

**FORSSAN KAUPUNKI KUHALANAUKEA-KAALIKORPI**

**Kaavoitus- ja talonsuunnitteluosasto**

**Osayleiskaava**

**Ehdotus 7.8.1992**

**Tarkistettu 25.11.1992**

# SISÄLLYSLUETTELO

		SIVU
0	ALUEEN SIJAINTI	1
1	PERUSTIEDOT	1
11	Suunnittelutilanne	1
12	Maanomistus	2
13	Väestö ja työpaikat	2
14	Rakennettu ympäristö	2
15	Luonnonympäristö	3
16	Erityispiirteet ja suojelukohteet	3
17	Ympäristön häiriötekijät	3
2	TAVOITTEET	3
3	OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT	4
31	Yleisperustelu	4
32	Maanomistus	4
33	Kokonaismitoitus	4
34	Rakennettu ympäristö	5
34.1	Kokonaisrakenne	5
34.2	Asuntoalueet	5
34.3	Palvelualueet	6
34.4	Teollisuusalueet	7
34.5	Virkistysalueet	7
34.6	Erityisalueet	7
34.7	Muut alueet	8
34.8	Katu- ja liikennealueet	8
34.9	Yhdyskuntatekninen huolto	8
4	TOTEUTTAMINEN	8
5	SUUNNITTELUVAIHEET	9
	TILASTOTIEDOT	
	LIITEKARTAT	
	OSAYLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET	
	PIENENNÖS OSAYLEISKAAVASTA	

## 0 ALUEEN SIJAINTI

Osayleiskaava-alue sijaitsee Forssan keskustaaajaman eteläpuolella käsittäen osia Kuhalan ja Haudankorvan kylistä. Alueen rajana on koillisessa Valtatie 2 ja luoteessa suunniteltu Jokioistentie, jolle varattua tiealuetta on sisällytetty myös osayleiskaavaehdotukseen. Etelässä kaava-alue rajoittuu maa- ja metsätalousalueisiin, osin myös Tammelan kuntaan.

## 1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

Aluetta koskevat Hämeen liiton seutukaavalliset suunnitelmat ovat 1. vaihekaava (vahvistettu 1982 ja 1985), Kanta-Hämeen 2. seutukaava (1988) ja Kanta-Hämeen 3. seutukaava (1990). Seutusunnitelma on vuodelta 1988. 4. seutukaavaehdotus oli nähtävillä jäsenkunnissa 3.4.- 4.5.1992. 4. seutukaavaehdotuksessa on otettu huomioon maankäyttösuunnittelun muutostarpeet osayleiskaava-alueella.

Yleiskaavatasoisia suunnitelmia, jotka koskevat osayleiskaavaehdotuksen aluetta ovat kaupunginvaltuustossa 1965 hyväksytty prof. Olli Kivisen keskustaaajaman yleiskaava, yleiskaava-arkkitehti Heikki Pirilän laatima yleiskaavaehdotus 1985 ja 24.4.1991 päivätty yleiskaavaluonnos, jonka ovat laatineet Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy ja Liikennetekniikka Oy. Forssan kaupunginhallitus päätti 13.1.1992 Forssan keskustaaajaman yleiskaavaehdotuksen laatimisesta em. luonnoksen pohjalta. Liitteissä 1-2 on esitetty otteet 3. seutukaavasta sekä yleiskaavaluonnoksesta.

Osayleiskaava-alue on asemakaavoittamaton, mutta rajoittuu asemakaavoitettuihin Pispänmäen ja Haudankorvan kaupungin-osiin. Alueella ei ole rakennuskieltoja, uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.1992.

Aluetta koskevia muita suunnitelmia ovat Hämeen tiepiirin Somero-Forssa tieverkkoselvitys vuodelta 1986 ja Forssa-Jokioinen-Tammela liikenneselvitys 1987. Viimemainitun suunnitelman tarkistustyö, Forssan seudun tie- ja katuverkko-suunnitelma 1992 (Foli) valmistui keväällä 1992 Hämeen tiepiirin, Forssan kaupungin, Jokioisten ja Tammelan kuntien ja Hämeen Liiton yhteistyönä. Lisäksi on käytettävissä tiehallituksen toimesta tehty selvitys Lounais-Suomen valtatieverkon kehittämistä 1990.

Tiehallituksen toimesta on niinkään laadittu v. 1991 tarveselvitys Valtatie 2:sta Forssan kohdalla. Tämän selvityksen mukaan tien 2-ajorataistamiselle ei ole tarvetta vuoteen 2010 mennessä, mutta siihen tulee kuitenkin maankäytön suunnittelussa varautua. Jo päätetty tiehanke on Haapaniemen-Kuhalan maantie 2804 (Jokioinen-Forssa), jonka tie- ja rakennussuunnitelmat ovat valmiina.

Aluetta koskee myös Forssan seudun jätehuollon yleis-suunnitelma, jonka mukainen kaatopaikkavaraus on sisällytetty osayleiskaava-alueeseen. Vuoden 1992 aikana alueella on toteutettu kaksi merkittävää rakennushanketta, Kassimäen eritasoliittymä ja sen eteläpuolella vesitorni. Aluetta koskevat ja vireillä olevat suunnitelmat sekä tässä selostuksessa käytetty nimistö on esitetty liitekartalla 3.

Osayleiskaavaehdotus perustuu kaupunginhallituksen päätökseen 19.8.1991, jolloin tekniselle virastolle annettiin tehtäväksi laatia osayleiskaavaaluonnos Valtatien 2 ja tulevan Jokioistentien eteläpuolisille alueille.

## 12 Maanomistus

Osayleiskaava-alueella on huomattavia Forssan kaupungin omistamia maa-alueita, jotka on pääsääntöisesti hankittu tulevaa kaavoitusta silmälläpitäen. Maanomistus on esitetty liitteessä 4.

## 13 Väestö ja työpaikat

Osayleiskaava-alue kuuluu kaupungin suunnittelussa käytettävän aluejaon mukaisesti joko Pikkumuolaan tai Pispanmäen kaupunginosiin. Käytettävissä olevien tietojen mukaan työpaikkoja alueella on 23. Pääosa Pikkumuolaan 77 asukkaasta sijoittuu osayleiskaava-alueelle, Pispanmäen 310 asukkaasta arviolta 20-30.

## 14 Rakennettu ympäristö

Osayleiskaava-alueen maankäyttömuodot ovat pääsääntöisesti maa- ja metsätalous sekä vähäisessä määrin pienteollinen ja kaupallinen toiminta. Alueen olemassa oleva rakennuskanta on esitetty seuraavassa taulukossa.

Käyttötarkoitus	lukum.	kerrosala		kuntoluokittain	
		hyvä	tyyd.	huono	yht.
asuinrakennus	38	3935	765	365	5065
talousrakennus		1440	525	625	2950
varastorakennus		255	650	2049	2954
teoll./varastor.	4	1730	-	-	1730
					12339

40- ja 50-luvulla rakennettuja asuinrakennuksia on 23, joista useat on myöhemmin peruskorjattu.

Tämän lisäksi on mainittava metsäalueiden virkistyskäyttö, sekä Kaalikorven valaistu pururata ja vanha hyppyrimäki.

Liikenneyhteydet alueelle ovat heikot johtuen Valtatie 2 asettamista rajoituksista. Valtatien ylitykset tapahtuvat Sahantien ja Häiviän yksityistien kohdalta. Kulku Pispanmäen kaupunginosasta tapahtuu pääasiassa Vähämäentietä.

Alueella on vesihuolto järjestetty olemassa oleviin kiinteistöihin osuuskuntamuotoisena. Verkostot ovat mitoituseltaan pieniä eivätkä riitä tulevan rakentamisen tarpeisiin. Viemäriverkkoa ei alueella ole.

Alueella ei ole myöskään merkittäviä palveluja.

#### 15 Luonnonympäristö

Osayleiskaava-alueen maisema on voimakkaasti kaksijakoinen. Valtatie 2 ja suunniteltu Jokioistentie rajautuvat pelto-alueisiin tai metsäsaarekkeisiin, joihin tukeutuen olemassa oleva asutus on pääasiassa syntynyt. Osayleiskaavan itäinen ja eteläinen osa taas kuuluvat Forssan keskustaaajaman eteläpuoliseen yhtenäiseen moreeniharjuun, joka metsäisenä on merkittävä maisemaelementti kaupunkikuvassa.

Maaperä osayleiskaava-alueella vaihtelee peltojen savi-alueista harjualueen moreenimaalajeihin ja kallioihin. Alueen peitteisyys, korkeussuhteet ja rakennuskelpoisuus on esitetty liitekartoilla 5-6.

#### 16 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Alueella ei ole erityisiä rakennus- tai luonnonsuojelukohteita.

