



# FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



## LINIKKALA OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS

18.2.2015

# LINIKKALA OSAYLEISKAAVA

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

### 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Tunnistetiedot

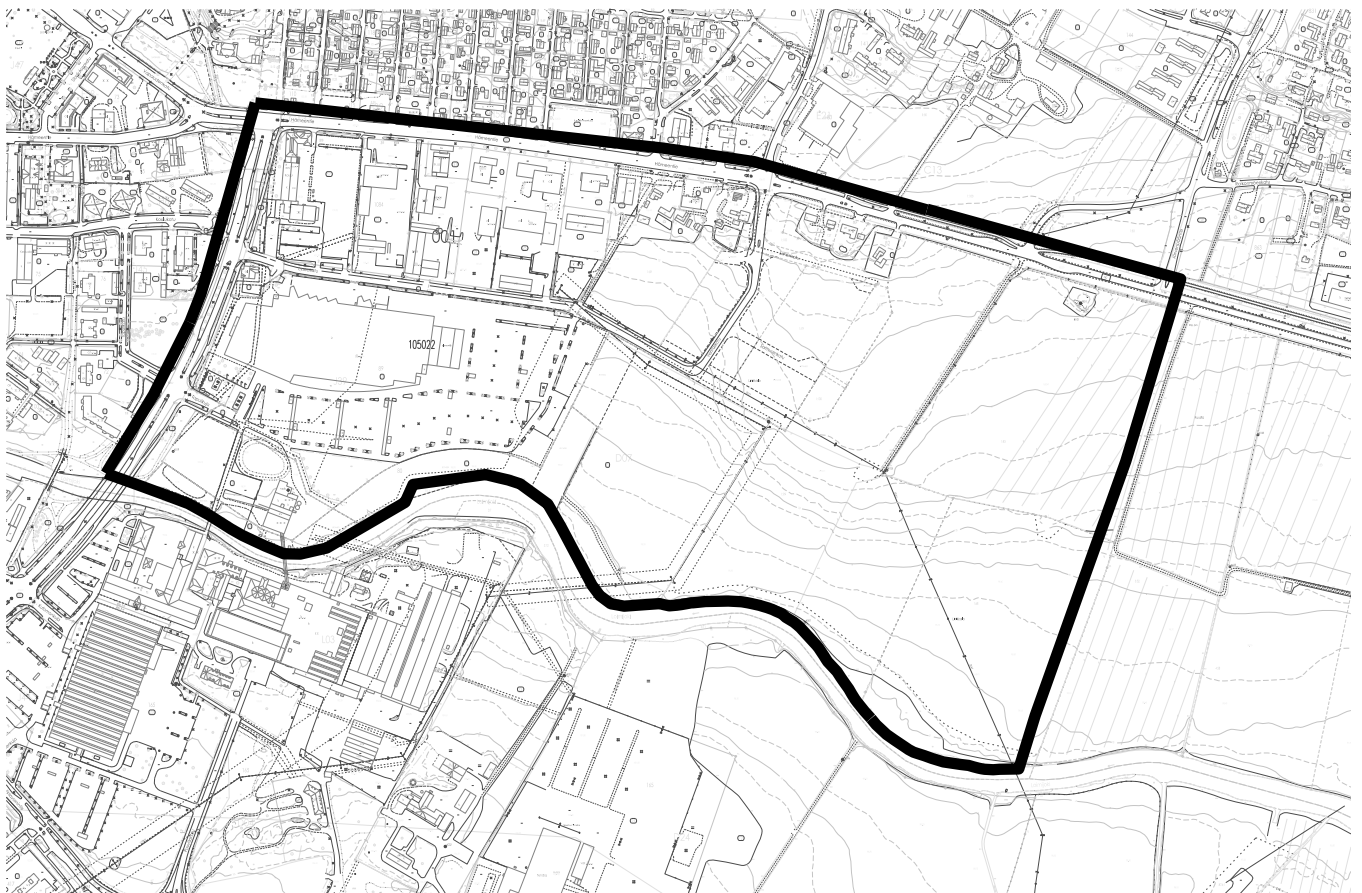
Linikkalan osayleiskaavan selostus, joka koskee 18. päivänä helmi 2015 päivättyä osayleiskaavakarttaa.

##### **Osayleiskaava koskee:**

Forssan kaupungin Linkikkalan (2.) kaupunginosan Linikkalan kaupunginosan korttelit 80, 82, 86 - 88 ja 1084, Haudankorvan kaupunginosan vesialuetta, Linikkalan kylän tilat 1:68, 1:83 ja 1:99 sekä Kuuston kylän tilat 3:52 ja 4:38.

#### 1.2 Kaava-alueen sijainti

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





### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

#### Linikkalan osayleiskaava

Forssan keskustalla on vahva seudullinen merkitys laajan palvelutarjonnan alueena. Hämeenkadun varressa on erilaisia liikerakennuksia ja korjaamo sekä huoltamotoimintaa. Yleiskaava on välttämätön kaupallisen keskustan kehittämiseksi. Keskustaan liittyvän rakentamattoman alueen käyttöä tarkastellaan osayleiskaavassa uudelleen asuinrakentamisen laajenemisalueena. Rakennetun ja rakentamattoman alueen rajapinnassa on voimassa asemakaava, jonka mukaan se ei ole rakentunut kuluneen 20-30 vuoden aikana. Vanha sahatoiminta on poistunut Loimijoen rannasta. Alueen eteläpuolella on tiilenpunaisia teollisuusrakennuksia rakennettuine puistoineen ja pohjoispuolella Kalliomäen työväen asuinalue. Osayleiskaava-alueen länsiosaan on rakennettu hypermarkettyyppinen päivittäistavarakaupan suuryksikkö.

Alueella on vireillä Linikkala IIIC asemakaavahanke, jota varten on jo laadittu yleiskaavatasoiset selvitykset, joiden pohjalta yleiskaavaa viedään eteenpäin. Keskustaajaman oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa osoitettu asuin- ja työpaikka-alueiden käyttöä arvioidaan uudelleen.

Kaupungin tavoite on esitetty Forssan kuntastrategiassa, jonka mukaan vuonna 2017 Forssa on mm. asumiskaupunki, jossa on viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö, monipuoliset asumisen vaihtoehdot ja elinvoimainen kaupunkikeskusta. ”Päätöksenteossa otetaan huomioon asukasnäkökulman lisäksi paikkakunnan omaleimainen teollinen, sosiaalinen ja kulttuurinen perinne.” Kaavoituksen tavoitteena on keskustan vahvuuksien ja houkuttelevuuden koheneminen.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Osayleiskaava	5
2.3	Osayleiskaavan toteuttaminen	5
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>6</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Pellot ja rakennetun alueen raja	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	12
3.1.4	Maanomistus	19
3.1.5	Maaperä	20
3.1.6	Tärinä	21
3.1.7	Liikenne	22
3.1.8	Melu	30
3.1.9	Pilaantuneiden maiden puhdistus	32
3.2	Suunnittelutilanne	32
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	32
<b>4</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>37</b>
4.1	Osayleiskaavan suunnittelun tarve	37
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	37
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	37
4.3.1	Osalliset	37
4.3.2	Vireilletulo	37
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	37
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	38
4.3.5	Forssan Vesihuoltoliikelaitos ja Forssan Verkkopalvelut Oy	38
4.4	Osayleiskaavan tavoitteet	38
<b>5</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN KUVAUS</b>	<b>40</b>
5.1	Kaavan rakenne	40
5.1.1	Mitoitus	40
5.2	Palvelut	41
5.3	Aluevaraukset	41
5.3.1	Korttelialueet	41
5.3.2	Suojaviheralueet ja viheralueet	41
5.3.3	Muut alueet	42
5.4	Kaavan vaikutukset	43
5.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja luonnonympäristöön	43
5.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;	43
5.4.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	43
5.4.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	43
5.4.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;	43
5.5	Ympäristön häirötekijät	43
<b>6</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>44</b>



## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Yleiskaavakartta
3. Yleiskaavamääräykset
4. Havainnekuva

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Rakennettu Häme  
Forssa Forssan kaupungin rakennusinventointi  
Linikkalan maisemallinen selvitys, Sirkka Köykkä  
Maisema- ja luontoselvitys, Elisa Tegel

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Vireilletulopäätös kaavaluonnos Kh§ 62 10.3.2008, kuulutus FL. 16.3.2008 Forssan lehdessä ilmoitettiin Linikkalan osayleiskaavan vireilläolosta ja asetettiin nähtäväksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- 04.04.08 aloitusviranomaisneuvottelua
- Kaavaluonnos 11.3.2008 ympäristölautakunnassa 18.03.08
- Kaavaluonnos kaupunginhallituksessa Kaupunginhallitus päätti kh § 74 31.03.08 asettaa Linikkala osayleiskaavaluonnoksen nähtäville 07. - 25.04.08
- 2. Kaavaluonnos ympäristölautakunnassa §38 07.06.11
- 2. Kaavaluonnos 30.5.2011 kaupunginhallituksessa §155 13.06.11 ja asettaa Linikkala osayleiskaavaluonnoksen nähtäville 20.6. - 8.8.11
- Kaavasta jätettiin yksi mielipide.
- Kaavaehdotus 11.8.2014
- Yhdyskuntalautakunta 17.9.2014 § 59
- KH 29.9.2014 § 245
- Ehdotus nähtäville 6.10.- 4.11.2014
- KH 23.2.2014 § 46 Vastineet
- Valtuusto 20.4.2015 § 16

### 2.2 Osayleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Osayleiskaava käsittää rakennettuja ja uusia alueita. Rakennetun alueen asemakaavat; D7 27.10.1970 , H48 18.12.1995 ja E82 23.10.1982

### 2.3 Osayleiskaavan toteuttaminen

Uudet kiinteistöt muodostetaan kun alueet on asemakaavoitettu.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

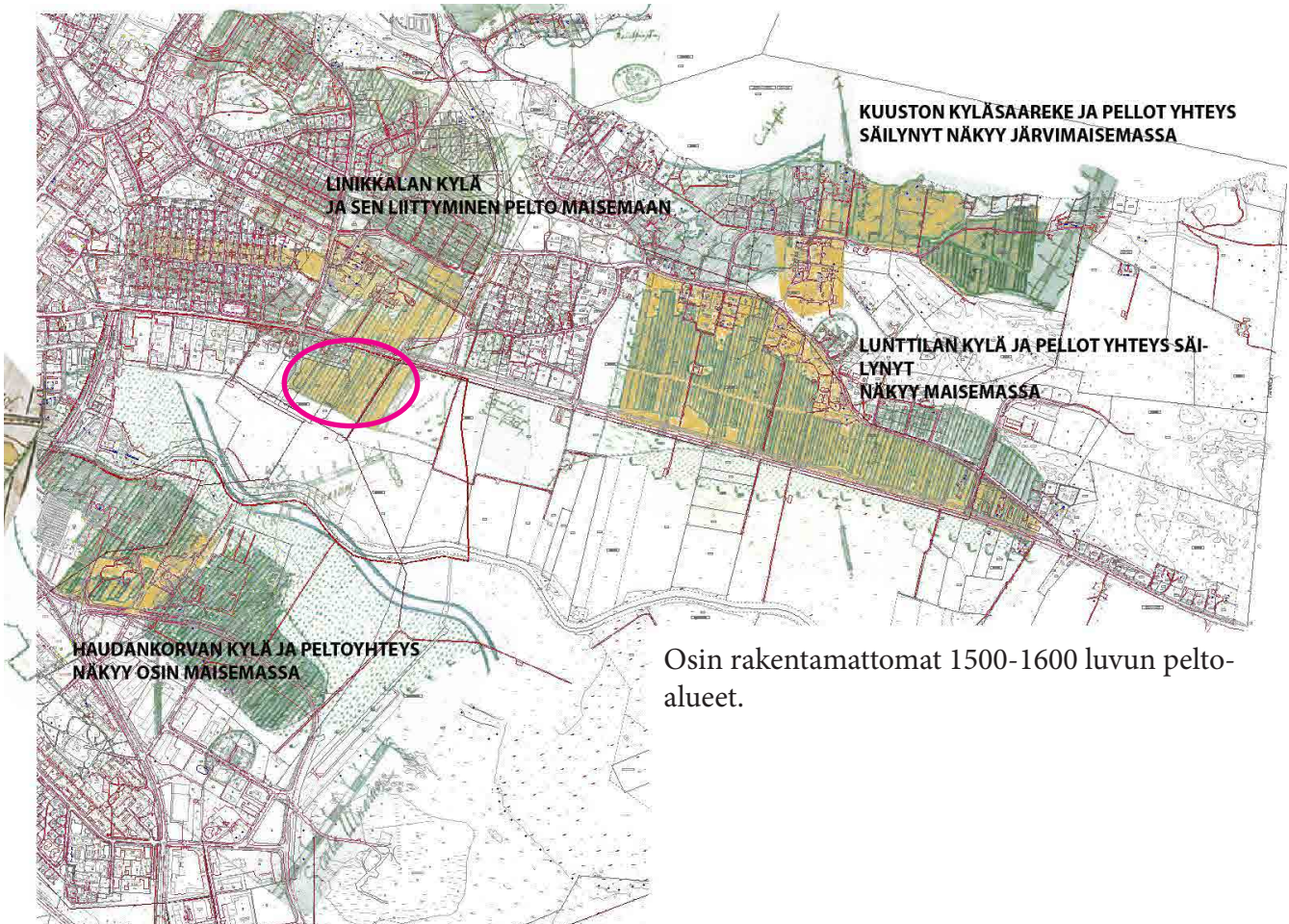
#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue jakaantuu rakennettuun ja rakentamattomaan alueeseen. Laajat peltoalueet päättyvät alueella ja rakennettu kaupunkialue alkaa. Loimijoen eteläpuolella oleva Kutomon alueen höyryvoima-asema on kaava-alueella.

#### 3.1.2 Pellot ja rakennetun alueen raja

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

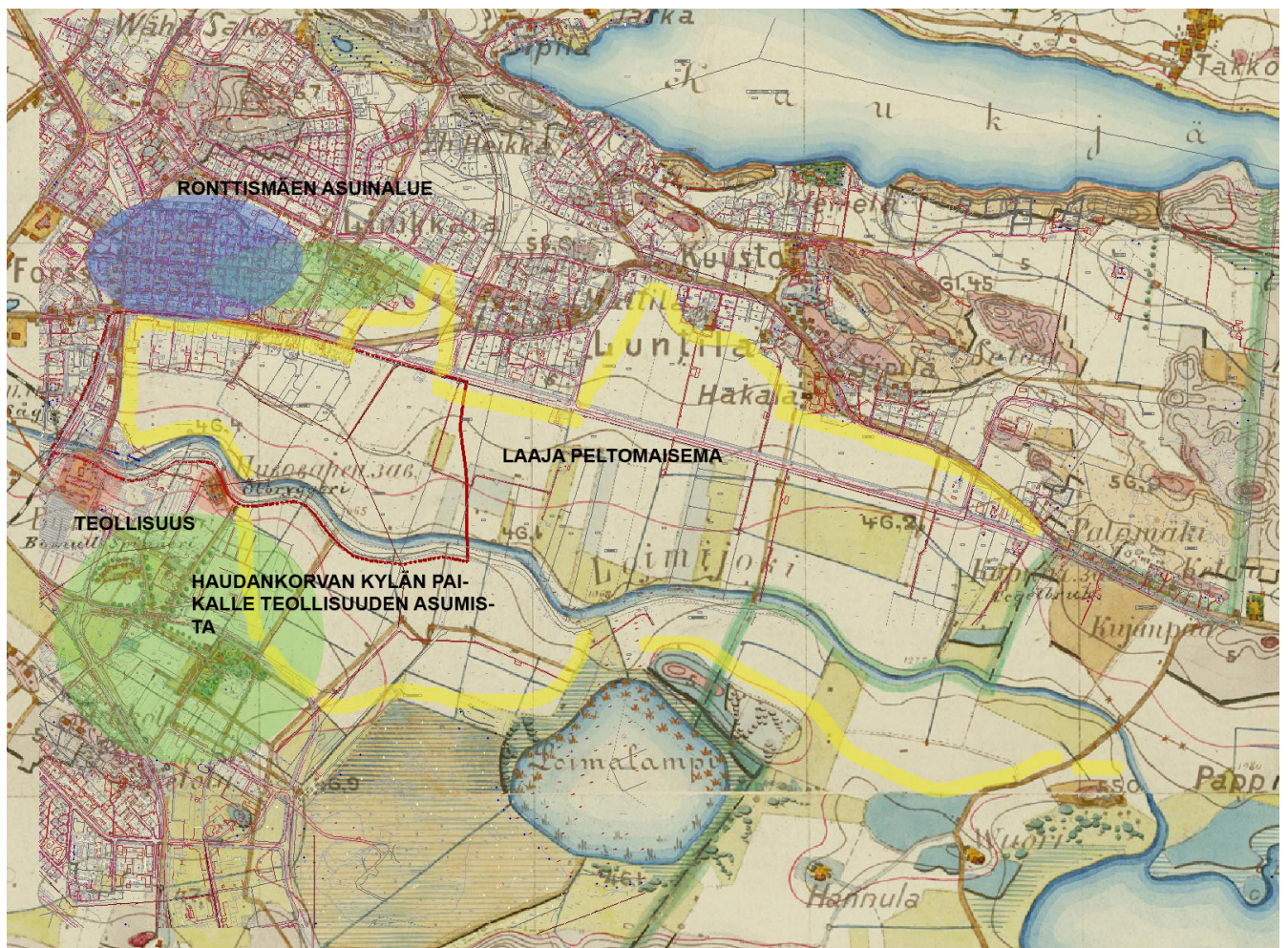
1794-1805 Kuninkaankartastosta voi nähdä, että peltoalueet ovat laajentuneet Loimijoen rantaan Linikkalan, Lunttilan ja Haudankorvan kylissä. Puolet nykyisen avoimesta maisema-alueesta on vähintäänkin nykyisen peltoalueen puolesta välistä avointa peltoa Haudankorvan ja Linikkalan välisellä alueella.







