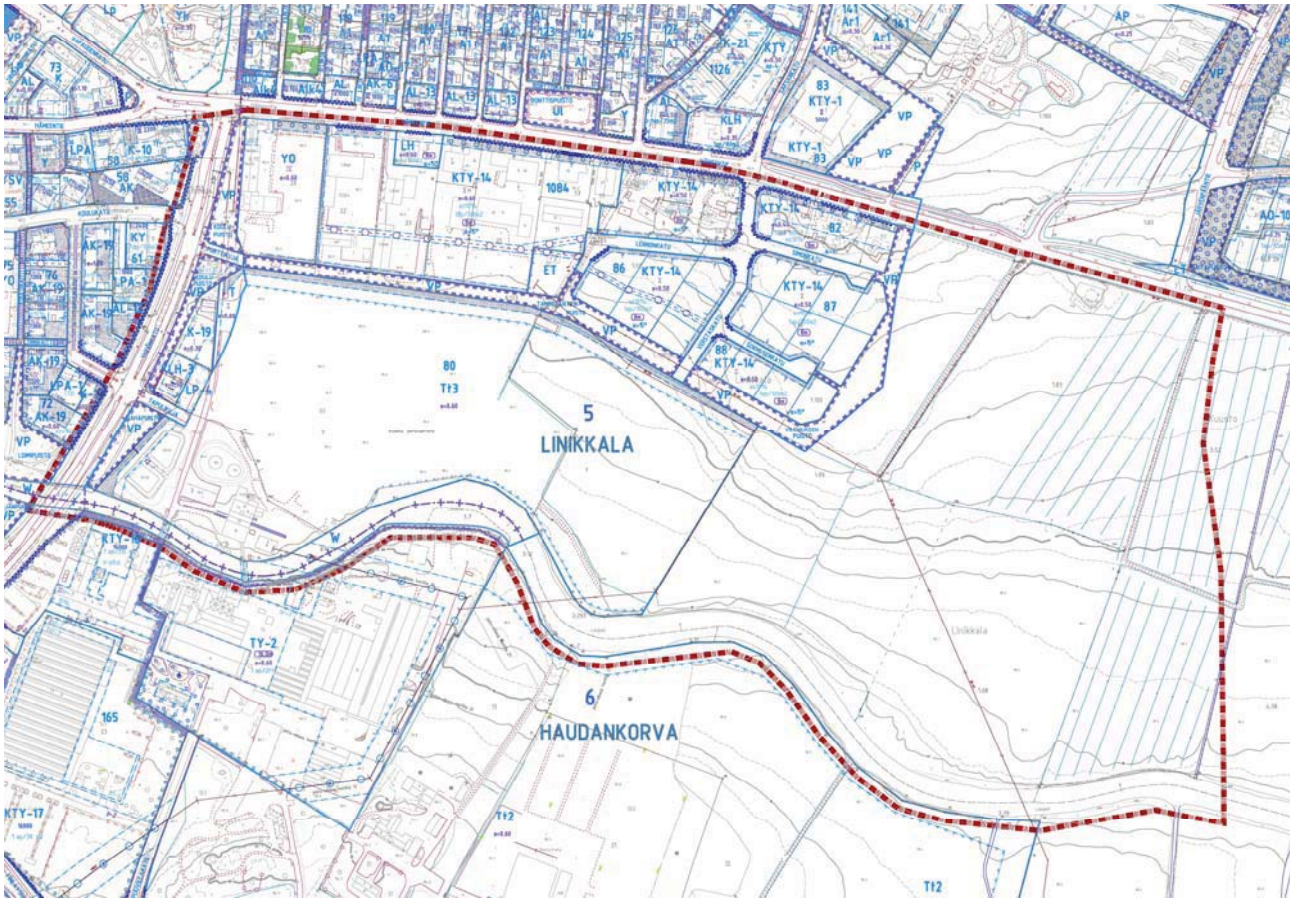


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

LINIKKALAN OSAYLEISKAAVA

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen rajaus



Ortokuva kaava-alueesta v. 2004

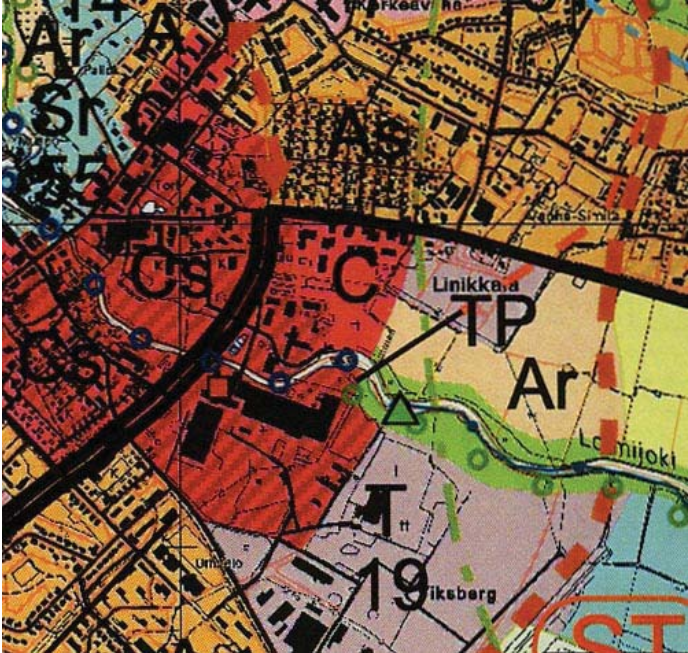
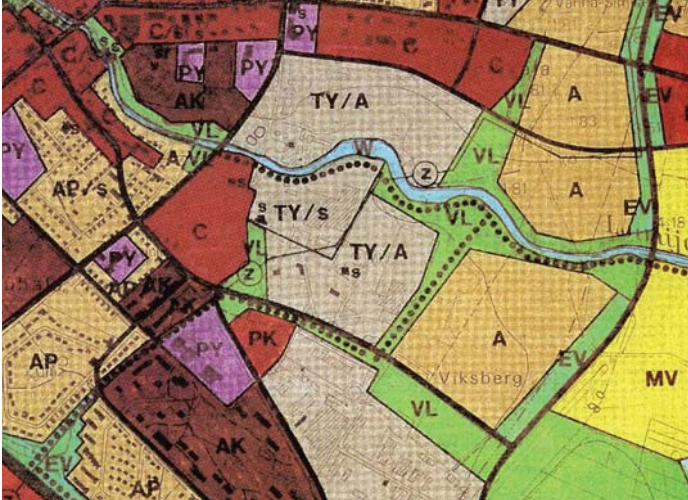

Kuvassa näkyy sahan alue rakennettuna.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

LINIKKALAN OSAYLEISKAAVA

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kohde	Osayleiskaava Dnro: Linikkala osayleiskaava: Linikkalan kaupunginosan korttelit 80, 82, 86 - 88 ja 1084 sekä katu-, puisto-, liikenne- ja vesialueita, Haudankorvan kaupunginosan vesialuetta, Linikkalan kylän tilat 1:68, 1:83 ja 1:99 sekä Kuuston kylän tilat 3:52 ja 4:38.	Maakuntakaava 28.9.2006 
Hakija / Aloite	Keskusta-alueen peruskaavoituksen uudistaminen / Forssan kaupunki	Keskustaajaman yleiskaava 1993
Osayleiskaavan tarkoitus	<p>Forssan keskustalla on vahva seudullinen merkitys laajan palvelutarjonnan vuoksi. Kaupallisen kehittämisen, keskustan tiivistämisen ja laajenemisalueiden selvittämisen kannalta oikeusvaikutteinen yleiskaava on välttämätön.</p> <p>Keskustaan liittyvän alueen käyttöä tarkastellaan osayleiskaavassa uudelleen vanhan sahatoiminnan poistuttua Loimijoen rannasta. Alueen eteläpuolella on tiilenpunaisia teollisuusrakennuksia rakennettuine puistoineen ja pohjoispuolella Kalliomäen työväen asuinalue.