#### 17 Ympäristön häiriötekijät

Merkittävin ympäristön häiriötekijä on Valtatie 2, jonka liikenteen aiheuttama meluhaitta (tarveselvityksen mukaan vuonna 2010) ulottuu suojaamattomana keskimäärin 200 metriä tielinjan molemmille puolille. Merkittävänä maisemallisena ja toimintojen sijoittumista rajoittavana haittatekijänä voidaan pitää voimalinjoja etenkin alueen länsiosassa.

## 2 TAVOITTEET

Osayleiskaavaehdotuksen päätavoitteena on varautuminen pitkällä aikatahtimella Forssan keskustan eteläpuolisten alueiden vaiheittaiseen asemakaavoitukseen niin, että kaupunkirakenteellinen kokonaisuus tulee riittävän aikaisessa vaiheessa huomioonotetuksi. Sisällöllisenä tavoitteena on kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti elinkeinoelämää palvelevien alueiden suunnittelu. Tavoitteina on lisäksi turvata muiden maankäyttömuotojen, kuten esim. virkistystoiminnan tarpeet ja nykyisen rakennuskannan säilyminen.

### 3 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

#### 31 Yleisperustelu

Osayleiskaavaehdotus on rajattu koskemaan niitä alueita, joiden maankäytön muutoksiin on varauduttu myös ylempias- teisissa kaavoissa. Alueen rajauksessa ja liittymisessä ym- päristöön on erityistä huomiota lisäksi kiinnitetty siihen, että kaavoitusta voidaan jatkaa osayleiskaava-alueelta ete- lään 2000 luvulla. Tämä on nähty tärkeäksi siksi, että osa- yleiskaava-alueen sijainti Jokioinen-Forssa-Tammelan työs- säkäyntialueella on erittäin keskeinen ja tarve sen laajen- tamiseen tulevaisuudessa on erittäin todennäköinen.

Osayleiskaavaehdotus on laadittu niin, että se voidaan vai- heittain asemakaavoittaa esim. kaupungin maanomistuksen puitteissa. Tärkeänä ratkaisuperiaatteena on ollut yhte- näisten rakentamisvyöhykkeiden varaaminen valtateiden var- sille, jolloin on mahdollisuus asemakaavoitusvaiheessa tur- vata riittävän tasokas ja yhtenäinen kaupunkikuva. Erityis- tä huomiota on lisäksi kiinnitetty kevyen liikenteen yhteyksiin keskustan asuinalueilta tuleville työpaikka- alueille ja virkistysalueille.

#### 32 Maanomistus

Osayleiskaavaehdotus perustuu kaupungin omistamien maa- alueiden ensisijaiseen asemakaavoitukseen. Koska suun- nitelmassa on tähdätty kaupunkirakenteelliseen kokonaisuus- teen, osayleiskaavoitus on tarpeen mukaan uloitettu koske- maan myös yksityisiä alueita. Erityistä huomiota on kuiten- kin kiinnitetty siihen, että rakennetut kiinteistöt voidaan säilyttää sellaisenaan. Vain muutamassa tapauksessa on puututtu esim. nykyisiin rajoihin.

Osayleiskaavaehdotuksen päätavoitteen mukaista elinkeino- elämälle varattua korttelialuetta on suunnitelmassa kaupungin omistamalla maalla noin 100 hehtaaria. Pääosa lähivirkistysalueista ja pienehköistä puistoalueista sijoittuu niinikään kaupungin omistamalle maalle.

#### 33 Kokonaismitoitus

Osayleiskaavaehdotuksen mitoitus perustuu vuoden 1991 yleiskaavaluonnoksessa esitettyihin ennusteisiin työpaikka- kehityksestä ja väljyyden kasvusta. Näiden laskelmien perusteella on päädytty siihen, että Forssan keskustaaajaman yleiskaavaluonnoksessa on aluevarauksia teollisuutta varten noin 200 hehtaaria ja yksityisiä palveluja varten noin 86 hehtaaria. Tästä sijoittuu osayleiskaavaehdotuksen alueelle yhteensä 120 hehtaaria, luku sisältää myös alueiden sisäiset kadut ja vapaa-alueet.

Osayleiskaavaehdotuksessa on elinkeinoelämälle varattuja erilaatuisia korttelialueita n. 130 hehtaaria. Tämä yleiskaavaluonnosta tehokkaampi mitoitus perustuu pääosin siihen, että osayleiskaavaehdotuksen itäisimmän alueen, Kaalikorven, maankäyttö on esitetty aiemmista suunnitelmista poiketen huomattavasti tehokkaammaksi. Tätä ratkaisua puoltavat alueen saavutettavuus, kunnallistekniikan rakentamismahdollisuudet, kaupungin maanomistus ja myös alueen sisäiset ominaisuudet. Tämä ratkaisu antaa lisäksi mahdollisuuden siirtää myöhempään ajankohtaan kaavataloudellisesti epäedullisempien aluevarausten käyttöönottoa.

Voidaan arvioida, että osayleiskaavaehdotuksessa esitetyt teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueet toteutuvat ensimmäisessä rakennusvaiheessa tehokkuudella  $e = 0,1 - 0,2$ . Kerrosalamääräksi saadaan tällöin n. 200.000.

Koska osayleiskaavaehdotuksen asuntoalueiden suunnittelussa lähtökohtana on ollut täydennysrakentaminen, on uusien pientaloasuntojen määräksi arvioitu noin 60, joista 20 myös työtilaa sisältävillä tonteilla.

## 34 Rakennettu ympäristö

### 34.1 Kokonaisrakenne

Osayleiskaava-alueen kokonaisrakenne perustuu yhtenäisten teollisuustoimintoja sisältävien alueiden muodostamiseen tulevan Jokioistentien ja Valtatie 2:n vaikutusalueelle. Tämän lisäksi saavutettavuuden perusteella on muodostettu kolme, lähinnä yksityisiä palveluja sisältävää maankäytön aluetta. Näitä vaiheittain toteutettavia alueita yhdistää kokoojakatuverkko, joka kiertää nykyisen Pikkumuolaan asutuksen ja nousee suunnittelualueen itäosassa Kaalikorven moreeniylängölle. Näin muodostuu myös luontevasti Valtatie 2:n ja merkittävimmän teollisuusalueen väliin lähivirkistysalue, joka samalla toimii teollisuutta muista toiminnoista erottavana suojavyöhykkeenä.

Alueen länsiosassa Pilvenmäentie on suunniteltu ulotettavaksi aina Kiimassuon kaatopaikkavaraukselle saakka, jolloin tähän katualuevaraukseen tukeutuvan teollisuusalueen ja kaatopaikan kunnallistekninen rakentaminen voidaan yhdistää. Oleellista osayleiskaavan kokonaisrakenteelle on jo aiemmin mainittu tulevaisuuden laajenemismahdollisuuksien säilyttäminen.

### 34.2 Asuntoalueet

Osayleiskaavaehdotuksen asuntoalueen muodostaa Pikkumuolaa, jonne on osoitettu asumistarkoituksiin korttelialuetta noin 22 hehtaaria. Tästä noin puolet on jo väljästi rakennettua,

yksityisessä omistuksessa olevaa pientaloasutusta. Suunnittelussa on lähdetty siitä, että aluetta kehitetään edelleenkin väljänä suhteellisin suurin tontein. Näin voidaan muutokset minimoida ja säilyttää Pikkumuolaan vihreä luonne. Puustoiset mäenlaet on säilytetty rakentamattomina ja yhdistetty toisiinsa lähivirkistysalueeksi, joka toimii samalla tärkeänä maisemaa jakavana elementtinä koko osayleiskaava-alueella.

Rakennuspaikkojen rakennusoikeuden tulee Pikkumuolaan alueella olla enintään  $e = 0,2$ , useassa tapauksessa vielä tämän allekin. Talotyyppiksi soveltuu 1-2 perheen erillispientalot, jotka tyyppiltään soveltuvat lähiympäristön rakennuskantaan.

Koska Pikkumuolaan alueelle on jo syntynyt pienyritystoimintaa ja se hyvin soveltuu alueelle, noin 8 hehtaaria korttelialueista on osoitettu paitsi asumis- myös pienyritystoimintaan. Nämä pienyrittäjätontit, joille asemakaavoitusvaiheessa tulee varata rakennusoikeutta työtilaa varten on ryhmitelty niin, että ne muodostavat vaihettumisyöhykkeen asumisen ja teollisuustoiminnan välillä. Sopiva yhtenäisen työtilan enimmäiskoko näillä alueilla on noin  $300 \text{ k-m}^2$ . Esitetty ratkaisu turvaa pienimuotoisen yritystoiminnan rakentamismahdollisuudet osayleiskaava-alueella. Liitteessä 8 on havainnollistettu Pikkumuolaan maankäyttö-ratkaisua.

Osayleiskaavan tarkkuusaste Pikkumuolaan kohdalla on lähellä asemakaavatasoa. Tällä on haluttu turvata ennen asemakaavoitusta tapahtuvan poikkeusluparakentamisen riskittömyys ja samalla varmistaa kunnallistekniikan suunnittelulle riittävät lähtökohdat.

