kaupungin omistamaa maakiinteistöä jäsennellään kaavamuutoksessa uudestaan. Molempiin sijoittuu muutoksessa pysäköintialueet väljällä mitoituksella. Niiden oheen varataan tarpeelliset viheralueet. Samalla poistuu voimassa olevan kaavan varaus palvelurakennus -kiinteistölle.

Kaavamuutokseen kuuluu myös Vesihelmi -viihdeuimalan pysäköintialueen laajennus sekä kerrostalokiinteistön (61-7-30-4) viereisen yleisen pysäköintialueen muutos kyseisen kiinteistön pysäköintialueeksi.

Lisäksi asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueelle sopiva täydennysrakentaminen jo erotetulla tontilla 61-7-32-8. Vaikka tonttijako on jo tehty, ratkaisua haetaan niin, että kiinteistöjen 61-7-32-8 ja -9 muodostamassa kokonaisuudessa noudatetaan Uudenkylän alueen yleistä rakentamisen tapaa ja tehokkuutta. Kaava-alueen vanhat puutalokiinteistöt kuuluvat Forssan RKY-alueeseen (*Forssan teollisuusyhdykskunta*).

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>1</b>
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Asemakaavamuutoksen tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>3</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaavamuutos	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Selvitys suunnittelualueen oloista</b>	<b>4</b>
3.1.1	Alueen nykytilan yleiskuvaus	5
3.1.2	Alueen- ja kehityshistorian yleiskuvaus	5-11
3.1.3	Maisema ja luonnonympäristö	11
3.1.4	Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö	12-18
3.1.5	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	18
3.1.6	Liikenne	18-21
3.1.7	Kunnallistekniikka	22
3.1.8	Maanomistus	22
3.1.9	Kiinteät muinaisjäännökset	23
3.2	<b>Suunnittelutilanne</b>	<b>23</b>
3.2.1	Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat	23
3.2.1.1	Maakuntakaava	23
3.2.1.2	Osayleiskaava	23
3.2.1.3	Voimassa oleva asemakaava	24
3.2.1.4	Rakennusjärjestys	25
3.2.1.5	Tonttijako- ja rekisteri	25
3.2.1.6	Pohjakartta	25
3.2.1.7	Rakennuskiellot	25
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat päätökset	26
3.2.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	26
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>27</b>
4.1	Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve	27
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	27
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	27
4.3.1	Osalliset	27
4.3.2	Vireille tulo	27
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	27
4.3.4	Neuvottelut ja lausunnot	28
4.4	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	28-30
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS</b>	<b>30</b>
5.1	Kaavan rakenne	30-31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3	Aluevaraukset ja mitoitus	33
5.4	Kaavan vaikutusten arviointi	33-35
5.5	Ympäristön häiriötekijät	35
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	35
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>35</b>
<b>7.</b>	<b>Lähteet ja selvitykset</b>	<b>36</b>
<b>8.</b>	<b>Liitteet</b>	<b>36</b>

1. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset, 2. Havainnepiirustuksia kuorma-autojen kääntymisen vaatimasta alasta, 3. 2 kpl tontti -inventointeja (Lähde: Inventointikortit /Uudenkylän inventointi, 2008), 4. Seurantalomake, 5. Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot vastineineen. 6. Kaavio: Ajoneuvojen määrä / Liikennelaskenta., 7. Kaavaehdotuksesta saadut mielipiteet ja lausunnot vastineineen (11 s).



## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Uusikylä II M asemakaavamuutos tuli vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksen yhteydessä (YLA 20.3.2019, § 34).

- 10.8.2022 valmistui asemakaavamuutoksen luonnos.
- 29.9.2022 (§ 74) Yhdyskuntalautakunta esittää kaupunginhallitukselle Uusikylä II M asemakaavamuutoksen luonnoksen asettamisen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville.
- 10.10.2022 (§ 287) Kaupunginhallitus asetti Uusikylä II M asemakaavamuutos - luonnoksen 10.8.2022 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville ajalla 24.10.- 21.11.2022.
- 8.2.2023 valmistui Uusikylä II M -asemakaavamuutosehdotus.
- 5.6.2023 kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n mukaisesti.
- asemakaavamuutosehdotus oli julkisesti nähtävänä ajalla 7.8.- 6.9.2023.
- Sen jälkeen tarkistettiin kaavakarttaan Keskuskadun katualuevarauksen leveyttä ja poistettiin sinne sijoitettu bussi-/kuorma-autopysäköintipaikka.
- Samalla muutettiin kaavan päiväykseksi 20.12.2023.

x.x.2024 kaupunginhallitus hyväksyi Uusikylä II M asemakaavamuutoksen.

### 2.2 Asemakaavamuutos

Kaavamuutoksessa lisätään ja selkeytetään pysäköintiä kaava-alueella, koska tähänastinen tilanne on muodostunut alueella ongelmaksi.

Toinen tärkeä muutos on Keskuskadulle (ja osin Käsityöläiskadulle) suunniteltu jalankulku- ja pyöräilyväylä. Sen avulla muodostuu yhtenäisenä jatkuva kevyen liikenteen väylä Loimijoen takaa keskustasta aina Eteläiselle puistokadulle. Muutoksilla parannetaan kevyen liikenteen turvallisuutta ja toimivuutta Keskuskadulla sekä Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteyksessä. Muutoksessa sovitetaan kevyt liikenne ja autojen pysäköinti nykyistä paremmin yhteen.

Kaavamuutoksessa on sijoitettu pysäköintiä kiinteistörekisterissä torialueeksi merkitylle nyk. Palotori -aukiolle sekä Keskuskadun toisella puolella sijaitsevalle, nyt epävirallisena viheralueena toimivalle tyhjälle tontille. Se on voimassa olevassa kaavassa varattu palvelurakentamiselle.

Kaavamuutoksessa torialue säilyy, se kivetään ja sinne sallitaan pysäköinti (n.12 ap). Toria nimitetään kaavassa Palokunnan aukioksi ja uuden eteläpuoleisen pysäköinti-alueen viereen sijoitettava puistoa Paloaukion puistoksi. Antin Konditorian äärelle tulisi kaavassa laskennallisesti  $(12+23+2) = 37$  autopaikkaa.

Molemmille alueille tulee kaavamuutoksessa sijoittumaan myös istutuksia (viheraluetta) yleisen viihtyisyyden sekä hulevesien hallinnan parantamiseksi.

Kaavatyössä on huomioitu laajempi kokonaisuus, koska kaavamuutosalue sijoittuu osaksi Forssan RKY 2009 -alueeseen (*Forssan historiallinen teollisuusyhdyskunta*). Siten kaavamuutoksella on laadittu asemakaavamääräykset puutalokortteliin, jossa sijaitsee myös ilman kaavamuutosta lohkottu uusi tontti. Korttelin vanhat puurakennukset halutaan säilyttää alkuperäisen kaltaisina varustamalla ne kaavassa suojelumerkinnällä ja -määräyksillä.

Toinen osa kaavamuutosalueesta on rakentunut 1990-luvun alussa. Siellä sijaitsevan kerrostalon viereinen yleinen pysäköintialue muutetaan ko. taloyhtiön omaksi pysäköintialueeksi, jolloin sen käyttöön ei liittyisi ristiriitoja kuten nykyään.

Samalla Vesihelmen pysäköintialuetta (LPA-korttelialue) laajennetaan kattamaan nykyisellään liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi merkitty alue. Sille sijoittuu uudessa kaavasuunnitelmassa istutettavan alueen ympäröimä 12 autopaikan pysäköintialue. Uudet istutukset ovat pensaita ja korkeita puita.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Keskuskadun ja Käsityöläiskadun katusaneerausten yhteydessä toteutetaan niiden risteysalueen uudet järjestelyt ja kaavamuutoksessa määritellyt pysäköintialueet mitoitettujen katusuunnitelmien mukaan. Katusaneerauksia edeltää katusuunnitelmien nähtävillä olo ja hyväksyttäminen.

Vesihelmen pysäköintialueen laajennus tapahtuu ennen kuin yksityisen taloyhtiön vie-reinen yleinen pysäköintialue siirtyy taloyhtiön omistukseen.

Kaavassa suojeltuihin rakennuksiin kohdistuvat rakennustoimenpiteet tapahtuvat yksityisten tontinomistajien toimesta rakennuslupamenettelyn kautta.

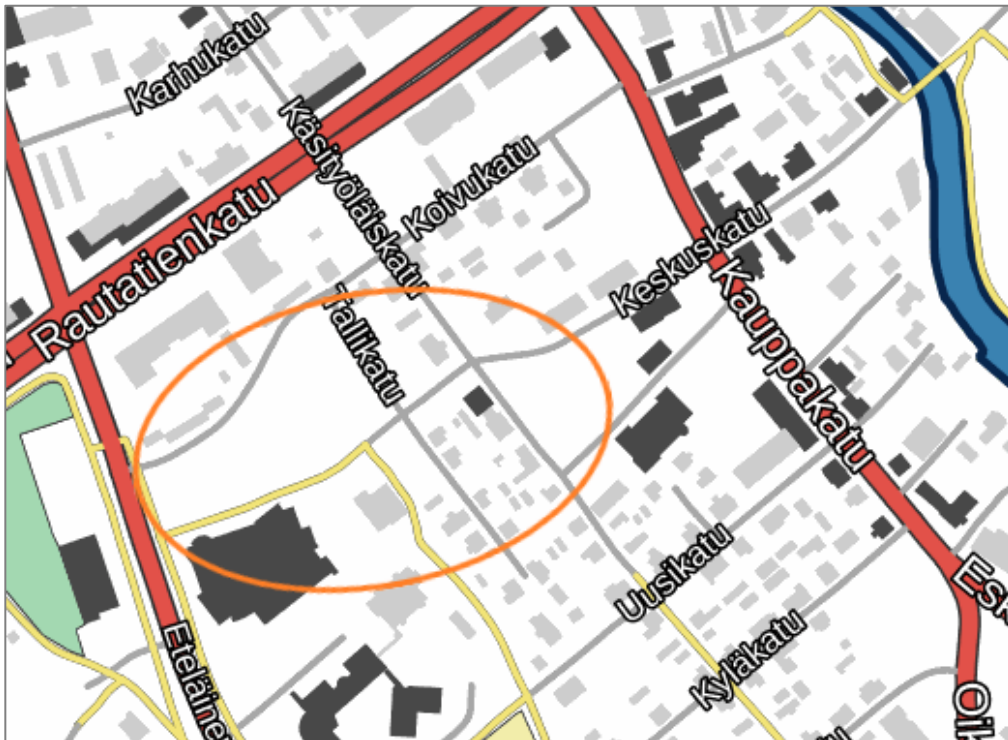
Suojellun rakennuksen tuhouduttua on uuden rakennuksen rakentaminen mahdollista kaavan mukaisten rakennusalojen ja rakennusoikeuksien mukaisesti sovittaen rakennukset ympäristöönsä.

Kaavamuutosalueella joudutaan suorittamaan katurakentamisen, uudisrakentamisen ja kiinteistöjen korjausten yhteydessä ajanmukaisten hulevesijärjestelmien rakentamisen.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen nykytilan yleiskuvaus



Alueen nykyinen kaupunkirakenne kartalla: Mustat rakennukset sisältävät liike- tai muita palvelutiloja. Vaalean harmaat rakennukset palvelevat pääosaksi asumista. Alueen kadut ovat päällystettyjä, vain Keskuskatu on sorapintainen. Kartassa on keltaiset liikenneväylä -osuudet varattu kevyelle liikenteelle. Kuvasta näkyy, että Keskuskadulla ei ole virallista kevyen liikenteen reittiä, vaikka se on sellaisena hyvin tärkeä.

Lähde: Karttapaikka /MML 2020

Kaavamuutosalue sijoittuu Kauppakadun ja Eteläisen Puistokadun välille osaksi vanhan Uudenkylän alueelle Kuhalan kaupunginosaan. Kauppakatu ja sen joen puoleinen osa Keskuskatua olivat vanhan Forssan kauppalan tärkeitä liikekatuja, ja niiden varrella on yhä liiketiloja puurakennuksissa.

Eteläisen Puistokadun varteen sijoittuu viihdeuimala Vesihelmi (valm.1993). Sen laaja pysäköintialue sekä pysäköintialueen vieressä tällä hetkellä viheralueena oleva liike- ja toimistorakennukselle kaavoitettu korttelinosa kuuluvat kaavamutosalueeseen.

Kauppakadun ja Eteläisen Puistokadun yhdistää niihin nähden poikkisuunnassa Keskuskatu ja sen jatke. Keskuskatu on Loimijoelta Käsityöläiskadulle saakka sorapintainen ajoneuvokatu.

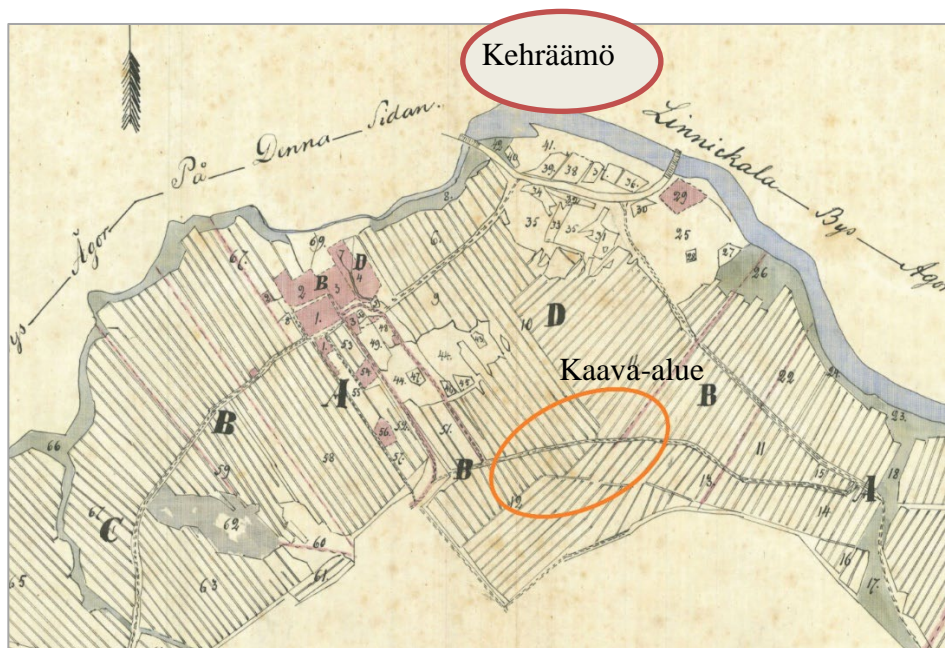
Keskuskatu jatkuu Käsityöläiskadulta Eteläiselle Puistokadulle pääosin kevyen liikenteen väylänä. Vesihelmen edustan aukiolle saakka se on edelleen sorapintainen katu, jolla tonteille ajo on sallittua.

Keskuskatu jatkeineen toimii nykyään läpikulkuyhteytenä kevyelle liikenteelle kaupungin lounaisilta asuinalueilta keskusta Loimijoen pohjoispuolelle ja vastaavasti sieltä päin yhteytenä Vesihelmeen.

