



# FORSSAN KAUPUNKI

## Maankäytön suunnittelu



*Kaavarajaus punaisella katkoviivalla ilmakuvassa. Kuvälähde: Google Maps*

# UUSIKYLÄ II M

## ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Ehdotus

8.2.2023

# ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

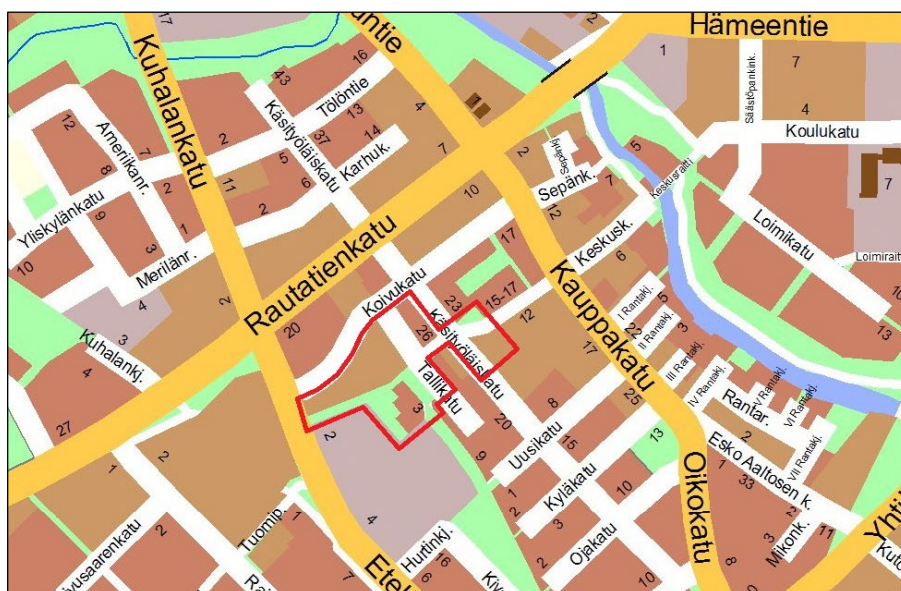
Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 8.2.2023 päivättyä kaupungin maankäytön suunnittelun laatimaa asemakaavakarttaa **Uusikylä II M** (Liite 1.).

**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 risteyksialueen liikenteelliseen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen. Risteykseen liittyvät kaksi aukiomaista kaupungin omistamaa maakiinteistöä jäsenlään kaavamuutoksessa uudestaan. Molempiin sijoittuu muutoksessa pysäköintialueet väljällä mitoituksella. Edellisten oheen varataan tarpeelliset viheralueet. Tässä yhteydessä 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	4
3.1.2	Alueen- ja kehityshistorian yleiskuvaus	5-11
3.1.3	Maisema ja luonnonympäristö	12
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	21
3.1.8	Maanomistus	22
3.1.9	Kiinteät muinaisjäännökset	22
3.2	<b>Suunnittelutilanne</b>	<b>22</b>
3.2.1	Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat	22
3.2.1.1	Maakuntakaava	22
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	25
3.2.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	26
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>26</b>
4.1	Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve	26
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	26
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.3.1	Osalliset	26
4.3.2	Vireille tulo	27
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	27
4.3.4	Neuvottelut ja lausunnot	27
4.4	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	28-29
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS</b>	<b>30</b>
5.1	Kaavan rakenne	30-31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.3	Aluevaraukset ja mitoitus	32
5.4	Kaavan vaikutusten arviointi	33-35
5.5	Ympäristön häiriötekijät	35
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	34
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>35</b>
<b>7.</b>	<b>Lähteet ja selvitykset</b>	<b>35-36</b>
<b>8.</b>	<b>Liitteet</b>	<b>36</b>

1. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset, 2. Havainnepiirros Palokunnan aukion pysäköintjärjestelystä, 3. 2 kpl tontti -inventointeja (Lähde: Inventointikortit /Uudenkylän inventointi, 2008), 4. Seurantalomake, 5. Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot vastineineen. 6. Ajo-neuvojen määrä / Liikennelaskenta.

## 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.
- x.x.2023 kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville.
- x.x.2023 - x.x.2023 asemakaavamuutosehdotus oli MRL 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä.  
x.x.2023 kaupunginhallitus hyväksyi Uusikylä II M asemakaavamuutoksen.

### 2.2 Asemakaavamuutos

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

Toinen tärkeä muutos on Keskuskadulle ja pienelle osaa Käsityöläiskatua suunniteltu jalankulku- ja pyöräilyväylä. Sen avulla muodostuu yhtenäisenä jatkuva kevyen liikenteen väylä keskustasta Koulukadulta Loimijoen takaa 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 nykyiselle Palotori -aukiolle sekä Keskuskadun toisella puolella sijaitsevalle toistaiseksi rakentamattomalle ja nyt epävirallisena viheralueena toimivalle tontille. Sille on voimassa olevassa kaavassa sijoitettu palvelurakennus.

Torialue säilyy kaavamuutoksessa ja sille sallitaan pysäköinti. Sitä nimitetään kaavassa Palokunnan aukioksi ja etelänpuoleisen pysäköintialueen viereen sijoitettava puistoa Paloaukion puistoksi.

Molemmille alueille tulee kaavamuutoksessa sijoittumaan myös puustoa ja 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 lohko 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 laajennetaan ns. Vesihelmen pysäköintialuetta (LPA-korttelialue) kattamaan toistaiseksi liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi merkitty alue. Sille sijoittuu kaavasunnitelmassa istutettavan alueen ympäröimä 12 autopaikan pysäköintialue. Uudet istutukset ovat pensaita ja korkeita puita.

Kaikilla uusilla pysäköintialueilla on autopaikkojen laskennallinen minimileveys 2,7 m ja paikkarivien väli 8 m, joten ne täyttävät uusimmat normit.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Keskuskadun ja Käsityöläiskadun katusaneerausten yhteydessä toteutetaan niiden risteysalueen järjestely ja kaavamuutoksessa määritellyt pysäköintialueet mitoitettujen katusuunnitelmien mukaan. Katusaneerauksia edeltää suunnitelmien 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 yksi-tyisten tontinomistajien toimesta rakennuslupamenettelyn kautta.

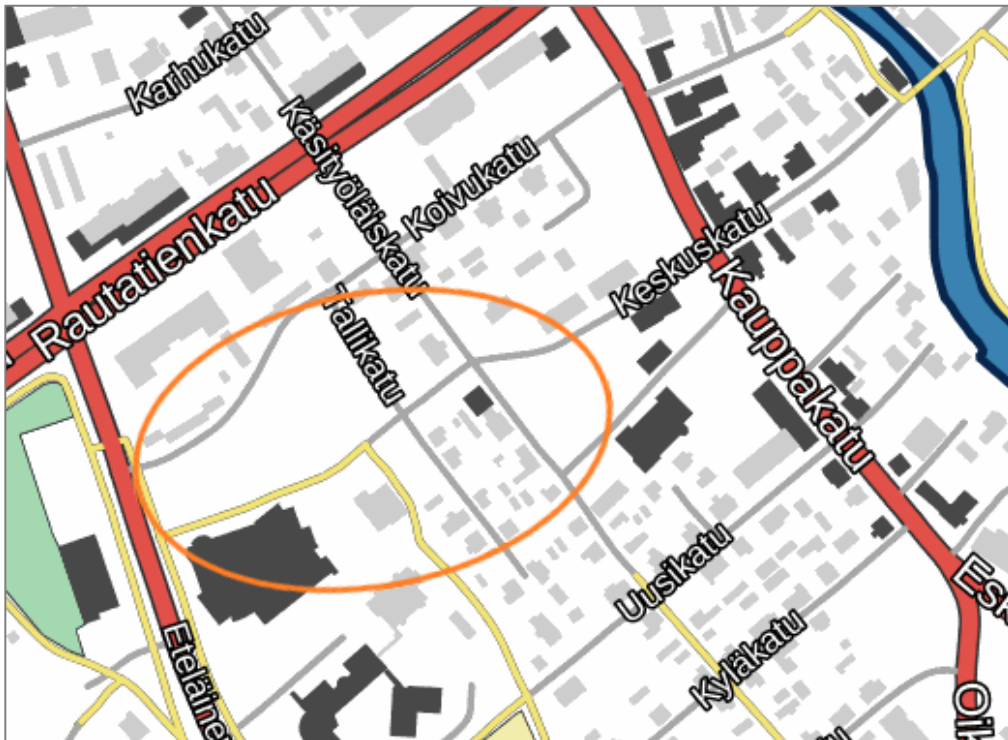
Suojellun rakennuksen tuhouduttua on uuden rakennuksen rakentaminen mahdollista kaavan mukaisten rakennusalojen ja rakennusoikeuksien mukaisesti sovittaen raken-nukset ympäristöönsä.