### 34.3 Palvelualueet

Osayleiskaavaehdotuksessa esitetyt yksityisten palvelujen alueet on tarkoitettu pääasiallisesti liike-, toimisto-, kokoontumis-, koulutus- ja majoitustiloille. Alueita on yhteensä 28 hehtaaria. Kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkein näistä alueista sijaitsee välittömästi Valta-tie 2 eteläpuolella Pispanmäen kaupunginosaa vastapäätä. Tämä alue voidaan liittää tulevan Jokoistentien ja Yhtiönkadun kevyenliikenteen väylään, jolloin Keskustan ja etenkin Kuhalan ja Haudankorvan kaupunginosien asukkaat voivat turvallisesti käyttää palveluja hyväkseen. Kaalikorven ja Kuhalanaukean palvelualueiden käyttöönotto perustuu sensijaan henkilöautoliikenteeseen ja alueiden erinomaiseen sijaintiin pääteiden varrella.

Yksityisten palvelujen alueet on ajateltu asemakaavoitettavaksi keskimäärin tehokkuudella  $e = 0,3-0,4$  1-2 kerroksisina niin, että autopaikkoja voidaan tontille sijoittaa maatasoratkaisuna  $1 \text{ ap}/50 \text{ m}^2$ . Suunnittelun ja toteutuksen joustavuuden turvaamiseksi on osayleiskaavaan sisällytetty mahdollisuus sijoittaa myös teollisuusalueille toimisto- ja myymälätiloja tarpeen mukaan. Liitekartoilla 8-10 on havainnollistettu palvelualueiden mahdollista totettamistapaa.



#### 34.4 Teollisuusalueet

Osayleiskaavaehdotuksen teollisuusalueet ovat joko ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita tai puhtaasti teollisuus tai varastoalueita. Ensinmainitut sijaitsevat pääsääntöisesti avoimilla peltoalueilla päätieverkkoon tukeutuen. Tämän vuoksi suunnittelussa on erityisesti kiinnitetty huomiota siihen, että asemakaavoitusvaiheessa voidaan näkyvimät alueet kaavoittaa riittävän selkeiksi kokonaisuuksiksi ja lisäksi niin, että tonttikoko saadaan riittävän suureksi. Suurimmat teollisuus- ja varastoalueet tulee kuitenkin sijoittaa Kaalikorven vihervyöhykkeiden taakse, jolloin on mahdollista joustaa kaupunkikuvallisista lähtökohdista yrityksen toiminnan niin vaatiessa. Teollisuusalueet on ajateltu toteutettavaksi enintään tehokkuudella 0,4 josta vähintään 1/3 tulisi toteuttaa jo rakentamisen alkuvaiheessa. Teollisuusalueet ja tulevien yritysten tarpeet ovat kaavoituksessa vaikeimmin ennakoitavissa. Liitekartoissa 8-10 on pyritty havainnollistamaan erikokoisten ja toiminnallisesti erilaatuisten yritysten sijoittumista osayleiskaava-alueelle.

#### 34.5 Virkistysalueet

Tärkein virkistysalue osayleiskaavaehdotuksessa on Rytökallion rinnemaasto 30 metrin korkeuseroineen. Tästä alueesta voidaan kehittää lähivirkistysalue myös Valtatie 2 pohjoispuoliselle asutukselle. Tämä edellyttää kuitenkin vähintään yhden kevyenliikenteen alituksen rakentamista. Virkistysalueiden kautta on haluttu turvata myös yhteydet Forssan eteläpuolisille metsäalueille. Tärkein viheralue tässä mielessä sijaitsee Sahantien kohdalla, joka tulisi toteuttaa rakennettuna puistona sen keskeisen sijainnin vuoksi. Voimansiirtolinjojen alueet muodostavat myös osan tulevaa virkistysalueverkkoa.

Asunto-, teollisuus- ja liikennealueiden läheisille urheilu- ja ulkoilualueille hyväksytään lääkintöhallituksen ohjekirjeen mukaan päivällä klo 07.00 - 22.00 välisenä aikana 45 dB (A) melutaso.

#### 34.6 Erityisalueet

Osayleiskaavaehdotuksen merkittävin erityisalue on kaatopaikkavaraus Kiimassuolla Forssan ja Tammelan rajalla. Varaus perustuu Forssan Seudun jätehuoltotyöryhmän yleissuunnitelmaan, jonka on laatinut Maa ja Vesi Oy 4.4.1990. Kaatopaikan jatkosuunnittelu on käynnissä, liitteessä 3 on esitetty Kiimassuon seudullinen jätehuoltoalue 25.5.1992 päivätyn suunnitelman mukaisena (vaihtoehto E).

Koska edellä mainittu erityisalue on etäällä pysyvästä asutuksesta ja melko laaja, voidaan alueelle tai sen välittömään läheisyyteen sijoittaa myös meluhäiriöitä aiheuttavaa ampumarata- ja/tai moottoriurheilutoimintaa. Kaupunginhallitus onkin 3.8.1992 antanut teknisen viraston tehtäväksi laatia yleissuunnitelma ampumaradan sijoittamisesta Sini-päänsuon alueelle.

Ennen moottoriurheilu- ja ampumaradan sijoittamista kaatopaikka-alueelle, tulisi niiden toiminnasta aiheutuva melu asuntoalueella varmistaa suoritettavin melulaskelmin.

#### 34.7 Muut alueet

Osayleiskaavaehdotus sisältää nykyiseen maankäyttöön perustuen maaseutumaisen pientalojen alueen sekä lähinnä yleiskaava-alueen reunoilla maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on haluttu osoittaa eräissä kohdin rakennettavaksi tarkoitettujen ja rakentamatta jätettävien alueiden liittymäkohtia asemakaavojen reunavyöhykkeillä.

Kaalikorven alueella on mahdollisuus maa-ainesten ottoon ennen varsinaista osayleiskaavassa esitettyä käyttöä. Erityisen hyvin tähän soveltuu liitekartassa 12 esitetty alue.

#### 34.8 Katu- ja liikennealueet

Osayleiskaavan pääkatuverkko perustuu Forssan seudun tie- ja katuverkkosuunitelmaan 1992, jossa oleellinen muutos aiempiin suunnitelmiin on mm. seudullisen tieyhteyden Somero-Forssa johtaminen Kassimäen liittymään (maantie 230). Liikenneministeriön päätöksen mukainen kantatie johdetaan puolestaan valtatielle 10 maantien 2803 linjausta noudattaen (Liite 7).

Katuverkkoa on osayleiskaavassa pyritty minimoimaan niin, että lähtökohtana on ollut tämänhetkinen kulku jo rakennetuille kiinteistöille. Katuverkko on lisäksi suunniteltu siten, että se palvelee tavoitetta muodostaa erikokoisia ja -laatuista korttelialueita. Erityisesti teollisuusalueiden kohdalla tulee kuitenkin voida poiketa esitetystä katuverkosta lukuunottamatta pääkokoojan periaattellista ratkaisua. Osayleiskaavaehdotuksessa on esitetty myös ne ulkoilu- ja kevyenliikenteen reitit, joita on pidettävä oleellisina aluetta toteutettaessa.

Uuden Forssa-Jokioinen maantien varteen, Pispanmäen alueen kohdalle, tulisi sijoittaa liikenteen melulta suojaava este.

#### 34.9 Yhdyskuntatekninen huolto

Forssan teknisen viraston kunnallisteknisellä suunnitteluosastolla laaditaan alustava suunnitelma kunnallistekniikan rakentamisesta osayleiskaava-alueella. Koko osayleiskaava-alue tulee saattaa kaupungin viemäriverkostoon piiriin.

### 4 TOTEUTTAMINEN


Osayleiskaavan toteuttaminen tapahtuu vaiheittain asemakaavoituksen kautta, tätä ennen tulee kuitenkin käynnistää kunnallistekniikan ja katuverkon tarkempi suunnittelu. Liitekartassa 12 on esimerkkinä Kaalikorpi jaettuna osa-alueisiin, joista kukin muodostaa sopivan asemakaavoitettavan kokonaisuuden. Näiden alueiden asemakaavoitus voidaan edelleen jakaa useaan vaiheeseen esilletulevan tonttitarpeen mukaan. Osayleiskaavaa voidaan käyttää välittömästäkin kunnallisen päätöksenteon tukena neuvotellessa erilaatuisten yritysten sijoittumisesta Forssan kaupungin alueelle.