</p> <p>Osayleiskaavan länsiosaan on rakennettu päivittäistavarakaupan suuryksikkö. Alueella on vireillä Linikkala IIIC asemakaavahanke, jota varten on jo laadittu yleiskaavatasoiset selvitykset, joiden pohjalta yleiskaavaa viedään eteenpäin. Keskustaajaman oikeusvaikutusettomassa yleiskaavassa osoitettu asuin- ja työpaikka-alueiden käyttöä arvioidaan uudelleen.</p>	
Kaupungin tavoite	Kaupungin tavoite on esitetty Forssan kuntastrategiassa, jonka mukaan vuonna 2017 Forssa on mm. asumiskaupunki, jossa on viihtyisiä ja turvallinen asuinympäristö, monipuoliset asumisen vaihtoehdot ja elinvoimainen kaupunkikeskusta. ”Päätöksenteossa otetaan huomioon asukasnäkökulman lisäksi paikkakunnan omaleimainen teollinen, sosiaalinen ja kulttuurinen perinne.” Työn tavoitteena on keskustan vahvuuksien ja houkuttelevuuden kohentaminen.	Maanomistuskartta, kaupungin omistamat maat merkitty vihreällä.
Maanomistus tilanne	Entisen sahan alueen suurin maanomistaja on Vapo Oy. Voimalaitoksen alueen ja ns. Sahan pellon omistaa Renor Oy. Yhtiönkadun reuna-alueet ja itäisen peltoalueen omistaa Forssan kaupunki. Entinen sahan koulurakennus on myyty yksityisille ja sen piha-alue on luovutettu vuokrasopimuksella. Myös huoltoaseman tontti on vuokrattu kaupungilta pitkäaikaisella sopimuksella. Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueet ovat yksityisten omistuksessa.	