1884-86 Senaatinkartassa Lunttilan ja Linikkalan pelto- ja niittyalueet ovat laajenneet nykyiselle peltoalalle ja teollisuuteen avautuu pitkä näkymä. Maisemassa oleva avoin tila on säilynyt miltei samanlaisena aina nykypäivään saakka. Vaikka alueelle rakennetaan on tämä näkymä säilytettävä, joka tarkoittaa alueen käyttön sijoittamista olemassa olevan rakentamisen tuntumaan ja kiilamaisen näkymän avaamista teollisuuden suuntaan.





Rakennettu alue on kokonaisuudessa vahvasti muokattua. Varsinkin pienteollisuus- ja palvelualueen ja Prisman alueet ovat miltei kokonaan asfaltoituja alueita. Asuinalueina säilyneet tontit käsittävät vielä puutarha-alueita.

Rakentamaton alue on yhä viljelykäytössä ja laskee loivasti jokea kohti. Vanhimmat peltoalueet ovat 1660-70-luvun maakirjakartojen mukaan Linikkalan kylän vanhat pellot jotka ovat nyt rakennetun alueen rajapinnassa, lähellä aluetta, jossa on säilynyt omakotitaloja. Loput peltoalueesta on otettu käyttöön 1700-luvulla lukuun ottamatta Tammelantien varteen jäänyttä saarekettä, joka ei ollut vielä viljelykäytössä kuninkaankartan mukaan. Alue on tullut viljelyyn 1800-luvulla. 1700-luvun saarekkeen rajapintaan sijoittuu Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan Linjapelton muinaisjäännös, joka on luokiteltu kivikautiseksi asuinpaikaksi.

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



- + [color scale bar] -
- Muinaisjäännösrekisteri
    - kiinteä muinaisjäännös
    - irtolöytö
    - mahdollinen muinaisjäännös
    - luonnonmuodostuma
    - muu kohde (ei muinaisjäännös)
    - ei määritetty
    - alakohde
    - alue
  - Hoitorekisteri
    - ▲ piste
    - alue
  - Rakennusperintörekisteri
    - piste
    - alue
  - Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
    - piste
    - viiva
    - alue

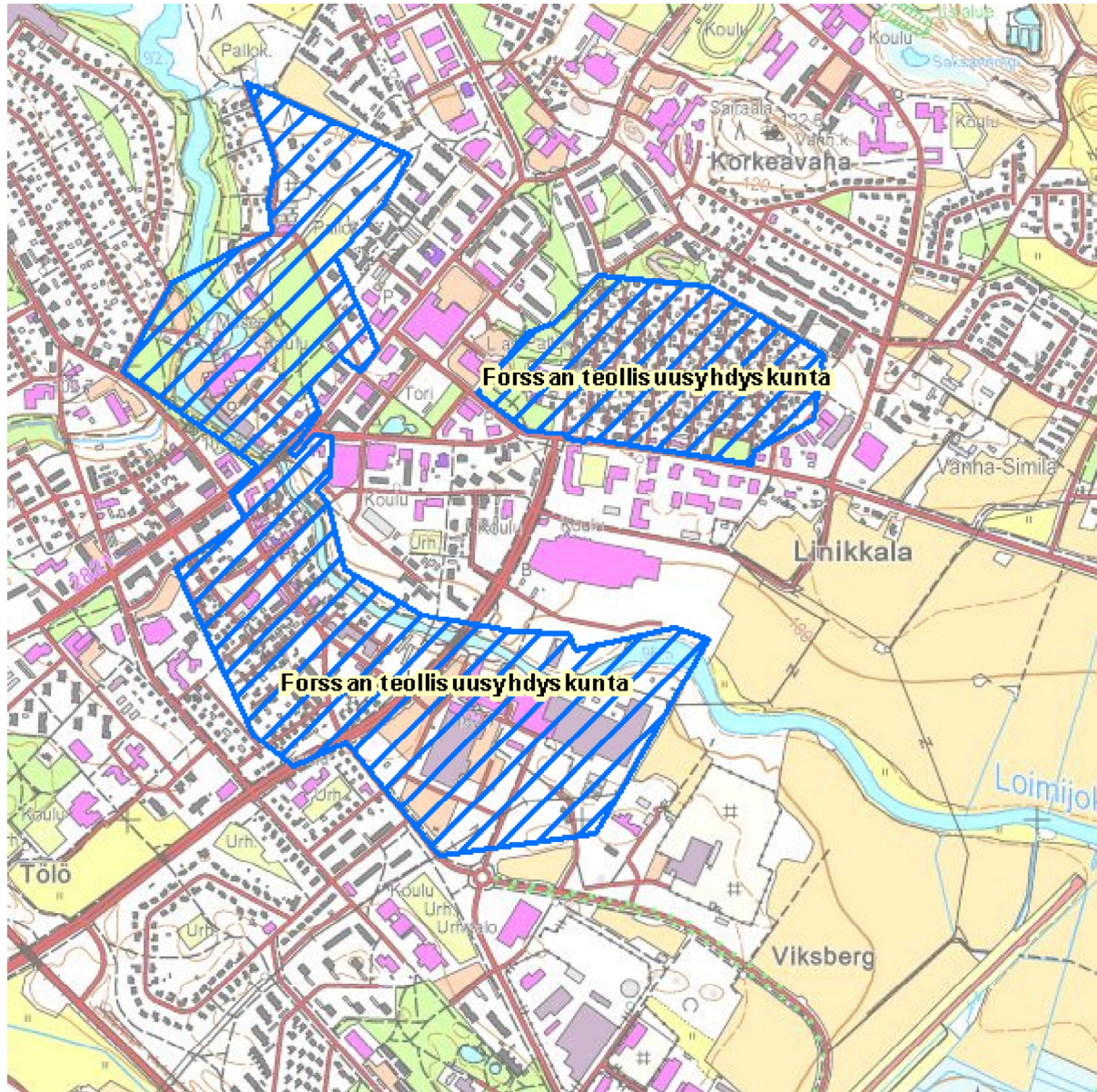
Kunta: Forssa  
 Nimi: Linjapelto  
 Muinaisj.tyyppi: asuinpaikat  
 Tyypin tarkenne: ei määritetty  
 Ajoitus: kivikautinen





MUSEOVIRASTO

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY



0 500 m

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

**Kunta:** Forssa

**Nimi:** Forssan teollisuusyhdyiskunta

julkaisupäivämäärä 22.12.2009

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

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

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

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

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

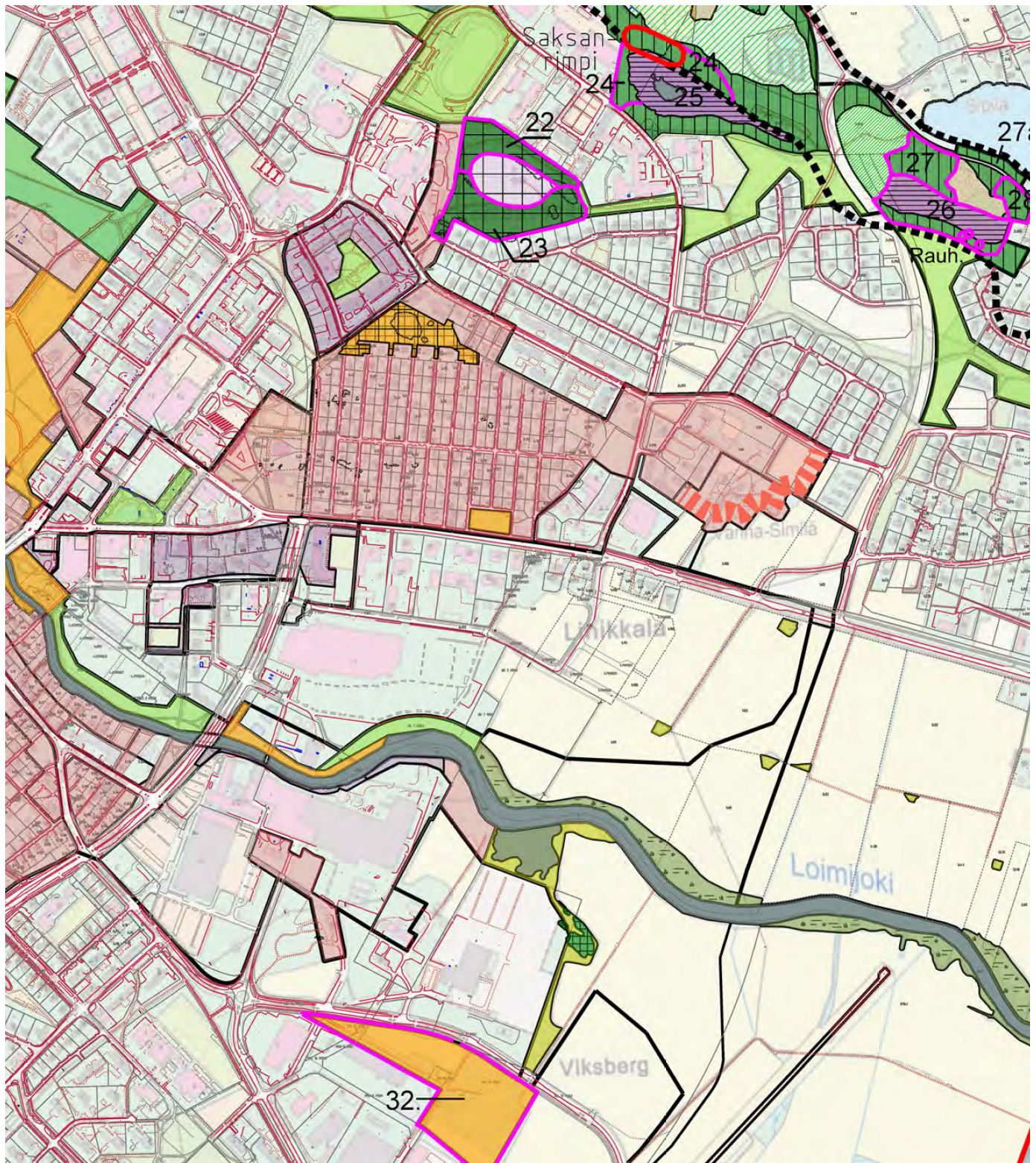
Luonnonarvojen turvaamisesta esitetään että ”Loimijoen uoman vartta hoidetaan siten, että rantapajukkoja on jatkuvana vyöhykkeenä keskustasta Salmistonmäelle. Umpeenkasvun hidastamiseksi pajukkoa voi kuitenkin varovaisesti harventaa. Pensaikoilla on merkitystä muun muassa monien lintulajien pesimäympäristöinä.


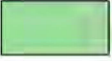


Reheväkasvuisia tulvaniittyjä koskee osittain myös edellinen ohje rantapajukkojen hoitoperiaatteesta. Tulvaniittyjen kasvillisuus vaihtelee avoimesta pajukkoisempaan. Suurin osa niityistä on ollut karjan laidunnettavana maanviljelyn varhaisessa vaiheessa. Nykyisin niityt ovat niittykasvillisuuden, linnuston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

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

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





-  HISTORIALISESTI ARVOKkaita PUISTOJA TAI PUUTARHOJA, JOISSA KULTTUURIVAIKUTTEISTA KASVILAJISTOA
-  PUISTOMETSÄ
-  PUISTO TAI VIHERALUE
-  LOIMIJOKI, LAMMET

Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava: luonnon monimuotoisuus -selvitys.





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

Keskimmäinen rivi: Ahopaju, ahdekaunokki, rätväni, poimulehti.

Alimmaisena: mäkitervakko, ahomansikka, nurmitädyke.

Erillisessä maisema- ja luontoselvityksessä on käyty läpi muunmuassa alueen kasvillisuus

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

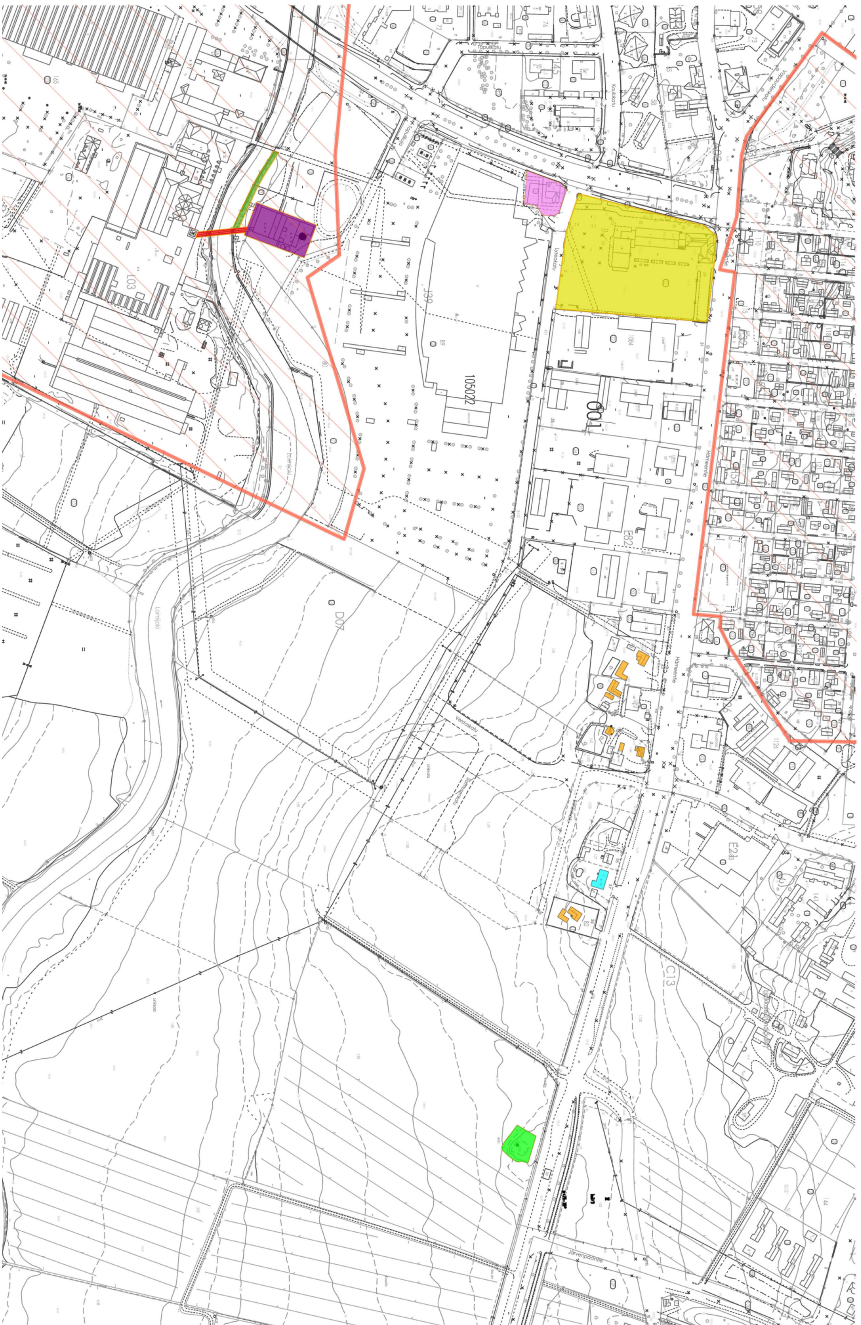
Suunnittelualueella on kolme kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta, jotka on suojeltu asemakaavoilla.