Kaavamuutosalueella joudutaan suorittamaan katurakentamisen, uudisrakentamisen ja kiinteistöjen korjausten yhteydessä ajanmukaisten hulevesijärjestelmien rakentami-nen.

## 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 asu-mista. Alueen kadut ovat päällystettyjä, vain Keskuskatu on sorapintainen. Kartassa on keltaiset liikenneväyläosuudet varattu kevyelle liikenteelle. Ku-vasta näkyy, että Keskuskadulla ei ole virallista kevyen liikenteen reittiä.

Lähde: Karttapaikka /MML

Kaavamuutosalue sijoittuu Kauppakadun ja Eteläisen Puistokadun välille osaksi van-han 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.

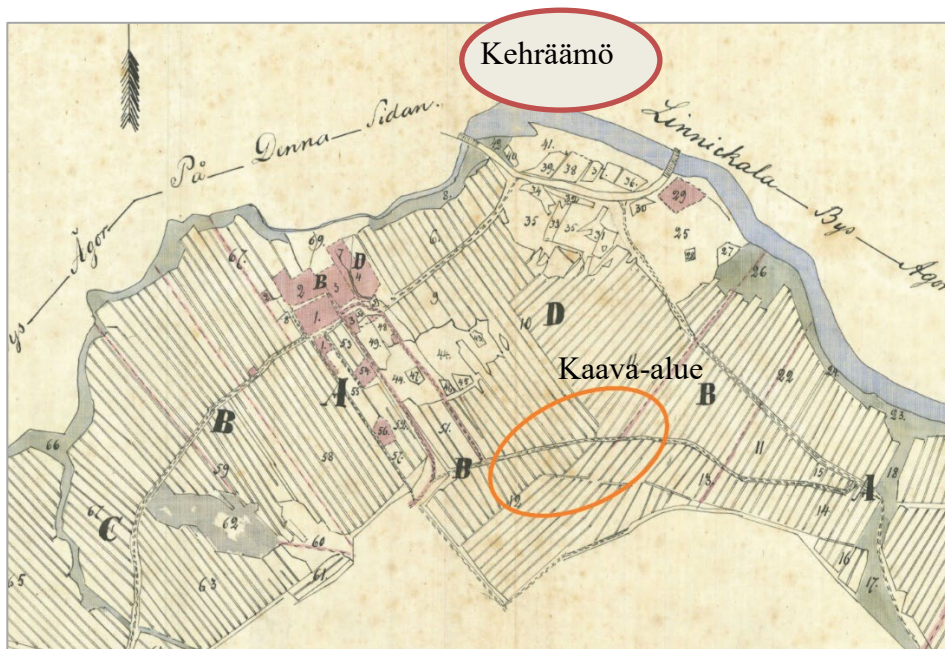
Eteläisen Puistokadun ja Kauppakadun yhdistää niihin nähden poikkisuunnassa Keskuskatu ja sen jatke. Loimijoelta Käsityöläiskadulle saakka se on sorapintainen ajoneuvokatu. Siitä eteenpäin sen jatke on kevyen liikenteen väylä Eteläiselle Puistokadulle saakka, ja Käsityöläiskadulta Vesihelmen edustan aukiolle se on vanha sorapintainen katupohja.

Keskuskatu jatkeineen toimii nykyään läpikulkuyhteytenä kevyelle liikenteelle kaupungin lounaisista asuinalueista Loimijoen pohjoispuolelle keskustaasta ja vastaavasti sieltä kävely 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

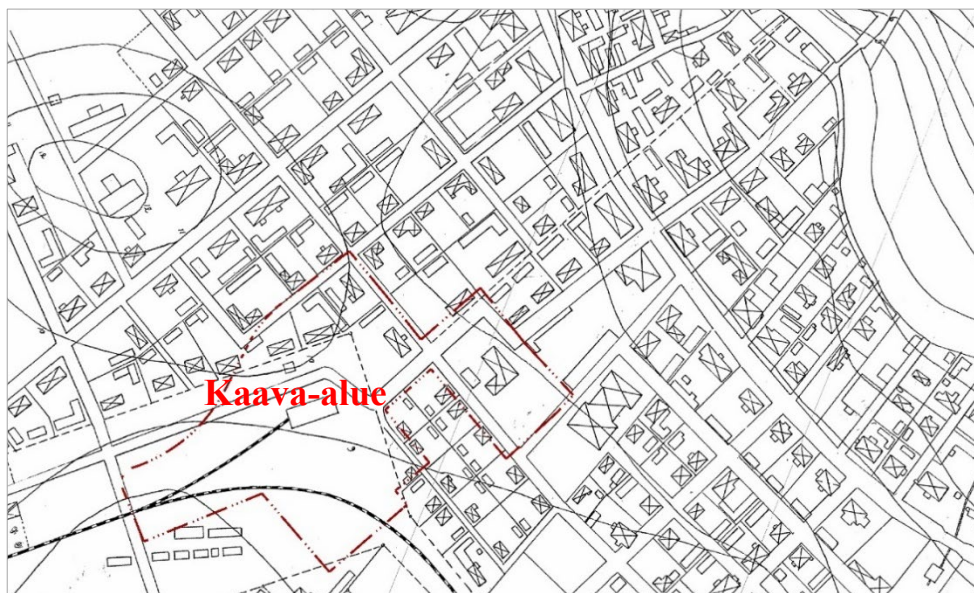
Forssan yhdyskunnan kehityksen käynnisti puuvillakehräämön sijoittuminen 1847 Loimijoen koskiosuuden pohjoisrannalle Linikkalan kylän maille. Joen eteläpuolisen asuinrakentamisen lähtökohtana olivat vanhan Kuhalan kylän pellot.



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

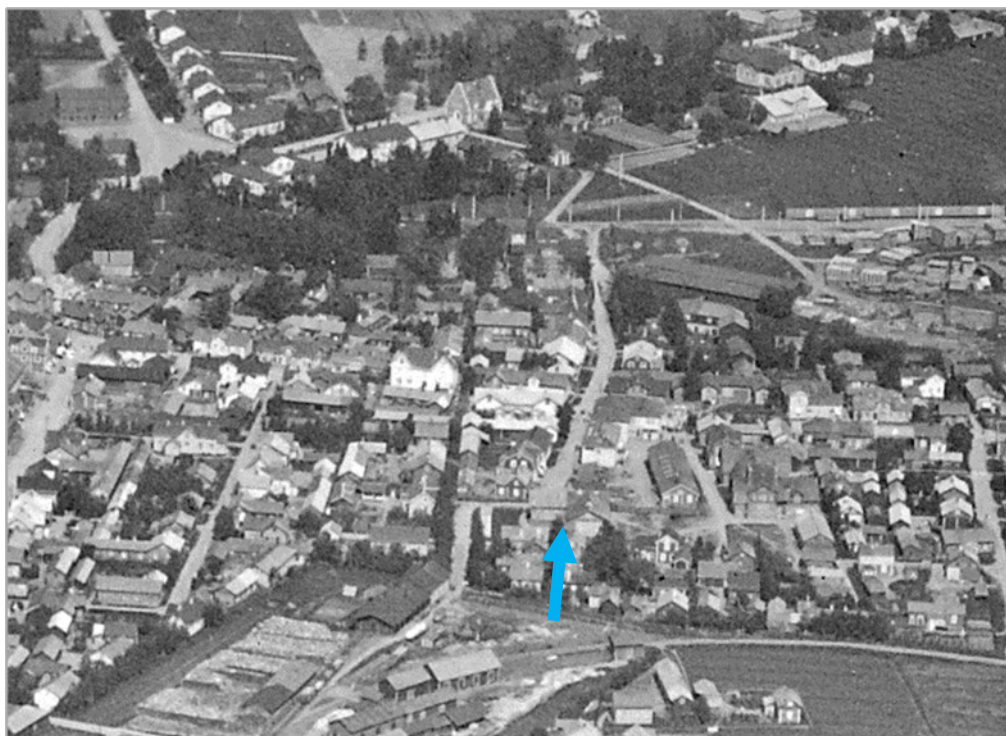
Joensuun eteläpuolisen asuintalojen tihentymän laajamittaisempi kasvu oli alkanut 1800-luvun loppupuolella vanhan sillan itäpuolelta Sepänhaasta ja toisaalta siitä itään sijoittuneen Kutomon puoleisesta päästä. Kutomo aloitti toimintansa v. 1856 ja Kauppakadun edeltäjänä toiminut tie muodosti liikenneyhteyden 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.