Keskuskatu liittyy Käsityöläiskatuun hiekkakenttämaisellä aukiolla, joka toimii sen äärelle sijoittuvan konditoriakahvilan pysäköintialueena. Aukion vieressä, Keskuskadun toisella puolen, on nurmipintainen puistomainen rakentamaton tontti, joka on tällä hetkellä kaavoitettu palvelurakennuksen korttelialueeksi. (Ks. selostuksen kansikuva).

### 3.1.2 Alueen kaavoitus- ja kehityshistorian yleiskuvaus

Forssan yhdyskunnan kehityksen käynnisti puuvillakehräämön sijoittuminen 1847 Loimijoen koskiosuuden pohjoisrannalle Linikkalan kylän maille. Joen eteläpuolisen asuinrakentamisen lähtökohtana olivat vanhan Kuhalan kylän pellot.

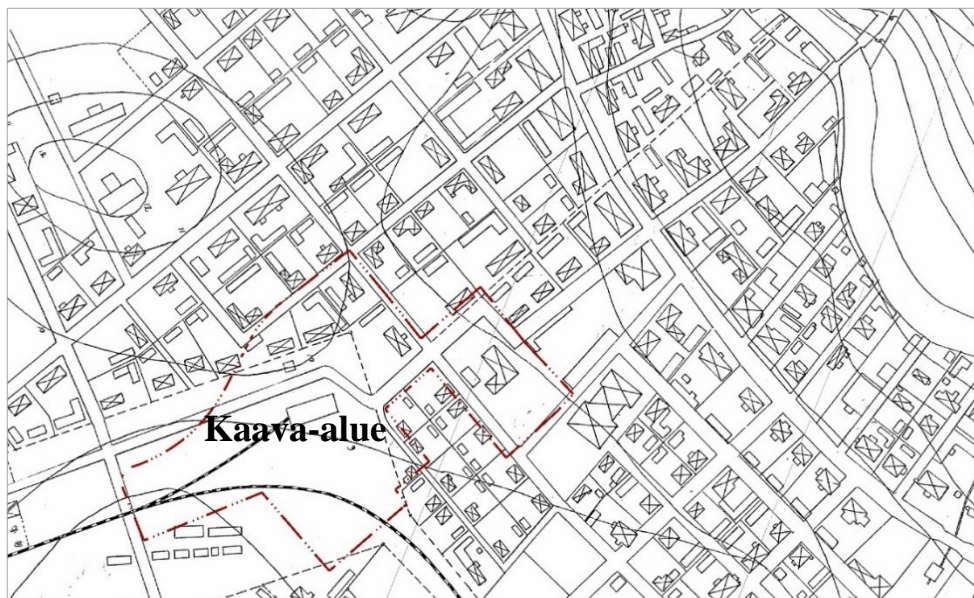


Ote Kuhalan alueen kartasta v. 1847 (Lähde: Suomen elinkeinoelämän keskusarkisto)

Joen eteläpuolisen asuintalojen tihentymän laajamittaisempi kasvu oli alkanut 1800-luvun loppupuoliskolla vanhan sillan itäpuolelta Sepänhaasta ja toisaalta siitä itään sijoittuneen Kutomon puoleisesta päästä. Kutomo aloitti toimintansa v.1856 ja Kauppakadun edeltäjänä toiminut tie muodosti liikenneyhteyden kahden tehtaan välillä. Tälle alueelle rakentui Uusikyläksi kutsuttu alue. Rakentamisen lisääntymiseen vaikutti käsityöläisten ja puotien pitäjien määrän kasvu tehdasyhdyskunnassa. (Lähde: Ahonen 1978, 39).

Forssan rautatieasema avattiin yleiselle liikenteelle vuonna 1898. Vuoden 1922 rakennuskantaa esittävästä kartasta näkee, että nykyinen kaavamutosalue sijoittuu osaksi vanhan ratapihan alueelle, jossa sijaitti mm. veturitalli.





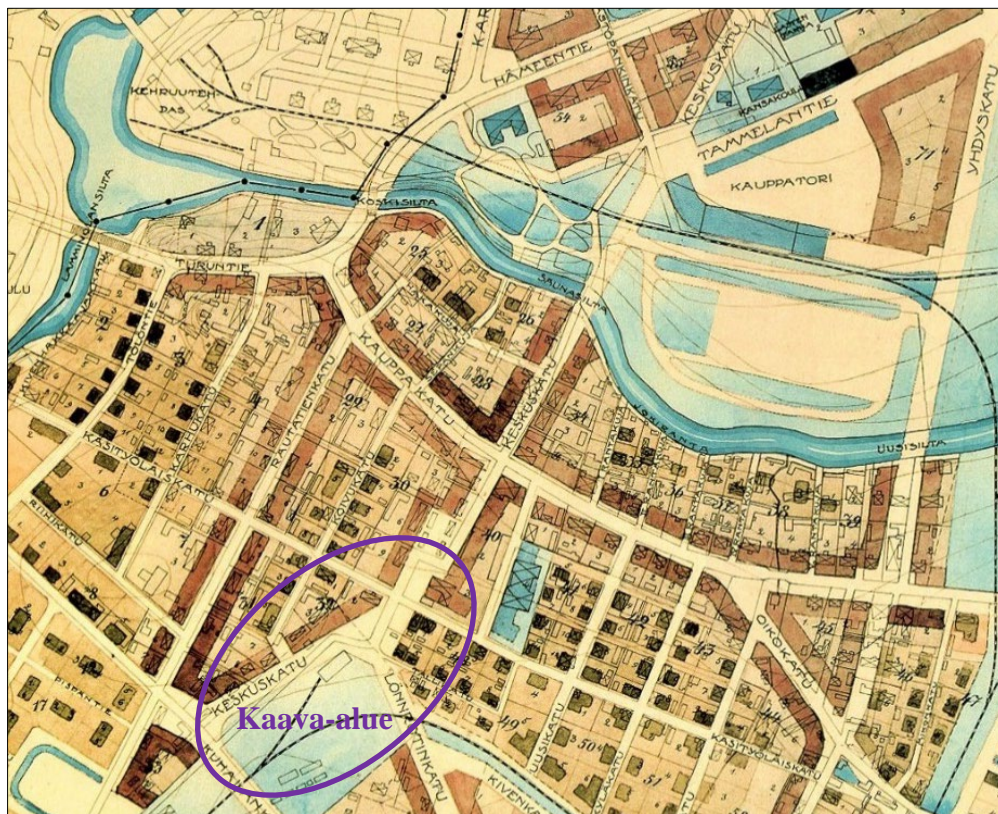
Ote kartasta: "Forssan kauppala ja sen rakennuskanta vuodelta 1922".  
kuvan keskellä näkyy silloisen VPK:n talon sijainti. Lähde: Forssan kaupunki

Keskuskatu oli merkittävä väylä kauppalan keskusta-alueelta rautatieasemalle. Tuolloin oli Keskuskadun visuaalisena päätteenä Forssan VPK:n talo, jonka katu kiersi suorakulmaisella käänöksellä ja muodosti risteuksen Käsityöläiskadun kanssa. Kyseinen rakennus tuhoutui Uudenkylän palossa 26. kesäkuuta 1929. Siitä lähtien rakennuspaikka on ollut rakentamattomana ja ajan mittaan sitä on kutsuttu Paloaukioksi. Alun perin rakennuksen omisti Käsityöläisklubi ja käyttö painottui lähinnä juhla- ja huvitoimintaan. Rakennus oli hankittu v.1905 Humppilasta. Yhdistyksen toiminta heikkeni ja kiinteistö myytiin VPK:lle vuonna 1914. Toisin sanoen VPK toimi siinä noin 15 vuotta.



Viistoilmakuva lounaasta noin v.1928. Keskuskatu kulkee pystysuunnassa lähes keskellä kuvaa. Puurakenteinen VPK:n talo on yhä paikoillaan (ks. nuoli). Samoin puurakenteinen työväentalo siitä oikealle. Ilmakuvan loivan kuvauskulman takia rakennukset vaikuttavat olevan hyvin lähekkäin. Lähde: © www.piipunjuurella.fi



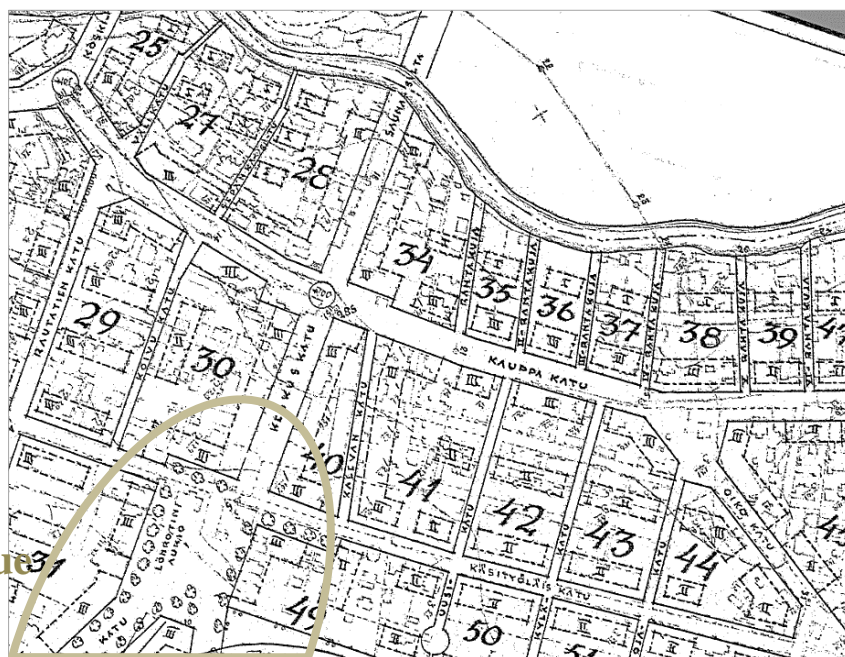


Ote Bertel Jungin vuoden 1925 Forssan kauppalan asemakaavasta.

Jungin kaava oli laadittu vuoden 1922 rakennuskanta -kartan pohjalle. Suunnitelmassa varauduttiin Forssan asukasluvun huomattavaan kasvuun. Keskuskatua ja Kauppakatu rajasivat umpikorttelimaisesti neljäkerroksiset kiviset kerrostalot (tummanruskea väritys).

Jungin suunnitelmassa keskusta-alue päättyy etelässä ratapiha-alueeseen ja Keskuskatu oli ajateltu sieltä torille johtavaksi leveäksi katu yhteydeksi. Jung suunnitteli kaupunkiaukion Keskuskadun varrelle vanhasta VPK:n rakennuksesta pohjoiseen. Keskuskatu ja rautatieasema olivat kaavassa merkittävässä asemassa.

Jungin kaavan mukainen rakentaminen jäi Forssassa suurelta osin toteutumatta. Joka tapauksessa suunnitelmassa Uusikylä nähtiin kasvualueena ja osana ydinkeskustaa.



Kaava-alue

Ote Lauri Kauton laatimasta vuoden 1942 kaupungin eteläisten osien asemakaavasta, joka ei toteutunut.



Kauton kaavassa oli käytännössä ajateltu hävittää Uusikylässä kaikki vanhempi rakennuskanta. Huomattavan leveäksi suunnitellun Keskuskadun päätteeksi oli ajateltu puurivi-istutuksilla varustettu laaja Lönnrotin aukio. Keskuskadun varrelle oli vanhojen rakennusten tilalle kaavailtu pääasiassa 3-kerroksisia rakennusmassoja. Niiden sijainti noudatteli Jungin asemakaavaa.



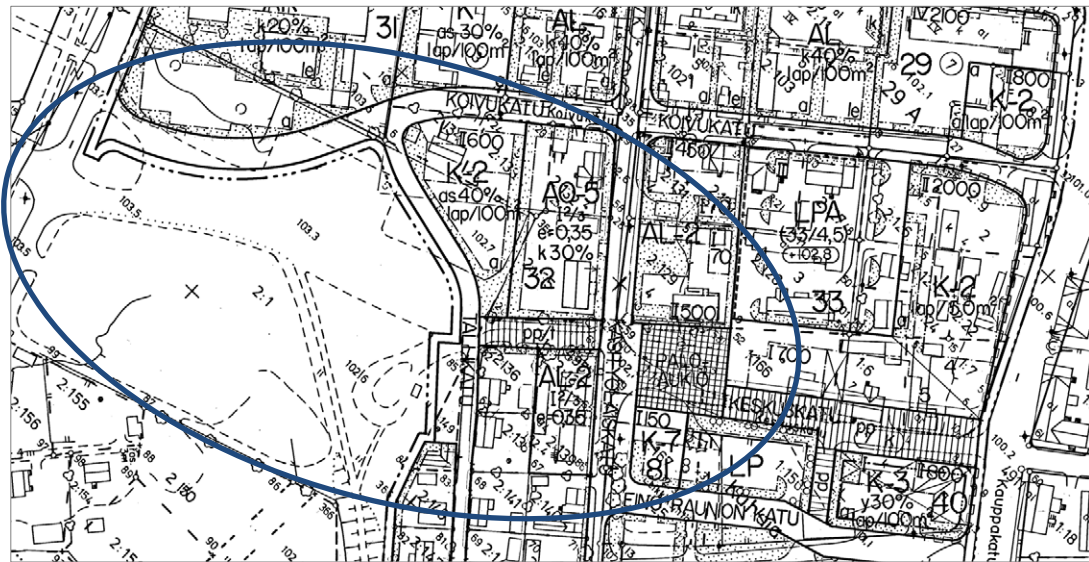
*Ote alueelle vuonna 1965 laaditusta asemakaavamuutoksesta, joka ei toteutunut. Kärsityöläiskatu olisi saneerattu leveämmäksi kokoojakaduksi. Kaava-alueen keskellä sijaitsi ”keskuspuisto”.*

Vuoden 1965 asemakaavamuutoksessa esiteltiin ajalleen ominainen ns. avoimen kerrostalosijoittelun ratkaisu. Rakennusmassat olivat pääosin III- ja IV-kerroksisia. Niiden rakennusalat on korostettu kuvaan keltaisella. Keskuskadun varteen oli suunniteltu puistoalue ja laaja pysäköintialue, joka edellytti Maakunta -majoitusliikerakennuksen purkamista.

Tähän mennessä Uudenkylän alueen rakennuksia ei ollut suojeltu.

Vuonna 1975 Museovirasto lähetti Forssan kaupunginhallitukselle kirjelmän, joka käsittelee tavoitteita Forssan eräiden alueiden rakennusten suojelemiseksi. Sen mukaan Uudenkylän asemakaavan tulisi luoda edellytykset alueen vanhan rakennuskannan ja valmiiden miljööarvojen säilymiselle sekä miljööä täydentävälle uudisrakentamiselle.





Ote vielä osittain voimassa olevasta v. 1989 asemakaavasta (E 78). Tyhjentyneet rata-piha-alue erottuu selvästi.