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

LINIKKALAN OSAYLEISKAAVA

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



<p>Kaavoitus-tilanne</p>	<p>Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2007 alue on keskustatoimintojen aluetta (C), keskustatoimintojen aluetta, jolla arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Cs), asuinalueita (Ar) ja työpaikka-alueita (TP). Rantaan on osoitettu lähivirkistysalue (VL) ja ulkoilureitti sekä jokea pitkin melonta- ja vesiretkelyleyritti.</p> <p>Oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa (1993) alue on varattu teollisuudelle ja sen päätyttyä asumiselle (TY/A) keskustatoimintojen alueeksi (C), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), lähivirkistysalueeksi (VL), ja asuntoalueeksi (A).</p> <p>Alueella on voimassa 27.10.1970 vahvistettu asemakaava (D7), joka on vanhentunut.</p> <p>Asemakaavassa alue on varattu teollisuusrakennusten ja –laitosten korttelialueeksi (Tt3). Yhtiönkadun varressa on voimassa 18.12.1995 vahvistettu asemakaava (H48) koskien puistoaluetta (VP), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-19), liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialuetta (KLH-3) ja yleistä pysäköintialuetta (LP-4). Hämeentien varren asemakaavassa (E82) 23.10.1982 on varaus opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), ja liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY-14).</p>		
<p>VAT-alue</p>	<p>Valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön rajausta ulottuu etelästä Kutomon alueelta Loimijoen yli voimalaitokselle. Linjapellon alueella on muinaismuisto, jonka rajausta tutkitaan asemakaavassa.</p>		
<p>Vaikutus-alue</p>	<p>Osayleiskaavan vaikutusalue on laaja käsitteenä koko taajaman. Kaupalliset ja liikenteelliset vaikutukset ovat seudullisia.</p>		
<p>Ympäristövaikutukset</p>	<p>Kaavamuutoksen ympäristövaikutukset arvioidaan maaperän, liikenteen, maiseman ja kulttuuriympäristön sekä kaupallisten vaikutusten osalta.</p>	<p>Konsultointivyöhyke</p>	<p>Kaasusäiliö on muutettu kesällä 2008 sellaiseksi että kaava-alueelle osoitettava laaja konsultointivyöhyke poistui. Selvityksissä näytetään maahan upotetun kaasusäiliön suojavyöhyke. Prisman alueen suunnittelu on nopeuttanut vaaratekijän poistamista kaupungin keskustasta.</p>
<p>Päätökset</p>	<p>Kaupunginvaltuusto päätti ns. sahan alueen asemakaavoituksen käynnistämistä 12.2.2007 § 6. Kokouksessa päätettiin asemakaavamuutoksen tavoitteena olevan hypermarketin sijoittamisesta alueelle. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan laatimisen taustaksi teetettiin teknisen johtajan päätöksellä tarvittavat yleiskaavalliset tarkastelut. Yleiskaavallista tarkastelua jatketaan osayleiskaavana oikeusvaikutteiseksi kaavaksi kh:n päätöksellä 10.3.2008 § 62.</p>	<p>Sopimukset</p>	<p>Asemakaavoituksen yhteydessä tehdään tarvittavat maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa.</p>
<p>Käsittelyaika</p>	<p>Vireilletulopäätös Kh 10.3.2008, kuulutus FL 16.3.2008.</p>		



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

LINIKKALAN OSAYLEISKAAVA

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Tehdyt selvitykset

Maaperätutkimus 1990-luvulla edellisen omistajavaihdoksen yhteydessä. Tällöin tutkittiin kloorifenolit oletetuilta alueilta ja pilaantuneet alueet puhdistettiin aumaamalla ja kompostoimalla. Käsittelyn jälkeen maa-aines tutkittiin uudelleen ja tutkimuksen perusteella pilaantuneita maita on ympäristökeskuksen luvalla siirretty pois.

