



# FORSSAN KAUPUNKI

## Maankäytön suunnittelu



# LINIKKALA II A

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

(luonnos, täydennetään ehdotusvaiheessa)

2.2.2024

# LINIKKALA II A ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

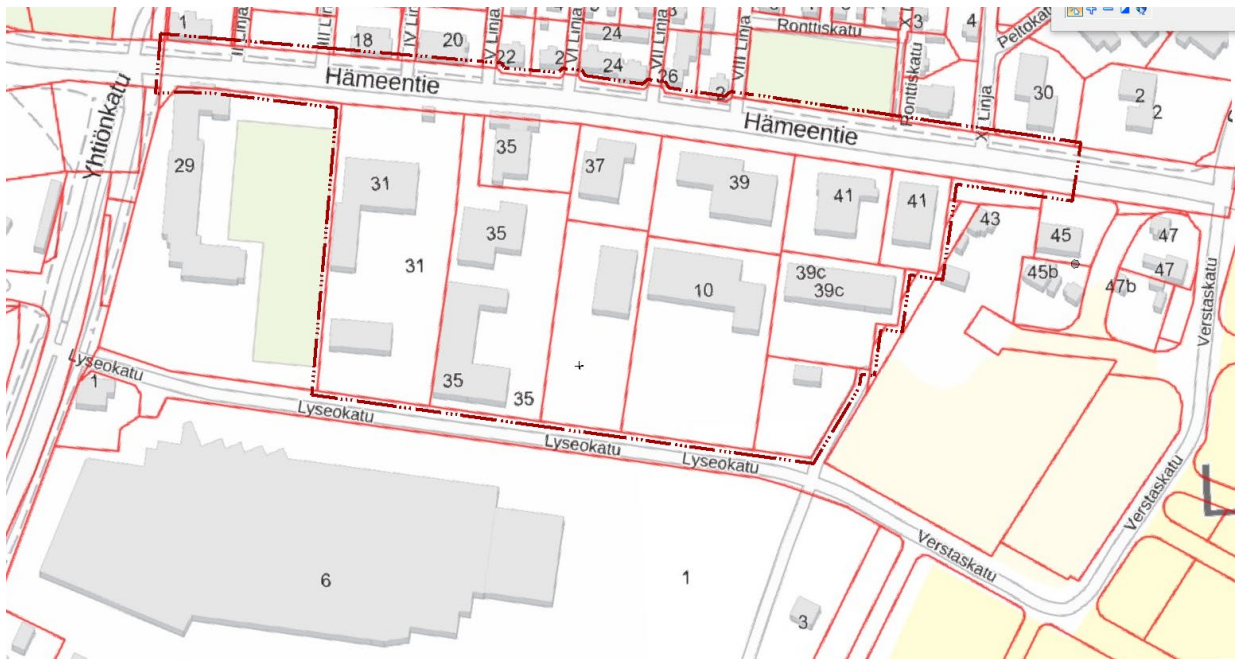
Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 2. päivänä helmikuuta 2024 päivättyä asemakaavakarttaa Linikkala II A.

#### Asemakaavan muutos koskee:

Forssan kaupungin Linikkalan (5.) kaupunginosan korttelia 1084 (osa) sekä siihen liittyvää Hämeentien katualuetta.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee ydinkeskustan tuntumassa Hämeentien ja Lyseokadun välisellä alueella.



*Kaava-alueen sijainti, © MML, taustakartta*

### 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksella tutkitaan olevan rakenteen ja toiminnan mukaisesti alueen käyttötarkoitusten ja rajojen tarkistamista ottaen huomioon myös alueen sijainti keskustassa ja sitä myöden sen kaupunkikuvallinen kehittäminen.

Korttelialuetta laajennetaan Hämeentien katualueelle rakennetun tilanteen vuoksi yrittäjien toiveen mukaisesti.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>1</b>
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Asemakaavan tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>3</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>4</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
	Kunnallistekniikka	7
3.1.3	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	8
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat päätökset	13
3.2.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	13
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>15</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	16
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>16</b>
5.1	Kaavan rakenne	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.2.1	Hiilivarastot	17
5.3	Aluevaraukset ja mitoitukset sekä kaavamerkinnot ja -määräykset	17
5.4	Kaavan vaikutukset	18
5.5	Ympäristön häiriötekijät	18
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>18</b>
<b>1.5</b>	<b>Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista (erillisinä)</b>	
	1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
	2. Asemakaavakartta ja -määräykset	
	(3. Seurantalomake, ehdotukseen)	