Vuonna 1989 tuli voimaan laaja Kauppakadun lounaispuoleisen alueen kattava asemakaava E78. Se pohjautui vuonna 1986 tehtyyn yleiskaavaehdotukseen, jossa haluttiin säilyttää pääosa vanhan Uudenkylän pientaloalueesta ympäristöineen. Keskuskatu suunniteltiin kevyen liikenteen väyläksi ja keskeisen kaupunkitilan muodosti Paloaukioksi nimetty torialue.

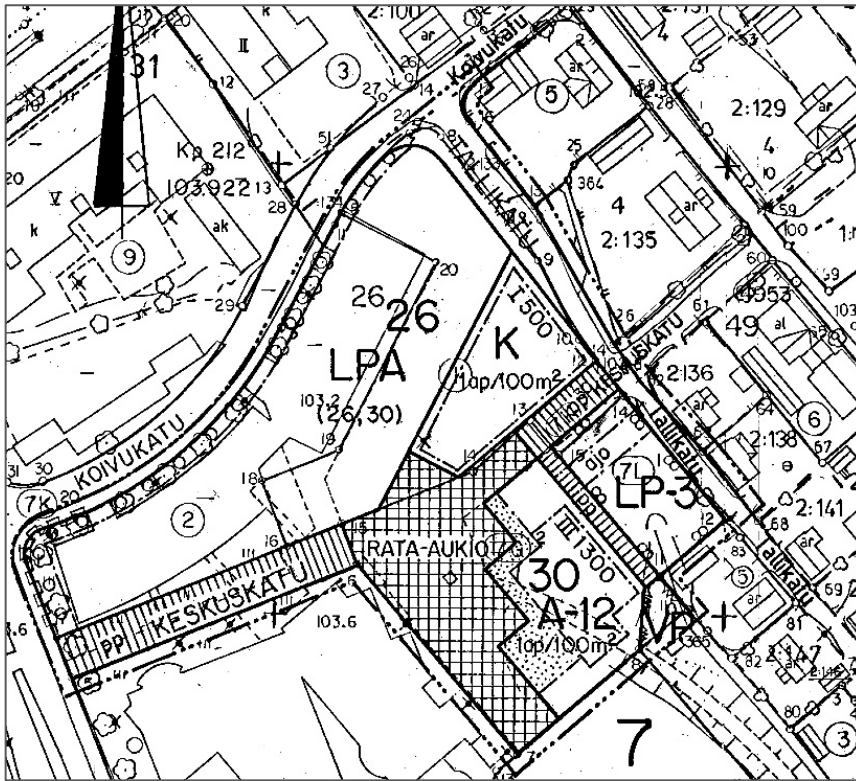
Kaavassa alueen kokoojakatu -kehän muodostaa Koivukatu, Käsityöläiskatu ja uudelle linjaukselle sijoitettu Eino Raunion katu, jonka varressa oli kaavassa myös laaja yleinen pysäköintialue.

Ko. kaavassa määritellyt rakennusoikeudet olivat suuria suhteessa vanhaan puutalokantaan. Esim. liiketilavaraukset pysäköintialueineen olivat huomattavia. Tuolloin elettiin kasvun ja suurten odotusten aikaa. Suojelu toteutui kaavassa jossain määrin.

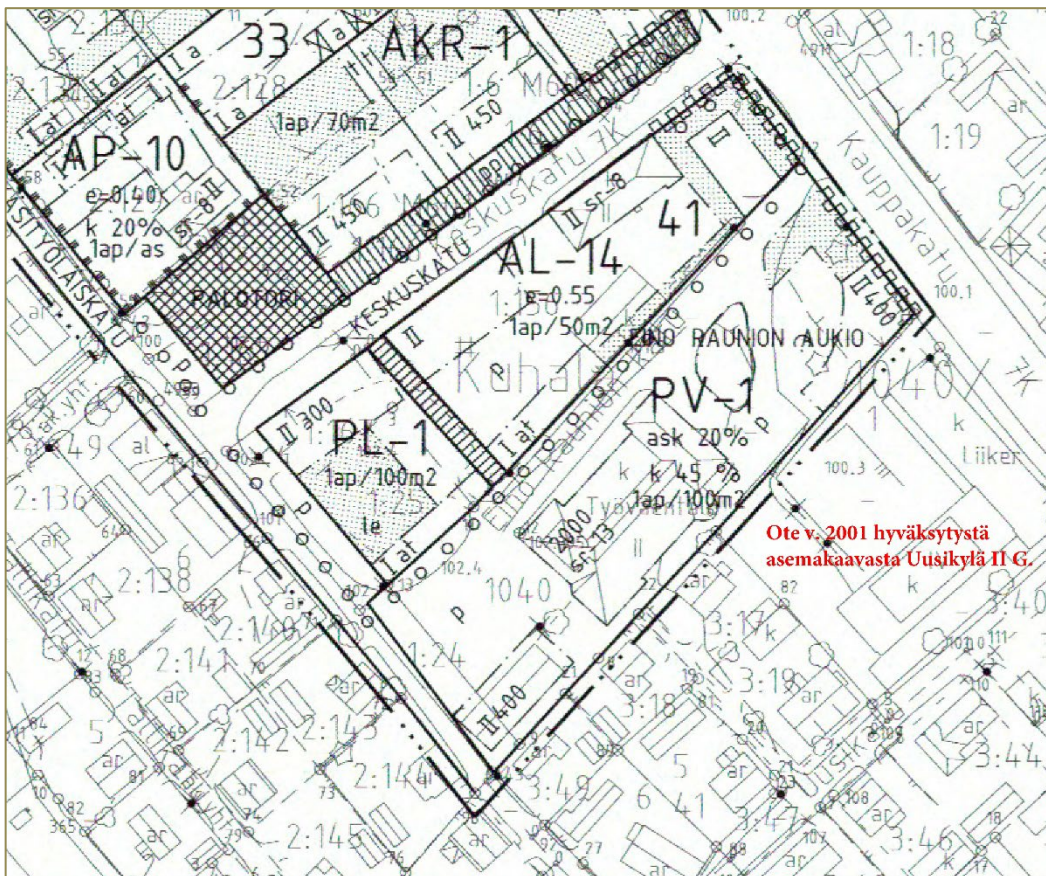


Viistoilmakuva vuodelta 1986. Käsityöläiskadun ja Keskuskadun risteysalue näyttäisi olleen laaja jäsentymätön sorakenttä, josta on ajettu läpi diagonaalisesti. Risteyksen itäpuolelle oli sijoittunut jonkinlainen hiekkapintainen peli- ja leikkikenttä. Alue näyttää järjestymättömältä ja irrallaan olevalta suhteessa muuhun Uudenkylän alueeseen. Tämä tilanne oli vallinnut jo yli 50 vuoden ajan. Kuva-alalta vasemmalle (lounaaseen) sijoittunut rautatie ja siihen liittyneet rakennukset olivat tuossa vaiheessa myös purettu. Itse rautatieyhteys Forssaan purettiin v. 1974.



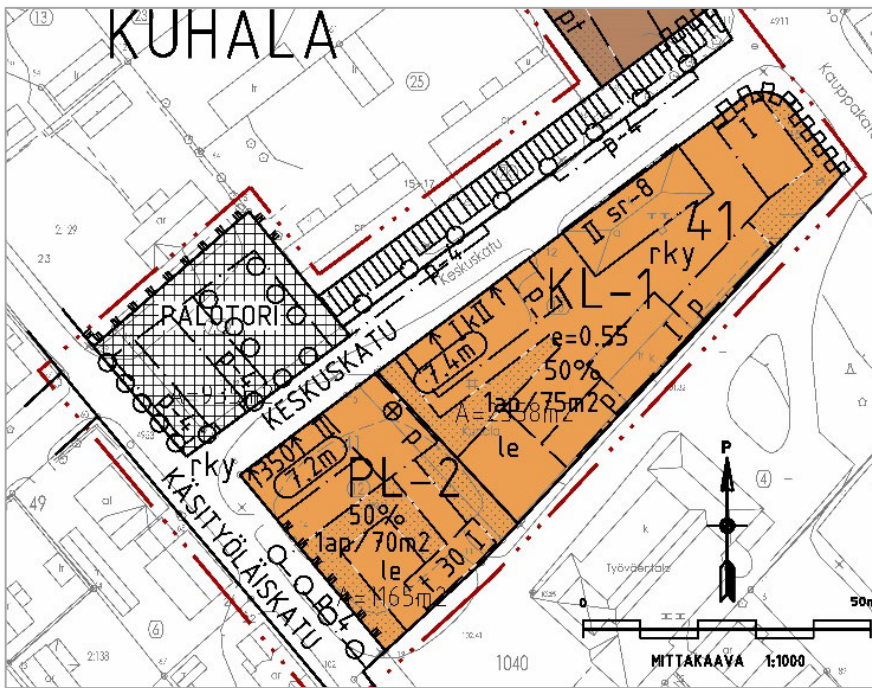


Ote asemakaavasta H 38 vuodelta 1994. Vesihelmi on jo rakennettu ja kaavassa esitetään sitä palveleva pysäköintialue (LPA), Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), kerrostalontontti (A-12) ja siihen liittyvä yleinen pysäköintialue (LP-3) sekä Keskuskadun jatke kevyen liikenteen väylänä. Edelliseen kaavaan nähden on Tallikatu linjattu uudelleen. Vrt. ajantasakaava s.24.



Ote v. 2001 hyväksytystä asemakaavasta Uusikylä II G.

Ote asemakaavasta J07 vuodelta 2001. Tässä kaavassa suojeltiin hotelli Maakunta, määriteltiin Keskuskadun katualue, joka jakautuu ajoliikenneväylään ja kevyen liikenteen väylään. Niiden väliin oli suunniteltu puurivistö. Pysäköinti oli sijoitettu Käsityöläiskadun varteen. Tämän vaiheen myötä poistui Eino Raunion katu kokonaan. Työväentalon tontin eteläpähän varattiin ko. kiinteistön pysäköintialue. Maakunnan tontille kaavoitettiin 2 uutta rakennusala ja siitä Käsityöläiskadun suuntaan uusi palvelurakennusten korttelialue PL-1.



Ote yhä voimassa olevasta asemakaavasta L11 vuodelta 2014.

Tässä viimeisimmässä Keskuskadun ja Käsiyöläiskadun risteysaluetta koskevassa kaavassa käytetään edelleen Palotori -nimeä ja torialue on jaettu istutuksin oleskelu- ja pysäköintiosaan.

Kevyt liikenne tapahtui aukion pohjois- ja länsikulmien kautta. Keskuskadun toiselle puolelle sijoittuu palvelurakennusten korttelialue (PL-2).

Yhdyskuntalautakunta ei hyväksynyt tämän kaavan pohjalta tehtyä katusuunnitelmaa v. 2019.

Siksi Palotori otettiin mukaan käsillä olevaan laajempaan kaavamuutokseen.

### **YHTEENVETO ALUEEN KEHITYS- ja KAAVOITUSHISTORIASTA:**

Vanha Uudenkylän alue, johon osa tämän kaavamuutoksen alueesta kuuluu, rakentui nopeasti 1900-luvun alusta 1920-luvulle.

Alueelle keskeinen Keskuskatu oli toiminut yleisen rautatieliikenteen avauduttua (vuonna 1898) kuljetusväylänä tavaraliikenteelle. Rautatieliikenteen alkuvaihe on ollut merkityksellinen myös Uudenkylän alueen kehitykselle.

Vesihelmen ja sen ympäristön 1990-luvun alkuun ajoittunut kaavallinen suunnittelu oli varsin selkeää. Tuolla alueella ei ollut 1980-luvun lopulla juurikaan aiempia rakennuksia. Rautatie ja tavara-aseman alue olivat silloin jo purettu (ks. s.6 ja 9).

Keskuskadun ja Käsiyöläiskadun risteysalueen itäpuolelle oli pystytetty Käsiyöläisklubin rakennus noin v.1905. Se paloi v.1929 oltuaan 15 vuotta VPK:n käytössä. Siitä eteenpäin sen ympäristö säilyi käytännössä sorapintaisena kenttänä.

Tuo kehityskulku on vaikuttanut osaltaan Keskuskadun ja Käsiyöläiskadun risteysalueen nykyiseen jäsentymättömyyteen. Mainittu alue näkyy jokseenkin entisen kaltaisena aukiona vielä v.1986 otetussa viistoilmakuvassa (ks. s.9).

Osa isosta aukiosta on 1990-luvulta lähtien vähitellen nurmettunut ja samalla sen reunoille on istutettu jonkun verran pensaita. Alue on toiminut aiemmin peli-/leikkikenttänä ja siellä on järjestetty tilapäisiä yleisötapahtumia.

Keskuskadun osuus Kauppakadulta Käsiyöläiskadulle ja Palotorin /-aukion alueet ovat liki sadan vuoden ajalla olleet erilaisten kaavojen kohteena. Kaavojen toteutus on jäänyt pääosin puolittiehen ja alue on säilynyt "avoimena".



### 3.1.3 Maisema ja luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijoittuu lounaaseen Forssan keskustaan ja sen halkaisevaan Loimijokeen.

Maisemallisesti kaavamuutosalue kuuluu Loimijokilaakson tasaisiin savialueisiin. Alueen maasto viettää loivasti Loimijokeen päin, jonne alueelta on matkaa keskimäärin 300 metriä. Alueen maaperä muodostuu kuivasta ja kantavasta savisesta kerroksesta, joka on kaupungin aiemmissa tutkimuskairauksissa todettu noin 2–4 metrin paksuiseksi. Pääsääntöisesti sen alapuolella on paalutusta vaativa pehmeä savi.

Osa kaavamuutosaluetta kuuluu suhteellisen tiheään rakennettuun Uudenkylän vanhaan pientaloalueeseen. Tuon alueen pientalotonteilla on perinteisesti ollut omenapuita ja marjapensaita. Muutoin tonteilla on satunnaisesti isompia puita ja alueen yleisilme on vihreä.

Sorakenttämainen Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteyksen katualueen laajentuma toimii tällä hetkellä maisemallisesti epämääräisenä pysäköintialueena. Edelliseen nähden Keskuskadun toisella puolella olevaa tyhjää tonttia on hoidettu viime aikoina puistomaisena nurmiviheralueena. Sillä on rooli virkistysalueena, koska Uudenkylän alueella ei ole varsinaista puistoa.

### 3.1.4 Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenteellisesti kaavamuutosalue sijoittuu vanhan Uudenkylän puutaloalueen ja 1990-luvun alkupuolella rakennettujen kiviainesrakenteisten palvelu- ja asuinrakennusten alueen yhtymäkohtaan. Siten kaava-alueen rakennuskannassa näkyy vanhan kaupunkihistorian lisäksi uudemman julkisen palvelutoiminnan kehitys. Taustalla on Forssan alkuperäisen teollisuusyhdyskunnan taloudellinen kasvu.