Painokairaukset, Forssan kaupunki, 1993. Kairaukset tehtiin lähinnä puistoalueeksi osoitetulla alueella. Savialueen pehmeiden maakerrosten paksuus vaihtelee 10 – 20 metriin.

Forssan Prisma, kaupalliset ympäristövaikutukset; Entrecon, 2005. Selvityksessä todetaan Forssassa olevan tilaa vielä yhdelle hypermarketille, jonka myötä päivittäistavaramyynti tulee täytetyksi. Vähittäiskaupan kolmen hypermarketin tarjonta vahvistaa alueen kaupallista vetovoimaa ja vaikutusalue ulottuu seutukunnan rajojen ulkopuolelle. Keskustan tuntumaan sijoitettu hypermarket lisää ostovoimaa myös keskustan erikoisliikkeille sekä lisää yleisesti alueen kiinnostavuutta.

Kaupungissa on laadittu Forssan seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma ja Forssan seudun liikenneturvallisuussuunnitelma vuonna 1999.

Forssan keskustan liikenneverkko vaihtoehtojen mitoitus ja ympäristövaikutusten vertailu, Lt konsultit 2003.

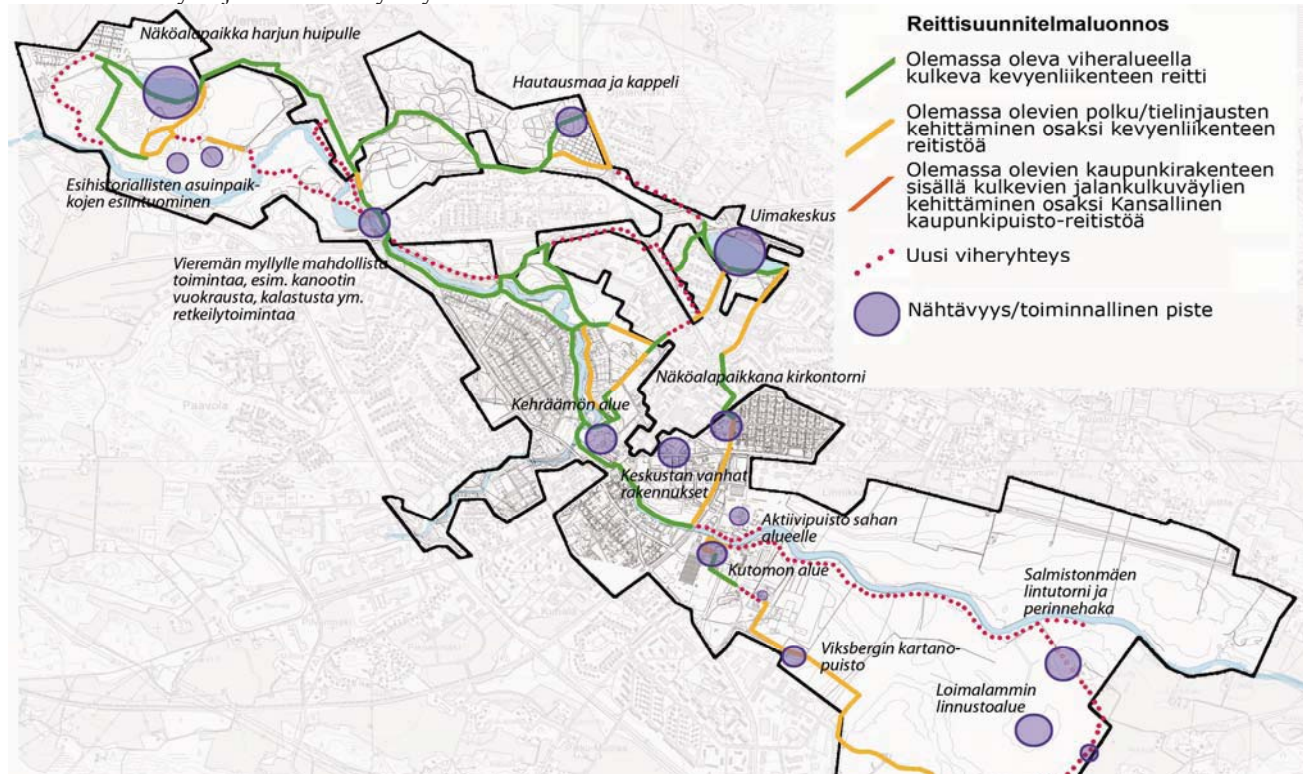
Liikenneselvitys; JP-Transplan, 2005. Selvitys perustuu kaupallisen selvityksen analyysiin ja liikennemääriin. 2005 selvitys on tehty vaihtoehdosta, jossa hypermarket on sijoitettu kutomon alueelle Citymarketin itäpuolelle. Nykyiseen kaavamuutokseen on hyödynnetty selvityksestä uuden marketin tuomat liikennemäärät.