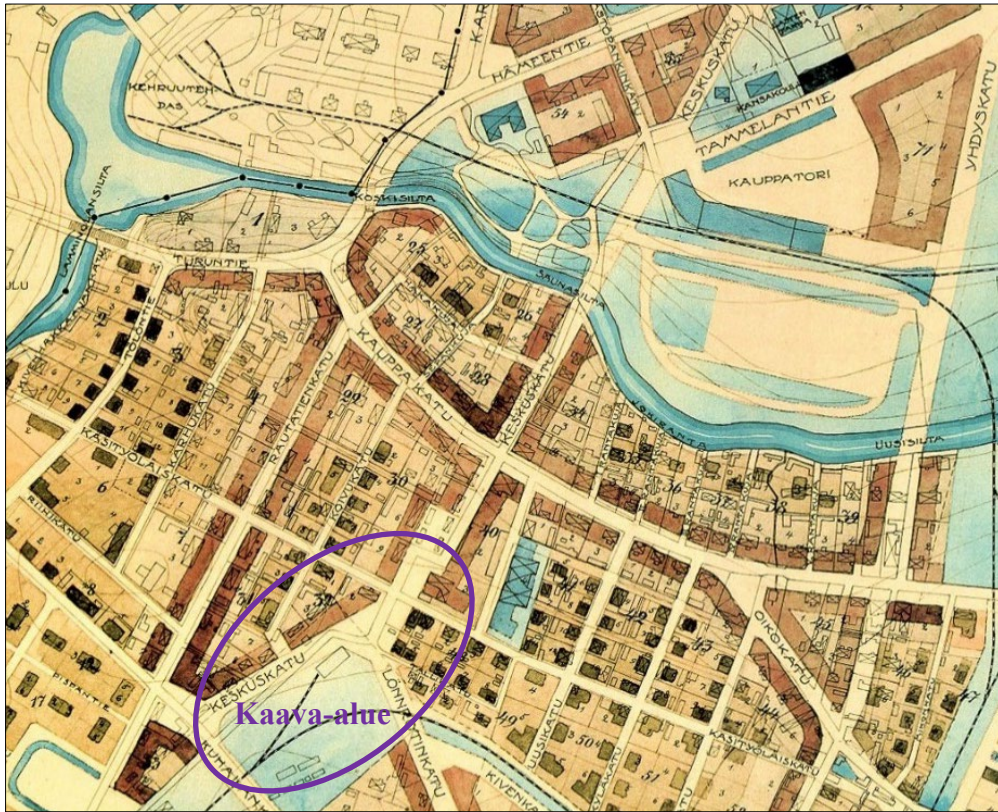
Ote kartasta: "Forssan kauppala ja sen rakennuskanta vuodelta 1922".  
kuvan keskellä näkyy silloisen VPK:n talon sijainti.

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.piiupunjuurella.fi](http://www.piiupunjuurella.fi)

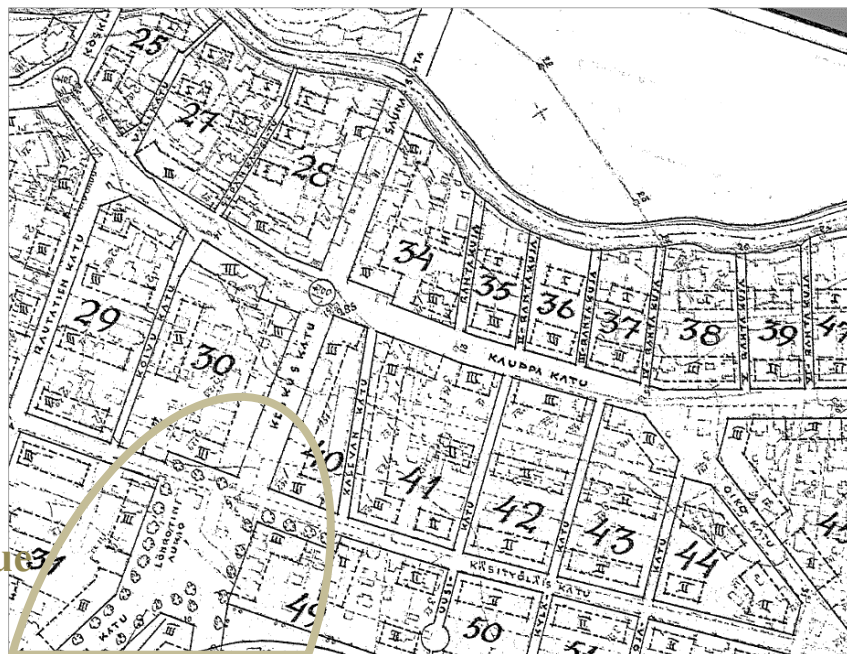


Ote Bertel Jungin vuoden 1925 Forssan kauppalan asemakaavasta.

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 nähtiin Uusikylä 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 puustutuksilla varustettu laaja Lönnotin aukio. Keskuskadun varrelle oli vanhojen rakennusten tilalle kaavailtu pääasiassa 3-kerroksisia rakennusmassoja. Niiden sijainti noudatteli Jungin asemakaavaa.

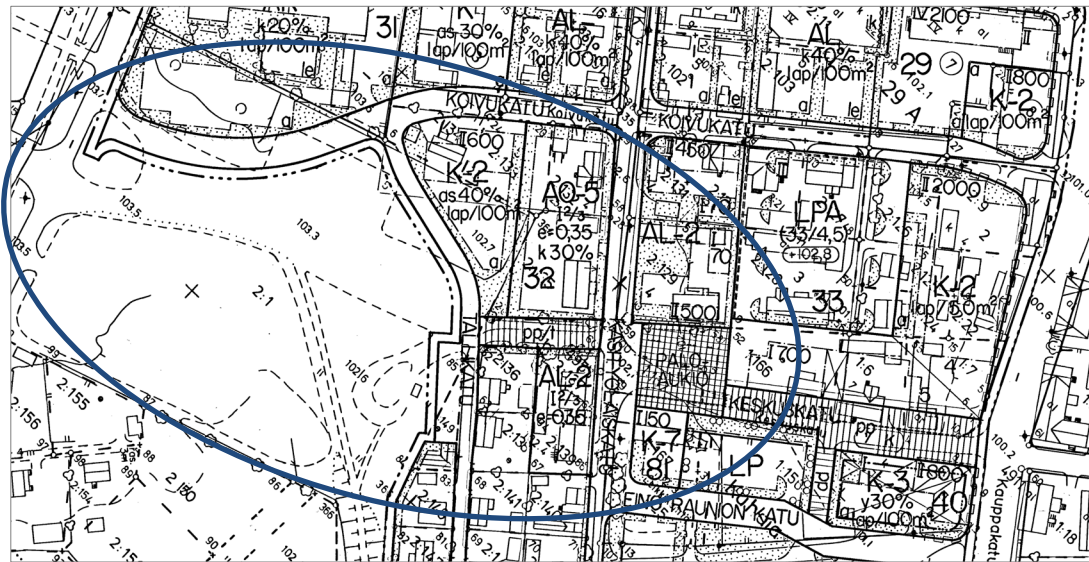


*Ote alueelle vuonna 1965 laaditusta asemakaavamuutoksesta, joka ei toteutunut. Käsitöläiskatu olisi saneerattu leveämmäksi kokoojakaduksi. Kaava-alueen keskellä sijaitsi "keskuspisto".*

Vuoden 1965 asemakaavamuutoksessa esiteltiin ajalleen ominainen ns. avoin kerrostalositteilyn 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. Tyhjentynt rata-piha-alue erottuu selvästi.