Kaavamuutosalueen vanhaa osaa luonnehtii tällä hetkellä sorapintainen Keskuskatu sekä sen ja Käsityöläiskadun risteysalueen muodostama hiekkakenttämainen aukio. Aukio toimii osittain pysäköintialueena ja sen kohdalla kaava-alueen läpi kulkevan Keskuskadun sijainti hämärtyy (ks. kuvat s. 13).

Aukion tähänastinen Palotori -nimitys tulee voimassa olevasta asemakaavasta. Kiinteistötekniisesti se on yleinen alue ja kaavalliselta käyttötarkoitukselta se on ollut torialue.

Aukion äärellä, Käsityöläiskadun varressa, on historiallinen konditoriakahvila -rakennus pientalojen vieressä. Konditorian historia alkaa vuodesta 1911, jolloin avattiin leipomo. Konditoriasta luoteeseen sijaitsee Käsityöläiskadun varrella omassa korttelissaan kaksi hyväkuntoista vanhaa erillistalokiinteistöä, jotka ovat peräisin 1900-luvun alusta. Ne kuuluvat kaavamuutosalueeseen ja samalla Forssan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Risteysalueen luoteispuolella sijaitsee voimassa olevassa kaavassa suojelumääräyksellä varustettu 1900-luvun alkupuolen puutalokiinteistö ja vastaavasti aukion koillispuolella on Keskuskadun varteen sijoittuva kahden rivitalon muodostama kiinteistö.

Kaavamuutosalueen ajallisesti uudempaa osaa, joka oli aikoinaan vanhaa ratapiha-aluetta, hallitsee korkeampaan rakentamiseen liittyvät päällystetyt katu- ja pysäköintialueet. Uudempi osa kaavoitettiin nykyiseen käyttöön 1980- ja 1990-lukujen taitteessa. Tällä osalla kaavamuutosaluetta sijaitsee 3-kerroksinen asuintalo ja viihdeumala Vesihelmen pysäköintialue viheristutuksineen.



*Nk. Palotori nähtynä Keskuskadulta Kauppakadun suunnasta. Keskellä on konditoria-kahvila -rakennus leipomolaajennuksineen. Heti rakennuksen korkeamman osan viereen sijoittuu lastauslaituri, johon purkaa lastia ajoittain puoliperävaunullinen kuorma-auto. Leipomotuotteiden lastaus tapahtuu myös katualueelta.*

*Kuvasta näkyy, että asiakkaat pysäköivät Keskuskadun katualueelle ja vallalla on oletamus, että kaikki liikenne tapahtuu diagonaalisesti Palotorin halki. Kuitenkin Keskuskadun virallinen rekisterikartan mukainen katualue sijoittuu 10 metriä leveänä aukion vasempaan reunaan (kuvassa). Siten kuvan puhelinpylväs on katualueella n. 3,7 metrin päässä katualueen rajasta.*



*Alue nähtynä vastakkaisesta kulmasta. Taustalla näkyvät Hotelli Maakunta ja Työväentalo. Vasemmassa reunassa näkyy rivitalon (asunto-osakeyhtiö) pääty. Kuvauskohdasta katsoen kuvaajan takana jatkuu Vesihelmen suuntaan kevyen liikenteen väylä, joka on voimassa olevan v. 1991 kaavan mukaisesti osa Keskuskatua.*





*Voimassa olevan v. 1991 kaavan mukaisesti Keskuskatu jatkuu kevyen liikenteen väylänä Käsityöläiskadulta kohti Vesihelmeä. Osaksi sorapintainenkevyen liikenteen väylä, jolla on tonteille ajo sallittu (pp/t), sivuaa Vesihelmeä ja kohtaa Eteläisen Puistokadun. Kuvassa katualueen raja on vasemmalla puhelinpylvään kohdalla ja oikean puolen kuuset on istutettu katualueelle.*



*Kahvilakonditorian edusta pitkin Käsityöläiskatua nähtynä Rautatienkadun suunnasta.*





*Etualalla Palotori ja sen takana epävirallisena puistona toimiva tontti nähtynä Rautatienkadun suunnasta. Kyseisellä tontilla ja Käsityöläiskadun varrella sijaitsee kookkaita vanhempia puita.*



*Kahvilakonditorian edusta Käsityöläiskadulla kohti Rautatienkatua. Palotorin (pysäköidyt autot) taakse oikealle jää vanha pientalokiinteistö.*





*Käsityöläiskadun varrella sijaitseva kaava-alueen kiinteistö 61-7-32-9 nähtynä Palotorilta.*



*Edellisen viereinen kiinteistö 61-7-32-6 nähtynä Käsityöläiskadun ja Koivukadun risteyksestä.*





*Vesihelmen pysäköintialueen viereen on tähän saakka kaavoitettu tontti Liike- ja toimistorakennukselle (nyk. puita kasvavana vihheralueena) nähtynä kohti itää. Taustalla oikealla näkyy kaava-alueen 3-kerroksinen asuinkerrostalo.*



*Vesihelmen pysäköintialuetta nähtynä pohjoisesta käsin. Viihdeuimala on kuvan oikeassa reunassa.*



*Keskuskadun jatkeena olevan kevyen liikenteen väylän ja Tallikadun risteys etelästä, kerrostalon edustan pysäköintialueelta, nähtynä. Korttelin 32 rakentamaton osa sijaitsee risteuksen takana.*





Näkymä Tallikadun ja Keskuskadun jatkeen risteyksestä kaava-alueen kerrostalon viereiselle yleiselle pysäköintialueelle. Se on sorapintainen ja huonosti rajautunut. Lähde: Google Maps.

### 3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavamuutosalueen asukkaista suurin osa asuu 3-kerroksisessa kerrostalossa (Tallikatu 3). Siinä on 18 huoneistoa, joista 6 on yksiöitä. Talo sijaitsee tontilla, joka kuuluu laajempaan 1990-luvun alkupuolella kaavoitettuun kortteliin. Kyseiseen kortteliin on kaavoitettu vanhusten asuntoja ja niitä palvelevia toimintoja (palvelutalo Työkihovi).

Samaan kortteliin sijoittuu myös Vesihelmi -viihdeumala, joka työllistää kaikkine eri toimintoineen suurimmillaan 15 henkilöä. Uimalan laaja asiakaspysäköintialue kuuluu kaava-alueeseen.

Kaavamuutosalueen vanhimpia rakennuksia edustavassa korttelissa sijaitsee nyt kaksi suhteellisen tilavaa puutaloa ja yksi rakentamaton tontti. Tuon korttelin kaakkoispuolella toimii ainakin 8 henkilöä työllistävä konditoriakahvila. Sen kahvilaosa sijoittuu vanhaan puurakennukseen ja leipomo-osa uudempaan puurakenteiseen siipirakennukseen. Sen viereisellä tontilla on aloittanut toimintansa olutpanimo.

### 3.1.6 Liikenne

Historiallisella Uudenkylän alueella, johon kaavamuutosalue osaksi kuuluu, on suhteellisen tiheä katuverkko ja kadut ovat pääsääntöisesti asfaltoituja (vrt. kaupunkirakennekartta s.4). Toinen puoli muutosalueesta edustaa 1980–90-lukujen suunnitelmia.

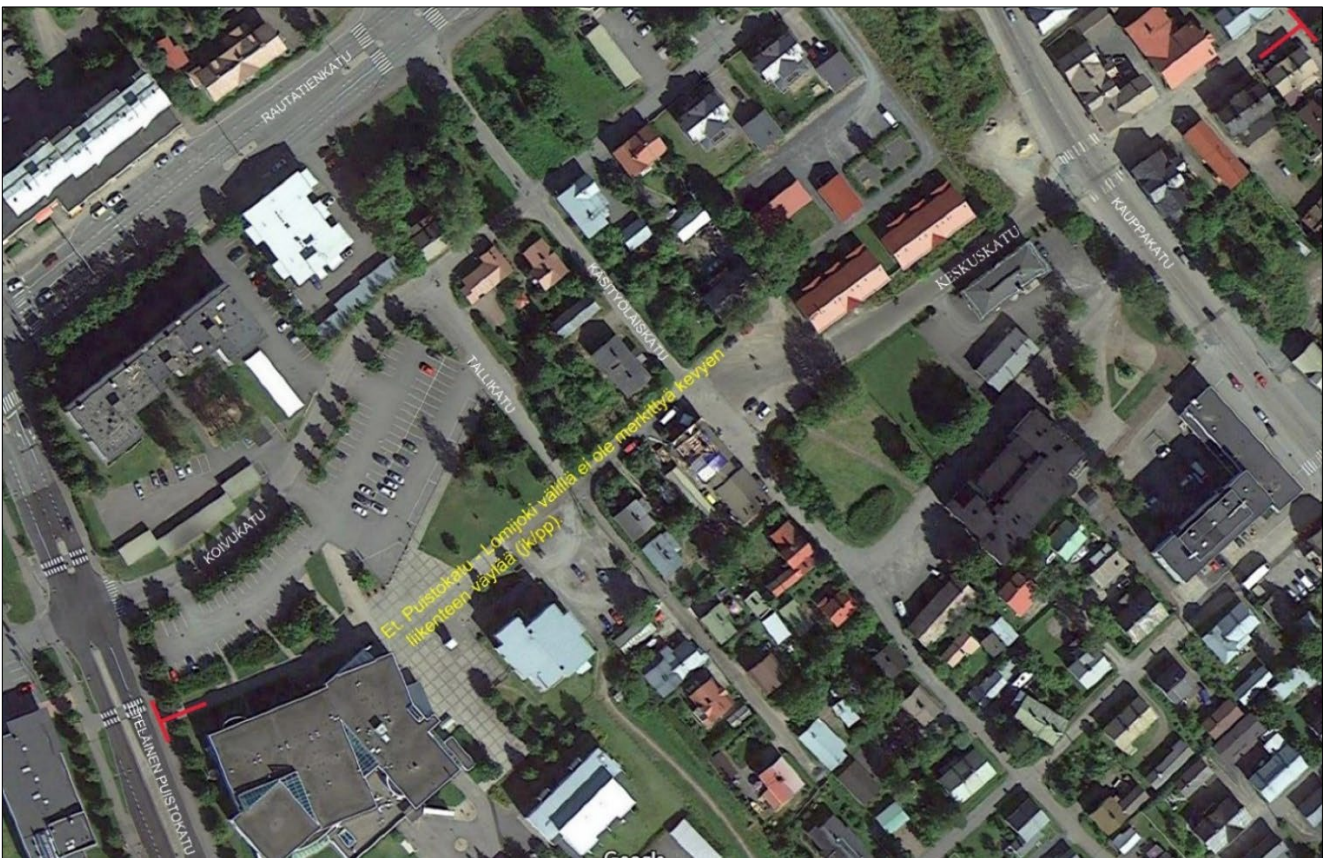
Kaavamuutosalueella autoliikenne muodostuu pääasiassa alueen äärellä sijaitsevien julkisten ja yksityisten palvelujen sekä asuinrakennusten pysäköintiliikenteestä. Varsinaista autojen tuottamaa läpiajoliikennettä on suhteellisen vähän. (Ks. *Keskuskadun liikennelaskenta* s.21 ja Liite 6.) Suurimman liikennemäärän tuottaa Keskuskadulle Antin konditorian asiakasliikenne.

Loimijoen suunnasta tapahtuu pysäköintiliikennettä Keskuskatua pitkin konditoriakahvilan edustan sorapintaiselle kentälle, joka on Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteysaluetta. Sieltä on jonkin verran liikennettä Käsityöläiskadun kautta Rautatiekadun suuntaan ja päinvastoin (Vrt. ilmakuva, s.19).





*Kuva on otettu Kauppakadulta pitkin Keskuskatua kohti konditoriakahvilaa. Vasemmalla hotelli Maakunta ja sen takana työväentalo. Etäisyydet näyttävät todellista suuremmilta laajakulma -kuvauksen vuoksi). Lähde: Google Maps.*



*Keskuskatuun nähden poikittainen Käsityöläiskatu päättyy autoliikenteeltä tultaessa Työväentalon tontille ja niillä kohdin on Umpitie -liikennemerkki. Vastakkaisessa suunnassa Käsityöläiskatu yhtyy Rautatienkatuun, joka on Forssan pääkatuja. Käsityöläiskadulla on pääasiassa asuinkiinteistö -liikennettä.*

Keskuskatua käyttää myös kaava-alueen läpi kulkeva kevyt liikenne. Isossa mittakaavassa se on kaupungin keskustan ja siihen nähden lounaassa sijaitsevan laajan kerrostaloalueen välillä tapahtuvaa jalankulku- ja pyöräilyliikennettä.

Tämän toistaiseksi merkitsemättömän kevyen liikenteen reitin varrelle sijoittuu Vesihelmi -viihdeumala, jonka sisäänkäyntiä kevyt liikenne sivuaa. Viihdeumalan asiakkaiden pysäköintialue on laaja ja sen ajoittain vilkas ajoneuvoliikenne tapahtuu Koivukadun kautta pääosin Eteläiseltä Puustokadulta.





*Näkymä Eteläiseltä Puistokadulta pitkin Keskuskadun jatketta (kuvan keskellä). Vesihelmi oikealla. Koivukadun risteys vasemmassa reunassa. Lähde: Google Maps.*

Keskuskadun jatkeella, Loimijoen ylittävällä kevyen liikenteen sillalla (Saunasilta), on tehty liikennelaskentaa ajalla 19.5.- 31.7.2022 (Hämeen ammattikorkeakoulu, Liikenneala). Mittauspisteen ohittaneiden keskimääräinen lukumäärä oli toukokuussa kahden viikon ajalta 317 jalankulkijaa/ vrk ja 300 pyöräilijää / vrk. Kesäkuun k-a. oli 401 jalankulkijaa ja 344 pyöräilijää / vrk. Heinäkuun k-a. oli 477 jalankulkijaa ja 334 pyöräilijää /vrk. Sama taho teki uuden liikennelaskennan ajalla 8.6.- 30.7.2023. Sen tulokset ovat hyvin samankaltaisia: pyöräilijöitä ja jalankulkijoita erikseen ylitti sillan 300–400 x /vrk. Pyöräilijöiden määrä oli edelliseen vuoteen nähden suurempi. Molempina vuosina keskustan eri kevyen liikenteen väyliltä tehtyjen mittausten perusteella liikennemäärät ovat suurimpia juuri Saunasillalla.

Tuloksista on tässä jätetty pois erillisistä yleisö- tai juhlatapahtumista johtuneet hyvinkin suuret päiväkohtaiset liikkujamäärät, koska ne vääristävät keskiarvoja. Kesällä keskipäivän tunteina kaava-alueen läpi kulkevia voi olla keskimäärin: 30–40 jalankulkijaa ja 25–35 pyöräilijää / tunti. Edellä esitetyissä lukumäärissä on laskettu yhteen molemmat kulkusuunnat.

Talvikaudella etenkin pyöräilijämäärät lienevät jonkin verran pienempiä. Vrt. liikennelaskennan tulokset jäljempänä.

Edellisen perusteella Keskuskadulla on suhteellisen paljon jalankulku- ja pyöräliikennettä keskustaan menevän siltayhteyden vuoksi. Keskuskadun autoliikennettä käsittelevällä sorapintaisella katuosalla Kauppakadulta Käsityöläiskadulle ei ole kuitenkaan osoitettu missä kevyen liikenteen tulisi kulkea.