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 2017 kaavoituskatsauksessa suunnittelualue rajattiin nykyiseen muotoonsa.
- 2.2.2024 valmistui Linikkala II A asemakaavamuutosluonnos.
- 25.4.2024 yhdyskuntalautakunta (päättyi esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa Linikkala II A asemakaavamuutosluonnoksen 2.2.2024 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville.)
- x.5.2024
- x.-xx.x.2024 asemakaavan muutosluonnos oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä.
- xx.x.2024 valmistui Linikkala II A asemakaavamuutosehdotus.
- ..202x kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville.
- ..202x asemakaavamuutosehdotus oli MRL 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä.
- ..202x kaupunginhallitus hyväksyi Linikkala II A asemakaavamuutoksen.

### 2.2 Asemakaava

- Kaava käsittää Hämeentien varrella oleva toiminta-alueen, jossa on liikkeitä, autokorjaamoja sekä entinen huoltoaseman kiinteistö. Toiminta-alueen käyttötarkoitus tarkistetaan olevan tilanteen mukaiseksi sekä lisätään varastotoiminnan mahdollisuus tulevia tarpeita varten.
- Hämeentien katualuetta kavennetaan toiminta-alueen laajenemistarpeiden takia.
- Toiminta-alueen kaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota myös hulevesiasioihin.



*Ilmakuva etelän suunnasta, etualalla suunnittelualueeseen kuulumattomat kutomon torni, voimalaitos ja sen piippu sekä Prisman rakennus.*

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

- Kaava-alueen kunnallistekniikka on rakennettu ja muuttuneet kiinteistöt voidaan muodostaa kaavan voimaantulon jälkeen.
- Hulevesijärjestelmiä suunnitellaan ja toteutetaan tulevan rakentamisen myötä.
- Hämeentielle laaditaan katusuunnitelma ja liikennejärjestelyt toteutetaan kaupungin investointiaikataulujen mukaisesti. Uudet liittymät alueen kiinteistöille Hämeentieltä toteutuvat samassa yhteydessä. Liittymät Lyseokadulle rakennetaan kiinteistöjen tarpeiden mukaisesti.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

###### 3.1.1.1 Alueen historia

Alue on kuulunut Linikkalan kylään, joka on ollut olemassa jo 1500-luvun alussa. Linikkalan kylän pellot ovat 1500-luvulla sijoittuneet pääosin kaavan itäpuolelle nykyisen Hämeentien linjausta noudattavan tien varteen. Kaava-alueella olleet pelto- ja niitty-alueet ovat olleet viljeltyinä 1800-luvun puolesta välistä saakka.



*Linikkalan kylän tiluksia vuodelta 1873*

Senaatinkartassa (1884) on näkyvissä Kalliomäen alueen palstajaot. Pääteiden varsilla on taloja, muuten lähialueet, myös suunnittelualue, ovat edelleen peltoina.