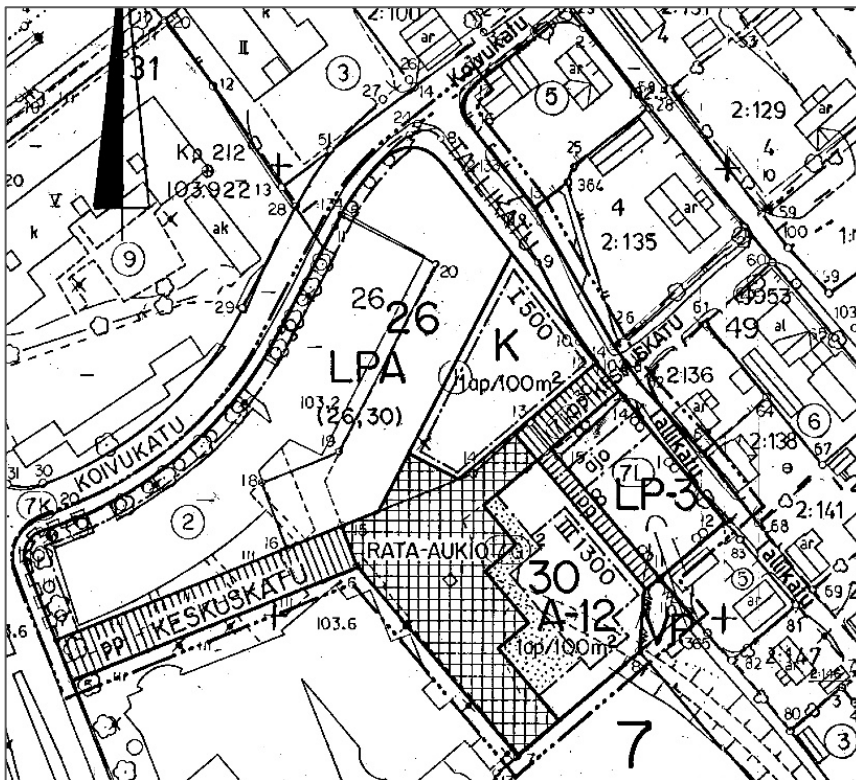
Vuonna 1989 tuli voimaan laaja Kauppakadun lounaispuoleisen alueen kattava asemakaava E78. Se pohjautui vuonna 1986 tehtyyn yleiskaavaehdotukseen, jossa haluttiin säilyttää pääosa vanhan Uudenkylän pientaloalueesta ympäristöineen. Keskuskatu suunniteltiin kevyen liikenteen väyläksi ja keskeisen kaupunkitilan 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 rakennusoikeudet olivat suuria suhteessa vanhaan puutalokantaan. Esim. liiketilavaraukset pysäköintialueineen olivat huomattavia. Tuolloin elettiin kasvun ja suurten odotusten aikaa. Suojelu toteutui kaavassa jossain määrin.

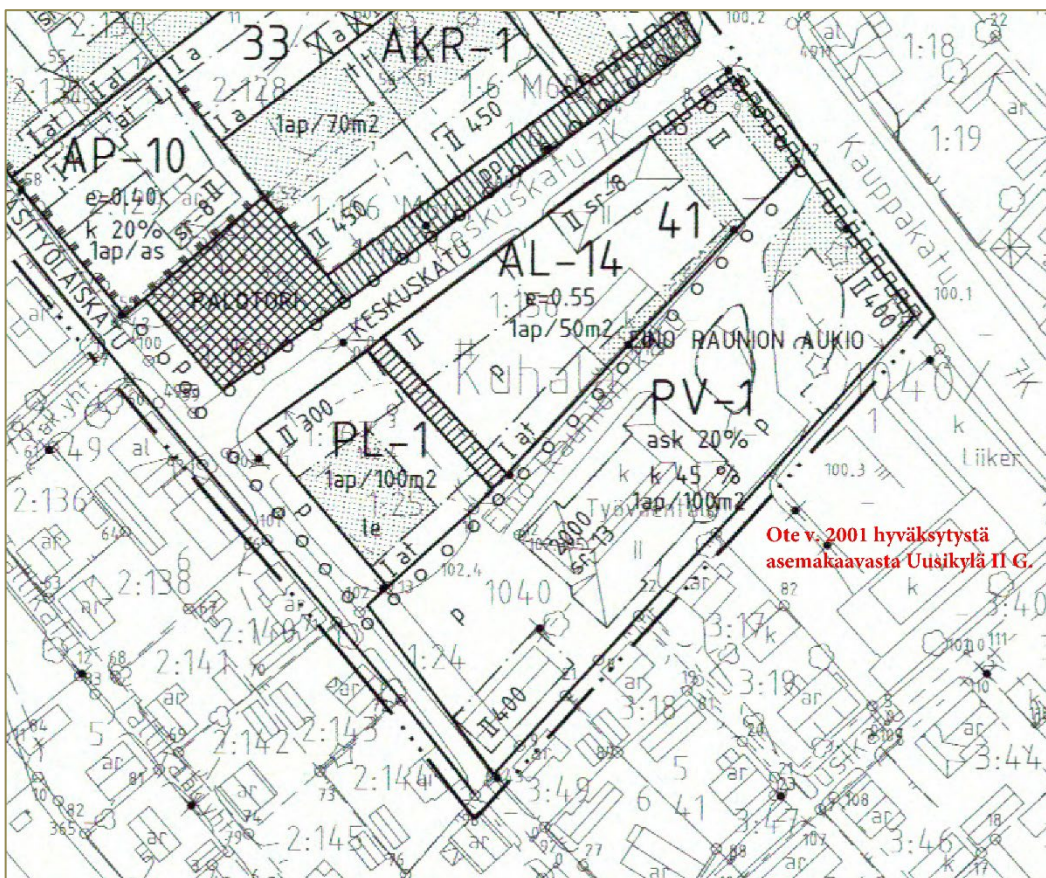


Viistoilmakuva v.1986. Käsityöläiskadun ja Keskuskadun risteysalue näyttäisi olleen laaja jäsentymätön sorakenttä, josta on ajettu läpi diagonaalisesti. Risteyksen itäpuolelle oli sijoittunut jonkinlainen hiekkapintainen peli- ja leikkikenttä. Alue näyttää jäsentymättömältä ja irrallaan olevalta suhteessa 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. Rautatieyhteys Forssaan purettiin v.1974.



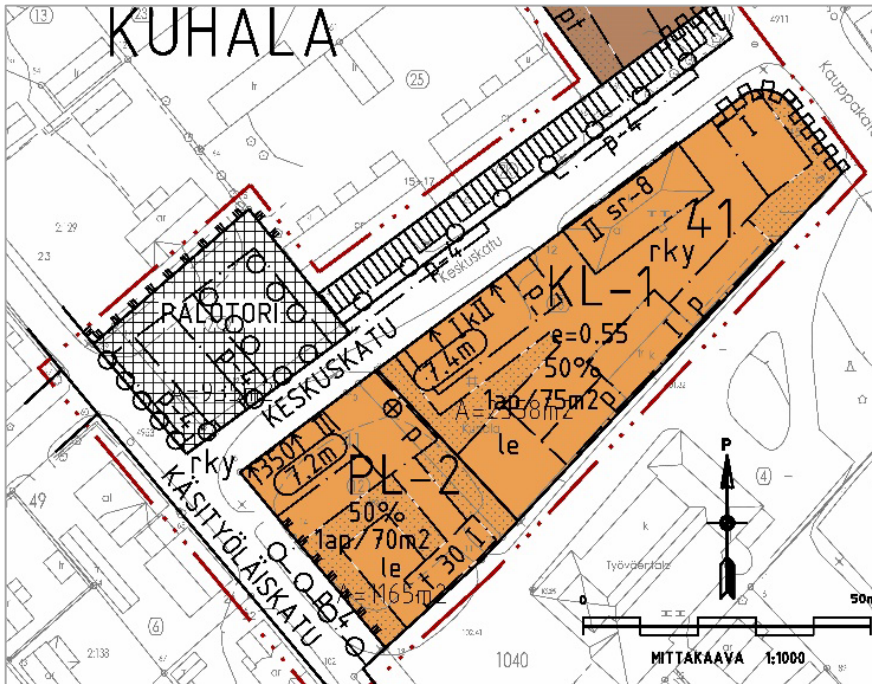
Ote asemakaavasta H 38 vuodelta 1994. Vesihelmi on jo rakennettu ja kaavassa esitetään sitä palveleva pysäköintialue (LPA), Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), kerrostalontontti (A-12) ja siihen liittyvä yleinen pysäköintialue (LP-3) sekä Keskuskadun jatke kevyen liikenteen väylänä. Edelliseen 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 Kärsämäkäskadun varteen. Tämän vaiheen myötä poistui Eino Raunion katu kokonaan. Työväentalon tontin eteläpähän varattiin ko. kiinteistön pysäköintialue. Maakunnan tontille kaavoitettiin 2 uutta rakennusala ja siitä Kärsämäkäskadun suuntaan uusi palvelurakennusten korttelialue PL-1.