## 5 SUUNNITTELUVAIHEET

- 19.8.1991 Kaupunginhallitus päätti antaa tekniselle virastolle tehtäväksi laatia 31.12.1991 mennessä osayleiskaavaluonnos Valtatien 2 ja tulevan Jokioistentien eteläpuoliselle alueelle siten, että tavoitteena on pääasiassa elinkeinoelämää palvelevien alueiden muodostaminen.
- 25.11.1991 Esiteltiin alustavaa osayleiskaavaluonnosta kaupunginhallituksen suunnittelukokouksessa.
- 17.12.1991 Neuvoteltiin Hämeen liiton edustajan kanssa osayleiskaavaehdotuksen ratkaisujen sisällyttämisestä 4. seutukaavaan.
- 19.3.1992 Neuvoteltiin läänin kaavoitusviranomaisten kanssa osayleiskaavaehdotuksen laatimisperiaatteista.
- 25.3.1992 Tekninen lautakunta päätti hyväksyä osayleiskaavaluonnoksen ja esitti kaupunginhallitukselle, että se päättäisi hyväksyä osayleiskaavaluonnoksen asetettavaksi nähtävälle rakennusasetuksen 154 §:n mukaista laatimisvaiheen kuulemista varten.
- 6.4.1992 Kaupunginhallitus päätti hyväksyä osayleiskaavaluonnoksen asetettavaksi nähtävälle rakennusasetuksen 154 §:n mukaista laatimisvaiheen kuulemista varten.
- 21.4. - 15.5.1992 Suoritettiin laatimisvaiheen kuuleminen, josta ilmoitettiin Forssan Lehdessä 15.4., lisäksi asiasta tiedotettiin alueen maanomistajille kirjeitse.
- 24.8.1992 Kaupunginhallitus päätti asettaa osayleiskaavaehdotuksen julkisesti nähtäväksi ja ilmoittaa nähtävänäpitoa koskevassa kuulutuksessa, että kaavaehdotus on tarkoitus alistaa vahvistettavaksi rakennuslain 29 §:n 3 ja 4 momentin mukaisesti.
- Kaupunginhallitus päätti pyytää myös lausunnot Hämeen liitolta (seutukaavaliitolta), Humppilan, Jokioisten ja Tammelan kunnilta, rakennus- ja ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, pelastuslautakunnalta, Lounais-Hämeen kansanterveystön kuntainliiton terveyslautakunnalta, energialaitokselta, Imatran Voima Oy:ltä, Helsingin vesi- ja ympäristöpiiriltä, Hämeen tiepiiriltä, Hämeen Kauppakamarilta ja yritystoimikunnalta.
- 3.9. - 5.10.1992 Osayleiskaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä. Muistutuksia ehdotusta vastaan ei tehty. Annetuissa lausunnoissa muutoksia esitettiin Tammelan kunnan ja Hämeen tiepiirin toimesta.

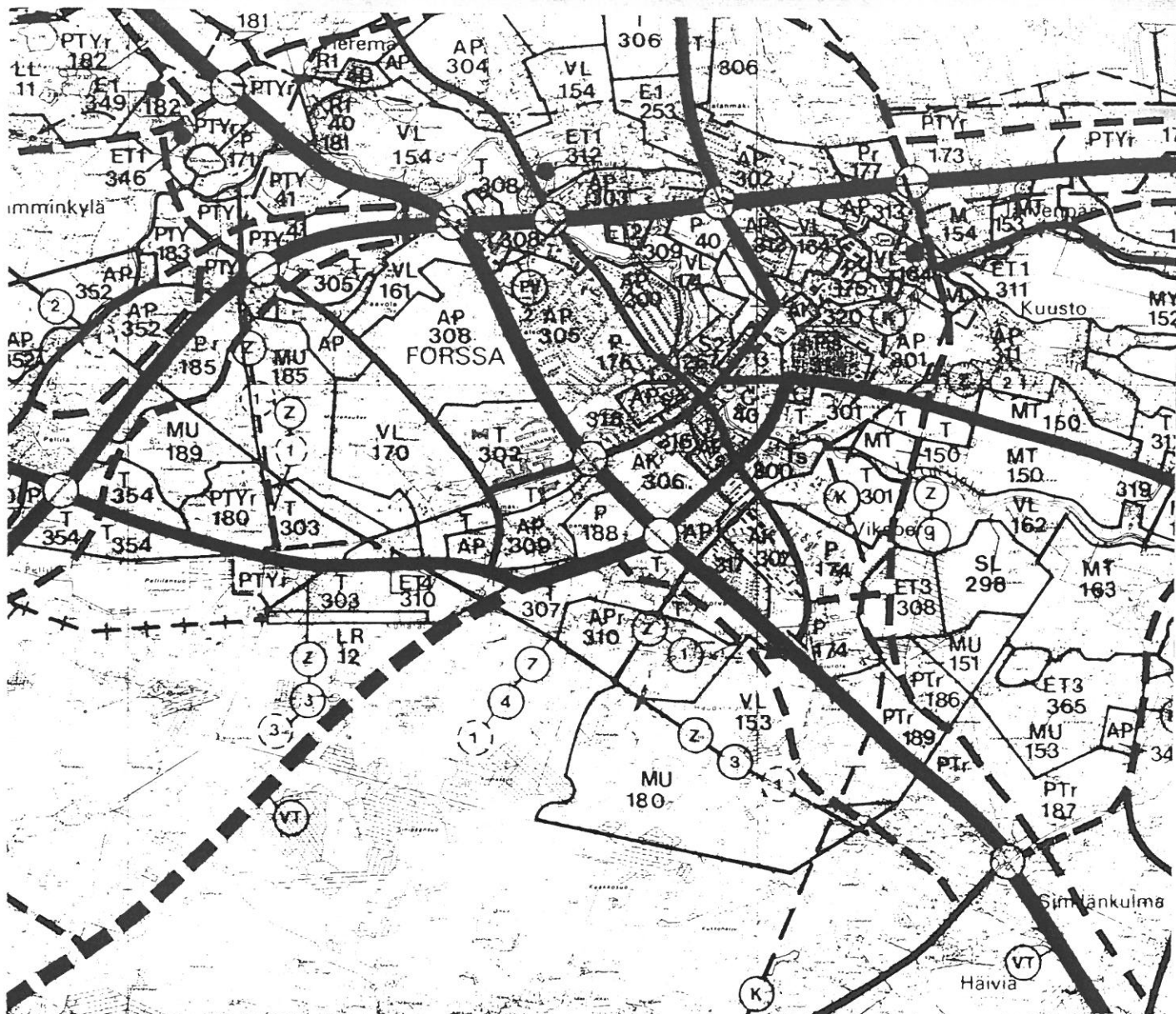
- 26.10.1992 Kaupunginhallitus päätti pyytää Hämeen lääninhallitusta järjestämään ympäristöministeriön kirjeessä 21.12.1990 tarkoitetun neuvottelun osayleiskaavaehdotuksesta.
- 24.11.1992 Pidettiin kunnan ja valtion viranomaisten välinen yleiskaavaneuvottelu, mukana lääninhallituksen, Hämeen liiton, Hämeen tiepiirin ja Forssan kaupungin edustajat. Sovittiin, että osayleiskaavaehdotuksesta poistetaan keskimmäinen läntisistä liittymistä.
- 30.11.1992 Kaupunginhallitus päätti ehdottaa, että valtuusto päättäisi
1. hyväksyä Kuhalanaukea-Kaalikorpi -osa-yleiskaavaehdotuksen 25.11.1992 tarkistetuksa muodossa,
  2. alistaa em. päätöksen Hämeen lääninhallituksen vahvistettavaksi ja
  3. esittää lääninhallitukselle, että se määräisi, että po. yleiskaava-alueella asemakaavoja ja niiden muutoksia ei ole alistettava lääninhallituksen vahvistettavaksi.

Forssassa 2.12.1992

  
Kauko Lehtonen  
asemakaava-arkkitehti

TILASTOTIEDOT/OYK KUHALANAUKEA-KAALIKORPI

Aluevaraus	Pinta-ala ha	(kaup.omist)
AP	17.0	(5.3)
AP-1	7.6	(4.6)
AOM	5.9	(0.9)
Yhteensä	30.5	(10.8)
PK	27.9	(24.3)
TY	75.0	(55.0)
T	22.6	(20.5)
Yhteensä	125.5	(99.8)
VL	63.2	
VP	10.9	
EK	63.4	
ET	1.9	
EV	0.5	
M	2.3	
LM	7.9	
Katu(tie)alueet	25.6	
W	0.7	
=====		
Pinta-ala yht.	332.4 ha	



### 3. SEUTUKAAVA

mittakaava 1:50000

OTE

SEUTUKAAVAMERKINNÄT OSAYLEISKAAVA-ALUEELLA:

<b>APr</b>	Pientalovaltainen taajamatoimintojen vara-alue		
<b>T</b>	Teollisuustoimintojen alue	—(Z)—	Pääsähkolinja
<b>VL</b>	Lähivirkistysalue	153	Alueen, kohteen tai viivamerkinnän numerotunnus
	Eritasoliittymä		
	Tieliikennemerkintä, ohjeellinen		
	Nykyinen pääsähkolinja ja linjojen lukumäärä sekä suunniteltujen lisälinjojen määrä		