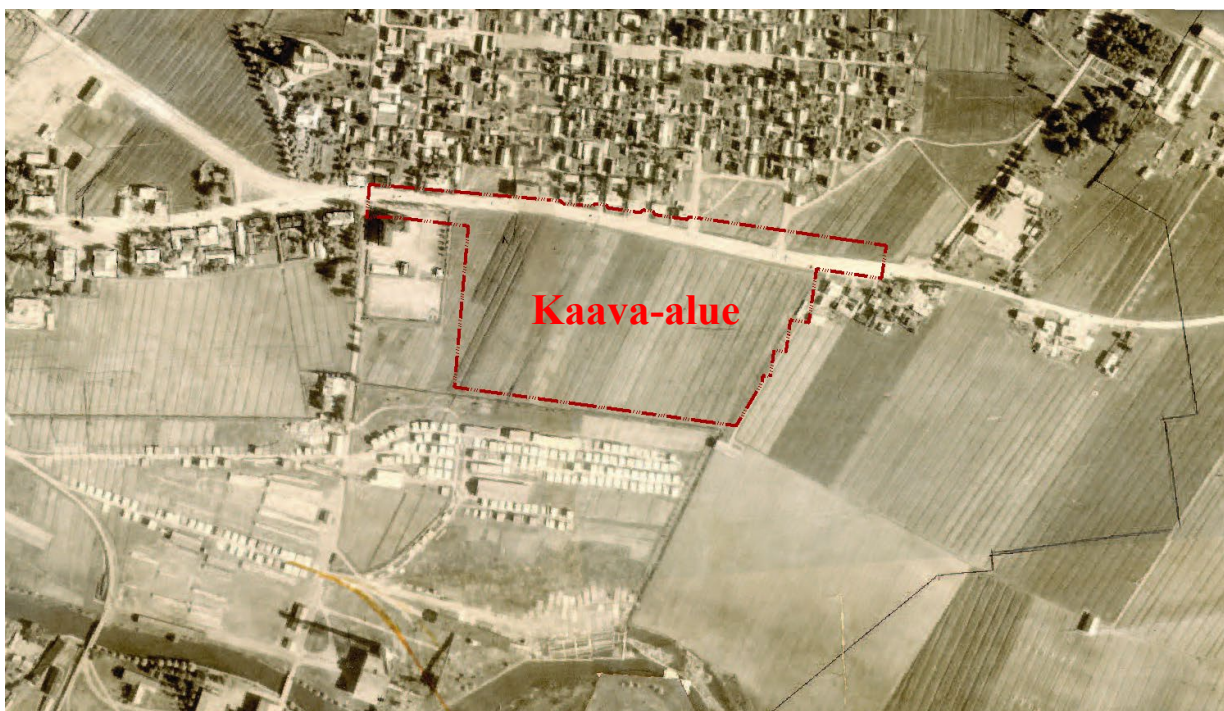
*Senaatinkartta 1884.*

1920-luvun kartassa näkyy jo suunnittelualan länsipuolella Forssan yhteislyseo, joka on Suomen ensimmäinen maaseudulle perustettu oppikoulu. Yhteislyseo on perustettu vuonna 1899 nimellä Forssan yhteiskoulu ja keisarillisen senaatin toimiluvan se sai tammikuussa 1900. Samoin pohjoispuolella Kalliomäen kiinteistöjako on näkyvissä ja Forssan pappila on rakennettu. Suunnittelualue on edelleen peltoaluetta.



*Linikkalan kylän tiluksia vuodelta 1920-luvulta*

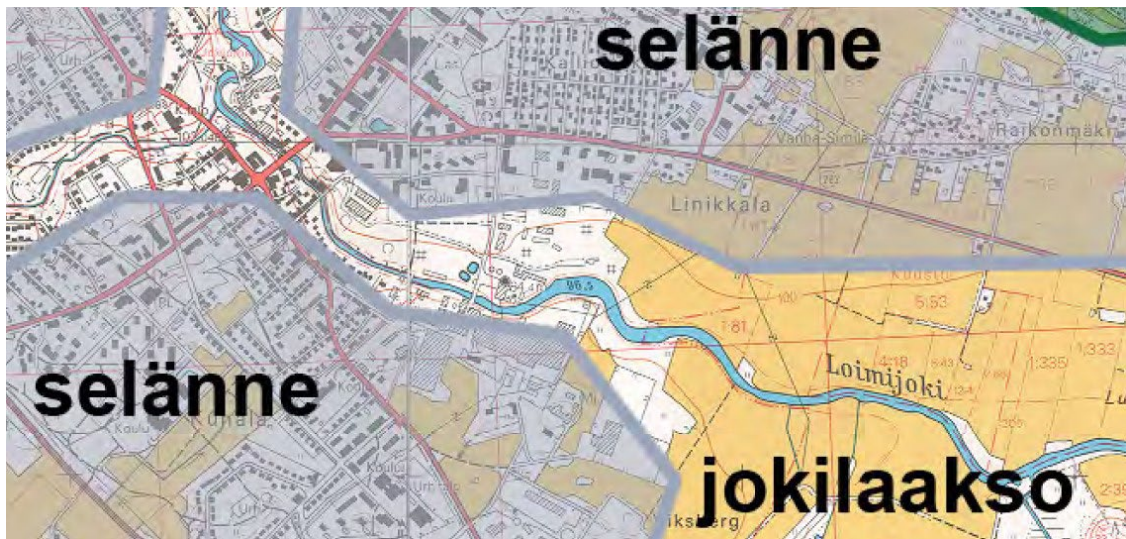
1940-luvulla suunnittelualue on edelleen viljeltynä peltona. Kalliomäen asuinalue on rakentunut lähes kokonaan. Osa kaava-alueen itäpuolella Hämeentien varressa olevista rakennuksista ovat edelleen olemassa. Alueen eteläpuolella on näkyvissä silloisen sahan alueen tapulikasoja. Länsipuolella aluetta näkyy yhteislyseon ensimmäisen vaiheen rakennukset.