Konditoriakahvilan edusta, Käsityöläiskadun ja Keskuskadun risteysalue, on nyt epä-määräinen sorapintainen aukio, jossa Keskuskadun liikenne on toistaiseksi tapahtunut diagonaalisesti kiinteistörekisterikarttaan torialueeksi merkityn kentän läpi. Kaupungin rekisterikartassa Keskuskatu kohtaa Käsityöläiskadun 10 metrin levyisenä lähes kohtisuorassa. (Vrt. Kunnallistekniikan kanta- /kiinteistökartta, s. 23).

Samalla kun kyseinen aukio toimii liikenneväylänä, niin sitä käytetään kahvilakonditorian asiakaspysäköintiin. Siinä joukossa on myös paketti- ja kuorma-autoja. Aukio toimii satunnaisesti myös itäpuolella sijaitsevan Työväentalon iltatapahtumien pysäköintialueena. Työväentalolla on oma pysäköintialue sen tontin eteläosassa. Kyseisen yksityisen tontin läpi ajetaan yhä Kauppakadulta Käsityöläiskadulle, vaikka siinä ei sijaitse katua. Siellä sijainnut Eino Raunion katu lakkautettiin 2000-luvun alkupuolella (ks. s.10).

Käsityöläiskadun ja Keskuskadun risteysalueella on myös ajoittain konditorian lastaus- ja purkuliiikennettä, joka on tapahtunut yleensä puoliperävaunu -rekalla. Se vaatii suhteellisen paljon tilaa.

Kaiken kaikkiaan liikenneturvallisuuden ja yleisen toiminnallisuuden suhteen alue on nyt kyseenalainen.

Traficon Oy teki Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteykseen liikennesuunnitelman ajouratarkasteluineen (Päivätty 18.9.2019). Siinä risteysalue mitoitettiin puoliperävaunulle ja turistibussille.

Kaava-alueella Vesihelmen lähellä sijaitsevan kerrostalon pysäköinti on tähän asti järjestetty sen viereisellä yleisellä pysäköintialueella, johon ajetaan Tallikatua pitkin. Kerrostaloyhtiön asukkaiden pysäköintipaikkojen sijainti yleisellä pysäköintialueella on aiheuttanut väärinymmärryksiä ja ongelmia.

### **Keskuskadun liikennelaskenta välillä Kauppakatu -Käsityöläiskatu:**

Kaupungin Infrapalvelut suoritti Keskuskadulla liikennelaskentaa teknisellä laskurilla ajalla 1.–8.2.2023. Mittauskohta oli Hotelli Maakunnan ja sille vastakkaisen rivitalon välillä. Mittauslaite laski ajoneuvojen molemmat kulkusuunnat yhteen kokonaismääräksi. Tulokset esitetään liitteenä olevassa graafisessa esityksessä ja tulostuskoosteessa. Ks. *Ajoneuvojen määrä /Keskuskadun liikennelaskenta*, Liite 6.). Laitteen tulostarkkuus on +/- 2 %. Laite mittasi myös ajonopeuksia.

Mittaustuloksissa on autojen lukumäärissä huomioitava tietty määrä läpiajoliikennettä, joka tapahtuu Keskuskatua pitkin Käsityöläiskadulle ja vastaavasti sieltä päin Kauppakadulle.

Läpiajoliikenteen määrästä kertoo sunnuntain (5.2.) osalta mitattu liikennemäärä Keskuskadulla. Mittauspisteen ohiajoja tapahtui tuolloin koko vuorokauden aikana autojen osalta 60 ja pyöräilijöinä 57. Konditoria on sunnuntaisin suljettu.

Pääosa arkipäivien autoliikenteen mittaustuloksina saaduista lukumääristä koostuu kuitenkin Antin Konditorian pysäköintiliikenteestä.

Kun halutaan arvioida autojen vierailumäärää konditorian edustalle Kauppakadun suunnasta, on laskennassa mitatut ohiajaviiden autojen kokonaismäärät jaettava kahdella.

Siten pysäköimässä olisi arviolta käynyt ko. viikon ajalla, jakautuen eri ajankohdille, yhteensä maksimissaan: 640 henkilöautoa, 154 pakettiautoa (pit. 4,85–5,85 m), 43 kuorma-autoa (=pidemmät ajoneuvot kuin 5,85 m) ja 7 rekkaa (yhdistelmät pit. > 9 m). Nuo lukumäärät sisältävät myös alueen läpiajot.

Vastaavasti saman viikon ajalla kirjautui 750 pyöräilijöiden läpiajoa.

Huom. laskuri lukee kuorma-autoiksi ajoneuvot, jotka ovat pidempiä kuin 5,85 m (esim. pitkät pakettiautot). Se tulkitsee rekaksi myös pakettiautot, jotka vetävät peräkärriä. Siten kuorma-autojen ja rekkajen lukumäärät lienevät todellisuudessa pienemmät.

Mittaustulosten perusteella on autoliikenteen osalta lauantai vilkkain viikonpäivä. Lauantaina 4.2. noin klo 10:30-13:30 välisen ajan konditorian edustalle olisi ollut pysäköitynä arviolta keskimäärin 15 autoa. Samaan aikaan siellä on vierailut 3–5 pakettiautoa ja 2 kuorma-autoksi luokiteltavaa ajoneuvoa.

Koko lauantai vuorokauden aikana mittauspisteen ohitti 292 autoa (molemmat suunnat yhteensä). Jos tuosta lukumäärästä vähennetään oletettu läpiajoliikenteen määrä 60 ohitusta (vrt. sunnuntai edellä), niin mahdollisia konditorian eteen pysäköijä olisi koko lauantain aikana ollut 232 jaettuna kahdella eli 116 autoa. Lauantaisin konditoria on auki klo 6–16.

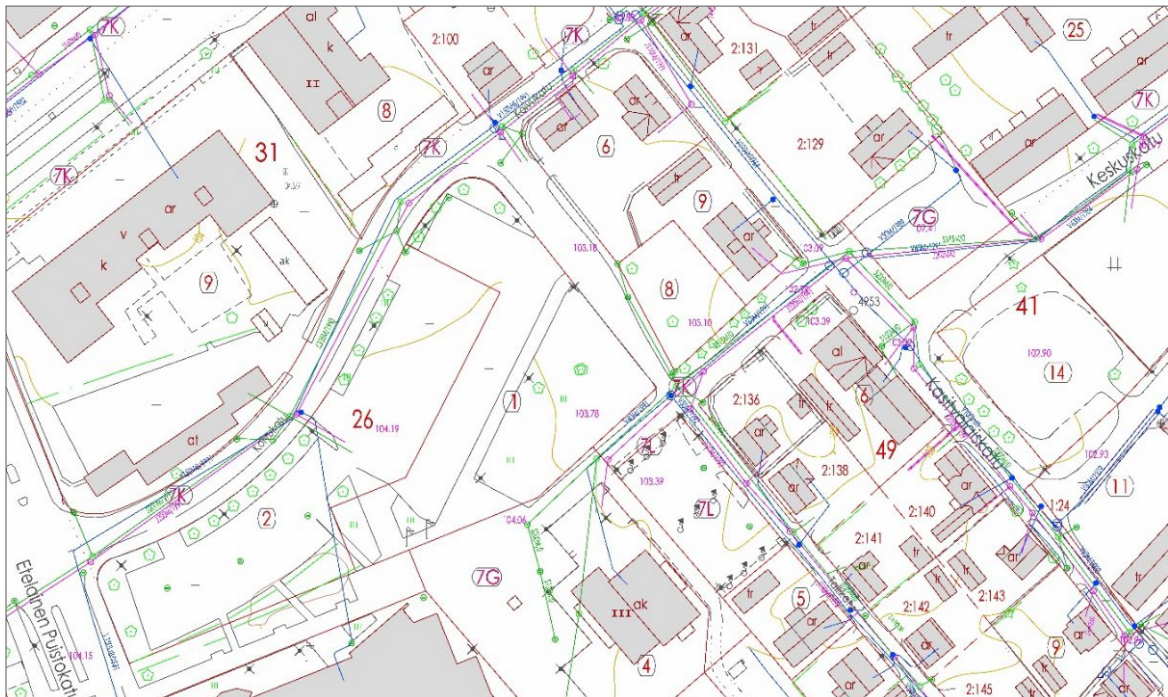
Lauantai vuorokauden aikana Keskuskadulla oli mitattu 90 pyöräilijäin ohiajoa.

Jalankulkijoita liikkuu talviaikaan yleensä vähintään sama määrä kuin pyöräilijöitä (mittalaite ei tunnista jalankulkijaa). Eli mittapisteen ohitti jalkaisin vähintään 60–90 henkilöä / päivä. Todennäköisesti paljon enemmän. - Suurin henkilöautolle mitattu nopeus oli 46 km/h, joten alueella liikkuminen ei ole riskitöntä.



### 3.1.7 Kunnallistekniikka

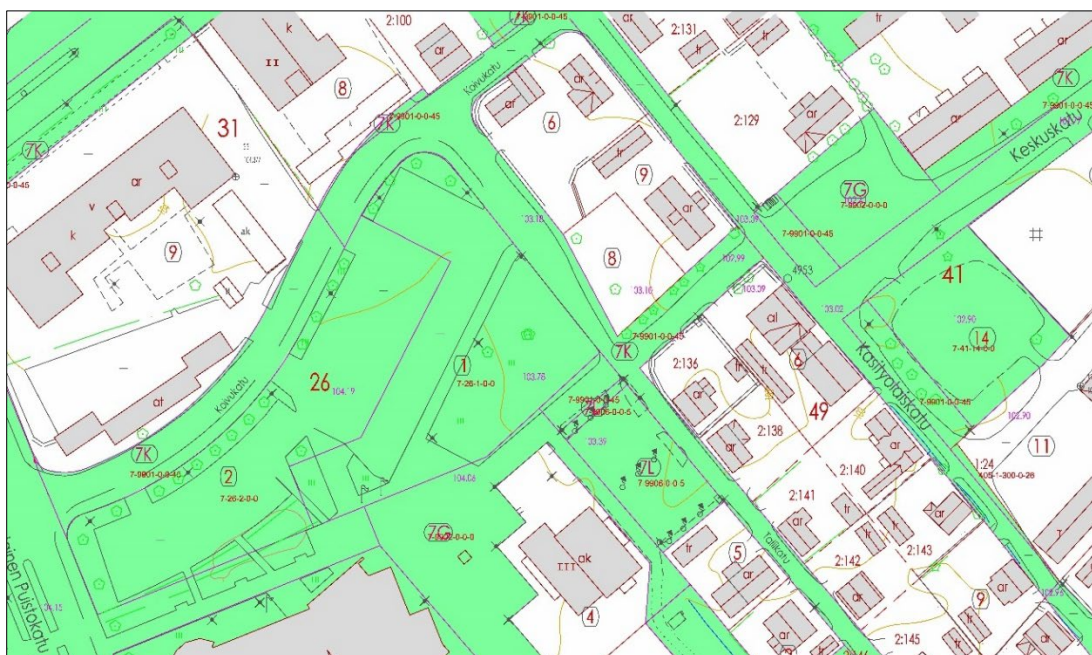
Kaavamuutosalueen vesi-, viemäri- ja hulevesiverkkojen pääjohtolinjat kulkevat kadun alla. Asuinrakennuksia sisältävät kiinteistöt ovat liittyneet verkostoon. Rakentamattomalle tontille 61-7-32-8 on rakennettava liittymäyhteydet.



Ote kantakartasta (Käyttövesi sinisellä, jätevesi violetilla, hulevesiviemäri vihreällä)

### 3.1.8 Maanomistus

Forssan kaupungin omistuksessa (kartassa vihreä alue) on yhtäältä Vesihelmen pysäköintialue viheralueineen ja toistaiseksi asuinrakennusten viereinen pysäköintialue. Kaupungin omistuksessa ovat myös nykyisellään Keskuskatuun kytkeytyvä sorapintainen kenttä sekä tällä hetkellä epävirallisena puistona toimiva nurmipintainen tyhjä tontti.



Ote kantakartasta (kaupungin maanomistus vihreällä)

### 3.1.9 Kiinteät muinaisjäännökset

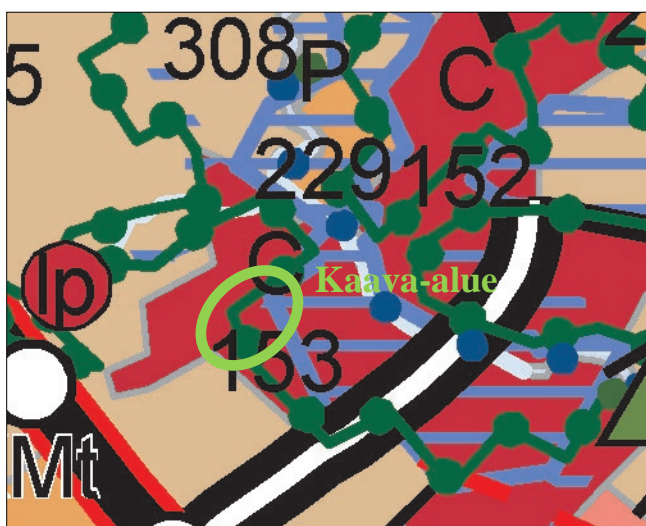
Kiinteät muinaisjäännökset on tarkistettu Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä: 4.5.2021 mennessä alueelta ei ole löydetty muinaisjäännöksiä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat

#### 3.2.1.1 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen Maakuntakaava 2040 on hyväksytty 27.5.2019. Siinä kaavamuutos-alue sisältyy merkintään: C (keskustatoimintojen alue, punaruskea väri). Alue kuuluu osaksi valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön RKY (sininen vaakaviivointi rajauksella) sekä Forssan kansallisen kaupunkipuiston rajauksen sisään (vihreä palloviiva -rajaus). Myös se edellyttää viherympäristön vaalimista.



Ote: Kanta-Hämeen Maakuntakaava 2040.