- 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. Hämeen Ympäristökeskuksen raportteja 10/2009 Teija Ahola, Pilvi Koivula, Forssan kaupungin rakennusinventoinnissa kohde nro 40 s.37.

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

- Voimakeskus rakennettiin 1923, laitos rakennettiin käyttämään joen pohjoispuolella toi-





-  Linjapalto, kiinteä muinaisjäännös/alue,  
Museoviraston muinaisjäännösrekisteri  
1000018659
  -  ennen 1922 valmistuneet rakennukset
  -  Autola, 061005059 \*
  -  Yhteisllyseo, 061005018 \*
  -  Wiksbergin koulu
  -  voimalaitos, 061006022 \*
  -  voimalaitoksen piippu, maamerkki, 061006022
  -  voimalaitoksen silta, maamerkki, 061006022 \*
  -  jokirannan vanhat hopeapajut
-  Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu  
kulttuuriympäristö, RKY



mivan Forssan Sahan tuottamaa sahausjätettä ja halkoja, turbiinihuone on alkuperäisessä asussa marmorisine kojetauluineen, toinen turbiini on poistettu. Rakennuksessa on myös toimistotiloja. Voimakituksen punatiilinen savupiippu on maamerkki.

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

#### Palvelut

Suunnittelualueella on Yhteislyseo, kaupan suuryksikkö sekä pienempiä kaupan ja palvelujen kokonaisuuksia.

#### Viheralueet

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

#### Loimijoki

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

#### Kunnallistekniikka

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

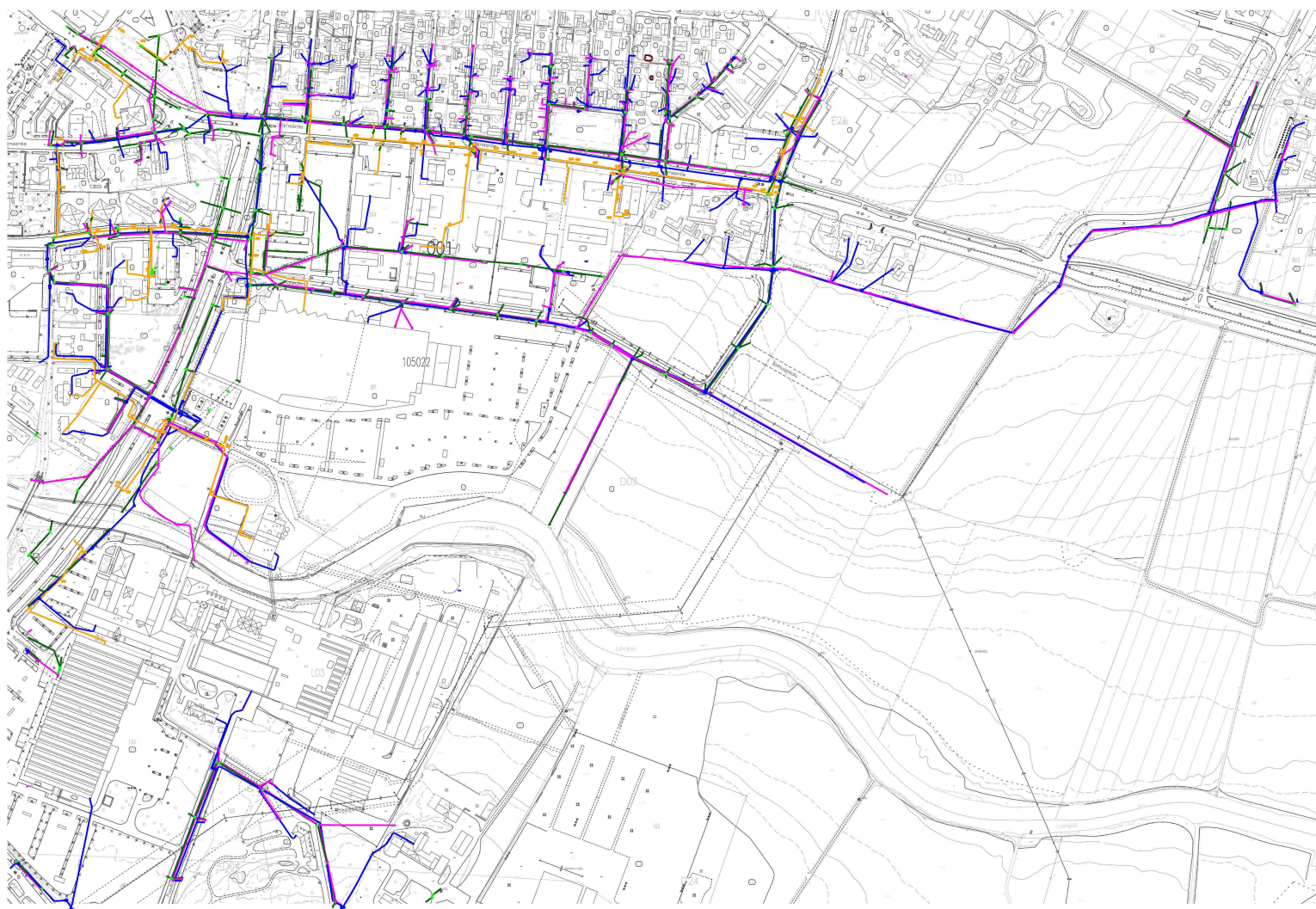
Sadevesiviemäri kulkee pienteollisuustonteilla jätevesien tapaan tonttien poikki. Sadevesiviemäri on rakennettu Lyseokadulle ja Verstaskadulle johtaen Prisman itäpuolelta alas suoraan Loimijokeen. Paikka jossa putkistosta puretaan sadevedet maastoon vaatii lisäjärjestelyitä viimeistään siinä vaiheessa kun ranta-alue rakennetaan puistoksi. Purkukohtaan pitäisi rakentaa ratkaisu, jolla mahdollistetaan sadevesien puhdistus tai puhautuksen tarkistus. Alueen pohjoisosassa on pääosin asfaltoitua, jolloin sadevesi joutuu miltei kokonaisuudessaan sadevesiverkostoon. Prisman laajojen pysäköintikenttien hulevedet on koottu putkistoon ja ohjattu suoraan Loimijokeen. Purkupaikan järjestelyn tarve tulee tutkia asemakaavavaiheessa.

Alueen itäosan läpi kulkee Kalliomäen suunnasta tuleva hulevesiuoma, joka on huomioitava suunnittelussa. Uoma kokoa laajoilta alueilta hulevesiä, jotka ohjataan Hämeentien ali halkaisijaltaan yli 1,5 m putkella. Uoma kuljettaa rankkasateiden aikana niin runsaasti vettä, että uoman putkittaminen ei ole mahdollista. Avouomana pidettävä uoma mahdollistaa alueelle vesiaiheen, jossa on osan vuodesta vettä. Alueelle on mahdollista myös toteuttaa huleveden puhdistumiseen liittyviä altaita. Hulevedet voidaan ohjata suo-

datuskenttien kautta Loimijokeen myös uudelta alueelta. Hulevesiä kuljettavat avouomat voivat toimia luonnon reservaatteina ja osana luonnon monimuotoisuutta, kun rantakäytössä suositaan monipuolisuutta ja mahdollistetaan harvinaistuvat luonnon ympäristöt uomien ranta-alueilla.

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

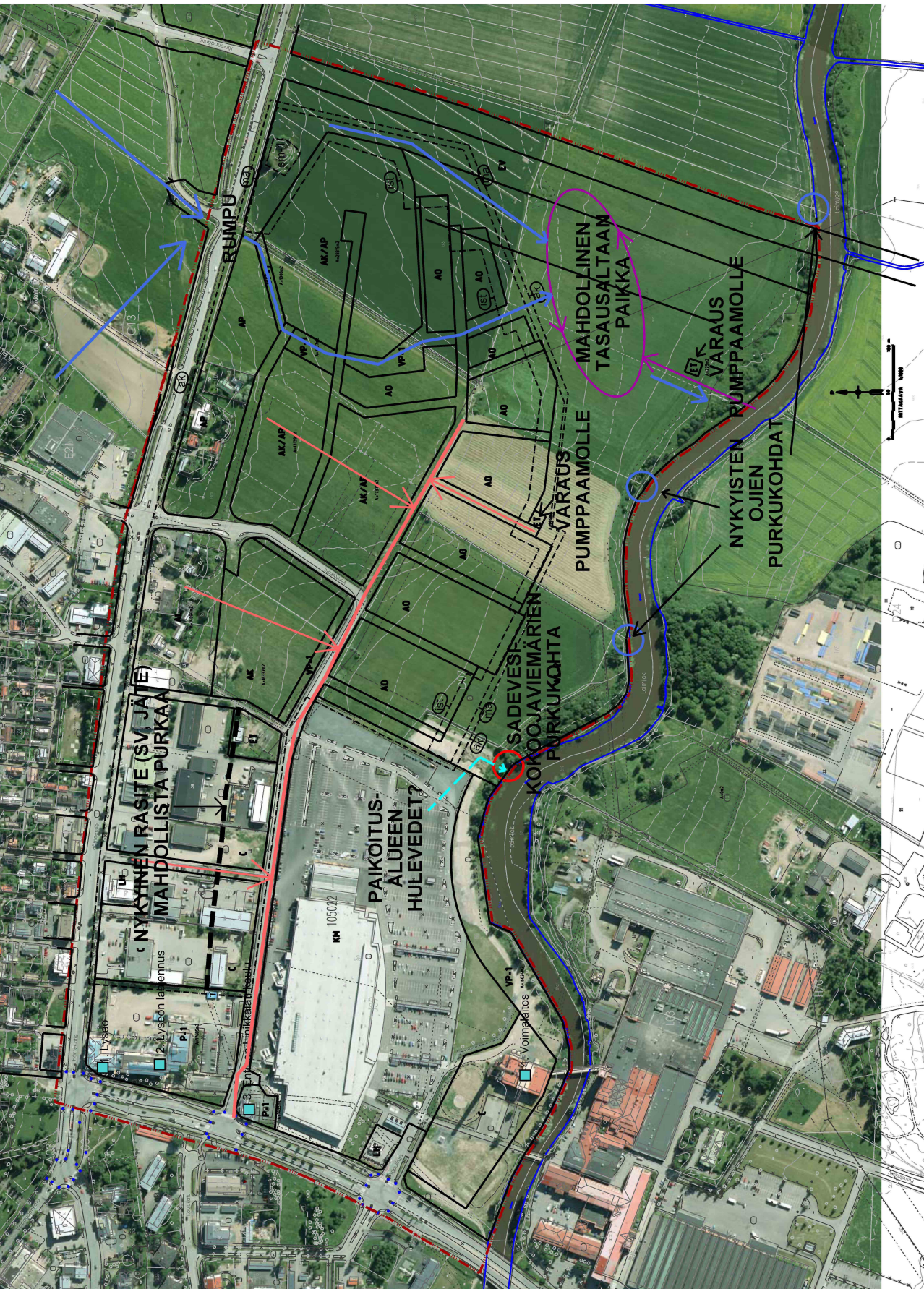
Pienteollisuuskiinteistöt on liitetty kaukolämpöön. Uusi alue voidaan myös liittää kaukolämpöön. Asiaa tutkitaan tarkemmin asemakaavavaiheessa.



- vesijohto
- viemäri - jäte
- viemäri - sade
- kaukolämpö

Suunnittelualan rakennettu kunnallistekniikka.





OSA TASAUSALTAAN  
VEDESTÄ LOIMIJOESTA,  
ILMASTUS

MAHDOLLISET  
HULEVESIREIITIT

JÄTEVESIVIEMÄRI





Hämeentien alta kulkeva rumpu.



Prisman asfaltoidun pysäköintialueen sadevesien purkuputki Loimijokeen.



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



Sahan alueen vanhoja putkia, joita on vielä osittain alueella.

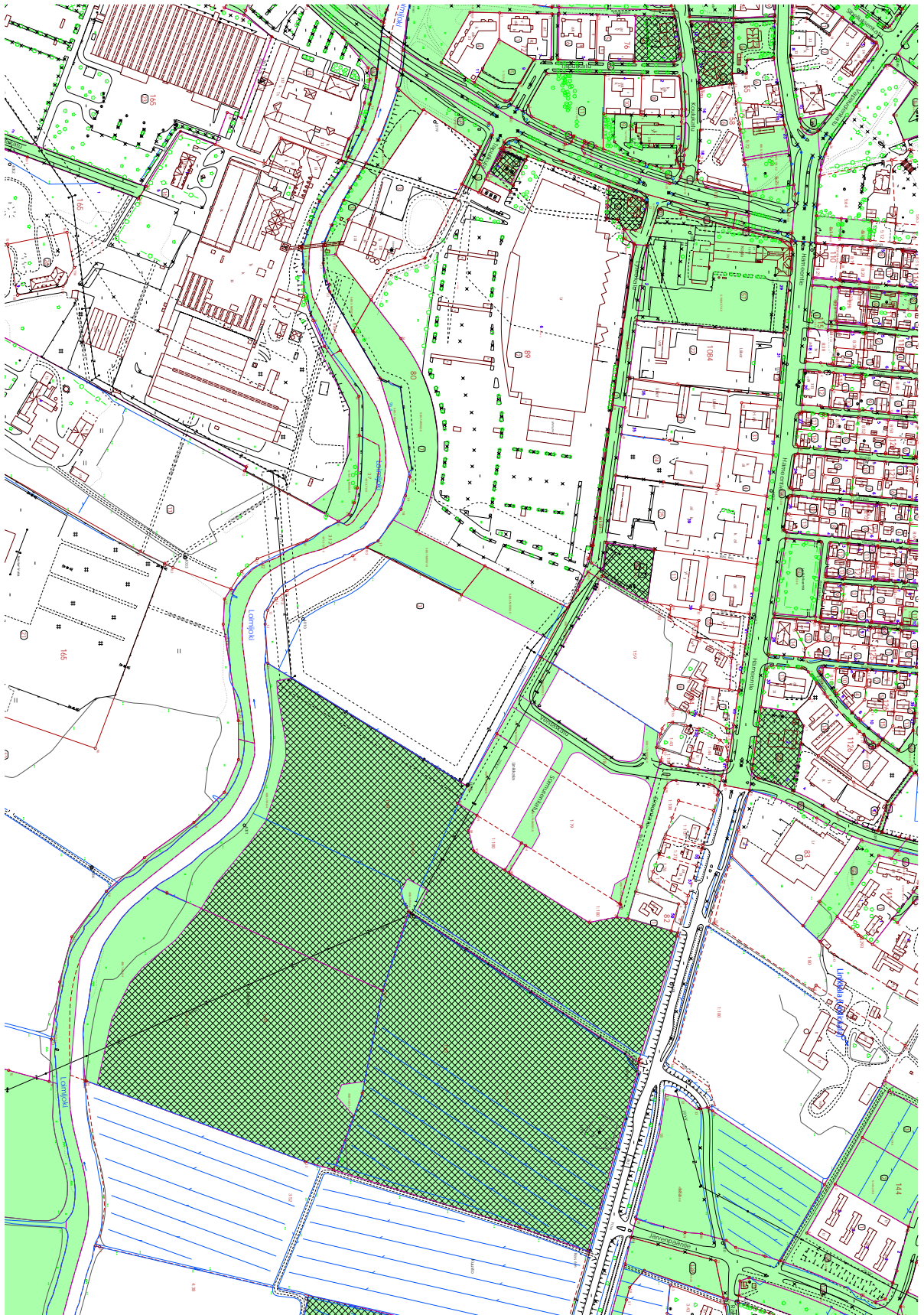


110 kV sähkölinja kulkee alueen läpi entisestä muovitehtaan rakennuksen itäpäädyistä Verstaskadun itäpuolelta Lyseokadun ja Lennonkujan risteyksessä sijaitsevalle muuntamoasemalle. Toteutettaessa uusi asuinalue sähkölinja siirretään maan alle. Muuntamokenttä jää alueelle. Asemakaavan yhteydessä on tarkistettava tarvittavat etäisyydet asumiseen ja ratkaistava muuntamoalueen maisemointi kaupunkiympäristöön sopivalla tavalla.