*Vuoden 1946 ilmakuva*

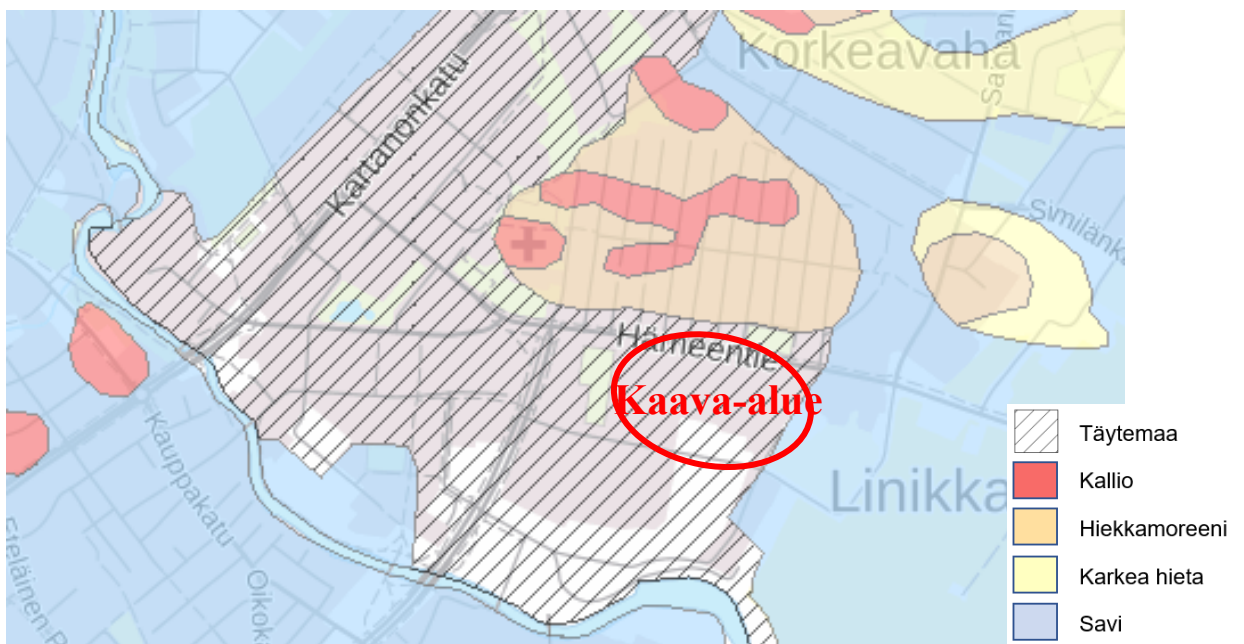
### 3.1.2 Luonnonympäristö

- Maakunnallisesti alue luokitellaan osaksi Loimijokilaakson viljelymaisemien maisematyyppiä. Maisematyypille ominaista ovat laaksomaiset alavat alueet ja laajat savi-pohjaiset pellot sekä loivasti kumpuilevat pitkät näkymät, joita rajaa harjualue.
- Suunnittelualue sijaitsee Loimijoen jokilaakson selännealueella.



*Maisemarakenne*

- Maaperältään suunnittelualue on nykyään täyttömaata, alkujaan savea kuten muuallakin Loimijoen lähetyvillä.



*Maaperä*

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen ensimmäiset alueella olevat rakennukset on rakennettu vuonna 1953 ja alue on täydentynyt 1960- ja 1970-luvuilla. Viimeisimmät rakennukset on rakennettu 1980-luvulla. ET-alueita on täydennysrakennettu vuonna 2023. Rakentaminen on aloitettu Hämeentien varresta ja täydennysrakentaminen on sijoittunut kiinteistöjen Lyseokadun puoleiseen osaan.