#### 3.2.1.2 Osayleiskaava

Vuonna 2014 voimaan tulleessa Forssan kaupunkipuiston teemaosayleiskaavassa (OYK 06) kaavamuutosalue kuuluu koko Uusikylän kattavaan alueeseen (ruuturasteroitu alue), jota koskee kaavamääräys:

*Pienin toimenpitein kehitettävät alueet: Merkinnällä on osoitettu alueet, joiden perusluonnetta ei ole tarkoitus muuttaa, mutta joilla on tarpeen tehdä erilaisia muutos- ja parannustoimenpiteitä. Toimenpiteiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huolehtia, että alueen arvokkaita erityispiirteitä ei heikennetä.*

Vanhoja puutaloja käsittävältä osaltaan kaavamuutosalue kuuluu *Pientalovaltaiseen asuntoalueeseen, jolla ympäristö säilytetään (AP/s)*. Osa kaavamuutosalueesta kuuluu *Julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PY)*. Pienehköltä osaltaan se kuuluu *Keskusta-alueeseen, jolla ympäristö säilytetään (C/s)*



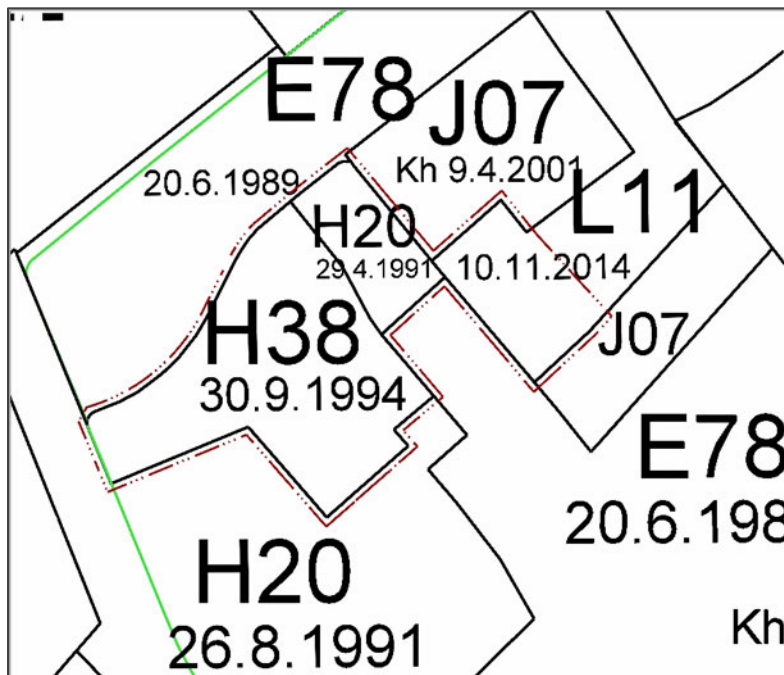
Kaava-alue



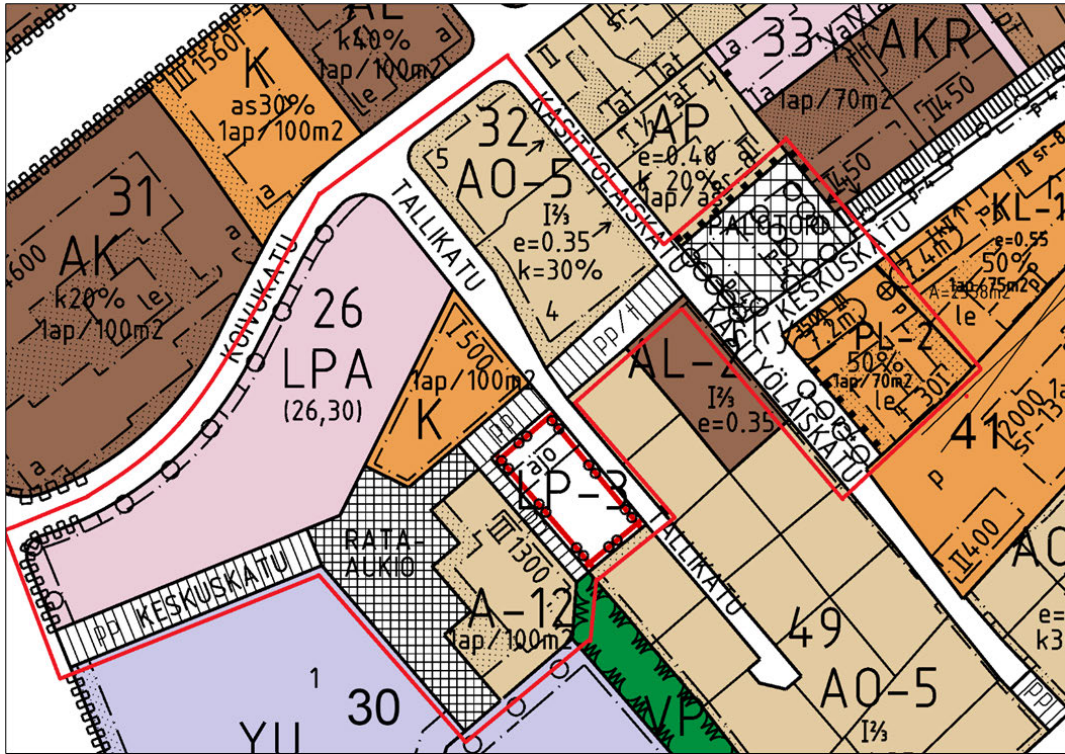
Ote Forssan kaupunkipuiston teemaosayleiskaavasta (OYK 06).

### 3.2.1.3 Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella on nyt voimassa asemakaavat H20, H38 ja osaksi L11.



Alueella voimassa olevat kaavat.



**Ote nykyisestä ajantasa -kaavayhdistelmäkartasta.**

Kaavamuutosalue on rajattu punaisella ajantasakaavaan. Kaavamerkintä K tarkoittaa Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Merkinnän kohdalle oli ajateltu rakennettavaksi 1-kerroksinen rakennusmassa, max. 500 ke-m<sup>2</sup>.

Vastaavasti PL-2 -merkinnän alueella sallittaisiin voimassa olevassa kaavassa kaksi-kerroksinen 350 ke-m<sup>2</sup>:n palvelurakennus.

### 3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2012. Rakennusjärjestystä päivitetään tällä hetkellä seudullisesti yhtenäiseksi. Ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi oli nähtävänä 6.12.2021 - 7.1.2022 ja sen on tarkoitus tulla voimaan v. 2023 alusta.

Käytännössä muutokset Forssan nykyiseen rakennusjärjestykseen ovat vähäisiä. Uutena asiana on mukaan tullut hulevesien hallinta.

### 3.2.1.5 Tonttijako ja -rekisteri

Korttelin 32 aiemmasta kiinteistöstä 61-7-32-7 on muodostettu lohkomalla nykyiset kiinteistöt 61-7-32-9 ja 61-7-32-8. Lainhuutopäivä on 17.09.2014. Tuolloin tehty lohkominen ei perustu asemakaavaan.

### 3.2.1.6 Pohjakartta

Alueella on suoritettu täydennyskartoitus v.1989. Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelu pitää ajan tasalla ja täydentää pohjakarttaa.

### 3.2.1.7 Rakennuskiellot

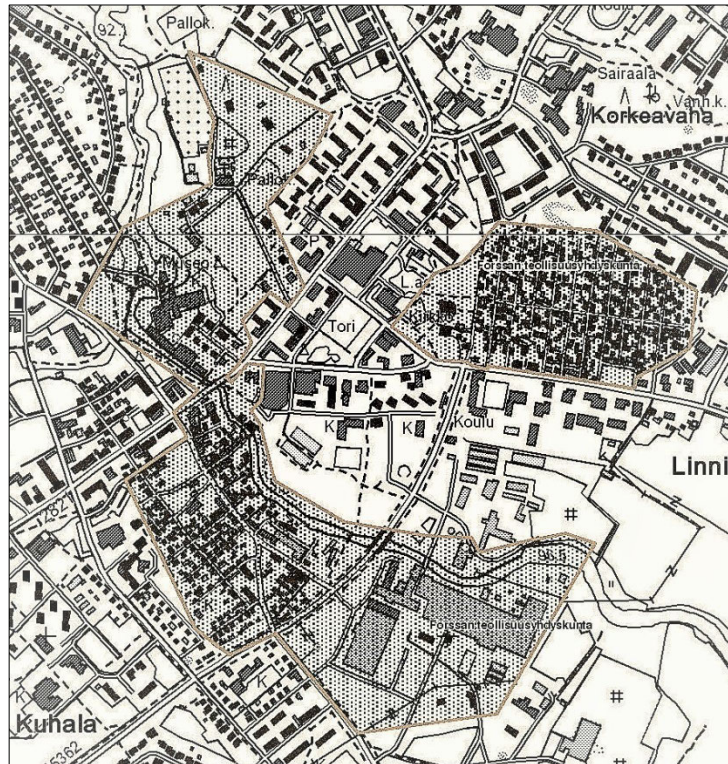
Kiinteistöllä 61-7-32-8 on rakennuskielto siltä puuttuvan asemakaavaan perustuvan sitovan tonttijaon vuoksi. Vrt. luku 3.2.1.5.



### 3.2.2 Kaava-aluetta koskevat päätökset

Vanhempi rakennettu osa kaavamuutosalueesta kuuluu Forssan teollisuusyhdyskuntaan, joka on luetteloitu valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä RKY 2009. (<http://www.rky.fi>). Kyseinen inventointi on otettu valtioneuvoston päätöksellä vuoden 2010 alusta lukien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi.

Uusikylä II M asemakaavamuutos tuli vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksen yhteydessä.



*Forssan teollisuusyhdyskunta -alue on kartassa rasteroitu.*

### 3.2.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Uudenkylän alue on inventoitu vuonna 2008 (arkkit. Miika Tuki), mukaan lukien kaavamuutosalueen puurakennukset. (Liite 3: 2 kpl tontti-inventointeja. *Lähde: Inventointikortit / Uudenkylän inventointi, 2008*).

Maankäytön suunnittelussa on kesällä 2018 tehty Uusikylää koskeva kaupunkirakenteellinen selvitys (arkkit.yo. Ilona Moilanen).

Kaupunkirakenteellisessa selvityksessä koottiin vanhoista rakennuslupa -asiakirjoista saatu tieto ja arvioitiin jo käytetty rakennusoikeus, jollei se ilmennyt asiakirjoista. Kartoitettiin rakennusten valmistumisajankohdat vuosikymmenittäin karttaesityksenä ja tehtiin niistä 3D -aluemallinnuksia. Niissä vertailtiin nykytilanteen tontitehokkuuksia erilaisten tehokkuuslukujen tuottamiin rakentamismääriin alueella.

Traficon Oy teki Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteykseen liikennesuunnitelman ajouratarkasteluineen (Päivätty 18.9.2019). Se on huomioitu kaavamuutosuunnitelmassa. Kyseisille kaduille oli jo aiemmin tehty katu(saneeraus)suunnitelmat.

Kaupungin Infrapalvelut suoritti liikennelaskentaa Keskuskadulla teknisellä laskurilla (*ViaCount 2*) ajalla 1.– 8.2.2023. Siitä on tehty koosteraportti (Liite 6.).

## 4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Kaavasunnittelu on käynnistynyt kaupungin ja kaavamuutosalueen viereisten palvelujen käyttäjien tarpeista. Muun muassa viihdeuimala Vesihelmen pysäköintialue on talvikaudella usein täynnä ja lisäpaikoille sen välittömässä läheisyydessä olisi tarvetta.

Kaavamuutos tuli ajankohtaiseksi myös Keskuskadun ja Käsityöläiskadun katusuunnitelma- ja neuraustarpeiden myötä sekä alueen toimijoiden tarpeesta sijoittaa uusia laajempia pysäköintialueita niiden katujen risteysalueen viereen. Yhdyskuntalautakunta ei hyväksynyt v. 2019 tehtyä Keskuskadun katusuunnitelmaa.

Samalla vahvistetaan asemakaavalla jo aiemmin (ilman kaavamuutosta) tehty tontin (61-7-32-8) lohkomisen.

Koska kaavamuutosalue kuuluu osaksi Forssan perinteiseen teollisuusyhdyskuntaan (RKY 2009), on ollut tarpeen tarkastella suunnittelun yhteydessä alueen vanhentuneita asemakaavoja ja Uudenkylän aluetta suurempana kokonaisuutena.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutoksen laadinta on käynnistetty keväällä 2021.

### 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§).

Osallisia ovat kaavan vaikutusalueen asukkaat, käyttäjät tai alueella toimivat yritykset. Ks. *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*.

#### 4.3.2 Vireille tulo

Uusikylä II M asemakaavamuutos tuli vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Palotorin pysäköinnin järjestelyistä käytiin yhdyskuntalautakunnassa keskustelua jo vuonna 2018. Yhdyskuntalautakunta ei hyväksynyt Keskuskadun vuoden 2019 katusuunnitelmaa. Jo noihin aiempiin Keskuskadun katusuunnitelmiin liittyen ovat kaupungin viranhaltijat käyneet keskusteluja kaavamuutosalueen viereisten yrittäjien kanssa.

Kaavamuutos tuli vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa. 10.4.2019 keskusteltiin luonnospiirustuksen pohjalta alueen yrittäjien kanssa pysäköintijärjestelyistä sekä kahvilakonditorian tavaraliikenteen vaatimista järjestelyistä. Risteysalueen katselmuksessa oli mukana liikennesuunnitteluun erikoistuneen Traficon -yrityksen edustaja. Yritykseltä tilattiin liikennesuunnitelma.

Kaavamuutosalueen viereisten yritysten edustajien ja kaupungin henkilöstön kesken oli tapaaminen myös 29.8.2022, jossa haettiin yhteistä näkemystä alueen pysäköinnin järjestelyistä. Yrittäjillä oli tavoitteena lisätä pysäköintipaikkojen määrää ja huomioida myös paketti- ja kuorma-autojen vierailupysäköinti alueella. Lisäksi konditorian



viereinen panimoyritys esitti tarpeen tavaraliikenteen kuorma-auton vaatimasta kääntö- ja peruutustilasta.

Kaupunki käynyt asuinkerrostalokiinteistön 61-7-30-4 kanssa on neuvottelut yleisen pysäköintialueen maa-alueen myynnistä ko. asunto-osaakeyhtiölle liittyen kaavamuu- tokseen.

Asemakaavamuutoksesta järjestettiin Forssan lehdessä olleen kaupungin ilmoitus- käytännön mukaisen ilmoituksen kautta esittely- ja keskustelutilaisuus 15.9.2022. Sen kohteena olivat erityisesti Uudenkylän asukkaat ja ympäristön käyttäjät.

Uusikylä II M asemakaavamuutosluonnos valmistui 10.8.2022.

Luonnosvaiheesta nähtävillä oloaikana saatujen mielipiteiden tiivistelmät ja niiden huomioon ottaminen ovat koottu liitteeseen 5.

Ehdotusvaiheesta nähtävillä oloaikana saatujen mielipiteiden tiivistelmät ja niiden huomioon ottaminen ovat koottu liitteeseen 7.

Luottamuselinkäsittelyjen päivämäärät esitetään selostuksen osan: *2. Tiivistelmä* kohdassa *2.1 Kaavaprosessin vaiheet*.

#### **4.3.4 Neuvottelut ja lausunnot**

Asemakaavaehdotuksesta on käyty keskusteluja kaupungin teknisen ja ympäristö- palvelujen viranhaltijoiden kanssa.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Hämeen ELY-keskukselta ja Hämeenlinnan kaupungin museolta (vastuumuseo) sekä ympäristölupalautakunnalta.

Luonnosvaiheesta nähtävillä oloaikana saatujen lausuntojen tiivistelmät ja lausunto- jen huomioon ottaminen ovat koottu liitteeseen 5.

Ehdotusvaiheesta sen nähtävillä oloaikana saatujen lausuntojen tiivistelmät ja lau- suntojen huomioon ottaminen ovat koottu liitteeseen 7.