Vaarallisten alueiden selvitys on tehty yhdessä pelastuslaitoksen, Turvatekniikan keskuksen ja alueen yritysten kanssa. Loimijoen eteläpuolella kutomon alueella sijaitsevat kaksi maanpäällistä nestekaasusäiliötä siirretään maanalaisiksi kesän 2008 aikana. Alueella sijaitsevien öljysäiliöiden suhteen on riittävästi varoaikaa evakuoida ihmiset alueelta pois.

Arkeologinen inventointi, 2005, Hämeen liitto? Osayleiskaavan muutosalueella on museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan Linjapellon kivikautinen asuinpaikka.

Kaupunkipuistoselvitys, 2005, Forssan kaupunki

Loimijoen varsi on keskeinen osa kaupunkipuistoa ja selvityksessä on pidetty tärkeänä säilyttää joen varsilla seudulliset kevyen liikenteen väylät ja ulkoilureittiyhteydet.



Sahanrannan melu- ja värinäselvitys; Pöyry Infra Oy, 2007. Selvityksessä on täydennetty vuoden 2005 liikenneselvitystä. Selvityksen mukaan liikenteen aiheuttamat melu ja värinä voidaan ottaa huomioon rakentamalla riittävän etäälle häiriön lähteestä.

Suojeltavat rakennukset

- Viksbergin koulu rakennettiin 1891 yhtiön insinöörin O.A.Gadolinin suunnitelmista, rakennus edustaa uusrenesanssia

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

LINIKKALAN OSAYLEISKAAVA

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



- Vuonna 1899 perustettu Forssan Suomalainen Yhteiskoulu on maamme vanhin suomenkielinen maaseutuoppikoulu. Arkkitehti Yrjö Sadeniemen suunnittelema jugendtyylinen koulurakennus valmistui vuonna 1906. Kaksikerroksisen rakennuksen alaosa on kivistä, yläosa puusta. Vuonna 1923 koulua laajennettiin Sadeniemen suunnitelman mukaan. Viimeisin laajennus on toteutettu 1950-luvulla. Rakennus on Kaisa Ahosen inventoinnissa ”Forssan teollisuusympäristön taustaa kohde nro 42 s 134-135.

- Voimakeskus rakennettiin 1923, voimalaitos rakennettiin käyttämään joen pohjoispuolella toimivan Forssan Sahan tuottamaa sahausjätettä ja halkoja, turbiinihuone on alkuperäisessä asussa marmorisine kojetauluineen, toinen turbiini on poistettu.