Ote yhä voimassa olevasta asemakaavasta L11 vuodelta 2014.

Tässä viimeisimmässä Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteysaluetta koskevassa kaavassa käytetään Palotori -nimeä ja se on jaettu istutuksien 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 KAAVOITUS- ja KEHITYSHISTORIASTA:**

Vesihelmen ja sen ympäristön osalta voi yhteenvetona sanoa, että 1990-luvun alkuun ajoittunut kaavallinen suunnittelu on ollut 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).

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

Keskuskadun osuus Kauppakadulta Käsityöläiskadulle ja Palotorin /-aukion alueet ovat liki sadan vuoden ajalla olleet osaltaan kaavoituksen kohteena. Niiden toteutus on jäänyt osin puolitiehen ja alue on pysynyt ”avoimena”.

Kulttuurihistoriallisesti Keskuskatu on toiminut yleisen rautatieliikenteen avauduttua (v.1898) kuljetusväylänä tavaraliikenteelle. Vaikuttaa siltä, että rautatieliikenteen alkuvaihe on ollut osaksi merkityksellinen myös Uudenkylän alueen kehitykselle.

Kyseisen risteuksen itäpuolelle oli pystytetty Käsityöläisklubin rakennus noin v.1905, kunnes se paloi VPK:n 15 vuotta käyttämänä rakennuksena v.1929. Siitä eteenpäin sen alue oli käytännössä sorapintaisena kenttänä. Tuo kehityskulku on vaikuttanut osaltaan Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteysalueen tiettyyn jäsentymättömyyteen. Mainittu alue näkyy jokseenkin entisen kaltaisena aukiona vielä v.1986 otetussa viistoilmakuvassa (ks. s.9).

Myös viereinen hotelli Maakunnan tontti on ollut vajaasti rakennettuna viimeistään mainitun tulipalon jälkeen tähän päivään saakka.

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

### 3.1.3 Maisema ja luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijoittuu lounaaseen suhteessa 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.

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 vehreä.

Voimassa olevassa kaavassa nimetty Palotori on sorapintainen Keskuskadun ja Käsi-työläiskadun risteuksen katualueen laajentuma, joka toimii tällä hetkellä epämääräisenä pysäköintialueena. Sen kaakkoispuolella Keskuskadun toisella puolella olevaa tyhjää tonttia on hoidettu viime aikoina puistomaisena nurmiviheralueena. Sillä on virkistysaluerooli, koska Uusikylän 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 alueen rakennuskannassa näkyy vanhan kaupunkihistorian lisäksi uudemman julkisen palvelutoiminnan kehitys ja taloudellinen muutos Forssan teollisuusyhdyskunnassa.

Kaavamuutosalueen vanhaa osaa luonnehtii tällä hetkellä sorapintaiset kadut ja pysäköintialueena toimiva sorakenttämainen aukio, jonka kohdalla alueen läpi kulkevan Keskuskadun sijainti hämärtyy. Aukion Palotori -nimitys tulee voimassa olevasta asemakaavasta ja sillä tarkoitetaan Keskuskadun ja Käsi-työläiskadun risteysalueen hiekkakenttämaista laajentumaa. Kiinteistötekniisesti se on yleinen alue ja se on ollut kaavalliselta käyttötarkoitukselta torialue.

Aukion äärellä, Käsi-työläiskadun varressa, on historiallinen konditoriakahvila -rakennus pientalojen vieressä. Konditorian historia alkaa vuodesta 1911, jolloin avattiin leipomo. Konditoriasta luoteeseen sijaitsee Käsi-työläiskadun 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 uudemmalla osalla, joka oli aikoinaan vanhaa ratapiha-alueita, on vallalla julkiseen ja 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.



*Palotori nähtynä Keskuskadulta Kauppakadun suunnasta. Keskellä on konditoriakahvila. Heti kahvilarakennuksen korkeamman osan viereen sijoittuu lastauslaituri, jossa käy ajoittain puoliperävaunullinen kuorma-auto. Lastaus tapahtuu 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. 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 mukaan Keskuskatu jatkuu Käsityöläiskadulta (kohti Vesihelmeä) kevyen liikenteen väylänä, jolla on tonteille ajo sallittu (pp /t). Kevyen liikenteen väylä 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*



*Palotori ja sen viereinen puistona toimiva tontti nähtynä Rautatienkadun suunnasta.*



*Kahvilakonditorian edusta Käsityöläiskadulla kohti Rautatienkatua. Pysäköintialueen 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 viheralueena) 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, käsin. Korttelin 32 rakentamaton osa sijaitsee risteuksen takana.*



*Näkymä Tallikadun ja Keskuskadun jatkeen risteyksestä kaava-alueen kerrostalon vieriselle yleiselle pysäköintialueelle. Se on sorapintainen ja huonosti rajautunut. Lähde: GoogleMaps.*

### 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 Tyykihoivi).

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. 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. 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 Rautatiekatuun, 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 Vesi-helmi -viihdeumala, jonka sisäänkäyntiä kevyt liikenne sivuaa. Viihdeumalan asiakkaiden pysäköintialue on laaja ja sen ajoittain vilkas ajoneuvoliikenne tapahtuu Koi-vuokadun 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, on tehty liikennelaskentaa ajalla 19.5.- 31.7.2022 (Hämeen ammattikorkeakoulu, Liikenneala). Mittauspisteen ohittaneiden keskimääräinen lukumäärä toukokuussa kahden viikon ajalta oli 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.

Tuloksista on jätetty pois erillisistä yleisö- tai juhlatapahtumista johtuneet hyvinkin suuret päiväkohtaiset liikkujamäärät, koska ne vääristävät keskiarvoja. Kesällä keskipäivän tunteina alueen läpi kulkevia voi olla keskimäärin 30–40 jalankulkijaa ja 25–35 pyöräilijää / tunti. Lukumäärissä on laskettu yhteen molemmat kulkusuunnat. Talvikaudella etenkin pyöräilijämäärät lienevät jonkin verran pienempiä. Vrt. liikennelaskennan tulokset jäljempänä.

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

Konditoriakahvilan edusta, Käsityöläiskadun ja Keskuskadun risteysalue, on nyt epämääräinen 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. jäljempänä oleva kunnallistekniikan kanta- /kiinteistökartta).

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. Nk. Eino Raunion katu lakkautettiin 2000-luvun alkupuolella (ks. s.10).

Käsityöläiskadun ja Keskuskadun risteysalueella on myös ajoittain konditorian lastaus- ja purkuliiikennettä, joka on usein tapahtunut 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 (Päiväty 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 kokonaislukumääräksi. Tulokset esitetään 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 suunnasta 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 sunnuntain 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.

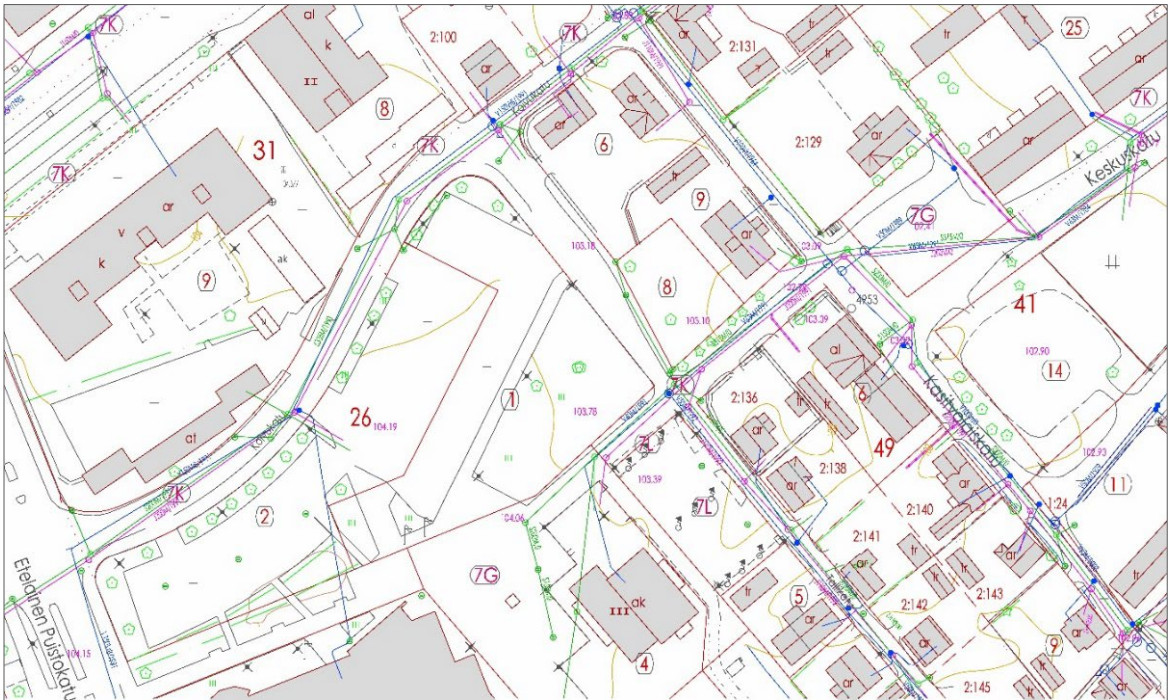
Koko lauantai vuorokauden aikana mittauspisteen ohitti 292 autoa (molemmat suunnat yhteensä). Jos tuosta lukumäärästä vähennetään oletettu läpiajoliikenteen määrä 60 ohitusta (vrt. sunnuntai), niin mahdollisia konditorian eteen pysäköijii olisi koko lauantain aikana ollut 232 jaettuna kahdella eli 116 autoa. Lauantaina 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