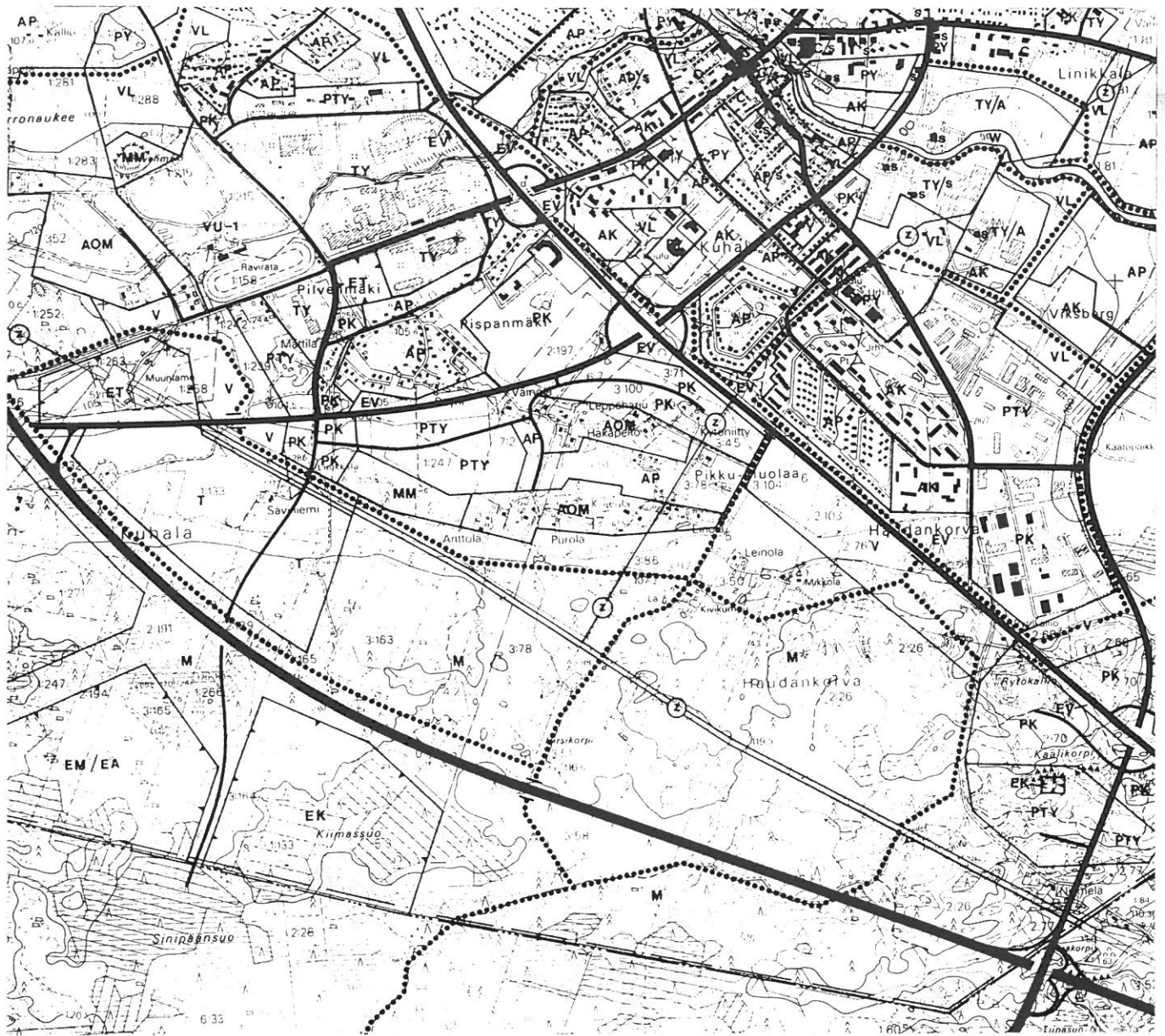
**FORSSAN KAUPUNKI**

**KUHALANAUKEA-KAALIKORPI**

**Kaavoitus- ja talonsuunnitteluosasto**

**Osayleiskaava**

**Liite 1**



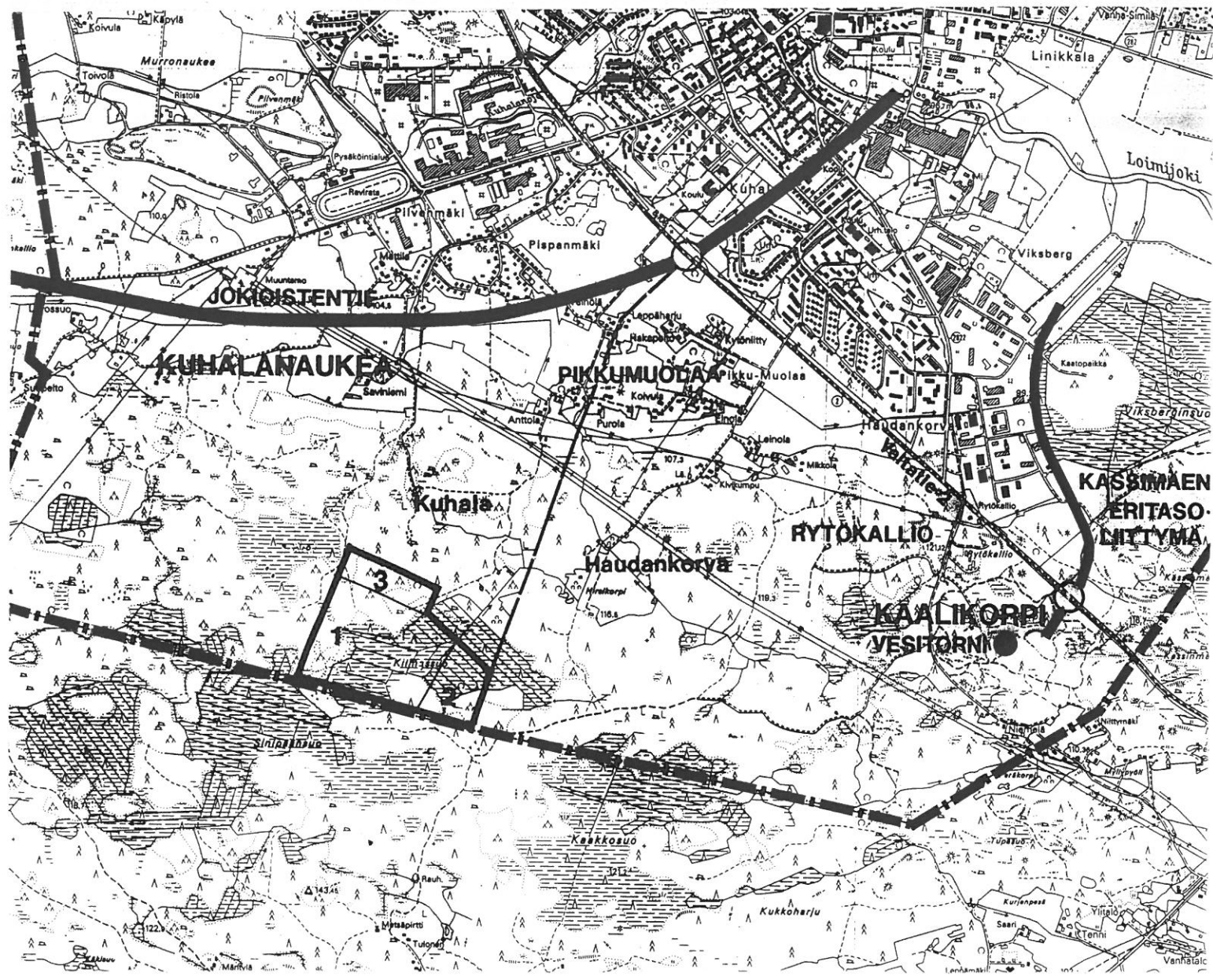
## OTE YLEISKAVALUONNOKSESTA 24.4.1991

MERKKIEN SELITYKSET JA MÄÄRAYKSET:

<b>AP</b>	Pientalovaltainen asuntoalue
<b>AOM</b>	Maaseutumainen pientalojen alue
<b>PK</b>	Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue.
<b>PTY</b>	Palvelujen ja teollisuuden alue
<b>V</b>	Virkistysalue
<b>EV</b>	Suojaviheralue
<b>M</b>	Maa- ja metsätalousvaltainen alue
<b>MM</b>	Maisemallisesti tärkeä metsätalousalue

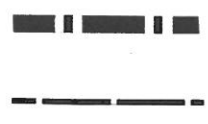
**FORSSAN KAUPUNKI KUHALANAUKEA-KAALIKORPI**  
**Kaavoitus- ja talonsuunnitteluosasto Osayleiskaava**

**Liite 2**



## SUUNNITELMAT, NIMISTÖ

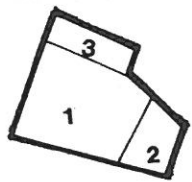
MERKINTÖJEN SELITYKSET:



**KAUPUNGIN RAJA**

**KYLÄN RAJA**

**SEUDULLINEN JÄTTEIDENKÄSITTELYALUE:**



**1 kaatopaikka**

**2 aluevaraus laajentumiselle**

**3 aluevaraus jätteenkäsittelylaitokselle**

**FORSSAN KAUPUNKI**

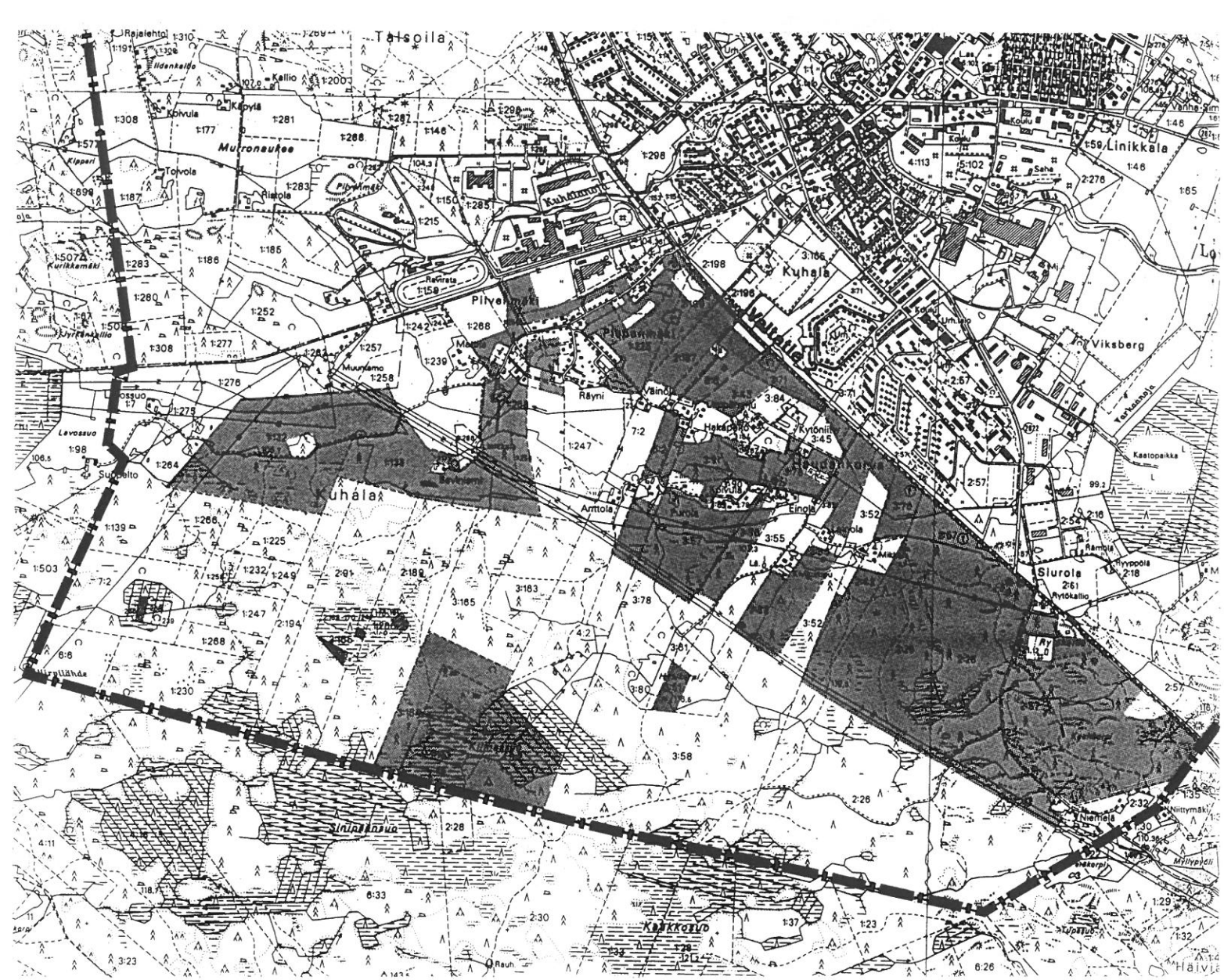
**KUHALANAUKEA-KAALIKORPI**

**Kaavoitus- ja talonsuunnitteluosasto**

**Osayleiskaava**

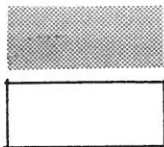
**Liite 3**





## MAANOMISTUS

MERKINTÖJEN SELITYKSET:



Forssan kaupungin omistamat maa-alueet

Yksityisten omistamat maa-alueet

**FORSSAN KAUPUNKI**

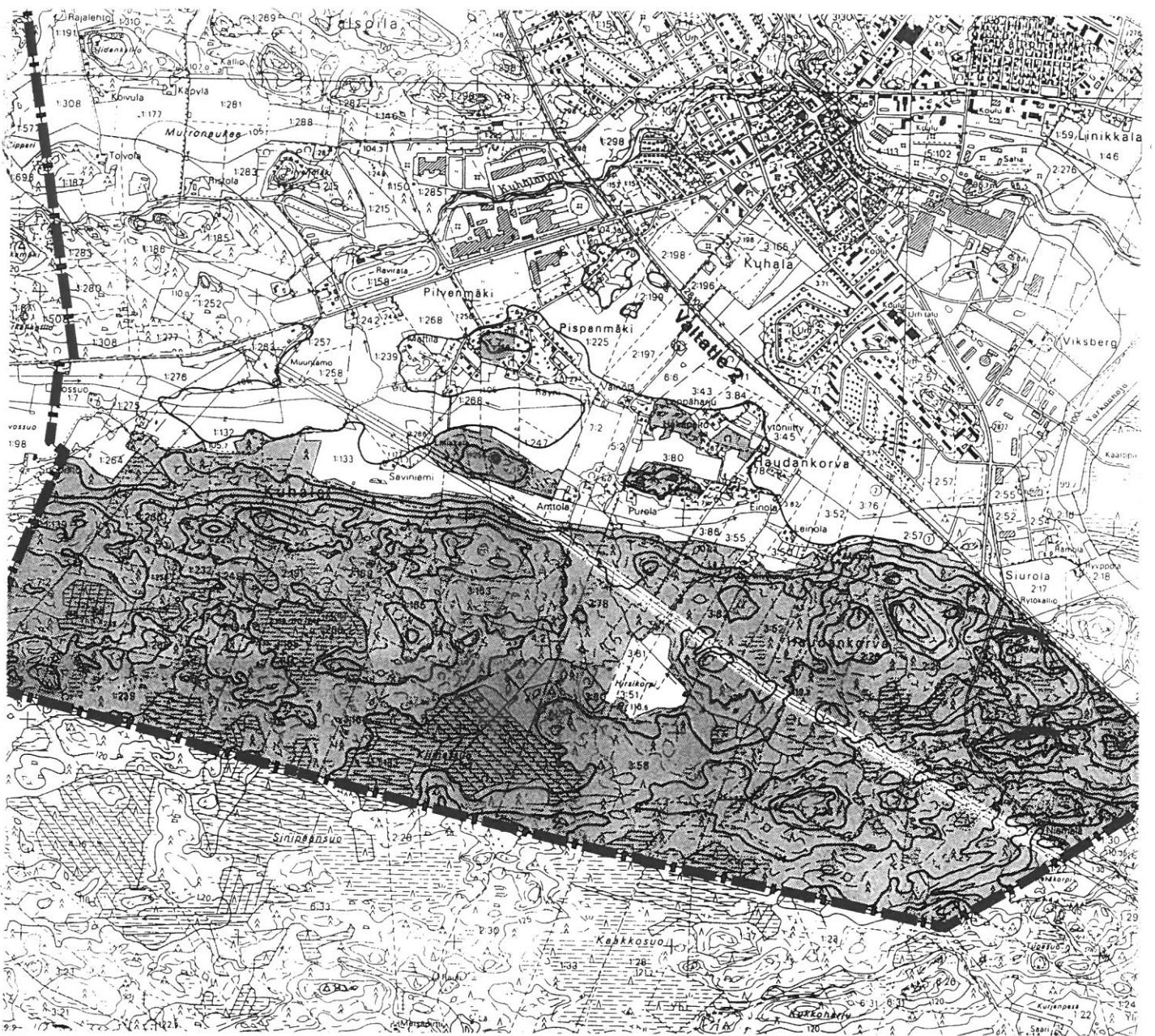
**KUHALANAUKEA-KAALIKORPI**

**Kaavoitus- ja talonsuunnitteluosasto**

**Osayleiskaava**

**Liite 4**





## PEITTEISYYS, KORKEUSEROT

MERKINTÖJEN SELITYKSET:



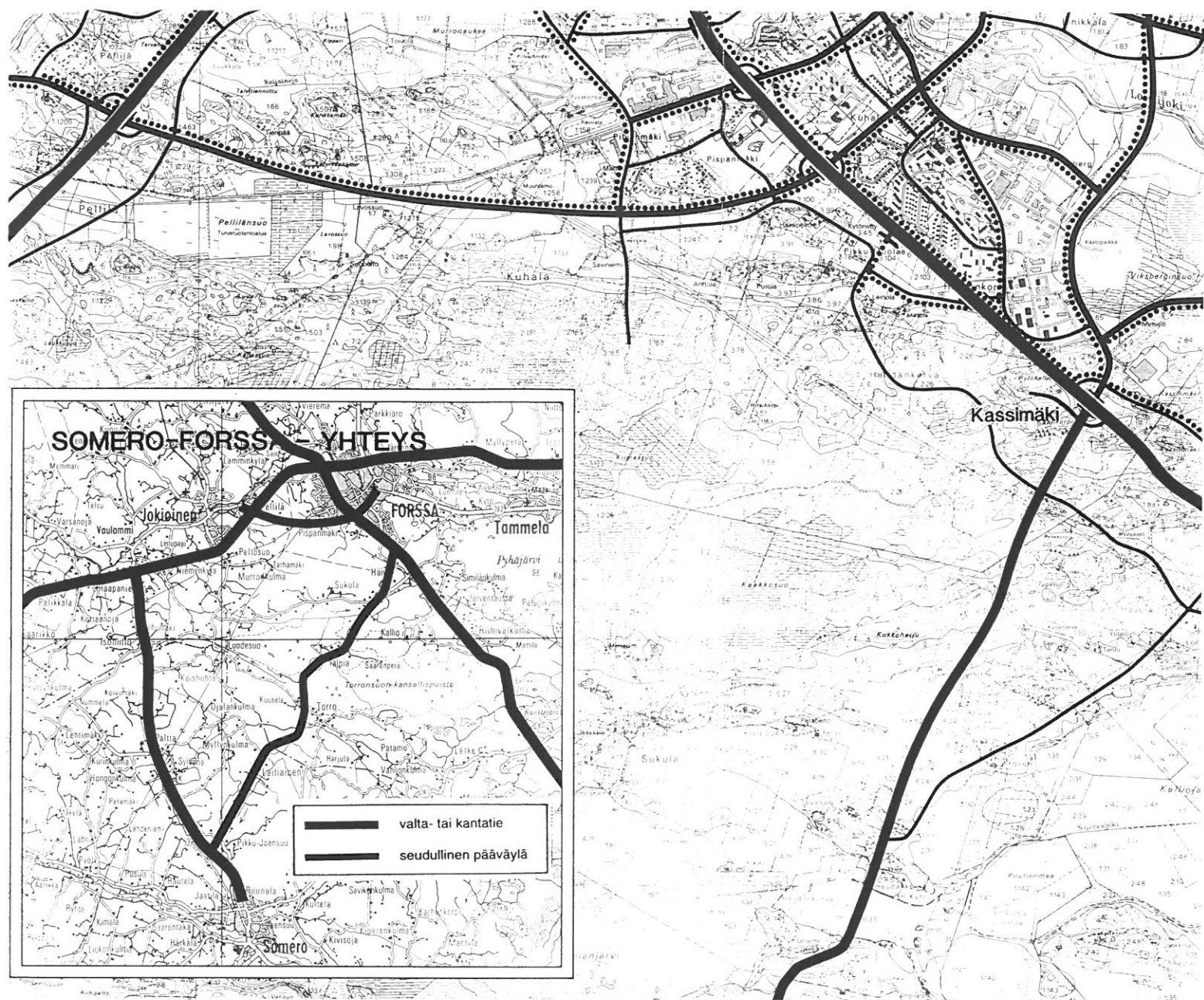
Metsäinen alue



Korkeuskäyrät 5:n metrin välein



Kaupungin raja



## FORSSAN SEUDUN TIE- JA KATUVERKKOSUUNNITELMAN 1992

### TAVOITEVERKKO

-  valta- tai kantatie
-  seudullinen pääväylä
-  alueellinen pääväylä
-  pääkokoojapäilyä
-  kevyen liikenteen pääraitti