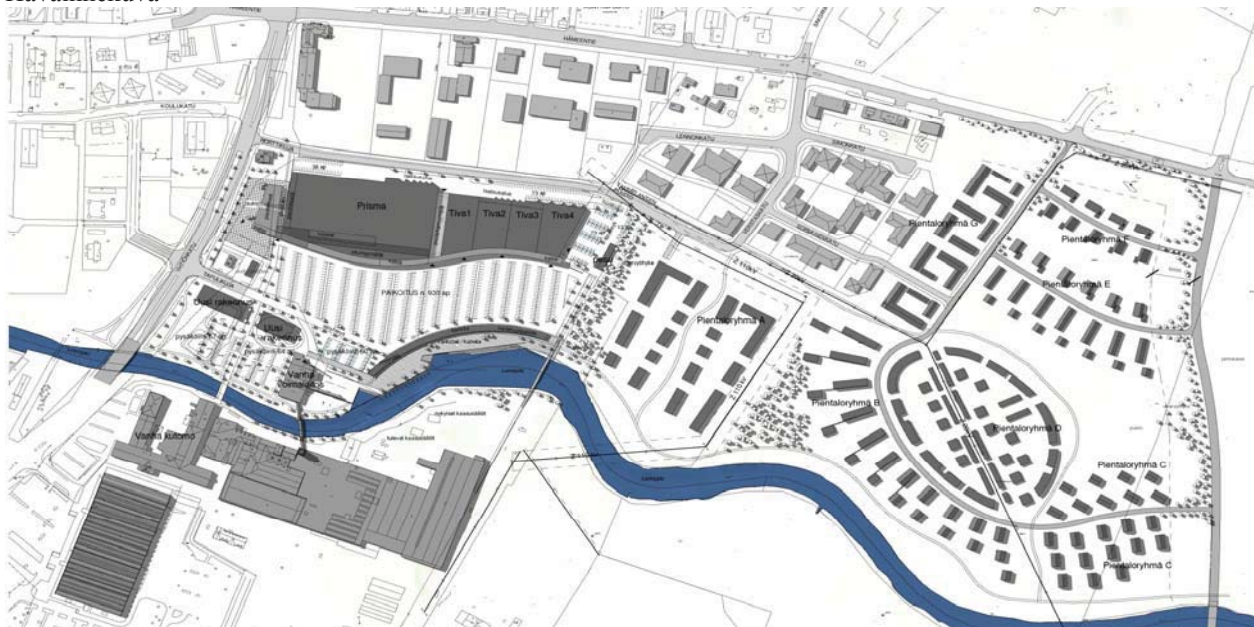
Yleiskaavallinen selvitys; Arkkitehtitoimisto Lehtonen Peltonen Valkama Oy, 2007. Yleiskaavataarkastelu sisälsi entisen sahan alueen, vanhan voimalaitoksen alueen ja niiden itäpuolelle sijoittuvan rakentamattoman peltoalueen jokivarsineen sekä tulevan itäisen kehäväylän alueen. Tarkastelun tuloksena laadittiin osayleiskaavaluonnos, jossa on täydennetty keskustan rakennetta itäsuuntaan. Yleiskaavallinen selvitys on varsin perusteellinen tarkastelu eri vaihtoehtojen kautta kyseiseen luonnokseen huomioiden rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö, liikenteelliset ja kaupalliset selvitykset sekä kaupungin tulevaisuuden tarpeet. Selvitys on osayleiskaavan pohjana.

Maisemallinen selvitys; tehdään keväällä 2008. Loimijoen maisema ja teollisuus –pari historiasta tulevaan.

Yleiskaavallinen selvitys, Lehtonen Peltonen Valkama Oy 2007



Havainnekuva





OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

LINIKKALAN OSAYLEISKAAVA

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



Toinen luonnos

Osayleiskaavaa on muutettu vastaamaan kaupunkipuistoteemaosayleiskaavan tavoitteita ja keskustan kehittämisen uusia tavoitteita. Muutokset ovat sen verran merkittäviä, että kaavaa on tarpeen edelleen käsitellä luonnoksena.

Toinen luonnos käsittää kaksi vaihtoehtoa. Molemmissa vaihtoehtoissa joenrantaan on jätetty laajemmin rakentamatonta, Tammelaan päin laajentuvaa maisema-aluetta. Maisema-alueelle mahdollisesti tulevat rakenteet ja istutukset on sovitettava laajempaan merkittävään maisemanäkymään. Alueelle voidaan rakentaa hulevesijärjestelyihin liittyviä uomia sekä viivytsaltaita.

Vaihtoehdossa A Hämeentien varsi on osoitettu keskusta-alueeksi. Lyseokadun varressa on kerrostaloasumista. Alueen itäosa on pientalovaltaista asumista rivitaloista omakotitaloihin.

Vaihtoehdossa B Hämeentien ja Lyseokadun varsi on kokonaisuudessaan kerrostaloasumista. Alueen itäosa on pientaloasumista rivitaloista omakotitaloihin.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

LINIKKALAN OSAYLEISKAAVA

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



Tavoitteellinen aikataulu	OAS kevät 2008	LUONNOS kevät 2008	EHDOTUS syksy 2014	talvi 2014-15
---------------------------	-------------------	-----------------------	-----------------------	---------------

Osalliset: <i>viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja viireille tulosta tiedottaminen kh päätös	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävilläolo 30 päivää	Voimaantulo
Hämeen ja Uudenmaan ELY.	neuvottelu 26.3.2008	neuvottelu	lausunnolle	tiedoksi
Hämeen liitto	neuvottelu 26.3.2008	neuvottelu	lausunnolle	tiedoksi
TUKES	tarvittaessa			tiedoksi
Museovirasto	neuvottelu	neuvottelu	lausunnolle	tiedoksi
Naapurikunnat	tiedoksi	kuulutus	kuulutus	tiedoksi