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

### Suunnittelualueen sähkölinjat ja muuntamot





### 3.1.4 Maanomistus

Forssan kaupunki omistaa kaavoitetut katualueet, ranta-alueen Voima-aseman ja Prismän edustalla sekä itäisen osan pelloista (Vihreä). Ruudutuksella merkityt peltoalueet ovat vuokralla ja viljelykäytössä. Valkoisella merkityt alueet ovat yksityisten omistuksessa. Itäisin osa yksityisten omistuksessa olevista alueista on vielä peltoalueina, vaikka alueet on jo asemakaavoitettu.

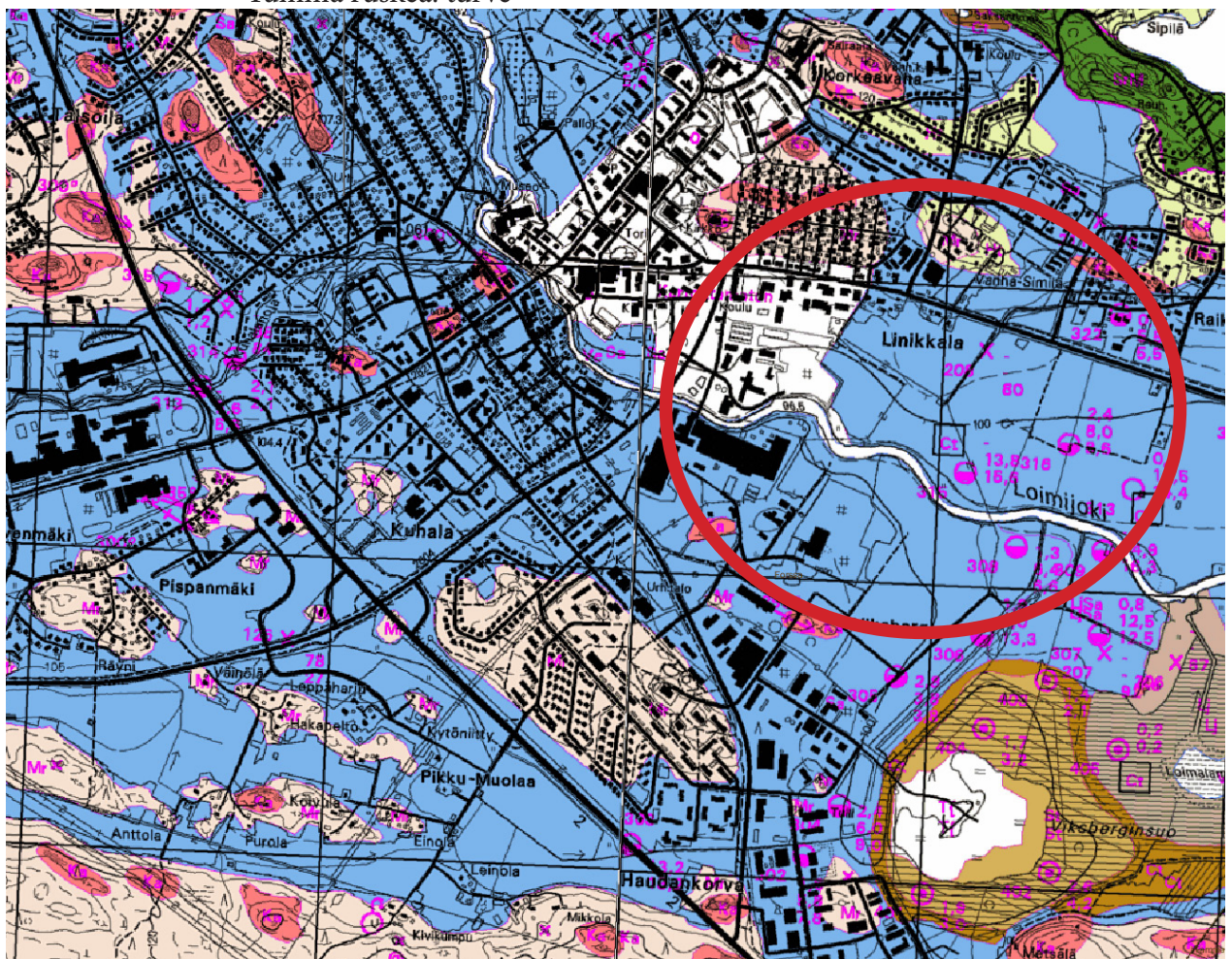


### 3.1.5 Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan kaavoitettavan alueen itäosa on savimaata. Savialueet ovat huonosti rakennettavia. Parhaita alueet ovat peltoina. Aivan ranta-alueelta tehdyt kairaukset osoittavat että savella ei ole lainkaan kuivakuorta, ko-vaan kairaus on lopetettu reiluun 15 metriin. Kauempana joesta on kaksi kairauspistettä joista käy ilmi että kuivakuoren paksuus on ollut 0,8 ja 2,4 metriä. Noin 1 metrin kuiva-kuorelle voidaan rakentaa maanvaraiselle laatalle omakotitalo. Kairaus on lopetettu pis-teissä reiluun 14 metriin ja lähes 9 metriin. Savesprosenttia on mitattu yhdessä pisteessä lähellä Tammelan tietä. Tuloksena on ollut 0,9-1,5 metrin syvyydestä savesprosentti 80. Raskaammat rakennukset tulee perustaa alueelle paaluttamalla. Rakennettu länsiosa on tutkimatonta aluetta.

#### Maaperäkartta

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



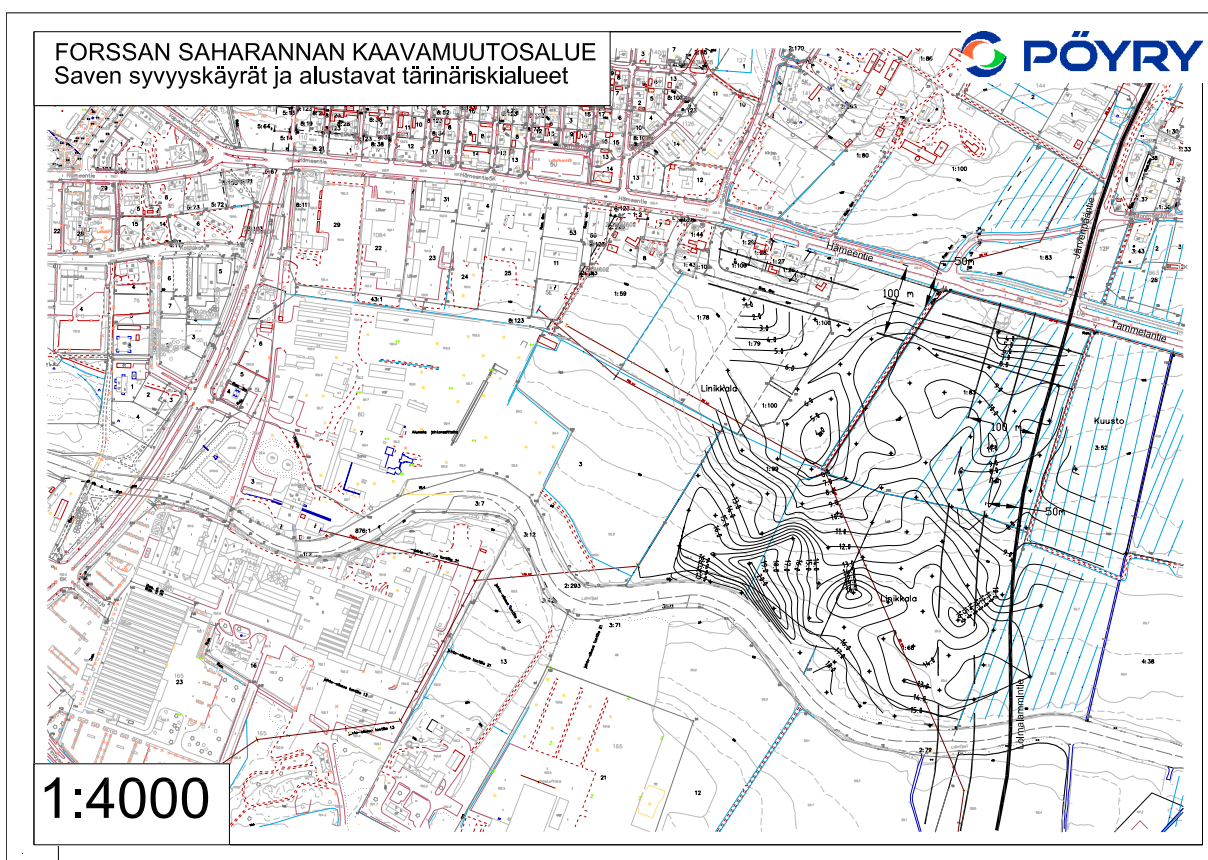


### 3.1.6 Tärinä

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

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

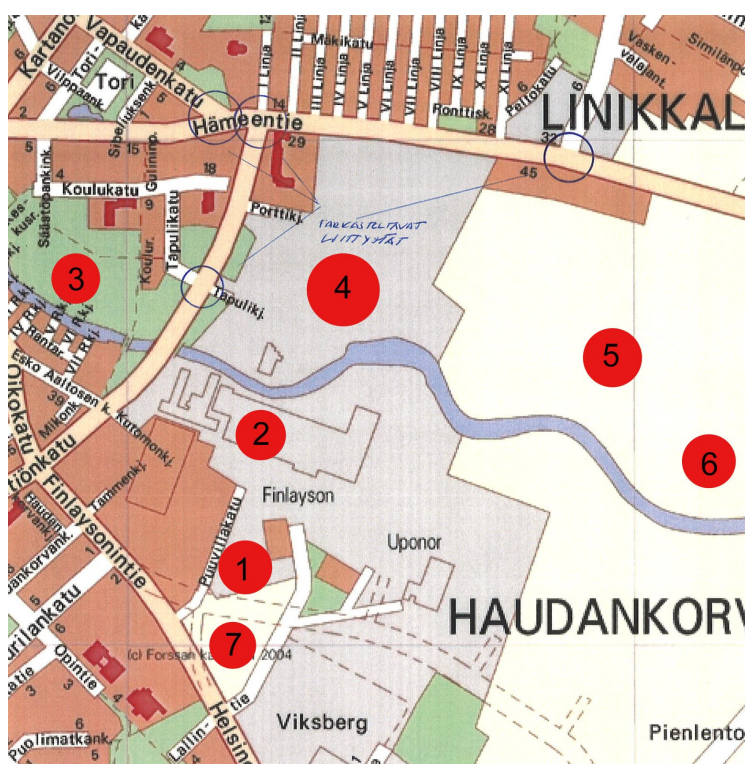
Alustavana suosituksena on, että tärinän turvaetäisyys on vähintään 50 m. Lisäksi alle 100 m etäisyydellä ei suositella rakennettavaksi 1 ½ - 2-kerroksisia kevytrakenteisia pientaloja eikä rivitaloja. Väylien perustaminen tulee suunnitella ohjeiden mukaisesti pohjanvahvistusta käyttäen haitallisten painumien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





### 3.1.7 Liikenne

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



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

ma 3.4.2007

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

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

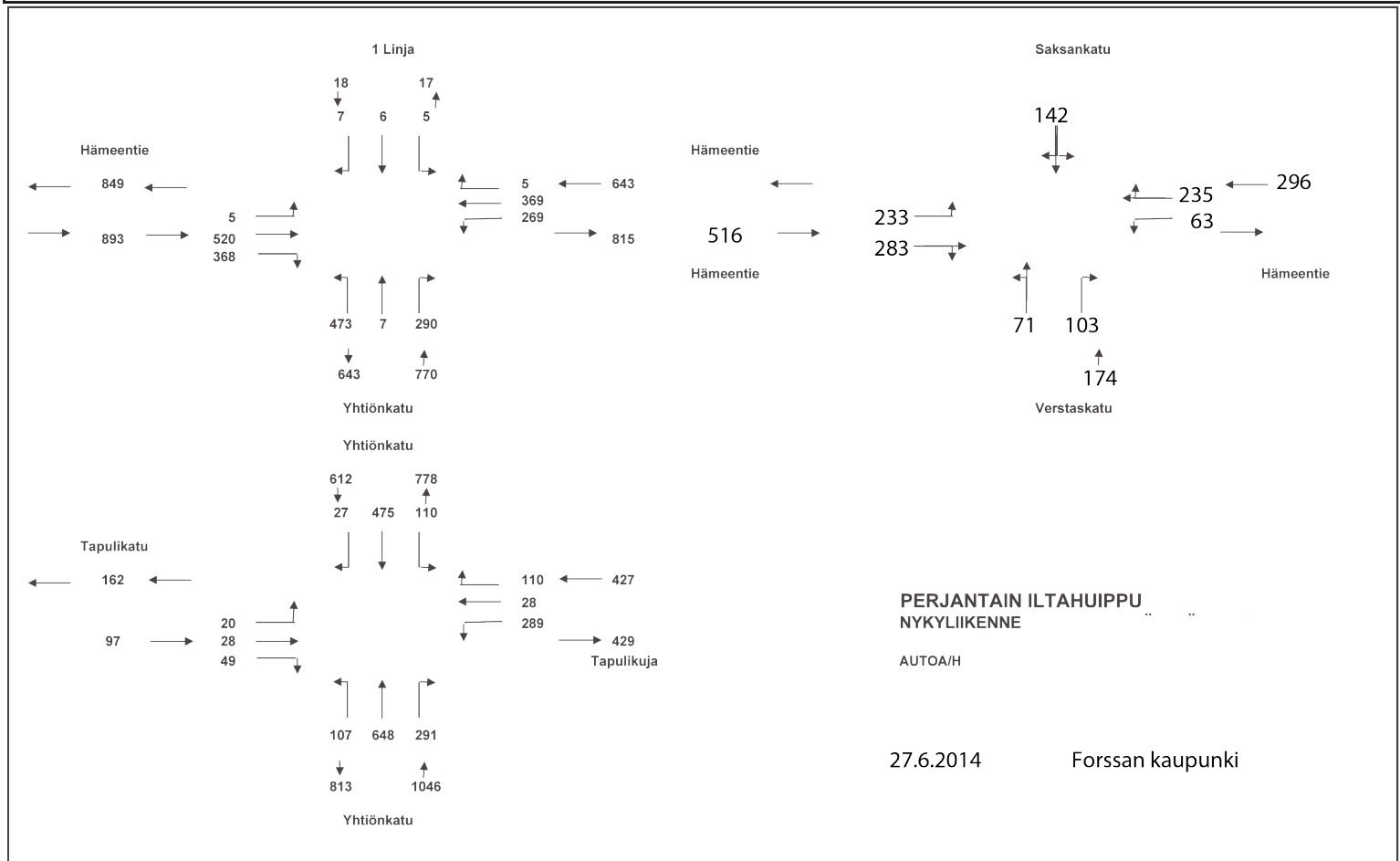
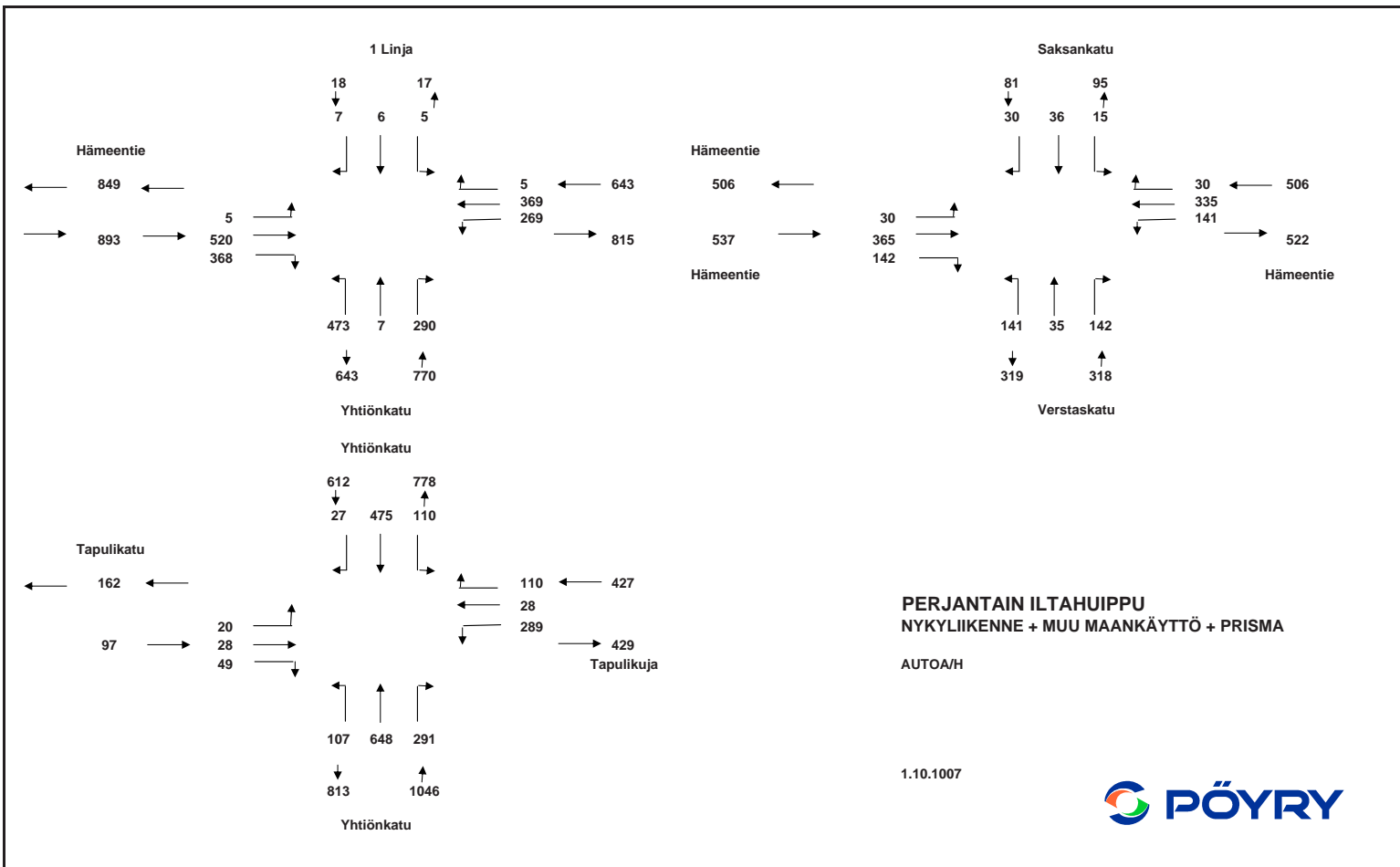
Pöyryn selvityksessä todettiin, että Prisman kauppakeskuksen liikenne ei huoltoliikennettä lukuun ottamatta lisää yöajan liikennettä. Huoltoliikenteen kokonaismäärä on Prisman arvion mukaan enintään 5 rekkaa yössä. Liikenne liittyy päätieverkkoon sekä Porttikujan liittymän kautta Yhtiönkadulle että Verstaskadun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