#### **4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on luoda toimivaa ja turvallista kaupunki- ja lii- kenneympäristöä sekä kehittää etenkin nyk. Palotorin ja sen ympäristön pysäköinnin järjestelyjä. Jälkimmäinen tavoite on tullut kaava-alueen viereisten toimijoiden ja yrit- täjien taholta.

Samalla tavoitteena on Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti järjestää ko. *aluei- den käyttö ja rakentaminen niin, että edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaali- sesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä.*

Lain mukaisina tavoitteina on mm. *turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyy- dyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; parantaa kevyen liikenteen toiminta- edellytyksiä.*

Edelleen tavoitteena on edistää *elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kil- pailun kehittymistä sekä palvelujen saatavuutta.*

Palotoriin nähden Keskuskadun toiselle puolen sijoittuu kaupungin omistama raken- tamaton tontti, joka on toistaiseksi ollut kaavoitettuna palvelurakennus -käyttöön.

Kaavamuutoksen tavoitteena on sijoittaa ko. tontille lähialueiden toimijoiden tarvitse- maa pysäköintiä ja säilyttää osa tontista puisto-/ viheralueena.

Tavoitteena on parantaa ja selkiyttää Keskuskadulla jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä vastaamaan ajanmukaisia liikennenorjeja. Samalla saadaan Keskuskadun muodostama liikenneväylä turvalliseksi ja miellyttäväksi, jota se ei ole nykyisellään. Tavoitteena on muodostaa yhtenäisenä jatkuva kevyen liikenteen väylä keskustasta Koulukadulta Loimijoen takaa aina Eteläiselle puistokadulle asti. Pimeään ajan osalta tavoitetta palvelee Keskuskadulle rakennettava uusi ajanmukainen valaistus.

Tavoitteena on mitoittaa Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteys kaavassa ja laadittavassa katusuunnitelmassa siten, että siinä mahtuu hyvin kääntymään ns. telibussi ja puoliperävaunullinen kuorma-auto. Konditorialeipomon lastaussillalle tulee päästä peruuttamaan ja purkamaan ko. kuorma-auto. Samoin konditorian viereen Käsityöläiskadulle sijoittuvan panimoyrityksen pihaan tulisi päästä peruuttamaan kuorma-auto.

Pysäköinnin osalta tavoitteena on tehdä kaava-alueen uusien pysäköintialueiden mitoitus riittävän väljäksi, jolloin myös isommat autot mahtuvat pysäköimään paremmin. Nykyisen Palotorin alueelle on tavoitteena sijoittaa avoin pysäköintikenttä, johon mahtuvat pysäköimään isommat pakettiautot ja tarvittaessa 8 m pituiset kuorma-autot. Tavoitteena on myös varata kääntymistilaa kyseisten kuorma-autojen sujuvalle liikkumiselle Keskuskadulta em. tori- /pysäköintialueelle ja sieltä pois.

Asemakaavamuutoksella halutaan mahdollistaa erillistalotontilla 61–7–32–8 Uudenkylän alueelle sopiva täydennysrakentaminen. Kyseinen tontti sijaitsee korttelissa, jossa on voimassa asemakaava vuodelta 1991. Kortteli kuuluu piharakennuksineen Forssan RKY-alueeseen (v. 2009).

Voimassa oleva asemakaava on tuolta osin nyt yli 30 vuotta vanha ja vanhentunut. Kyseisessä korttelissa on tehty v. 2014 tontin lohkominen ilman asemakaavamuutosta.

Kaavamuutoksessa korttelin vanhojen puutalokiinteistöjen päärakennukset halutaan säilyttää alkuperäisen kaltaisina varustamalla ne suojelumerkinnällä ja -määräyksellä (ks. Liite 3). Lisäksi tavoitteena on ajanmukaistaa hulevesien hallintaa alueella.

Vesihelmen pysäköintialueen osalta tavoitteena on muuttaa sen itäpuolelle sijoittuva *liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K)* kuuluva tontti osittain pysäköintialueeksi. Se on tähän asti toiminut osin viheralueena ja kaavamuutoksessa yli puolet siitä säilyy sellaisena. Tällä muutoksella tavoitellaan viihdeuimalan usein toistuvan pysäköintiruuhan purkamista.

Koko kaavamuutosalueen kuuluminen Forssan kansallisen kaupunkipuiston alueeseen edellyttää osaltaan viherympäristön vaalimista.

Kaavatyön tavoitteena on löytää uusi toimiva kokonaisuus, jossa alueen yrittäjät, asukkaat ja toimijat sekä muut osatekijät huomioidaan riittävästi.

#### Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden edistäminen:

Kaavaratkaisulla edistetään alueen palvelujen ja vapaa-ajan alueiden saavutettavuutta. Se tapahtuu myös järjestämällä niille riittävästi autopaikkoja.

Kaavassa laadittu turvallinen jalankulku- ja pyöräilyreitit liikenneratkaistu tukee erityisesti kevyen liikenteen kasvua. Siinä otetaan huomioon asumisen sekä vapaa-ajan palvelujen sijoittuminen Forssan keskustassa.

Asemakaavamuutoksella tuetaan vanhan rakennuskannan (puurakennukset) sekä uudemman kaupunkirakenteen säilymistä. Näin edistetään vähähiilistä kaupunkiympäristöä sekä materiaalitehokkuuden osalta ja olemassa olevan infrastruktuurin hyväksikäytön avulla.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (Forssan teollisuusyhdyskunta, RKY 2009) osalta tavoite on turvata sen rakennuksiin liittyviä arvoja ja taata yleinen asuinympäristön toimivuus sekä viihtyisyys. Nk. Palotori -hiekkakentän pääosalle on kaavassa suunniteltu kivetty torimainen pysäköintialue, johon ei merkitä



pysäköintiruutuja. Ajatuksena on, että alue säilyy käytettävyydeltään avoimena ja siellä voi järjestää erilaisia tapahtumia.

### Ilmastotavoitteiden edistäminen:

Vrt. edellä olevat tavoitteet.

Kaava-alueen hiilivarastojen ylläpitämiseksi tai lisäämiseksi oleellisia keinoja ovat: olemassa olevien puiden säilyttäminen mahdollisuuksien mukaan sekä uudet istutukset. Tavoitteena on, että kasvuston suhteen kehitys olisi pikemminkin hiilinieluja lisäävää. Kaava-alueen vanhat hirsirakennukset muodostavat sinänsä hiilivaraston.

Uudisrakennusten osalta tavoitteena on, että se olisi lähellä nollaenergiatasoa ja asuminen hiilijalanjälki on 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 energiajärjestelmä, joka mahdollistaa uusiutuvan energian paikallisen tuotannon ja hyödyntämisen. Tähän liittyy lämmitysmuodon valinta ja esim. aurinkopaneelien käyttö.

Ilmastollisesti kestävät liikennemuodot: kävely, pyöräily ja sähkökäyttöiset ajoneuvot ovat liikenteellisiä tavoitteita alueella. Tätä palvelee mm. kevyen liikenteen väylän parantaminen alueella.

Kaupunkirakenteeltaan kaava-alue on jo nyt kohtuullisen tehokasta. Kaavassa huomioidaan hulevesien ympäristövaikutusten hallinta sijoittamalla pysäköintialueiden ja väylien viereen riittävästi vettä imevää maanpintaa. Asuinrakennustonteilla säilytetään puutarha-alueita. Katu- ja puistosuunnitelmissa tulee huomioida lisäpuiden ja kasvillisuuden istuttaminen.

## **5. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne**

Kaavamuutos noudattaa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:n tavoitteita sekä kaupungin teemaosayleiskaavaa, jonka alueelle muutosalue kuuluu.

Nykyisen voimassa olevan ajantasakaavan mukainen maankäyttö muuttuu kaava-alueella jonkin verran. (Ks. Ote ajantasa-asemakaavasta, s.25).

Kaavamuutoksessa poistuu kaupungin omistamilta maakiinteistöiltä yhteensä 880 ke-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Vastaavasti kyseisillä kiinteistöillä / alueilla kasvaa kaavoitetun pysäköinnin ja viheralueen määrä:

1. Vesihelmen pysäköintiä palvelleiden *autopaikkojen korttelialueen (LPA)* viereinen *Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)*, jonka tontin rakennusoikeus on 500 ke-m<sup>2</sup>, poistuu kokonaan ja muuttuu osaksi kyseistä autopaikkojen korttelialuetta (LPA-7). Kyseisen tontin alueelle sijoittuu uuden 12 autopaikan pysäköintialueen lisäksi viheraluetta, jolle lisätään korkeaa puustoa ja pensaita.
2. Nykyisessä asemakaavassa Palotoriksi nimetty aukio säilyy kaavassa torialueena. Kivetynä tehtävä torialue on samalla avoimempi pysäköintikenttä, johon mahtuvat pysäköimään myös isommat pakettiautot ja 8 m pituiset kuorma-autot. Henkilöautoja sinne mahtuu pysäköimään 12 kappaletta. Torialuetta nimitetään kaavassa *Palokunnan aukioksi*.
3. Palokunnan aukion suhteen vastakkaiselta puolelta Keskuskatua poistuu vuoden 2014 asemakaavan mukainen palvelurakennusten korttelialue, joka sisälisi

380 ke-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden. Tilalle tulee lähialueiden toimijoiden tarvitsemaa pysäköintiä (LP-10). LP-alueelle mahtuu 23 autopaikkaa. Osa tontista varataan puisto-/ viheralueeksi (VP). Siten kaavoitettua puistoaluetta tulee lisää 470 m<sup>2</sup>. Puistoaluetta nimitetään kaavassa *Paloaukion puistoksi*. Puistoalueella ja Käsityöläiskadun varrella säilytetään vanhempia kookkaita puita. Puistoalueella varmistetaan julkisen viher- ja virkistysalueen osuus Uudenkylän alueella.

4. Keskuskadun ajorata-aluetta on levennetty, joka mahdollistaa 8 metrin pituisten kuorma-autojen kääntymisen (niiden suurella kääntösäteellä) Keskuskadulta torialueelle ja sieltä pois.

Raskaamman liikenteen sujumiseksi Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteys mitoitetaan ns. telibussille sekä puoliperävaunurekalle konditorian purku- ja lastaus-tilavarauksineen. Mainittujen ajoneuvojen kääntymisen vaatimat alueet on huomioitu kaavakartassa ja kääntymisen lisävaraukset on esitetty katukiveyksenä. Konditorian viereen sijoittuvan panimoyrityksen osalta kaavaan on huomioitu panimon pihaan peruuttavan kuorma-auton kääntymisen vaatima tila. Liikenne- ja pysäköintialueiden mitoitus perustuu Rakennustieto -kortteihin: RT 98-11214 ja RT 98-11235.

5. Pysäköinnin osalta tavoitteena on tehdä koko kaava-alueen uusien pysäköintialueiden mitoitus riittävän väljäksi. Autopaikkojen leveys on vähintään 2,7 m ja paikkarivien väli 8 m. Tällöin myös kookkaammat autot mahtuvat pysäköimään paremmin. Antin Konditorian äärelle tulee kaavassa yhteensä 37 autopaikkaa.
6. Keskuskadun yhteyteen rakennetaan kaavamuutosalueen läpi kulkeva virallinen kevyen liikenteen väylä. Se mahdollistaa jatkossa virallisen yhtenäisen reitin Vesihelmeen nähden lounaaseen sijoittuvan Kuhalan kerrostaloalueen ja kaupungin keskustan välille. Toteuduttuaan tuo väylä tulee jatkossa saamaan yhä enemmän painoarvoa ja liikenne kasvaa entisestään. Kaavassa väylä saa. Käsityöläiskadulta lounaaseen Eteläiselle puistokadulle asti, nimen: *Keskuspolku*.
7. Kaavamuutosalueella Vesihelmen lähellä sijaitsevan asuinkerrostalon viereinen yleinen pysäköintialue muutetaan ko. taloyhtiön omaksi pysäköintialueeksi, jolloin sen käyttöön ei liittyisi ristiriitoja kuten nykyään. (Ks. Liite 1. *Asemakaavakartta ja kaavamääräykset*).
8. Kaavamuutos säilyttää kaava-alueella olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät vanhat erillispientalot. Vehreine tontteineen ne muodostavat viheryhteyttä vanhan Uudenkylän alueen ja uudemman 1990-luvun kivirakenteisen palvelurakentamisen alueen välillä.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos edesauttaa hyvän ja jäsennellyn kaupunkiympäristön syntymistä sekä lisää viihtyvyyttä alueella. Viimeistelyt pysäköinti- ja katu ympäristö parantaa Forssan kaupungin yleisilmettä.

Säilyttämällä historiallisen puurakentamisen perinne tallennetaan kaupungin kulttuurihistoriaa. Alueen kiinteistöistä huolehtiminen parantaa koko ympäristön laatua. Vrt. Kohta 4.4. Kaavamuutosalueen rakennusten elinkaarta pidennetään ja näin se tuottaa vähähiilisempää yhdyskuntarakennetta.

Muutosalueella merkitään säilytettäväksi kaikkiaan 37 puuta. Sen ohella uusien puiden ja alueen viherkasvuston lisääminen parantaa yleistä viihtyisyyttä, ja viheralueet toimivat hulevesien aiheuttamien ongelmien torjunnassa. Siten kaavalla turvataan



pohjaveden suojelua. Viherympäristöstä huolehtiminen auttaa ilmaston muutoksen seurausten hillinnässä.

Nykyisen lainsäädännön edellyttämä hulevesien hallinta ja käsittely saavutetaan rakentamalla asianmukaiset kiinteistökohtaiset hulevesijärjestelmät. Samalla on kiinnitettävä huomiota hulevettä imevän ja viivyttävän pinnan riittävyteen. Alueen hulevesien hallinnan tavoitteena on säilyttää uusien pysäköintikenttien viereiset maanpinnat vettä imevänä ja minimoida hulevesistä aiheutuvia ongelmia.

### 5.3 Aluevaraukset ja mitoitus

Koko kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä 1,64 ha. (Ks. Liite 4. *Seurantalo-make*)

Korttelialue	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus
AK-32	0,2045 ha	1300 ke-m <sup>2</sup>	0,64
AO-66	0,2175 ha	687 ke-m <sup>2</sup>	0,32
LPA-7	0,5427 ha	-	-
LP-10	0,0604 ha	-	-
VP	0,0561 ha	-	-
Tori- / katuaukiot	0,2103 ha	-	-
Katualueet	0,2775 ha	-	-
+ kevyen liikenteen väylät (erillisinä)	0,0710 ha	-	-

#### **AK-32 Asuinrakennusten korttelialue.**

Kortteli on varattu asumista sekä vanhusten asuntoja ja niitä palvelevia toimintoja varten.

- Rakennus on rakennettava kattomuodon, kattojen ja julkisivujen materiaalien sekä värien suhteen noudattaen yhtenäistä rakennustapaa muiden korttelissa 30 sijaitsevien rakennusten kanssa.
- Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa erkereitä ja parvekkeita.
- Kortteli on varattu vanhusten asuntoja ja niitä palvelevia toimintoja varten.
- Rakennus on rakennettava kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalien ja värien suhteen noudattaen yhtenäistä rakennustapaa korttelin 30 muiden rakennusten kanssa.
- Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa erkereitä ja parvekkeita.