<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Tekninen lautakunta	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle tarvittaessa	tiedoksi
Ympäristölautakunta	tiedoksi	hallinnollinen käsittely		tiedoksi
Yhdyskuntalautakunta			tarvittaessa käsittely	
Ympäristölupalautak.			lausunnolle	
Perusturvalautakunta				
Kanta-Hämeen Pelastuslaitos	tiedoksi	tiedoksi	lausunnolle	
Forssan Energia OY/ Vapo	tiedoksi	lausunnolle	lausunnolle	tiedoksi
Forssan vesihuoltol.	tiedoksi			tiedoksi
Gasum Oy	tiedoksi	lausunnolle	lausunnolle	tiedoksi

<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>				
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus, neuvottelu tarvittaessa	kuulutus neuvottelu tarvittaessa	kuulutus
Naapurit	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus FL 16.3.2008	kuulutus	kuulutus	kuulutus

Tavoitteellinen aikataulu	kevät 2008	kevät 2008 luonnos 7-18.4.2008 2. luonnos 20.6- 8.8.2011	syksy 2014	talvi 2014-15
---------------------------	------------	---	------------	---------------

Forssa 11.3.2008, 15.9.2014, 18.2.2015

Forssa 17.3.2008

Sirkka Köykkä
kaupunginarkkitehti

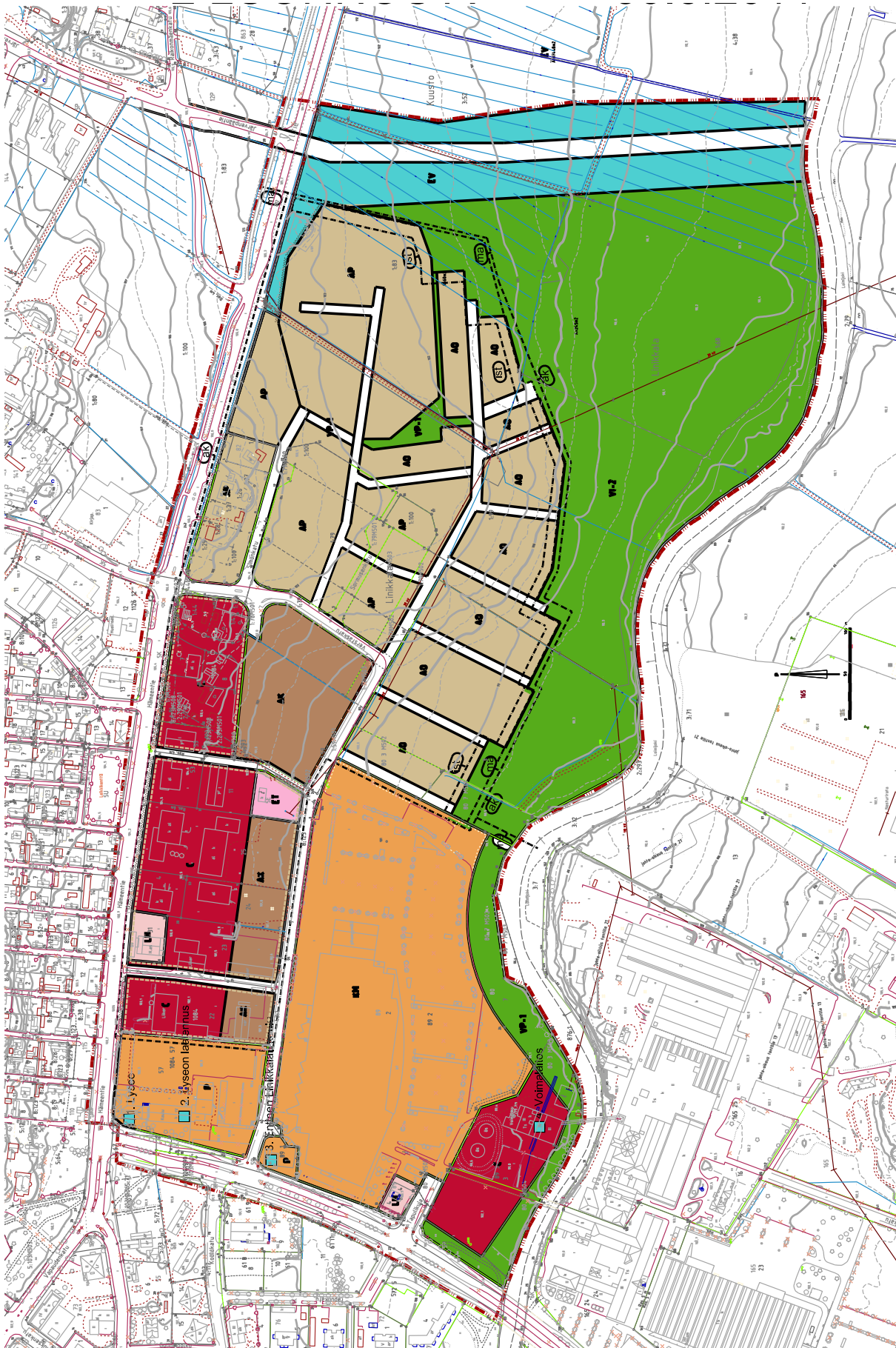
Anne Seppälä
kaavoitusinsinööri



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

LINIKKALAN OSAYLEISKAAVA

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

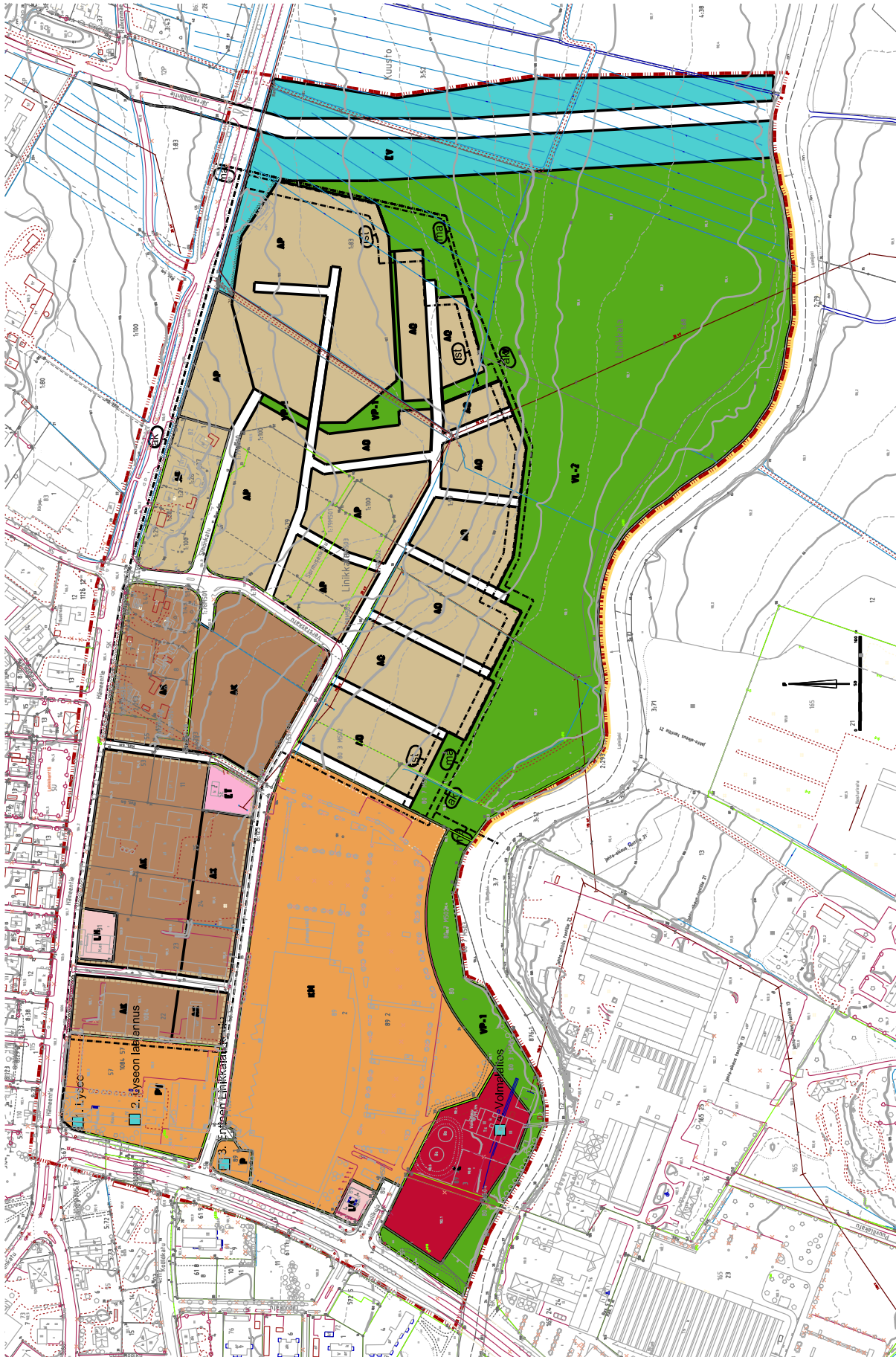


Toinen luonnos A, JATKOTYÖN POHJANA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

LINIKKALAN OSAYLEISKAAVA

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



Toinen luonnos B