**FORSSAN KAUPUNKI**

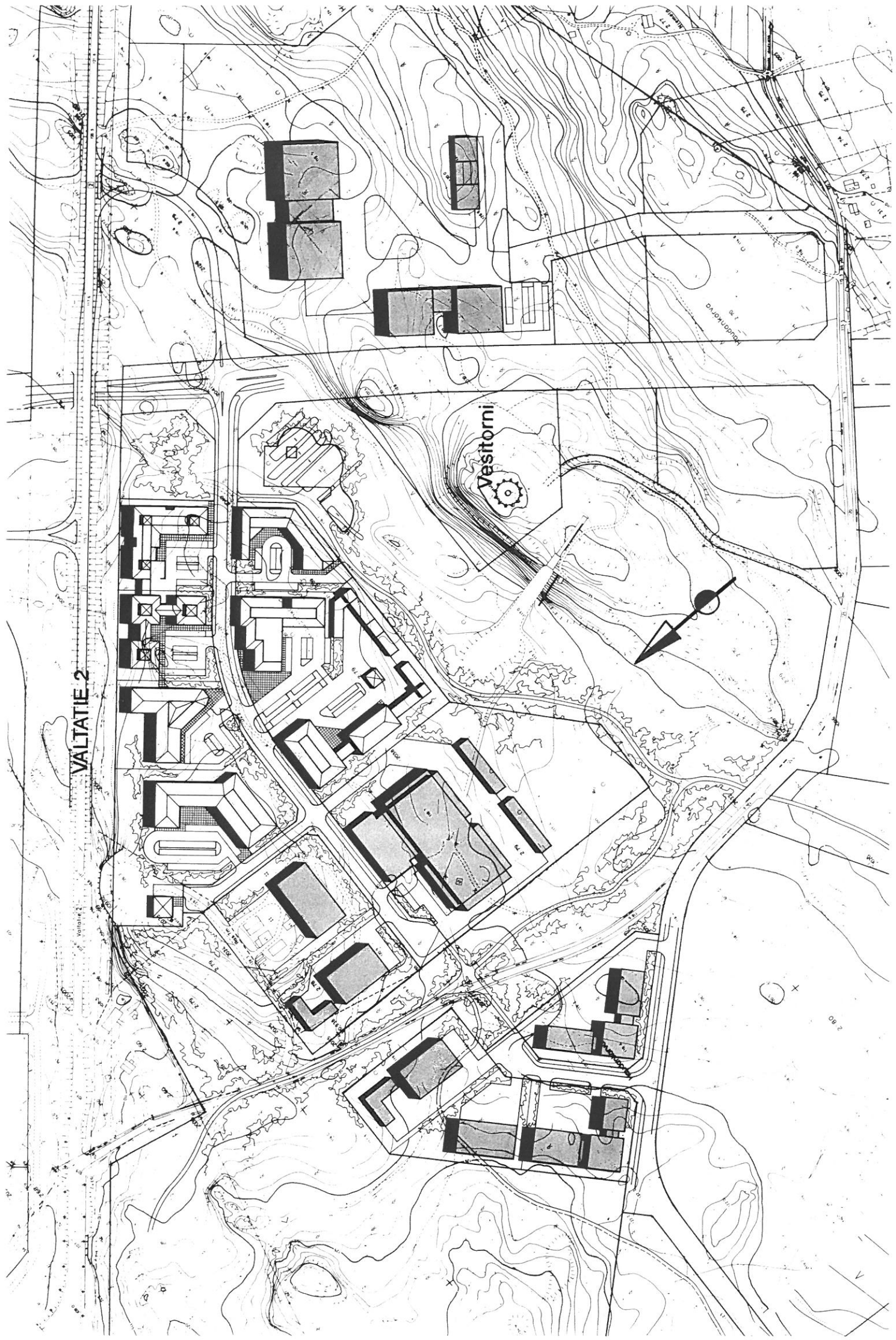
**KUHALANAUKEA-KAALIKORPI**

**Kaavoitus- ja talonsuunnitteluosasto**

**Osayleiskaava**

**Liite 7**







400 kV

TVS

20 m

2x20 kV

110 kV

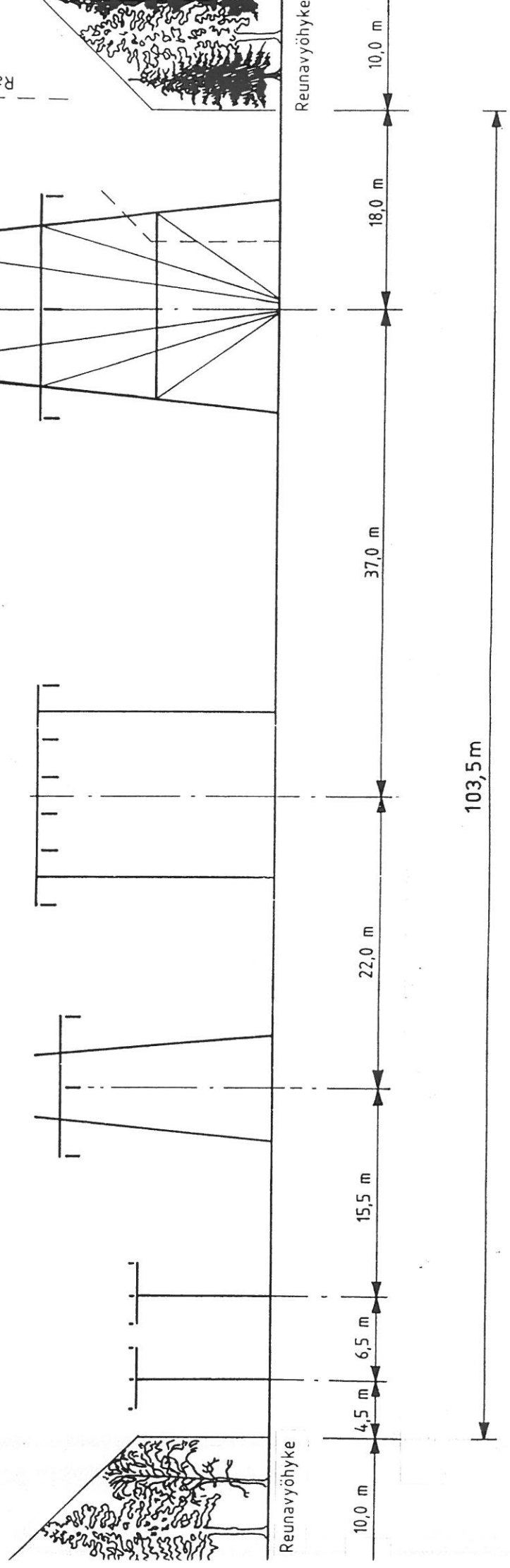
2x110 kV

FKE

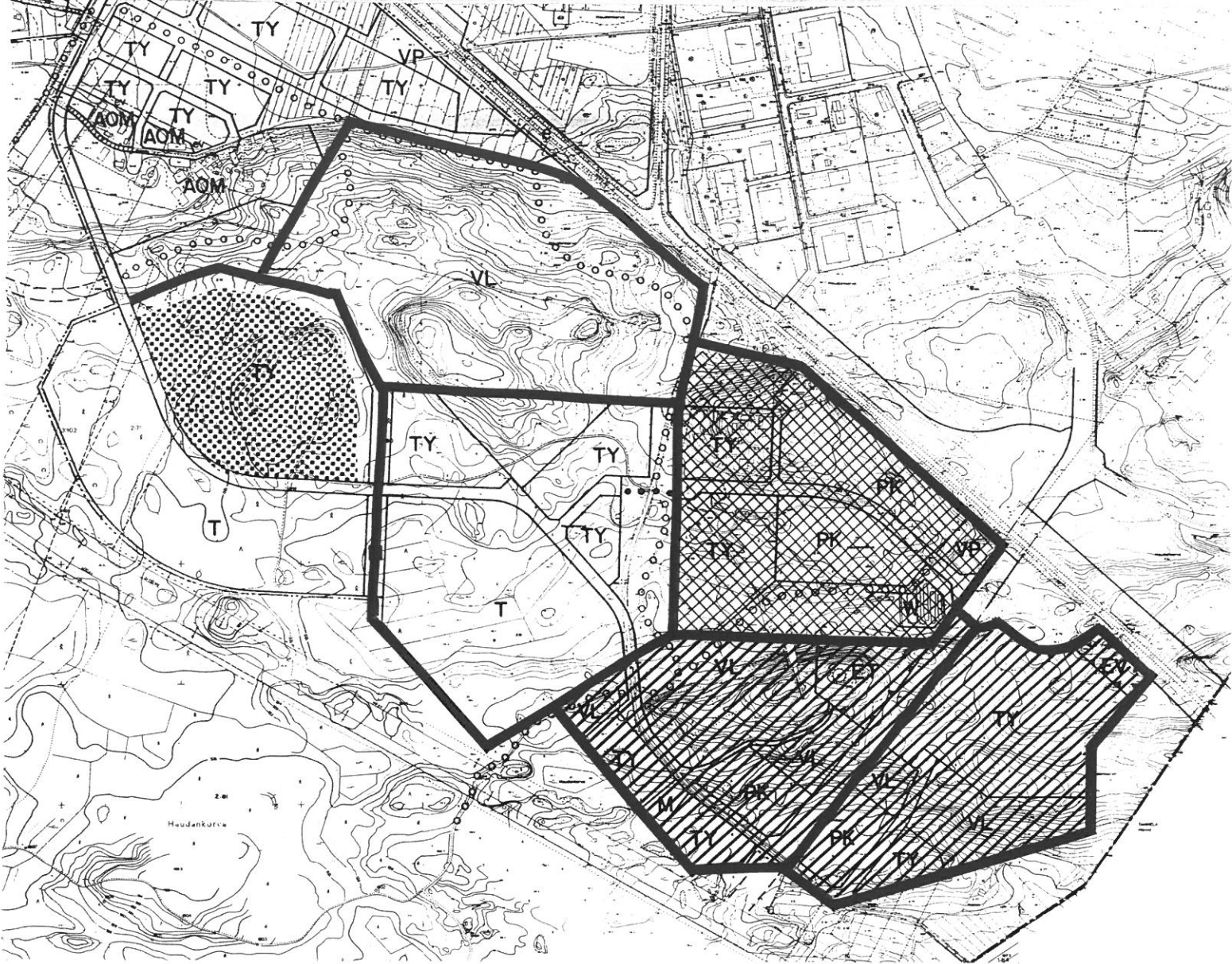
FIN

IVO





Rakennusraja







**KAALIKORVEN ASEMAKAAVOITUS**

-  **KAALIKORPI I**
-  **KAALIKORPI II-III**
-  **KAALIKORPI IV-VI**
-  **MAA-AINESTEN OTTOON SOVELTUVA ALUE**

# FORSSAN KAUPUNKI

## KUHALANAUKEA-KAALIKORPI

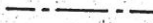




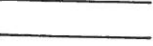




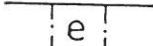
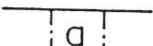
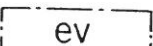
### OSAYLEISKAAVA

#### OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET:

##### YLEISTÄ:

Rakennusten pääasiallinen kerrosluku eri alueilla tulee olla I-II.

AP	Pientalovaltainen asuntoalue. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa vanhaan rakennuskantaan.
AP-I	Pientalovaltainen asuntoalue. Alueella tulee varata rakennusoikeutta myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työtilaa varten.
AOM	Maaseutumainen pientalojen alue tai maatilan talouskeskus. Alue on varattu väljään erillispientalojen ja ympäristöön soveltuvien työtilojen rakentamiseen.
PK	Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue. Alue varataan pääasiallisesti yksityiselle liike-, toimisto-, kokoontumis-, koulutus- ja majoitustiloille.
T	Teollisuus- ja varastoalue.
TY	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alue. Alueelle saa sijoittaa myös pääkäyttöön liittyviä toimisto- ja myymälätiloja. Rakennetut erillispientalot aputiloineen voidaan säilyttää.
VL	Luonnonmukainen lähivirkistysalue. Alueella voidaan sallia pääkäyttötarkoitusta palveleva pienimuotoinen rakentaminen.
VP	Puisto.
LM	Tieliikenteen alue.
EK-I	Kaatopaikka-alue. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi moottoriurheilu- ja ampumarata-alue.
ET	Yhdyskuntateknisen huollon alue.
EV	Suojaviheralue.
M	Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
W	Vesialue.

	Kunnan raja.
	Yleiskaava-alueen raja.
	Alueen raja.
	Ohjeellinen alueen raja.
	Eri yleiskaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.
	Katu tai tie.
	Kevyen liikenteen katu tai tie. Väylää voidaan käyttää myös tontille tai rakennuspaikalle ajoon.
	Kadun tai puiston nimi.
	Ulkoilureitti.
	Kevyen liikenteen reitti.
	Vaara-alueen raja. Merkinnällä on osoitettu alueen osa, jolla maankäyttö on rajoitettua voimansiirtolinjojen edellyttämällä tavalla.
	Varaus eritasoristeykselle ilman liittymiä.
	Varaus kevyen liikenteen tunnelille.
	Alueen osa, joka varataan suojaviheralueeksi.


Forssassa 7. 8.1992

Asemakaava-arkkitehti

  
Kauko Lehtonen

Osayleiskaavan pohjakartan hyväksynyt:

Kaupungingeodeetti

  
Rainer Suvanto

Tämän ehdotuksen Forssan kaupunginvaltuusto on kuun päivänä 1992 pöytäkirjan §:n kohdalla hyväksynyt, todistaa virallisesti:

Forssan kaupunginkansliassa

Kaupunginsihteer i

Leo Leppänen