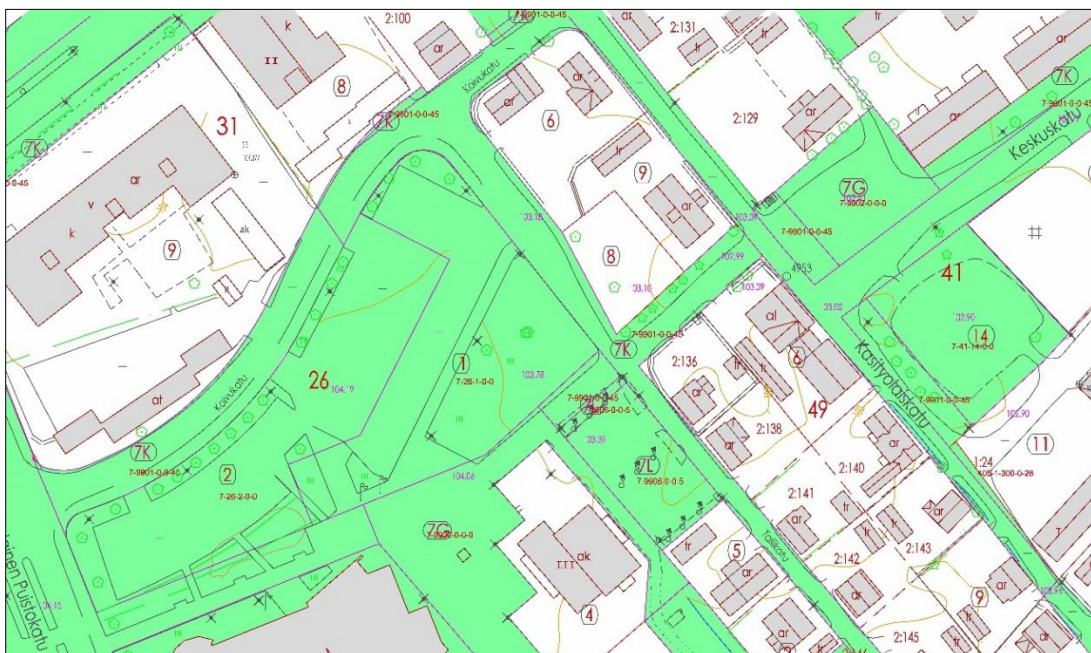
Kaavamuutosalueen vesi-, viemäri- ja hulevesiverkkojen pääjohtolinjat kulkevat kadun alla. Asuinrakennuksia sisältävät kiinteistöt ovat liittyneet verkostoon. Rakentamattomalle tontille 61-7-32-8 on rakennettava liittymäyhteydet.



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 asuinkerrostalon viereinen pysäköintialue. Kaupungin omistuksessa ovat myös nykyisellään Keskuskadun päätteeksi sijoittuva sora-pintainen kenttä sekä tällä hetkellä puistona toimiva nurmipintainen tyhjä tontti.



Ote kantakartasta (kaupungin maanomistus vihreällä)

### 3.1.9 Kiinteät muinaisjäännökset

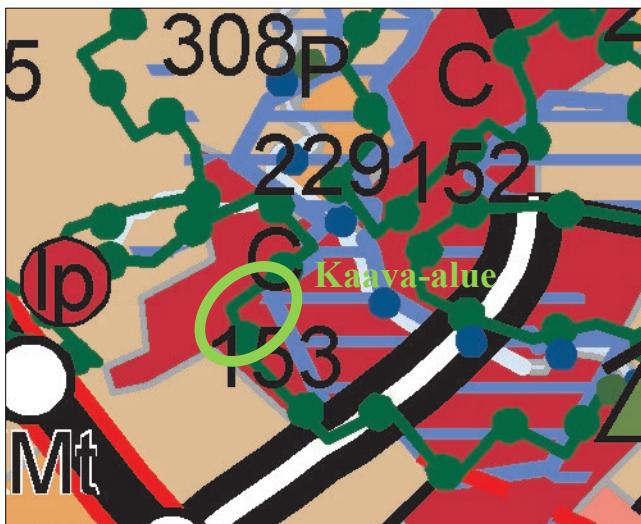
Kiinteät muinaisjäännökset on tarkistettu Museoviraston muinaisjäännosrekisteristä: 4.5.2021 mennessä alueelta ei ole löydetty muinaisjäännöksiä.

## 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 vaakaviivoitus 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)*