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

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

Pöyryn tekemän selvitykseen verrattuna Hämeentien liikenne on lisääntynyt Saksankadun Verstaskadun ja Hämeentien liittymässä kahdesta suunnasta. Keskustasta tuleva liikenne on kasvanut jo miltei ennustettuun vaikka Aurinkoranta ei ole vielä toteutunut. Saksankadulta tuleva liikenne on jo ylittänyt ennustetun kuudellakymmenellä. Aurinkorannan liikenne jakautuu Lyseokadulle ja Verstaskadulle joten sieltä tuleva liikenteen lisäys huipputunnille on huomioitu jo Verstaskadun liittymässä ja sen varauksissa. Hä-

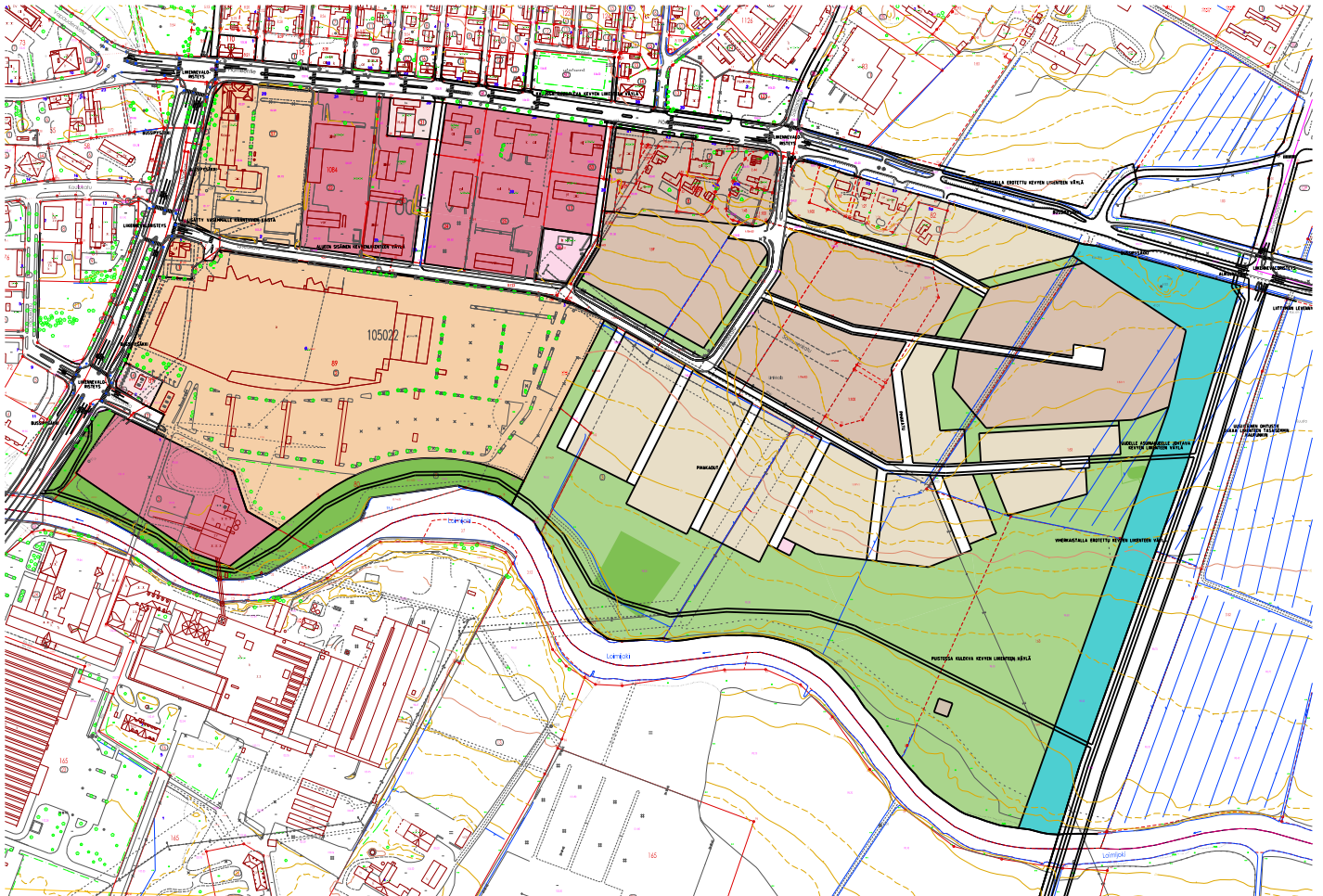




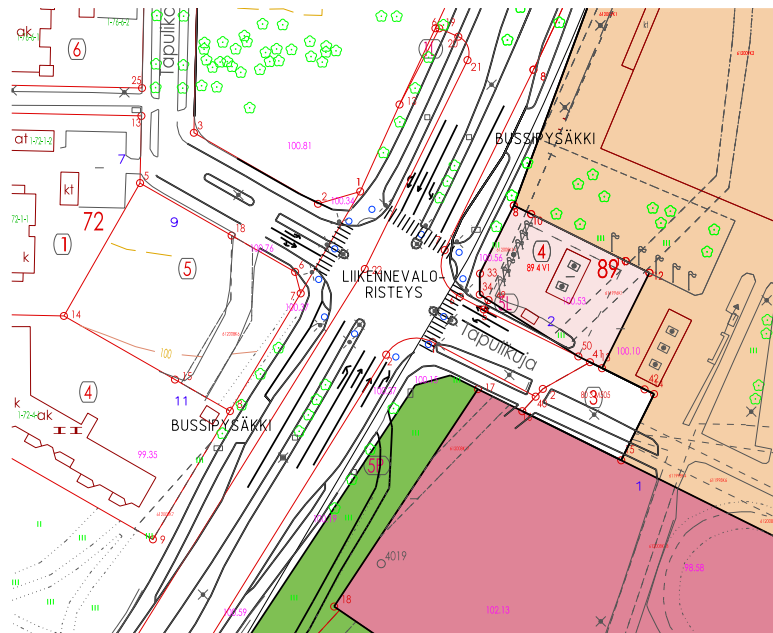
meentieltä Verstaskadulle on arvioitu jaon vasemmalle kääntyviin ja yhteisen oikealle ja suoraan kääntyvien kaistan riittävän Aurinkorannan rakennuttuakin. Muilta osin ajateltuun kasvuvaraun mahtuu arvioitu liikenne.

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

Tapulikujan liikenne on Prismän ja Voimalaitoksen tontille sijoittuvan toiminnan liikennettä varten. Valo-ohjatun risteuksen järjestelyt on toteutettu Pöyryn suunnitelmien mukaan.

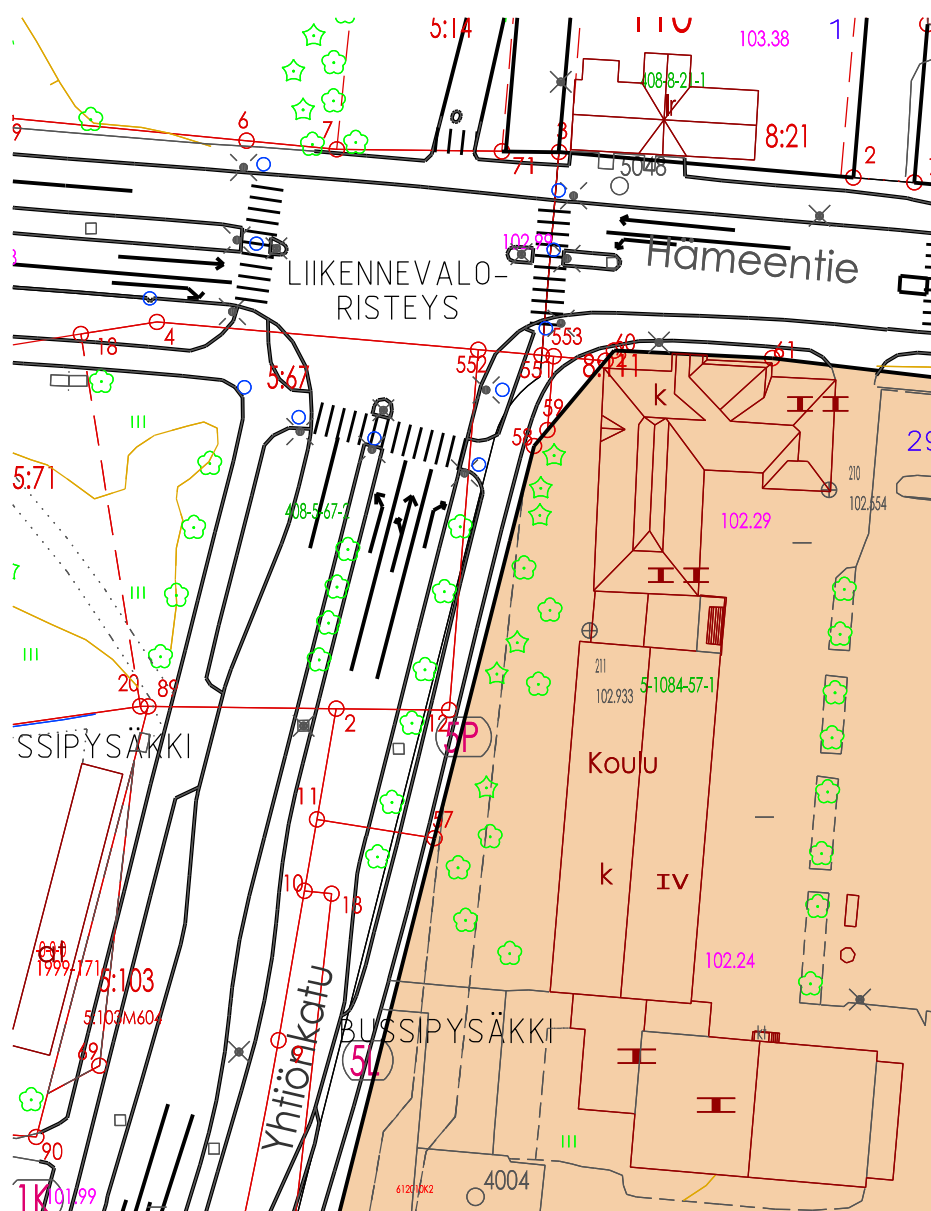


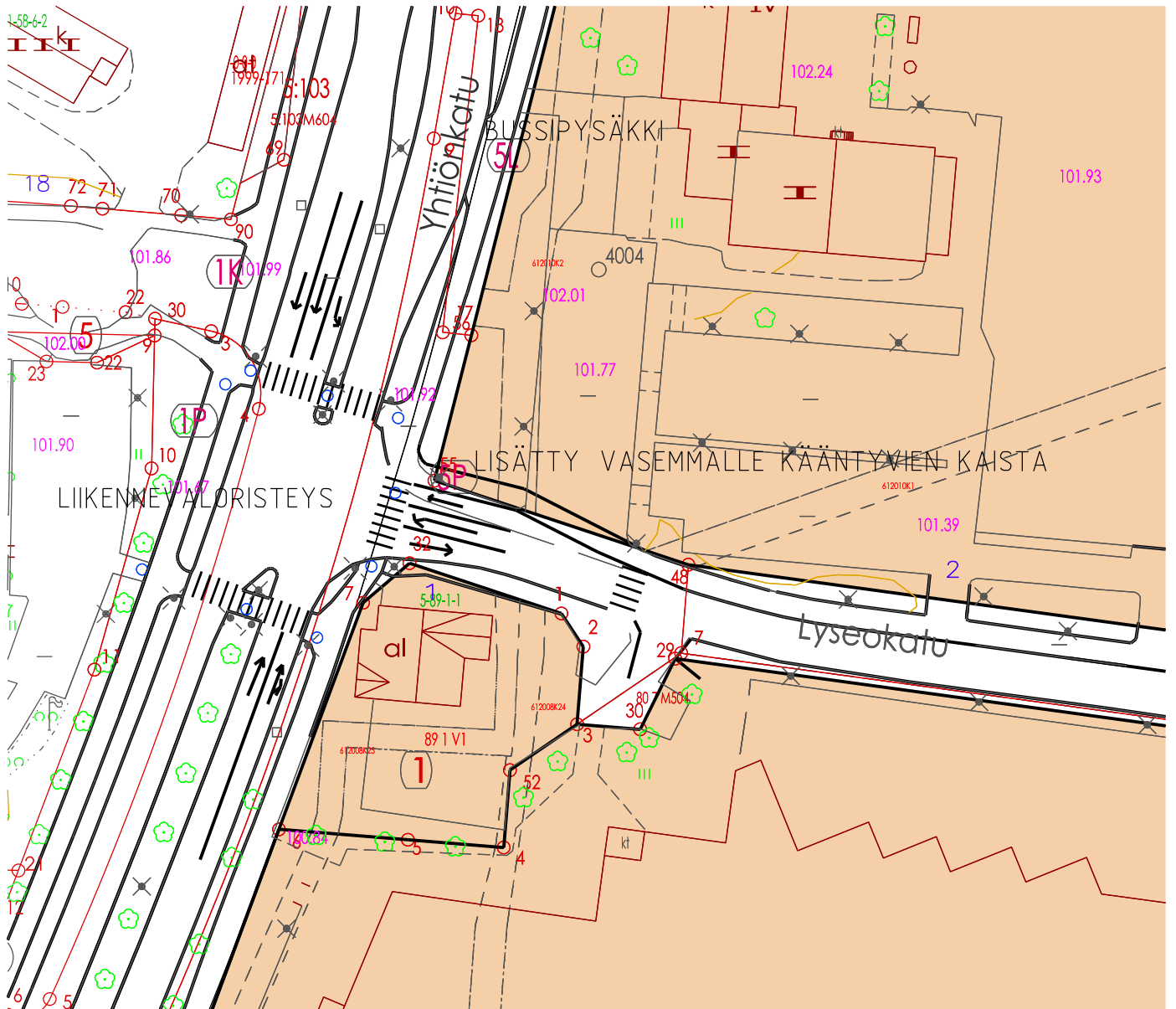




Hämeentien ja Yhtiönkadun valo-ohjatun risteuksen järjestelyt on toteutettu Pöyryn suunnitelmien mukaan.