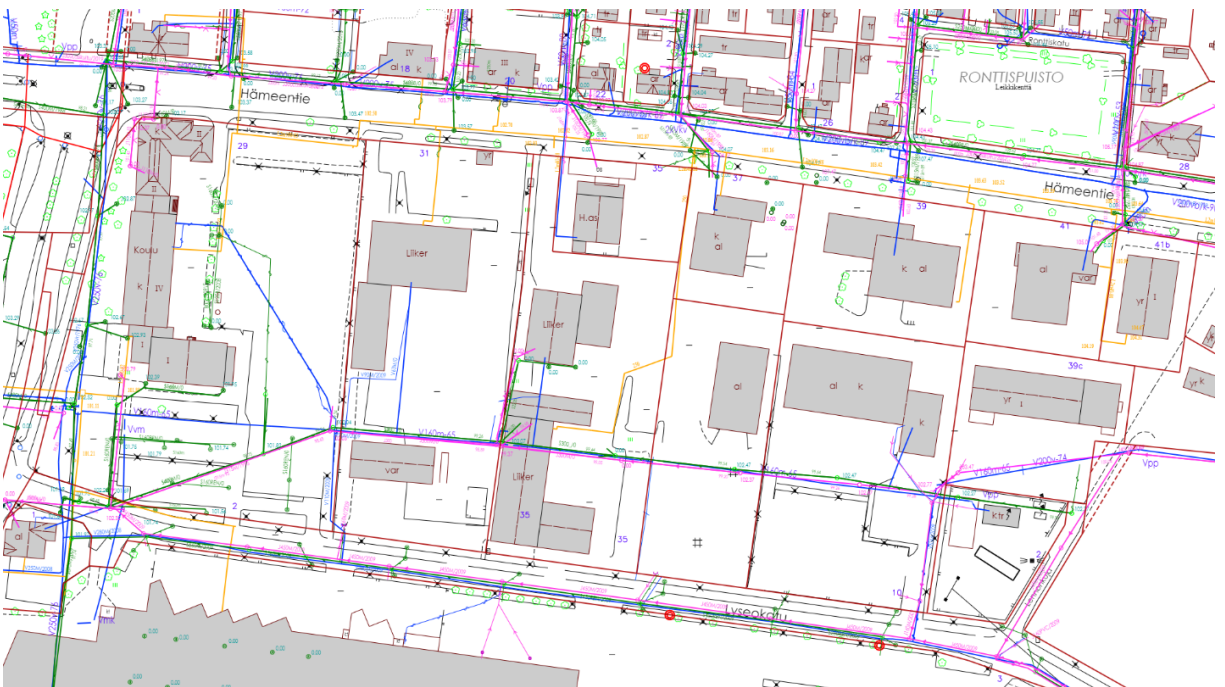
*Katunäkymä korttelialueesta Hämeentien suunnasta*



*Katunäkymä korttelialueesta Lyseokadun suunnasta*

### **Kunnallistekniikka**

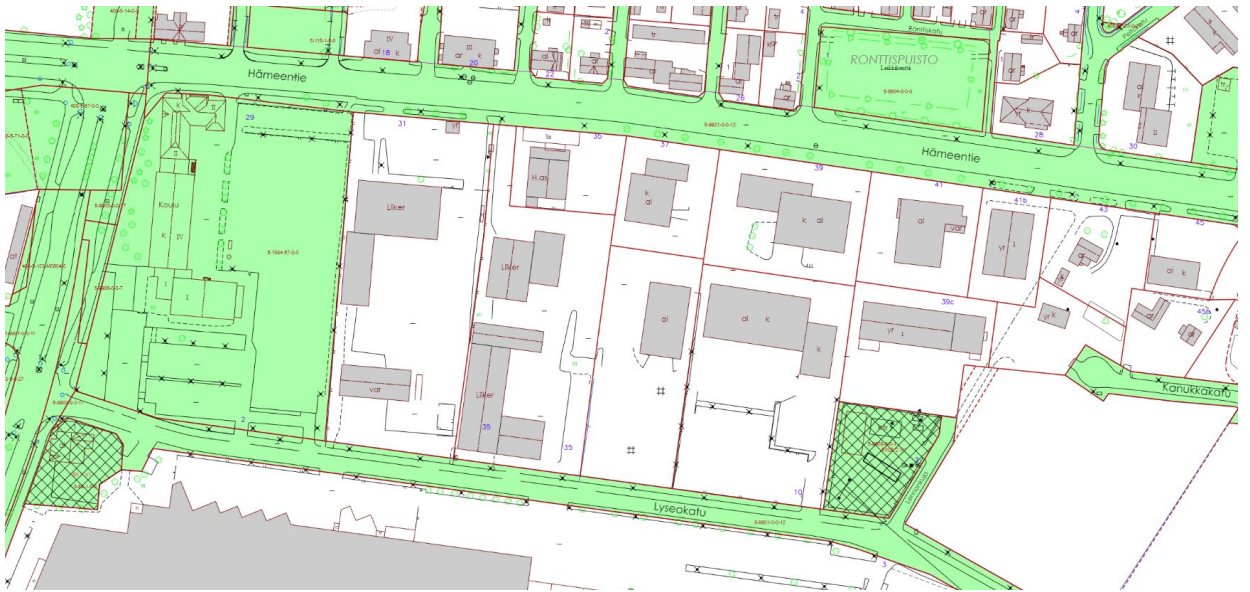
Alueella on valmiina kunnallistekniikka ja katuyhteydet. Korttelin läpi kulkeva vesi-, viemäri-, ja hulevesijohdot on rakennettu ennen Lyseokadun rakentamista. Näiden johtojen poistamiseen on varauduttu rakennettaessa Lyseokatua, jossa on korvaavat johdot. Muutos tulee helpottamaan eteläisten korttelin osien rakentamista. Korttelialuetta laajennetaan Hämeentien katualueen suuntaan ja katualueelle tehdään uudet katusuunnitelmat kaventuneen katualueen mukaisesti. Kaavan yhteydessä tarkastellaan kiinteistöjen liittymien määrä ja sijainnit.