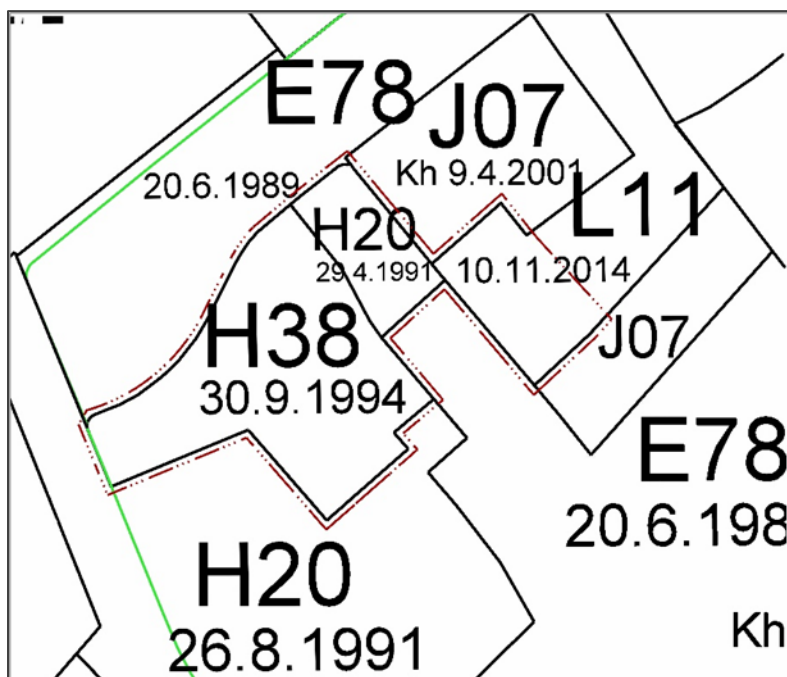
Kaava-alue



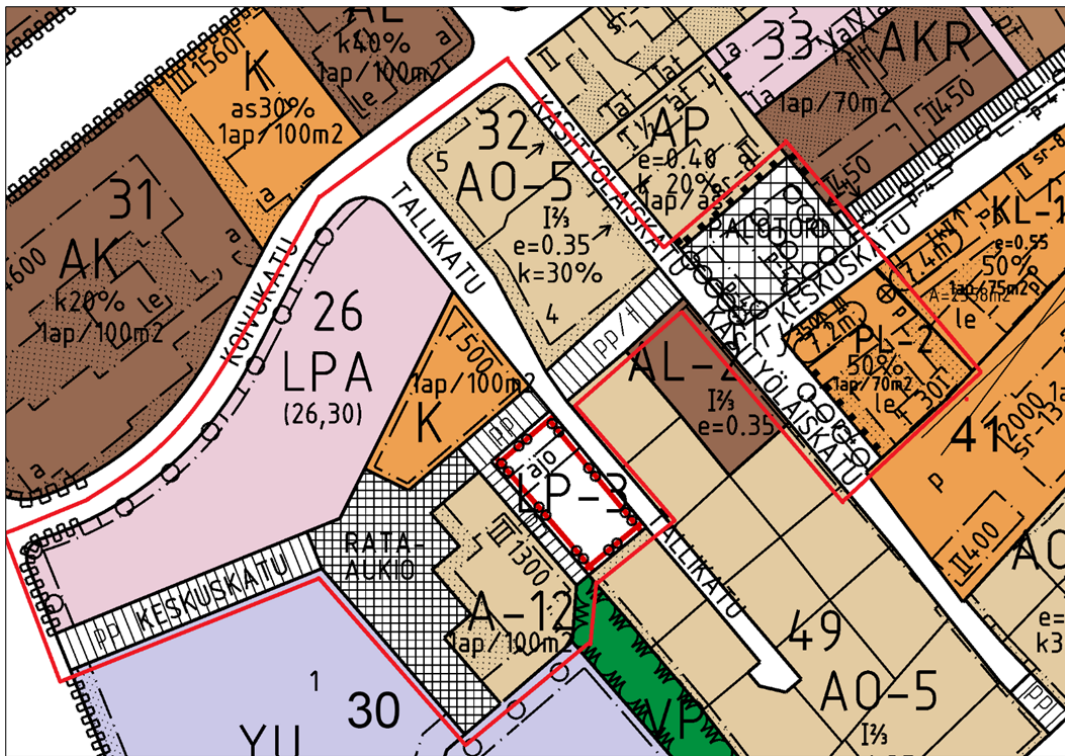
Ote Forssan kaupunkipuiston teemaosayleiskaavasta (OYK 06).

### 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 kohdalla sallittaisiin voimassa olevassa kaavassa kaksikerroksinen 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.

### 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.

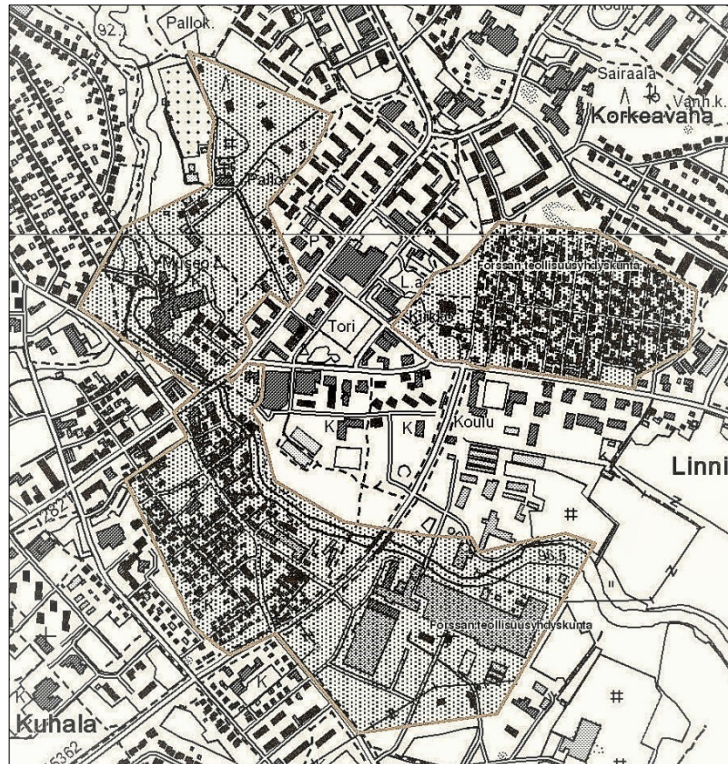
### 3.2.1.7 Rakennuskiellot

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 tonttitehokkuuksia erilaisten tehokkuuslukujen tuottamiin rakentamismääriin alueella.

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

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

## 4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Kaavasuunnittelu 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 katusaneeraustarpeiden 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 kaavasuunnittelu 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 kaavamuutokseen.

Asemakaavamuutoksesta järjestettiin Forssan lehdessä olleen kaupungin ilmoituskäytännön mukaisen ilmoituksen kautta esittely- ja keskustelutilaisuus 15.9.2022. Sen kohteena olivat erityisesti Uusikylän 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.

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 ympäristöpalvelujen viranhaltijoiden kanssa.

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

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

### **4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on luoda toimivaa ja turvallista kaupunki- ja liikenneympäristöä sekä kehittää ns. Palotorin ja sen ympäristön pysäköinnin järjestelyjä. Samalla on tavoitteena Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti järjestää ko. *alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehitystä.*

Edelleen tavoitteena on mm. *turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhuksen ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; parantaa kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.*

Samalla tavoitteena on edistää *elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä sekä palvelujen saatavuutta.*

Palotori -nimi on ollut käytössä kahdessa aiemmassa asemakaavassa. Sillä tarkoitetaan tässä Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteysalueen nykyistä hiekkakenttä-mäistä laajentumaa. Kiinteistötekniisesti se on yleinen alue ja on ollut kaavalliselta käyttötarkoitukselta torialue. Jatkossa se säilyy torialueena, johon voi pysäköidä.

Vastaavasti Keskuskadun toiselle puolen sijoittuu kaupungin omistama rakentamaton tontti, joka on ollut kaavoitettuna palvelurakennus -käyttöön. Sen osalta kaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää vajaa puolet tontista viheralueena ja sijoittaa ko. tontille lähialueiden toimijoiden tarvitsemää pysäköintiä.

Tavoitteena on parantaa ja selkiyttää Keskuskadulla jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä vastaamaan ajanmukaisia liikennenormeja. 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. Pimeän ajan osalta tavoitetta palvelee Keskuskadulle rakennettava ajanmukainen valaistus.

Raskaamman liikenteen sujumiseksi Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteys mitoitetaan ns. telibussille sekä puoliperävaunulle konditorian purku- ja lastaus -tilava-rauksineen.

Pysäköinnin osalta tavoitteena on tehdä kaava-alueen uusien pysäköintialueiden mitoitus väljemmäksi (autopaikan leveys vähintään 2,7 m ja paikka-avien väli 8 m), jolloin myös isommat autot mahtuvat pysäköimään paremmin. Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteuksen pohjoispuoleiselle torialueelle sijoitetaan avoimempi pysäköintikenttä, johon mahtuvat pysäköimään myös isommat pakettiautot ja kuorma-autot.

Tavoitteena on säilyttää uusien pysäköintikenttien viereiset maanpinnat vettä imevänä ja minimoida hulevesistä aiheutuvia ongelmia. Erilaisia vaihtoehtoja Palatorin pysäköintijärjestelyistä oli käyty läpi yhdyskuntalautakunnassa jo ennen kaavamuutoksen vireille tuloa. Kaavatyön tavoitteena olikin löytää uusi toimiva kokonaisuus, jossa alueen yrittäjät, asukkaat ja toimijat sekä muut osatekijät huomioidaan riittävästi.

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, koska 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 osaksi pysäköintialueeksi. Se on tähän asti toiminut osin viheralueena ja muutoksessa yli puolet siitä säilyy sellaisena. Tällä muutoksella tavoitellaan viihdeuimalan usein toistuvan pysäköintiruuhkan purkamista.

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

#### 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 liikennetarkaisu 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 -sorakentän pääosalle on kaavassa suunniteltu kivetty torimainen pysäköintialue, johon ei merkitä pysäköintiruutuja. Ajatuksena on, että alue säilyy 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 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 uusiomaateriaalien 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 eheyttäminen 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 ja kaupungin teemaosayleiskaavaa, jonka alueelle muutosalue kuuluu.

Kaavamuutosalueen nykyisen voimassa olevan ajantasakaavan mukainen perusrakenne muuttuu jonkin verran. Pääosin muutokset painottuvat jäsennellyn pysäköinnin ja kaavallisen viheralueen lisäämiseen alueella. Muutos tukee lähialueiden palveluja ja yritystoimintaa.

Kaavamuutoksessa poistuu kaupungin omistamilta maakiinteistöiltä yhteensä 880 ke-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Samalla kaavoitetun viheralueen määrä kasvaa näillä kiinteistöillä / alueilla voimassa olevaan kaavoitukseen nähden. (Ks. Liite 1. *Asemakaavakartta ja kaavamääräykset*).

Vesihelmen pysäköintiä palveleena *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). Ko. tontin alueelle sijoittuu uuden 12 autopaikan pysäköintialueen lisäksi viheralue, jolle lisätään pensaita ja korkeaa puustoa.