Aurinkorannan rakentamisen yhteydessä varaudutaan Lyseokadun ja Yhtiönkadun risteuksen parantamiseen siten, että Lyseokadulta Yhtiönkadulle on lisätty vasemmalle kääntyvien kaista. Kaistan levennys otetaan lukion tontista. Yhtiönkadun puolella kää-





tymiseen liittyvät järjestelyt on jo toteutettu. Muita liittymäparannuksia ei tarvitse tehdä. Katusuunnitelmat teetetään Aurinkorannan asuinalueen toteuttamisen yhteydessä. Liittymän rakentaminen toteutetaan kun Aurinkorannan rakentaminen on päässyt kunnolla vauhtiin.

Verstaskadun ja Saksankadun sekä Hämeentien valo-ohjattu liittymä on jo toteutettu Pöyryn ennustaman tulevan liikenteen mukaisesti Prismän rakentamisen yhteydessä.



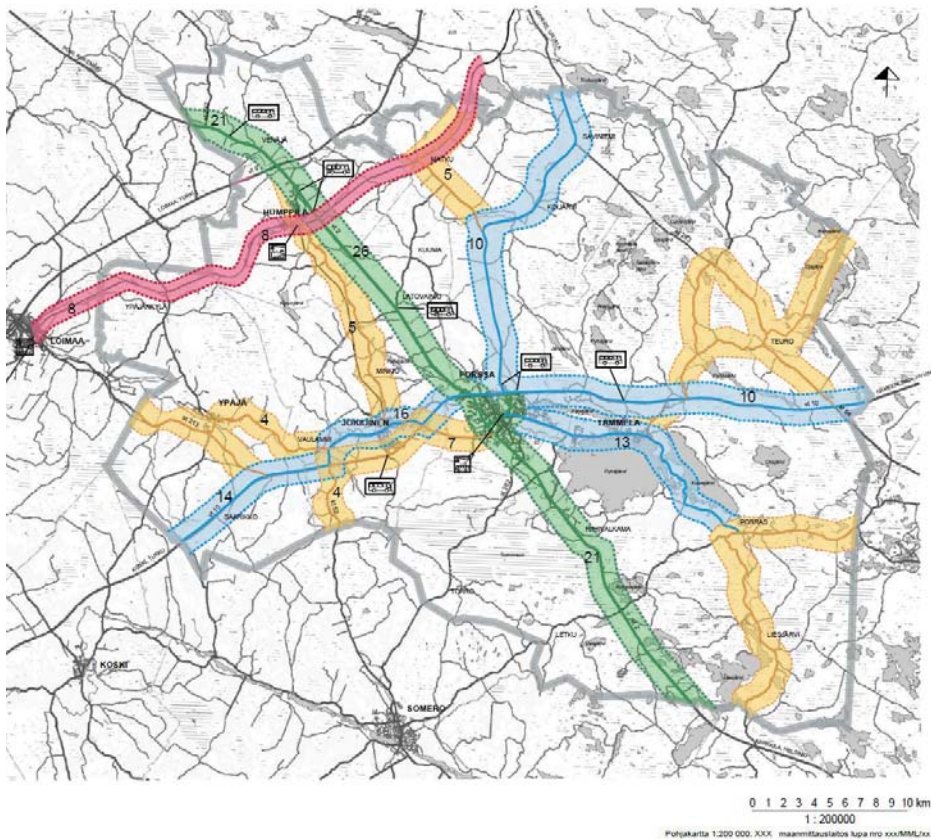


Asemakaavavaiheessa tarkennetaan kiinteistöjärjestelyt toteutetun mukaisiksi. Osayleiskaavassa on huomioitu poikkeamiset.

Joukkoliikenne perustuu pitkän matkan linja-autoliikenteen ja koululaisbussihin.







joukkoliikenne arkipäivisin.

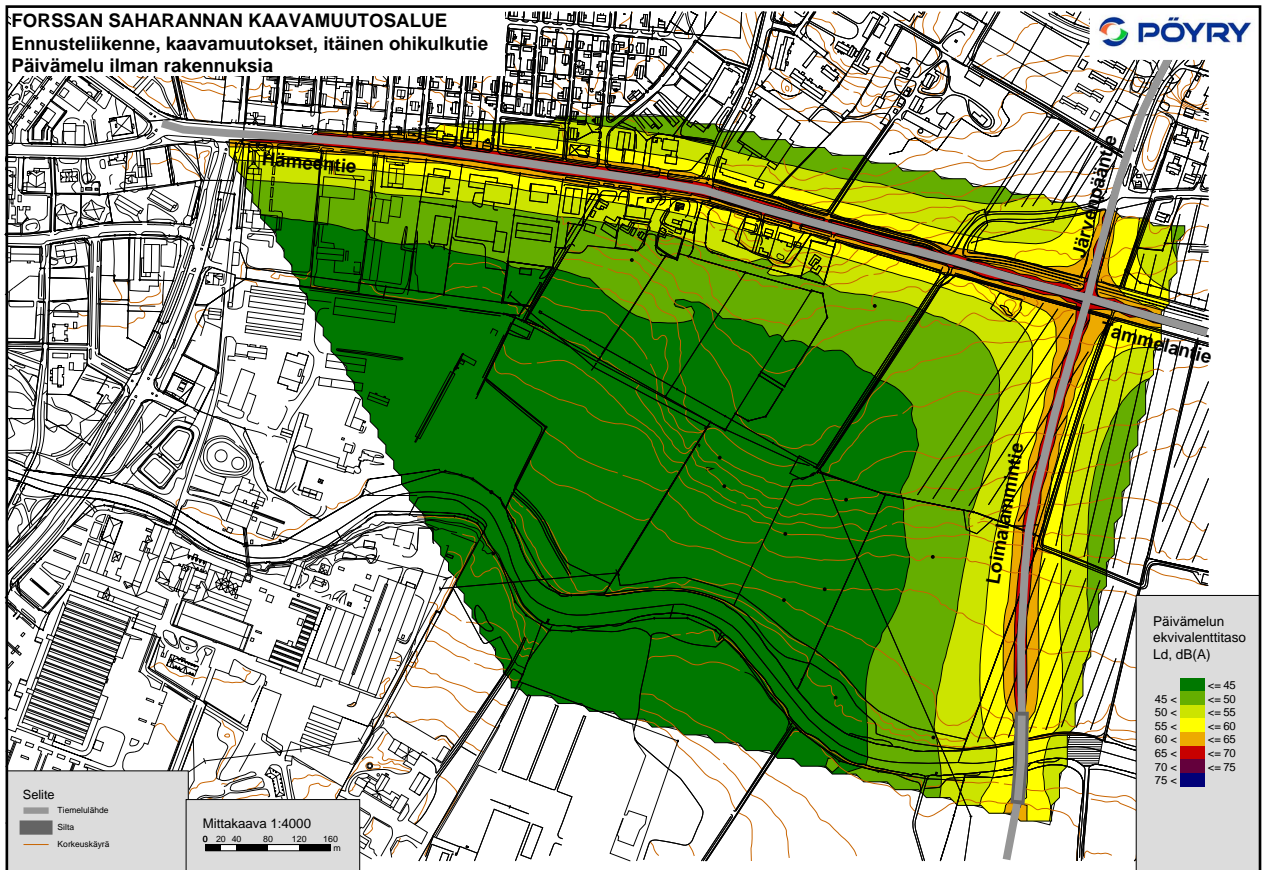
A-INSINÖÖRIT

Vigorelmas EU:lta

### 3.1.8 Melu

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

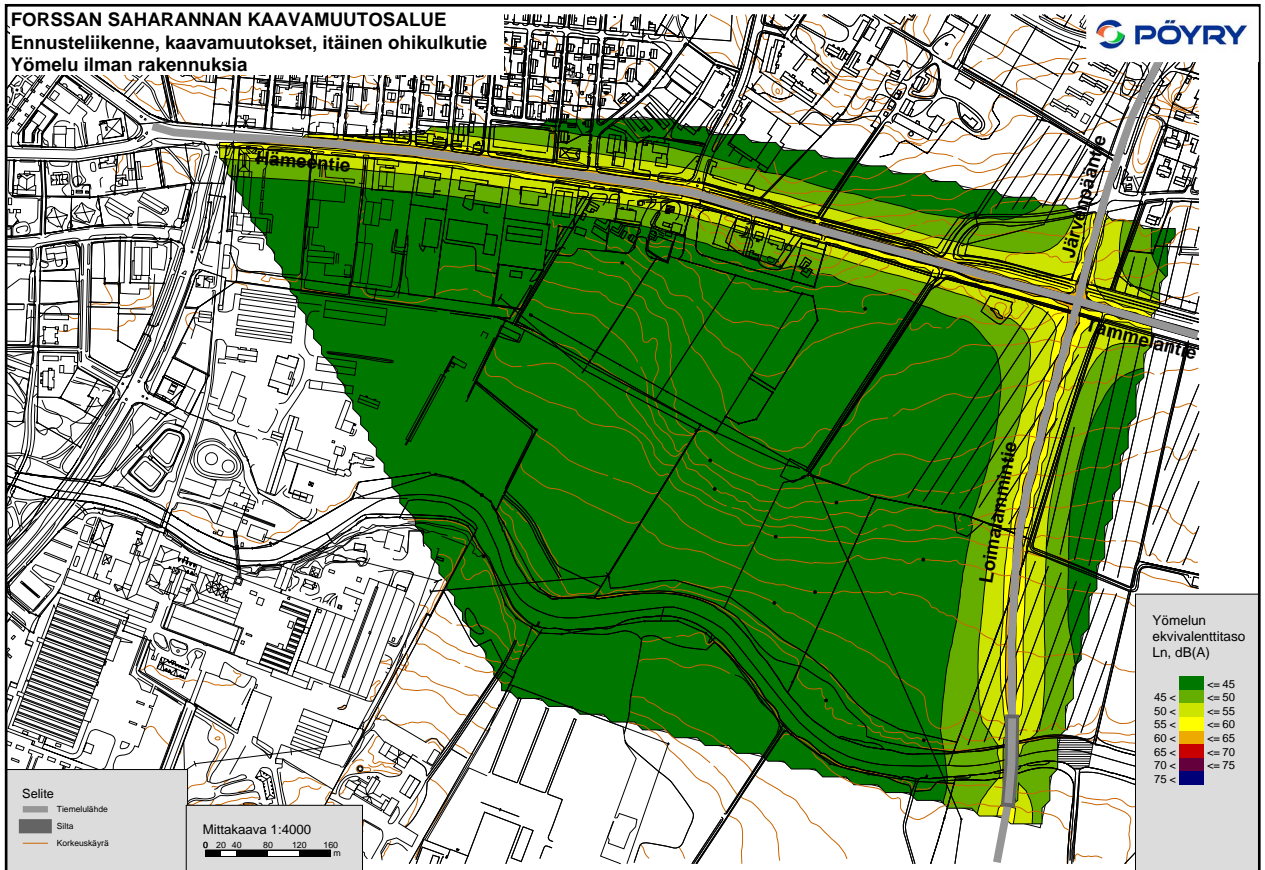
Päiväajan 55 dB ekvivalenttimelutaso ulottuu kehätiestä noin 30 - 45 m päähän tien reunasta. Melualue on näin hieman suurempi alueen eteläosassa. Hämeentiellä päiväajan melualue ulottuu noin 30 m:n etäisyydelle. Yöajan keskimääräisen ulkomelutason ohjearvo oleskelualueilla uusien kaava-alueiden osalta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



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

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





### 3.1.9 Pilaantuneiden maiden puhdistus

Maankäytön perusteella alueella on ollut sellaisia toimintoja, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista. Sahan ja voimalan alue ovat laajimpia kokonaisuuksia. Alueelta on tehty selvitys asemakaavan yhteydessä. Sahan ja voimalan alueella on puhdistettu maaperä asemakaavan mukaiseen tilaan. Voimalan sisällä voi olla vielä tarpeen tutkia mahdollisia päästöjä.

Alueella on toiminnassa yksi huoltamo ja korjaamo jonka alueella saattaa olla puhdistettavia alueita, vaikka puhdistustöitä on jo tehty. Valintatalon tontilla on sijainnut toinen huoltamo, jonka alue on tutkittava. Muita mahdollisia toimijoita esim. autokorjaamoja, joissa voisi olla pilaantuneisuuden vaara selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä ja tarkemmat tutkimukset tehdään rakentamisen yhteydessä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

Maakuntakaava

Hämeen liiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaavan (vahvistettu 2.4.2014). Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C), sekä rakennettavaa uutta tai rakennetta tiivistävää asuntovaltaista aluetta (Ar). Ranta on lähivirkistysaluetta (VL). Joessa sijaitsee virkistykohde, matkailu- tai vene-satama. Loimijokea pitkin kulkee melonta- ja vesiretkeilyreitti ja rantaa pitkin ulkoilureitti. Forssan itäisen uuden kehätieyhteyden ohjeellinen linjaus on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu osayleiskaava-alueen itäpuolitse.