#### **AO-66 Erillispientalojen korttelialue.**

- Päärakennuksessa on vähintään kolmasosa rakennusosalalle osoitetusta rakennusosikeudesta varattava sijoitettavaksi ullakkokerrokseen.
- Päärakennuksen julkisivuissa on käytettävä peittomaalattua lautaverhousta.
- Päärakennuksessa julkisivun ja vesikaton leikkauskohta on oltava vähintään 4,2 m ja kattokaltevuus noin 1:2–1:1,7.
- Päärakennuksessa on oltava kuisti, joka voi ulottua kaavakarttaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle.
- Tontille saa sijoittaa asuinrakennuksen ja talousrakennuksen, jossa voi sijaita myös saunatilat. Uuden asuinrakentamisen on noudatettava ympäristöministeriön asetusta

(YM 796/2017) rakennuksen ääniympäristöstä.

- Talousrakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohta on oltava vähintään 2,8 metriä ja kattokaltevuus noin 1:2–1:1,7. Sen julkisivumateriaalina on oltava maalattu lauterhous tai rappaus. Väri on punamulta tai vastaava.
- Rakennusten katemateriaalina on käytettävä konesaumattua peltiä tai vastaavaa taikka kolmiorima-huopakatetta.
- Tontille on istutettava puita vähintään yksi tonttipinta-alan 150 m<sup>2</sup> kohti.
- Rakennusten ja kulkuväylien ulkopuoliset tontinosat on istutettava. Piha-alueiden on oltava pääosin vettä läpäiseviä. Enintään 10 % rakennusten ulkopuolisesta alasta saa pinnoittaa vettä puoliläpäisevällä materiaalilla.

## 5.4 Kaavamuutoksen vaikutusten arviointi

### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kaavamuutoksella saadaan nykyinen ”Palotori -hiekkakenttä” liittymään uusilla liikenne- ja pysäköintijärjestelyillä osaksi kaupungin keskustan jäsentynyttä katu- ja kaupunkiympäristöä. Nyt se toimii epämääräisenä ja turvattomana liikenneväylänä sekä -alueena.

Kaavamuutoksella poistuu kaupungin omistamilta alueilta kaksikerroksisen 350 ke-m<sup>2</sup>:n palvelurakennuksen ja 1-kerroksisen 500 ke-m<sup>2</sup>:n liikerakennusmassan rakentamismahdollisuudet. Ne korvautuvat kaavassa puistolla, alueen toimijoiden tarpeeseen tulevilla pysäköintialueilla ja niiden yhteyteen kaavoitetulla viher-/istutusalueilla. Se tarkoittaa väljempää rakennettua ympäristöä, mutta myös jonkin verran enemmän kenttämaisia alueita ympäristössä. Sitä kompensoivat voimassa olevaan kaavaan nähden laajentuvat viheralueet, joille istutetaan pensaiden lisäksi myös korkeampaa puustoa.

Kaavamuutosalueen liikennealueiden viimeistely tuottaa hyvää rakennettua ympäristöä. Muutos tukee lähialueiden palveluja ja yritystoimintaa.

### **Vaikutukset liikenteeseen**

Nykyisen Palotorin alueella ovat liikennöitävä katualue ja autojen pysäköinti pahasti päällekkäisiä sekä jäsentymättömiä, joten siellä voi tapahtua hankalasti selvitettäviä liikenneonnettomuuksia. Kaavamuutoksessa eri liikennemuodot erotetaan. Keskuskadun jatkeen muodostavalla Saunasillalla tehtyjen kevyen liikenteen laskennan tulosten perusteella voi olettaa, että Keskuskatua pitkin konditoriakahvilan ohittaa kesäaikaan päivän vilkkaimpina tunteina 30–40 jalankulkijaa ja 25–35 pyöräilijää / tunti.

Koska kaavamuutoksella ohjataan Keskuskadun kevyt liikenne omalle reitilleen erilleen autoliikenteestä, niin päästään liikenneturvallisempaan ympäristöön. Ratkaisun seurauksena kävely- ja pyöräilyliikenteen edellytykset paranevat ja ne tulevat lisääntymään tuolla kaupunkia läpäisevällä reitillä. Myös ns. esteettömän liikkumisen mahdollisuudet paranevat uusien järjestelyjen avulla.

Alueella vierailevat kuljetusautot ja tilausbussit on huomioitu asemakaavan väylien mitoituksessa, joka tarkennetaan tulevaan katusuunnitelmaan. Kaavassa on kaksi bussi- / kuorma-autopaikkaa Vesihelmen pysäköintialueella. Tilausbussi voi jättää ja noutaa asiakkaita myös pysähtymällä kadulla kevyen liikenteen väylän vierelle.

Uudet pysäköintijärjestelyt lisäävät kaava-alueen pysäköintipaikkojen määrää yli kaksinkertaiseksi ja pysäköintialueiden väljempi mitoitus (autopaikan leveys väh. 2,7 m ja paikkarivien minimiväli 8 m) tekee niistä toimivampia myös pakettiautoille ja isommille henkilöautoille.

Keskuskadun ja Käsimyllykadun risteyksen viereiselle kivetylle torialueelle sijoitetaan pysäköintimahdollisuus kookkaimmille ajoneuvoille. Kaavassa huomioitujen raskaamman kuljetusliikenteen vaatimat kääntymistilat tekevät risteysalueesta leveän.



Kaavaehdotuksessa tulee Antin Konditorian äärelle laskennallisesti ainakin  $(12+23+2) = 37$  autopaikkaa. Autopaikkojen määrä kasvaa huomattavasti, koska tällä hetkellä henkilöautoja voi pysäköidä noin 15 kpl. Lisääntynyt pysäköintipaikkojen määrä voi lisätä autoliikennettä alueella.

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

Sijoittamalla kaavamuutosalueelle riittävästi jäsenneltyjä pysäköinti- ja katualueita vältetään nykyiseltä epämääräiseltä pysäköinniltä ja sen aiheuttamilta ongelmilta toimintaympäristössä.

Ihmisten elinoloja parantaa liikenneympäristön toimivuus ja viihtyisyys, jota edistää istutukset ja viimeistellyt katupinnoitteet sekä ajanmukainen valaistus. Tämä koskee yhtä lailla Palokunnan aukion alueen, viihdeuimalan ja kaava-alueen asuinkerrostalon pysäköintialuetta. Hyvin toteutettuna ympäristön taso nousee. Negatiivisena vaikutuksena on autoliikenteen määrän jonkinasteinen kasvu, mutta sen ohjaaminen kaavassa ja sitä seuraavissa katusuunnitelmissa tuo turvallisuutta alueelle. Esteettömän liikkumisen mahdollisuudet paranevat joka tapauksessa uusien kevyen liikenteen järjestelyjen avulla.

### **Vaikutukset maisemaan**

Maisemallisesti nyk. Palotorin ja sen ympäristön alue paranee, kun viimeistelyjen pysäköintialueiden vierelle tulee säilytettävien vanhojen puiden lisäksi uusia istutuksia. Kaavan merkitty uusi puistoalue tuo alueelle uuden virallisen puiston, joka auttaa myös hulevesien hallinnassa. Uudet istutettavat korkeammat puut muodostavat jakan elementin alueen aukioista muodostuvaan kaupunkitilaan. Pienemmät puut ja pensaat lisäävät viihtyisyyttä sekä luovat ihmisläheistä ympäristöä.

### **Vaikutukset kulttuuriarvoihin**

Kaavamuutoksessa varmistetaan suojelumääräyksillä muutosalueella sijaitsevien vanhojen historiallisten puutalokiinteistöjen ja perinteisen rakentamistavan säilyminen tulevaisuuteen.

Kaavamuutosalueen vieressä sijaitsevien historiallisten rakennusten: Konditoriakahvilan, Maakunta-hotellin ja Forssan Työväentalon toiminnan jatkuvuutta tuetaan niiden arvoisella hallitulla liikenneympäristöllä. Uusi katurakentaminen ei laske alueen arvoa, vaan korostaa mainittujen rakennusten kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä luomalla ajallista kontrastia ja syvyyttä niiden kanssa.

Kuten kaavaselostuksen kaavoitus- ja kehityshistorialuvusta ilmenee, niin edellä mainittujen rakennusten välinen alue on ollut jo 1930-luvun alusta lähtien epämääräinen. Alue on pysynyt rakentamattomana siitä lähtien, kun aukiolta paloi vuonna 1929 kookas puurakennus. Tälle laajalle aukiolle on haettu eri ajanjaksojen kaavoilla käyttötarkoituksia, mutta ne eivät ole toteutuneet. Tuolla alueella ns. perinteinen kaupunkikuva on todellisuudessa ollut hyvin hajanainen.

Kaavaluonnoksesta saadun ELY:n lausunnon perusteella kaavaehdotukseen on lisätty viheralueiden osuutta ja niiden laatua parantavia määräyksiä. Kaavakarttaan on lisätty korkeampia puita jakamaan alueen laajoja aukiotiloja. Näillä ratkaisuilla pyritään huolehtimaan riittävän pysäköintitarpeen sovittamisesta arvokkaaseen kulttuuriympäristöön siten, että alueen perinteiset piirteet, kuten puistomainen osa, säilyvät.

Kaavamuutos tuo ko. alueelle jäsennellyn ympäristön: kivetyn torialueen, puistoalueen ja rajatut liikennealueet, jotka ovat osin sorapintaisia. Alueen historiaan tulee uusi ajallinen kerros, joka ei ole ristiriidassa tähän asti vallinneeseen nähden. Alueella säilyy aukioiteema ja tilaa jakavien puiden sekä pensaiden avulla viheraluetta käytännössä lisätään ja siten asfaltoidut katuosuudet eivät nouse päärooliin. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden viheralueen määrä kasvaa huomattavasti. (Ks. ote ajantasa-kaavayhdistelmäkartasta, s.25).

Kulttuurihistorian kannalta on olennaista, että kaava mahdollistaa yleisötapahtumien järjestämisen alueella ja sen historiaan tulee siten uusi kerros, joka ei ole ristiriidassa tähänastiseen nähden.

Kaavamuutoksella tuotetaan kulttuurisesti arvokasta hoidettua elinympäristöä ja samalla huomioiden muutosalueen kuuluminen osaksi valtakunnalliseen RKY-alueeseen.

#### **Vaikutukset yleisiin ilmastotekijöihin**

Jo olemassa olevan infrastruktuurin ja rakennusten muodostaman kaupunkirakenteen hyväksikäytön avulla edistetään vähähiilistä kaupunkiympäristöä mm. materiaali- ja energiatehokkuuden osalta. Muutosalueen vanhojen puurakennusten kunnossapito ja säilyttäminen on sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää toimintaa.

Keveyden liikenteen väylästä selkiyttäminen ja parantaminen tukee ilmastonmuutoksen hillintää, koska jalankulun ja pyöräilyn toimintamahdollisuuksia parannetaan kaavamuutoksella.

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

Alueen yritys- ja elinkeinotoiminta saa merkittävää tukea, kun lähialueiden palvelut voivat käyttää uusia pysäköintialueita.

Vanhojen katujen johtoverkoston ja katuvalaistuksen uusiminen ajanmukaiseksi tässä yhteydessä on taloudellista pidemmällä aikavälillä tarkasteltuna.

#### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Alueen vanhaa puustoa pyritään säilyttämään kaavamuutoksessa mahdollisimman paljon. Kaavamääräykset edellyttävät, että toteutuksen yhteydessä istutetaan lisää kasvustoa. Siten luontoympäristö säilyy alueella merkittävässä roolissa vaikkakin istutettuna. Uuden puistoalueen ja p-alueiden viereisten viheralueiden osalta tehtävillä vihersuunnitelmilla voidaan ympäristön laatua parantaa.

## **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Nykyisin konditoriakahvilan edustan hiekkakentälle arki-aamuisin pysäköivät kuorma-autot saatetaan talviaikaan jättää tyhjäkäynnille kahvilassa vierailun ajaksi. Tällöin dieselmootoreiden käyntiäänet ja pakokaasut häiritsevät viereisten asuintalojen asukkaita.

Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteysalueen nykyinen liikenteellinen sekavuus on vakava häiriötekijä, joka saadaan kaavamuutoksessa hallintaan.

## **5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Ks. Liite 1. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Asemakaavan toteutuksessa on merkittävässä roolissa kaavamuutoksen mukainen katualueiden saneeraus. Katusuunnitelmat ovat nähtävillä samaan aikaan kaavaehdotuksen kanssa.



Kaavamuutosalueella joudutaan huomioimaan ajanmukaisten hulevesijärjestelmien rakentaminen. Täydennys- ja korjausrakentamisen toteutumista asemakaavan mukaisesti valvoo rakennusvalvonta ympäristölautakunnan alaisena.

## 7. Lähteet

Ahonen, Kaisa 1978. Forssan teollisuusympäristön taustaa. Forssan kirjapaino Oy.

Karttamateriaali:

Karttapaikka (MML), Forssan kaupungin arkisto, Suomen elinkeinoelämän keskusarkisto (ELKA).

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

[http://www.rky.fi/read/asp/r\\_RKY\\_kaavoituksessa\\_ja\\_lupamenettelyssa.pdf](http://www.rky.fi/read/asp/r_RKY_kaavoituksessa_ja_lupamenettelyssa.pdf)

## Selvitykset:

Tuki, Miika. 2008. Uudenkylän rakennuskannan kulttuurihistoriallinen inventointi. Forssan kaupungin maankäytön suunnittelu.

Moilanen, Ilona. 2018. Uudenkylän kaava-alueen kaupunkirakenteellinen selvitys. Forssan kaupungin maankäytön suunnittelu.

Kotituomi, Satu. 18.6.2019. Antin konditorian edusta. Liikennesuunnitelma, 1:500. Traficon Oy.

Kotituomi, Satu. 18.6.2019. Ajouratarkastelut konditorian edustalla [Telibussi 15 metriä ja puoliperävaunu vetoautoineen 16,5 metriä]. Traficon Oy.

Suvanto, Jaakko. 2023. Keskuskadun liikennelaskenta 1.- 8.2.2023. Forssan kaupungin infrapalvelut.

## FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Forssa 20.12.2023

Tuomo Hirvonen  
Kaavoitusarkkitehti

## 8. LIITTEET

1. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset. (4 s)
2. Havainnepiirroksia kuorma-autojen kääntymisen vaatimasta alasta. (3 s)
3. 2 kpl tontti -inventointeja (Lähde: Inventointikortit /Uudenkylän inventointi, 2008). (6+5 s)
4. Seurantalomake. (2 s)
5. Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot vastineineen. (14 s)
6. Ajoneuvojen määrä /Keskuskadun liikennelaskenta. (Molemmat ajosuunnat yhteen laskettuina).
7. Kaavaehdotuksesta saadut mielipiteet ja lausunnot vastineineen. (11 s)