Nykyiseen ns. Palotoriin nähden vastakkaiselta puolelta Keskuskatua poistuu voimassa olevan vuoden 2014 asemakaavan mukainen palvelurakennusten kortteli-alue, joka sisälsi 380 ke-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden. Tilalle tulee pysäköintialue sekä puistoaluetta. Puistoalueella varmistetaan viher- sekä virkistysalueen osuus Uudenkylän alueella. Siten kaavallista puistoaluetta tulee lisää 470 m<sup>2</sup>. Sen avulla hallitaan hulevesiä ja osallistutaan siten osaksi ilmastomuutoksen hillintään. Puistoaluetta nimitetään kaavassa Paloaukion puistoksi.

Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteyksen alueen hiekkakenttämäinen laajentuma muuttuu. Kyseinen kiinteistötekniisesti yleinen alue jäsenyy kaavaratkaisussa katu-alueeseen ja torialueeseen, jossa sallitaan pysäköinti sekä siihen liittyviin istutusalueisiin. Kiinteistörekisterissä alue säilyy pääosaksi torialueena ja sitä nimitetään kaavassa Palokunnan aukioksi.

Kaiken kaikkiaan Keskuskatu jäsenyy ja saa uuden huolitellumman ilmeen uusine valaistuksineen. Antin Konditorian äärelle tulee kaavassa yhteensä 38 autopaikkaa.

Edellä mainittu risteys on mitoitettu kaavassa ja laaditussa liikennesuunnitelmassa niin, että siinä mahtuu kääntymään ns. telibussi ja konditorialeipomon lastaussillalle pääsee purkamaan puoliperävaunun kuorma-auto.

Konditorian viereen sijoittuvan panimoyrityksen osalta on kaavaan huomioitu kuorma-auton peruuttaminen ja kääntyminen pihaan. Edellä mainittujen ajoneuvojen kääntymisen vaatimat alueet on huomioitu kaavakartassa ja osoitettu katukiveyksellä. Pysäköintipaikkojen mahdollinen määrä ja sijoittelu on esitetty *havainnepiirroksessa*, ks. Liite 2.

Keskuskadun yhteyteen rakennettava kaavamuutosalueen läpi kulkeva virallinen kevyen liikenteen väylä mahdollistaa jatkossa yhtenäisen reitin Vesihelmestä lounaaseen sijoittuvan Kuhalan kerrostaloalueen ja kaupungin keskustan välille. Toteuduttuaan väylä tulee jatkossa saamaan yhä enemmän painoarvoa ja liikenne sillä kasvaa.

Kaavamuutosalueella Vesihelmen vieressä sijaitsevan kerrostalon viereinen yleinen pysäköintialue muutetaan ko. taloyhtiön omaksi pysäköintialueeksi, jolloin sen käyttöön ei liittyisi ristiriitoja kuten nykyään.

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. Sitä haetaan myös pysäköintialueiden ja viheralueiden yhdistämisellä.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos edesauttaa hyvän ja jäsenneilyn 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 ilmastomuutoksen hillinnässä.

Nykyisen lainsäädännön edellyttämä hulevesien hallinta ja käsittely saavutetaan



rakentamalla asianmukaiset kiinteistökohtaiset hulevesijärjestelmät. Samalla on kiinnitettävä huomiota hulevettä imevän ja viivyttävän pinnan riittävyteen.

### 5.3 Aluevaraukset ja mitoitus

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

Korttelialue	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus
A-12	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	0,5427 ha	-	-
LP-8	0,0604 ha	-	-
VP	0,0561 ha	-	-
Tori- / katuaukiot	0,2103 ha	-	-
Katualueet	0,2775 ha	-	-
+kevyen liikenteen väylät (erillisinä)	0,0710 ha	-	-

#### **A-12 Asuinrakennusten korttelialue.**

- 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 rakennusalueelle osoitetusta rakennusosikeudesta varattava sijoitettavaksi ullakkokerrokseen.
- Päärakennuksen julkisivuissa on käytettävä peittomaalattua lautaverhousa.
- Päärakennuksessa julkisivun ja vesikaton leikkauskohta on oltava vähintään 4,2 m ja kattokaltevuus noin 1:2 - 1:1,7.
- Asuinrakennuksessa on oltava kuisti, joka voi ulottua kaavakarttaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle.
- Tontille saa sijoittaa asuinrakennuksen ja talousrakennuksen, jossa voi sijaita myös saunatilat. Uuden asuinrakennuksen osalta on huomioitava liikenteen äänitasovaikutukset.
- Talousrakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohta on oltava vähintään 2,8 metriä ja kattokaltevuus noin 1:2 - 1:1,7. Sen julkisivumateriaalina on oltava maalattu lautaverhous tai rappaus. Väri on punamulta tai vastaava.
- Rakennusten katemateriaalina on käytettävä konesaumattua peltiä tai vastaavaa, tahi 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 500 ke-m<sup>2</sup> 1-kerroksisen 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 kenties alueita ympäristössä. Sitä kompensoivat voimassa olevaan kaavaan nähden laajentuvat viheralueet, joille istutetaan pensaiden lisäksi myös korkeampaa puustoa.

Kaavamuutosalueen liikennealueiden viimeistely tuottaa hyvää rakennettua ympäristöä.

### Vaikutukset liikenteeseen

Nykyisen Palotorin alueella ovat liikennöitävä katualue ja autojen pysäköinti nyt 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 esteettömän liikkumisen mahdollisuudet paranevat uusien järjestelyjen avulla.

Alueella vierailevat kuljetusautot ja tilausbussit on huomioitu asemakaavan väylien mitoituksessa, joka tarkennetaan tulevaan katusuunnitelmaan. Kaavassa on Antin Konditorian edustalla yksi bussi- / kuorma-autopaikka ja kaksi vastaavaa Vesihelmen pysäköintialueella. Tilausbussi voi jättää ja noutaa asiakkaita myös pysähtymällä 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 väli 8 m) tekee niistä toimivampia myös pakettiautoille ja isommille henkilöautoille.

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

Kaavaehdotuksessa tulee Antin Konditorian äärelle laskennallisesti ainakin  $(23+12+2) = 37$  autopaikkaa ja yksi bussi/ kuorma-autopaikka. Nykytilanteessa autoja voi pysäköidä noin 15, vaikka tarve olisi enemmän.

Lisääntynyt pysäköintipaikkojen määrä voi lisätä autoliikennettä alueella.

### Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

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

Ihmisten elinoloja parantaa liikenneympäristön toimivuus ja viihtyisyys, jota edistää istutukset ja viimeistellyt katupinnoitteet sekä ajanmukainen valaistus. Tämä koskee yhtä lailla nykyisen Palotorin 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 seuraavilla katusuunnitelmilla 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 viimeistellyjen 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 jakanavan 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 laaja 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 ratkaisulla 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 yleisötapatumien järjestämisen alueella ja sen historiaan tulee uusi kerros, joka ei ole ristiriidassa tähänastiseen nähden.

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

### **Vaikutukset yleisiin ilmastotekijöihin**

Jo olemassa olevan infrastruktuurin ja rakennusten muodostaman kaupunkirakenteen hyväksikäytön avulla edistetään vähähiilistä kaupunkiympäristöä mm.

materiaalitehokkuuden osalta. Muutosalueen vanhojen puurakennusten kunnossapito ja säilyttäminen on sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää toimintaa. Kevyen liikenteen väylästä selkiyttäminen ja parantaminen tukee ilmastonmuutoksen hillintää, koska jalankulun ja pyöräilyn toimintamahdollisuuksia parannetaan kaavamuuoksella.

#### **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 kaavamuuoksessa 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 dieselmoottoreiden käyntiäänet ja pakokaasut häiritsevät viereisten asuintalojen asukkaita.

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

### **5.6 Kaavamerkinntät ja -määräykset**

Ks. Liite 1. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

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

Kaavamuuosalueella 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 8.2.2023

Tuomo Hirvonen  
Kaavoitusarkkitehti

## 8. LIITTEET

1. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset. (4s.)
2. Havainnepiirros Palokunnan aukion mahdollisesta pysäköintijärjestelystä.
3. 2 kpl tontti -inventointeja (Lähde: Inventointikortit /Uudenkylän inventointi, 2008). (6+5s.)
4. Seurantalomake. (2s.)
5. Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot vastineineen. (13s.)
6. Ajoneuvojen määrä /Keskuskadun liikennelaskenta. (Molemmat ajosuunnat yhteen laskettuina).