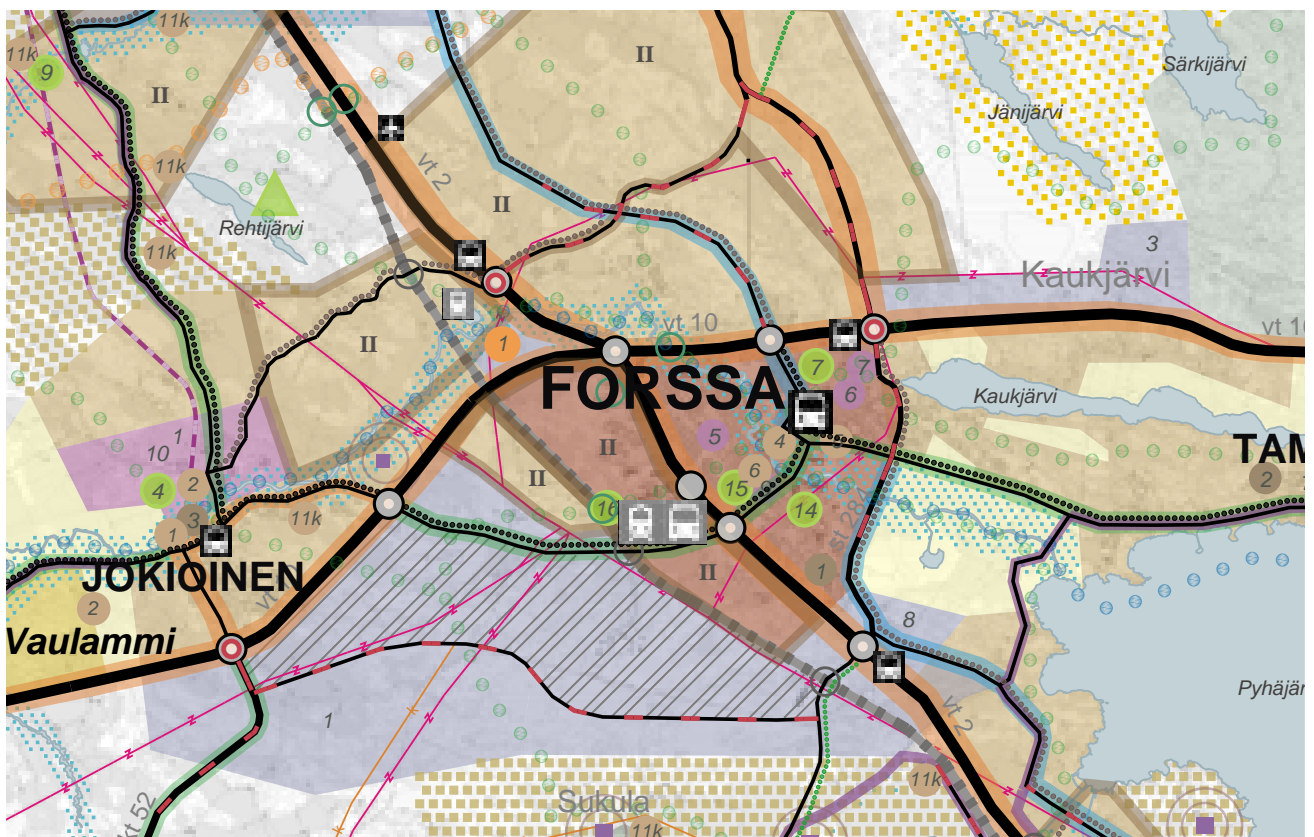
**Ote maakuntakaavasta OASissa**

### **Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu**

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

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

### **Ote Forssan seudun strategisesta rakennetarkastelusta**



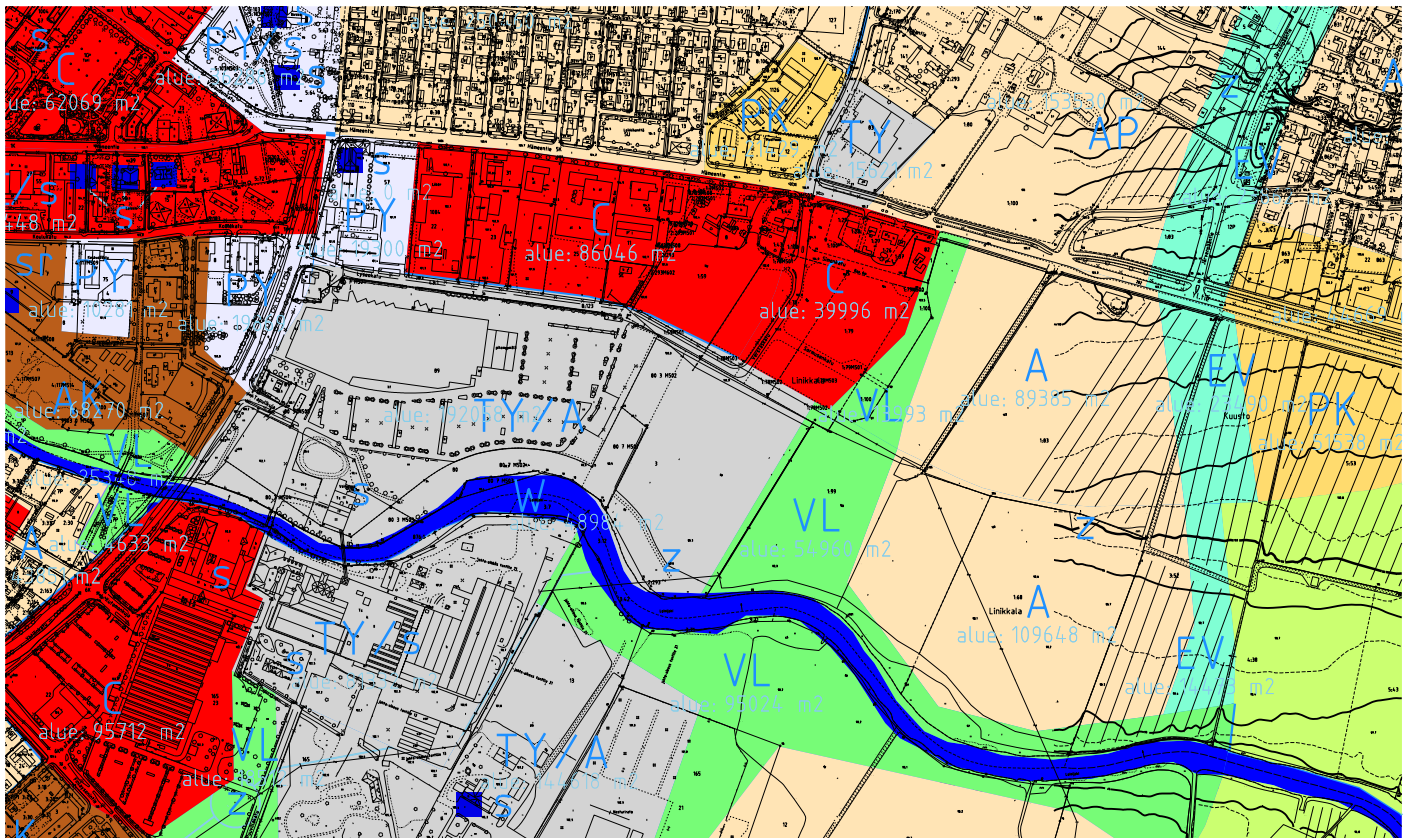


## Yleiskaava

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

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

### Ote Keskustaaajaman yleiskaavasta



#### YLEISKAAVAN MERKINNÄT JA SELITYKSET:

##### YLEISTÄ

Aluevaraukset voivat sisältää pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi:

- alueen sisäisiä katuja ja pysäköintitiloja
- kevyen liikenteen väyliä ja ulkoilureittejä
- alueen sisäisiä puistoja, aukioita ym. vastaavia alueita
- pienimuotoisia lähipalveluja ja asuntoja
- teknisen huollon edellyttämiä tiloja ja laitteita.

##### ASUNTOALUE.

Alueelle voidaan sijoittaa kerrostaloja ja asuinpienaloja sekä pienimuotoisia toimintiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asuin-  
ympäristölle.

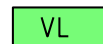
##### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

##### JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Alue varataan pääasiallisesti kunnan, valtion sekä seurakuntien palvelu- ja hallintotoiloille.

##### TEOLLISUUSALUE.

Aluetta voidaan käyttää asuntona teollisuuden siirryttyä pois.



LÄHIVIRKISTYSALUE.

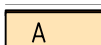


SUOJAVIHERALUE.

/s

##### ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

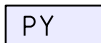
Alue on suunniteltava siten, että olemassa olevan rakennuskannan ja katualueiden säilyttämiseksi luodaan edellytykset. Uudisrakentamisen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten soveltumiseen kaupunkikuvaan on samalla kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueella oleva puusto tulee säilyttää.



A



C



PY



TY/A

## Asemakaava

Alueella on voimassa 27.10.1970 vahvistetun asemakaava (D7) itäisin osa, joka on jäänyt sahan alueen kaavasta voimaan. Sahan alue on jo vaihtanut käyttötarkoitusta vuoden 2008 kaavassa. D 7 kaavasta voimaan jäänyttä aluetta ei ole koskaan rakennettu kaavan mukaisesti vaan se on ollut peltoalueena. Kaava on vanhentunut. Vanhentuneessa asemakaavassa alue on varattu teollisuusrakennusten ja –laitosten korttelialueeksi (Tt3). Nyt alue mietitään osana asuinalueetta, jolloin rakennusoikeus on mitetittävä uuden käyttötarkoituksen ja maaperän sekä maiseman mukaisesti.

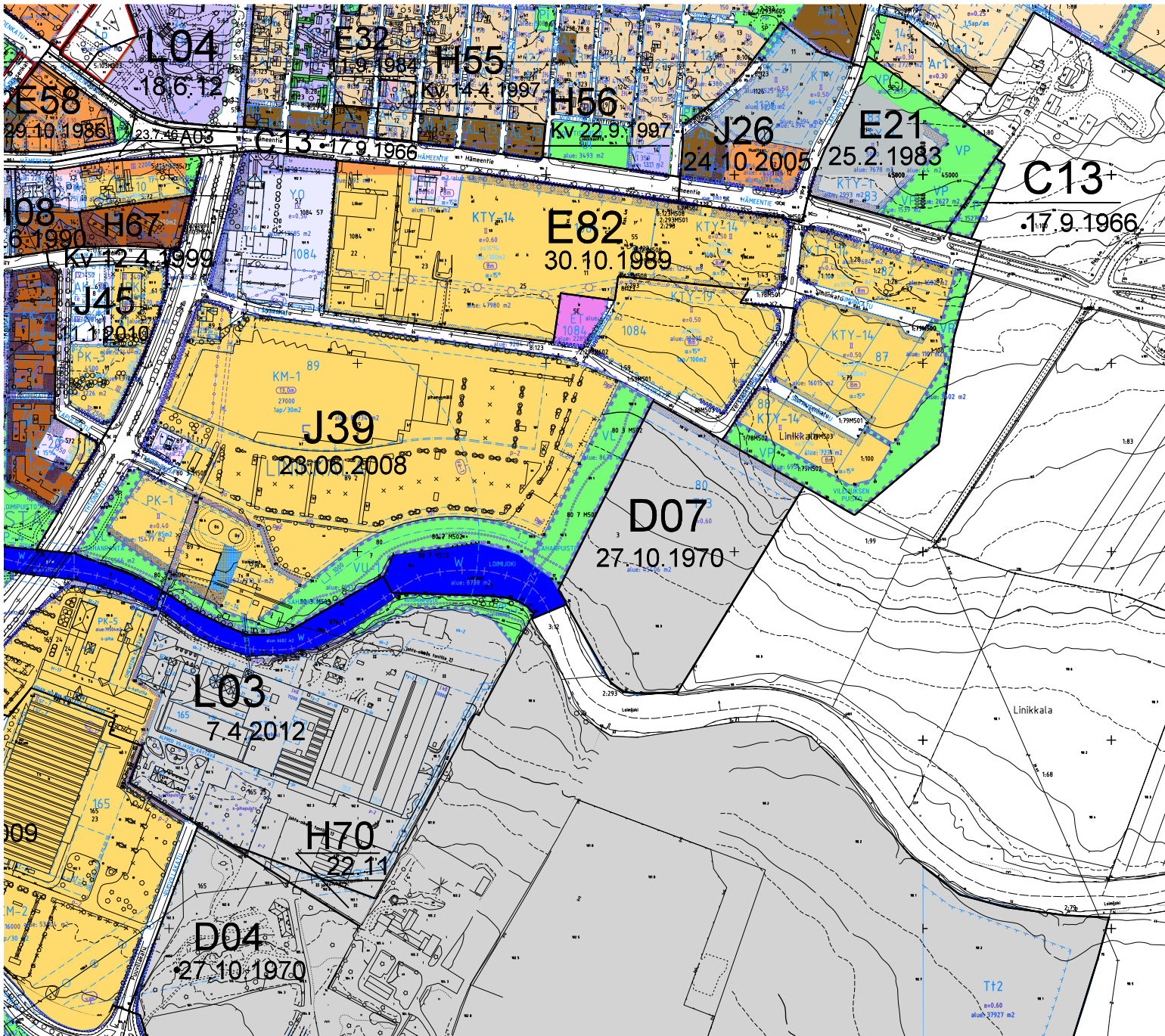
Yhtiönkadun varressa on voimassa 23.6.2008 vahvistettu asemakaava (J39) koskien puistoaluetta (VL), palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (PK-1), jossa voimalarakennus on suojeltu merkinnällä sr-14, huoltoaseman korttelialuetta (LH), palvelurakennusten korttelialuetta, jossa vanha koulu on suojeltu merkinnällä sr-13, opetus-toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), jossa Lyseo on asemakaavalla suojeltu merkinnällä sr-1 ja sr-6, liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa yhden enintään 17000 k-m<sup>2</sup> vähittäiskaupan suuryksikön sekä paljon tilaa vieviä erikoistavaramyymälöitä (KM-1), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) ja liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta. Vähittäiskaupan suuryksikkö on rakennettu. Muuntamo on toteutettu. Suojellut rakennukset ovat käytössä lukuun ottamatta voimalan rakennusta. Voimalan yhteyteen on osoitettu rakennusokeutta, joka on vielä toteuttamatta. Voimalan länsipuolella olleet öljysäiliöt on poistettu ja niihin liittyvä suojavaivähyke on näin ollen myös poistunut. Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten kortteli on rakentamaton. Lyseokatu ja Verstaskatu on toteutettu kaavan mukaan.

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

Alueen itäisin osa on asemakaavoittamatonta aluetta.

### ***Ote ajantasa-asemakaavasta***





### Rakennusjärjestys

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

### Pohjakartta

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

### Rakennuskiellot

Alueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa.

### Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Pienlentokenttäalue on asemakaavoittamatonta. Lentokentällä on määräaikainen ympäristölupa. Asemakaavan yhteydessä tehdään pienlentokentän meluselvitys, jotta voidaan varmistaa ettei lentotoiminta ole ristiriidassa uusien kaavoitettavien asuinalueiden kanssa.

## **4 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve**

Osayleiskaavalla täydennetään olevaa yhdyskuntarakennetta ja saadaan aikaan uusi asuinalue monipuolistamaan keskusta-alueen tonttitarjontaa. Osayleiskaava tarkoittaa Forssan seudun strategisessa rakennetarkastelussa osoitettujen uusien asuinalueiden suunnittelua. Yleiskaavassa on haettu alueelle maisemallisesti sopivat asumisen paikat ja viheralueeksi ranta-alueet, joiden kautta avautuvat valtakunnallisesti arvokkaalle teollisuusympäristölle näkymät. Suunnittelulla haetaan riittävän tiivistä ekologisesti kestävää rakentamisen tapaa, jossa on mahdollista toteuttaa myös ekologista rakentamista.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kaavoituskatsaus on käsitelty kaupunginhallituksen kokouksessa

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

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

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

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Vireilletulopäätös on käsitelty Kaupungin hallituksessa 10.3.2008, Forssan lehden kuulutuksessa 16.3.2008 ilmoitettiin Linikkalan osayleiskaavan vireilläolosta ja asetettiin nähtäväksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

- 10.3.2008 Forssan lehdessä ilmoitettiin Linikkalan osayleiskaavan vireilläolosta ja asetettiin nähtäväksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- 26.3.2008 viranomaisneuvottelussa käsiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos
- 1. kaavaluonnos 11.3.2008 ympäristölautakunnassa § 15 18.03.08
- 1. kaavaluonnos kaupunginhallitus päätti kh § 74 31.03.08 asettaa Linikkala osayleiskaavaluonnoksen nähtäville 07. - 25.04.08
- Linikkala I luonnos kuulutus Kaava oli nähtävillä 7.4. - 25.4.2008.
- 2. Kaavaluonnos ympäristölautakunnassa § 38 07.06.11



- 2. Kaavaluonnos 30.5.2011 kaupunginhallituksessa §155 13.06.11. Kaupunginhallitus päätti asettaa Linikkala 2. osayleiskaavaluonnokset A ja B 30.5.2011 nähtäville 20.6.-8.8.2011.
- Kaavasta yksi mielipide.
- Ehdotusvaiheeseen valittiin lähtökohdaksi kaava, jossa keskusta-aluetta ja asumista, kaavan työstö ehdotukseksi.
- Alustavasta ehdotuksesta kirje omistajille. Tarvittaessa neuvottelut.
- Kaavaehdotus 11.8.2014
- Yhdyskuntalautakunta 17.9.2014 § 59
- KH 29.9.2014 § 245
- Ehdotus nähtäville 6.10-4.11.2014
- Kaavasta annettiin kolme lausuntoa ja jätettiin kolme muistutusta. Kaupunginhallitus käsitteli vastineet 23.2.2015 § 46.
- Valtuusto 20.4.2015 § 16
- 
- 

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

26.3.2008 viranomaisyhteistyöneuvottelussa käsiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos. ELY- keskus esitti että kaavasta tulisi tehdä vaihtoehtoja ja ranta-alueen viherväylää tulisi laajentaa.

Toiseen luonnosvaiheeseen on tuotu kaksi uutta vaihtoehtoa ja rannan viherväylää on levennetty sekä maiseman ja näkymän mukaisesti avattu avoimen peltomaiseman suuntaan rajaamalla rakennettua aluetta.

#### **4.3.5 Forssan Vesihuoltoliikelaitos ja Forssan Verkkopalvelut Oy**

Linikkalan osayleiskaavaluonnoksesta on pidetty neuvottelu Forssan vesihuoltoliikelaitoksen kanssa ja pyydetty alustavat kommentit Forssan verkkopalvelulta. Ehdotusvaiheessa on tarkennettu periaatteita neuvottelussa Forssan vesihuoltoliikelaitoksen kanssa ja Muuntamoalueen osalta Forssan verkkopalveluiden kanssa.

### **4.4 Osayleiskaavan tavoitteet**

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

Linikkalan alueelle tulee keskustatoimintojen aluetta jossa voi sekoittua kaupallinen toiminta ja asuminen. Alueella asumisen muotoina ovat monipuolisesti kerrostalo, pienkerrostalo ja rivitalo sekä omakotiasuminen. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan noin 79700 m<sup>2</sup>, josta asumiseen on osoitettu 62800 m<sup>2</sup>. Asukasmäärä on arvioitu siten että omakotitonttia kohti on arvioitu sijoittuvan 3 asukasta tontille ja muut asumisen muodot on arvioitu asumisväljyyden kautta (vuonna 2006 41,3 m<sup>2</sup>/ asukas). Alueelle voi sijoitua 1344 asukasta). Forssassa asukkaita on tällä hetkellä noin 18000. Alueen tuleva asukasmäärä antaa noin 7,5 % kasvuvaran asukasmäärään. Koska alueen rakentaminen on suhteessa kaupungin asukasmäärään merkittävää on rakentaminen vaiheistettava kaupunkirakenteen kannalta järkeviin kokonaisuuksiin. Vaiheistuksessa tulee huomioida eri asumismuotojen sijoittuminen alueelle.

Alueella suositetaan ekologisia ratkaisuja. Asemakaavavaiheessa tutkitaan kaukolämmön mahdollisuus alueelle. Viheralueissa pyritään suosimaan luonnon monimuotoisuutta. Rakennettaessa huomioidaan Loimijoen laskeva maastonmuoto.

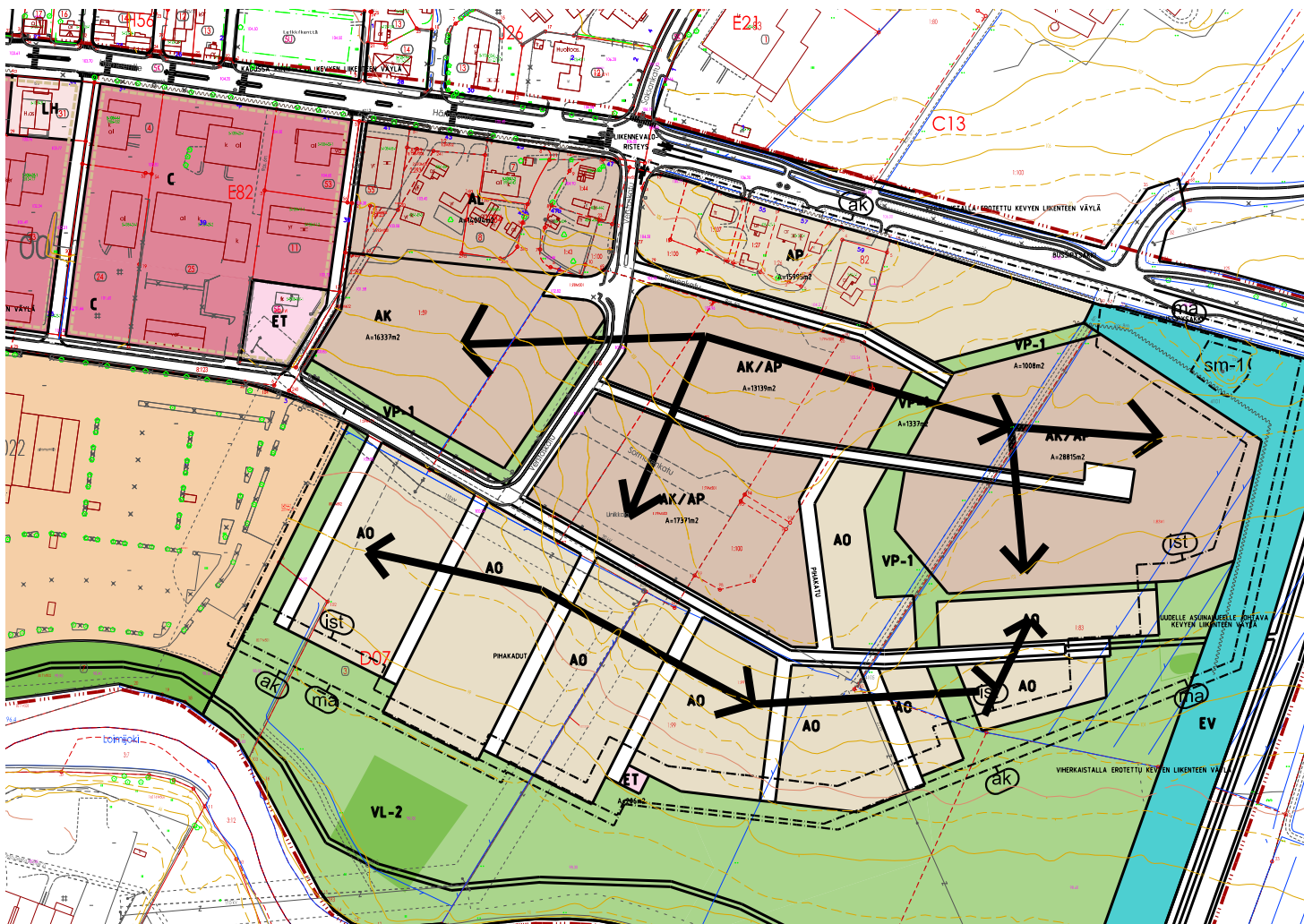
Rakennettava asuinalue : Alueen etelään viettävä rinne hyödynnetään rakentamisessa. Uusista korttelialueista muodostetaan nykyisin peltoalueena olevaan avoimeen maisematilaan reuna-alueiltaan historiallisten kyläalueiden tapaan pehmeärajanainen reuna-alue. Asemakaavassa tarkennetaan määräyksiä koskien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

Katualueet:

Katuleikkaus tarkennetaan asemakaavan yhteydessä.

Puisto ja viheralueet:

Alueen puistojen, erityisesti leikkipuistojen, tulee palvella paitsi leikki-ikäisiä myös kaikkia alueen asukkaita yleisenä virkistys- ja oleskelualueena. Kasvivalinnoissa suositetaan monilajisuutta. Nykyisin peltoalueena olevaa viheraluetta voidaan vielä osin viljellä osin aluetta voidaan kehittää niittymäiseksi alueeksi, jota halkoo huelvesien verkosto. Hule-



vaiheistuskartta



viesiverkoston pientareet ja ranta-alueet hyödynnetään alueen itäosassa luonnon monimuotoisuuden alueina. Länsiosassa ranta-alue on rakennettua rantaa ja liitetään osaksi historiallisia puistoja.

Rakentaminen tapahtuu vaiheittain. Aloitus tapahtuu sekä AK/ AP alueelta että AO alueelta Verstaskadun itäpuolelta ja etenee sieltä sekä itään että länteen.

## 5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

Osayleiskaavalla laajennetaan keskusta- ja asuinalueita itään. Erityistä huomiota kiinnitetään maisemaan sovittamiseen ja alueen selkeään identiteettiin.

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala kokonaisuudessaan on noin 54,5 hehtaaria. Asuinrakentamisen alueiden pinta-ala on yhteensä noin 16,5 hehtaaria, joka on käytännössä kokonaisuudessa uutta rakentamista. Kaupan suuryksiköiden aluetta on noin 9 hehtaaria, joka on jo toteutunut. Puisto- tai virkistysalueita on 12,3 ha, alueella voidaan myös tulevaisuudessa osittain harrastaa viljelyä, vaikka se on puistoalueeksi osoitettu. Ekologisella alueella voidaan toteuttaa esimerkiksi asukkaiden omaa viljelyä tai asukkaiden palkkaaman viljelijän / puutarhurin viljelyä tai osa pelloista voi yhä olla vuokralla viljelijälle. Eri-alaisten alueiden osuudet täsmennetään asemakaavassa. Asumismuotojen jakautuminen määritellään tarkemmin asemakaavavaiheessa. Tämän takia kaavaan on osoitettu AK/AP alue, jolla voidaan toteuttaa erilaisia asumisen muotoja.

	pinta-ala m <sup>2</sup>	tehokkuus/rakennus-oikeus m <sup>2</sup>	asuntoja (ka 85 m <sup>2</sup> )/ asumisväljyys (41,3 m <sup>2</sup> /h)
C	58875	0.45 / 26490 (50 % as)	156 /320
P1	17685		
KM	89708		
AL	14093	0.40 / 5637 (50 % as)	33/68
AK	16336	0.40 / 6534	76/ 158
AK/AP	59322	0.35 / 20762	244/502
AP	15998	0.3/ 4800	56/116
AO	58742	0.25 / 14685	60/180 (3 / tontti)
VL	101677		
VP-1	21792		
EV	27876		
	482104	79725	549/ 1344

## 5.2 Palvelut

Suunnittelualueella on lukio, kaupan suuryksikkö, pienempi kauppa kahvila- ja ruoka-paikkoja sekä erilaisia liikkeitä. Keskusta-alueelle voi edelleen kehittyä hyvin monenlaisia palveluita ja liikkeitä.

## 5.3 Aluevaraukset

Aluevaraukset tarkentuvat asemakaavoituksen yhteydessä.

### 5.3.1 Korttelialueet

#### **AL** Asunto- liike- ja toimistorakennusten alue

Merkinnällä on osoitettu alue jolle voi tarpeen mukaan sijoittua asunto- liike tai toimistorakennuksia.

#### **AO** Erillispientalojen korttelialue.

#### **AP** Pientalovaltainen asuntoalue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin.

#### **AK/AP** Kerrostalo- ja pientalovaltainen asuntoalue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta enintään puolet sijoittuu kerrostaloihin.

#### **AK** Kerrostalovaltainen asuntoalue.

#### **C** Keskustatoimintojen alue.

#### **P-1** Palvelujen ja hallinnon alue, jolla kulttuurihistoriallisia arvoja..

Merkinnällä osoitetaan palvelujen ja hallinnon alueet, jolla on kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassa olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet, maan pinnan korot, tiestö sekä puusto ja muu kasvillisuus säilyvät.

#### **LH** Huoltoasema-alue.

#### **ET** Yhdyskuntateknisen huollon alue.

Alueille sijoittuu pumppaamoita ja olemassa oleva muuntamoalue. Muuntamoalue tulee maisemoida.

### 5.3.1 Suojaviheralueet ja viheralueet

#### **VP-1** Rakennettu puisto.

Merkinnällä osoitetaan kaupunkirakenteellisesti keskeiset puistoalueet,



jotka tulee liittää historiallisten puistojen vaikutuspiiriä laajentavaksi uudeksi kerrostumaksi. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kaupunkikuvallinen ja kaupunkirakenteellinen merkitys sekä alueen luonteva liittyminen osaksi rakennettua historiallista puistoa.

#### **VL-2 Lähivirkistysalue, jokirannan alue**

Merkinnällä osoitetaan rakennettujen alueiden välittömässä läjheisyydessä sijaitsevat alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoluun virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Alueen suunnittelussa ja hoidossa tulee turvata virkistykäyttömahdollisuudet. Alueella tulee kiinnittää huomiota ulkolun ohjaamiseen ja luonnon kulutuskestävyyteen, hulevesien järjestelyyn sekä pyrkiä sujuvien ja turvallisten virkistysreittien muodostumiseen.

#### **EV Suojaviheralue**

Merkinnällä osoitetaan liikenneväylien varrella olevat viheraluein säilytettävät alueet, joiden tarkoitus on pääasiassa suojata muita alueita haitoilta, ja joita ei sijaintinsa vuoksi voida käyttää virkistysalueina.

### **5.3.2 Muut alueet**

**sm-1** Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen laajuus tulee selvittää asemakaavavaiheessa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

**ma** Istutettava puistoalueen osa.

Merkinnällä on osoitettu puistoalueet, joilla maisemaan sovittaminen edellyttää istutusjärjestelyjä. Pääosin puisto voi olla pelto- tai niittyalueena.

**ist** Istutettava korttelialueen osa.

Merkinnällä on osoitettu ne korttelin alueet, joilla maisemaan sovittaminen edellyttää istutusjärjestelyjä.

Keskusta-alueena kehitettävä alueen osa. alue on entistä pienteollisuusaluetta.

Alue, jolle on tehtävä uusi asemakaava. Alue koskee kehitettäviä, muutettavia ja uusia alueita.

Melun ja tärinän torjunta otettava huomioon asemakaavoituksessa ja rakentamisessa.

Kohdemerkinnöillä on osoitettu:

Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde

1. Lyseo
2. Lyseon laajennus
3. Entinen Linikkalan koulu
4. Voimalaitos

### ***LIITE 6 Osayleiskaavakartta ja -määräykset***

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

### **5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja luonnonympäristöön**

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

Kaava-alue koskee osin olemassa olevaa rakennettua aluetta. Kaavalla täydennetään olevaa keskusta-alueita ja tehdään uusia itsenäisenä korttelikokonaisuuksia. Korttelikokonaisuuksista voi syntyä identiteetiltään vaihtava ympäristöä. Keskenkäisen oloinen pienteollisuusympäristö kehittyy viimeistellyksi kaupunkiympäristöksi. Lähivirkistysalue tulee yleiskaavaa seuraavien asemakaavojen myötä asemakaavoitetuiksi. Lähivirkistysalueelle voidaan kehittää asukkaiden viihtyisyyttä lisääviä alueita (puiston osa, johon asukkaat saavat istuttaa kasvillisuutta) ja esim. mahdollistaa ekologinen lähiruokatoiminta niitty- tai peltoalueilla.

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

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

### **5.4.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.**

Rakennetun alueen uusi rajapinta on sovitettu näkyymiin ja maisemaan. Alueen sovittamista kaupunkikuvaan täsmennetään asemakaavoitusvaiheessa.

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

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

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

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

## **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Pöyry on laatinut tulevalle ohitustielle ja Hämeentielle meluselvityksen vuonna 2007. Rakentaminen sijoittuu jo nykyisellään Hämeentien melualueella ja tulevaisuudessakin se mahdollistetaan. Oleskelutilat sijoittuvat rakennusmassojen eteläpuolelle, jolloin ne sijoittuvat melulta suojatuille alueille. Kaavassa on osoitettu asutus etäämmälle ohitustiestä. Asemakaavavaiheessa tarkennetaan pienlentokentän lentomelun vaikutukset.



## 6 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

Uusi asuinalue voidaan toteuttaa siinä laajuudessa kun asemakaavan yhteydessä tehtävä lentomeluserveys antaa mahdollisuuden. Meluserveys tehdään asemakaavoituksen yhteydessä syksyllä 2014. Alue toteutetaan asemakaavoituksen jälkeen. Rakentaminen tapahtuu pidemmän ajan kuluessa ja vaiheittain. Aloitus tapahtuu sekä AK/AP alueelta että AO alueelta Verstaskadun itäpuolelta ja etenee sieltä sekä itään että länteen.

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI  
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kaupunginarkkitehti

Sirkka Köykkä

Liite 4

Rakentamatonta aluetta havainnollistava kuva. Näkymä Loimijoen suunnasta.





Liite 4

Rakentamatonta aluetta havainnollistava kuva. Näkymä Hämeentien suunnasta.