*Kunnallisteknisten johtojen kartta*



### 3.1.4 Maanomistus



Maanomistuskartta, vihreä alue on Forssan kaupungin omistuksessa.

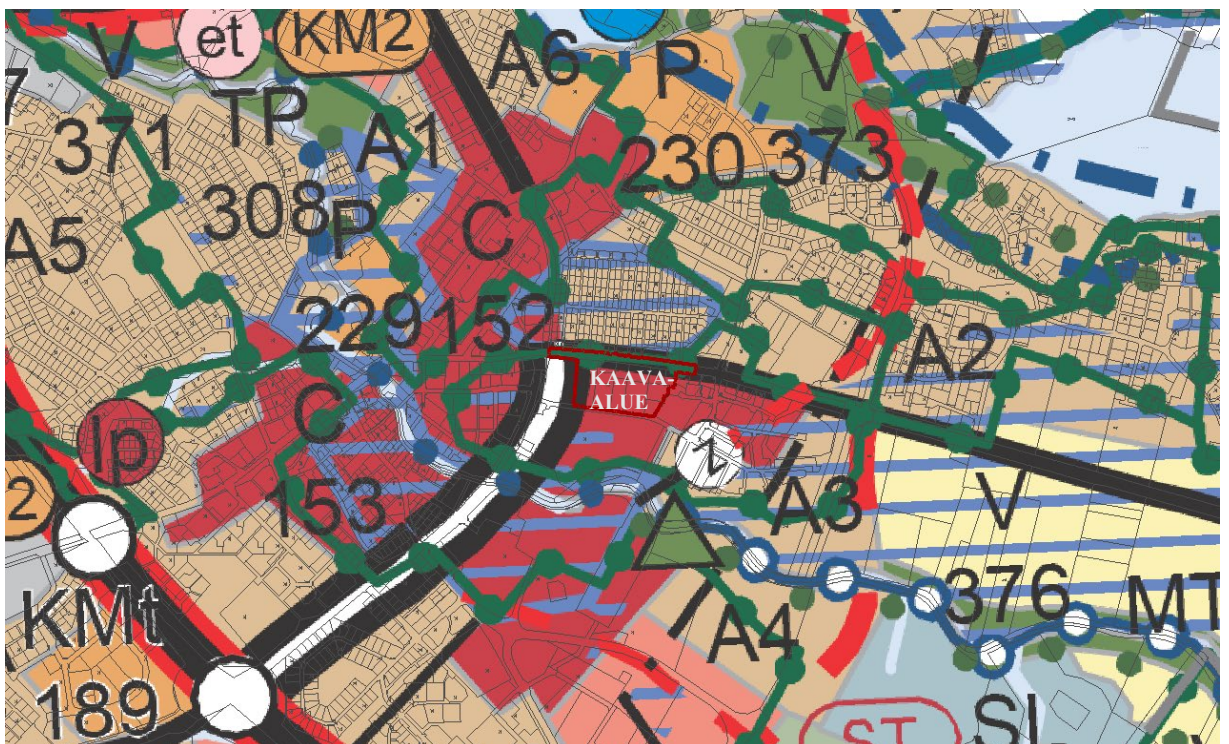
Yleiset alueet sekä ET-alue ovat kaupungin omistuksessa, muu osa alueesta on yksityisten ja yritysten omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

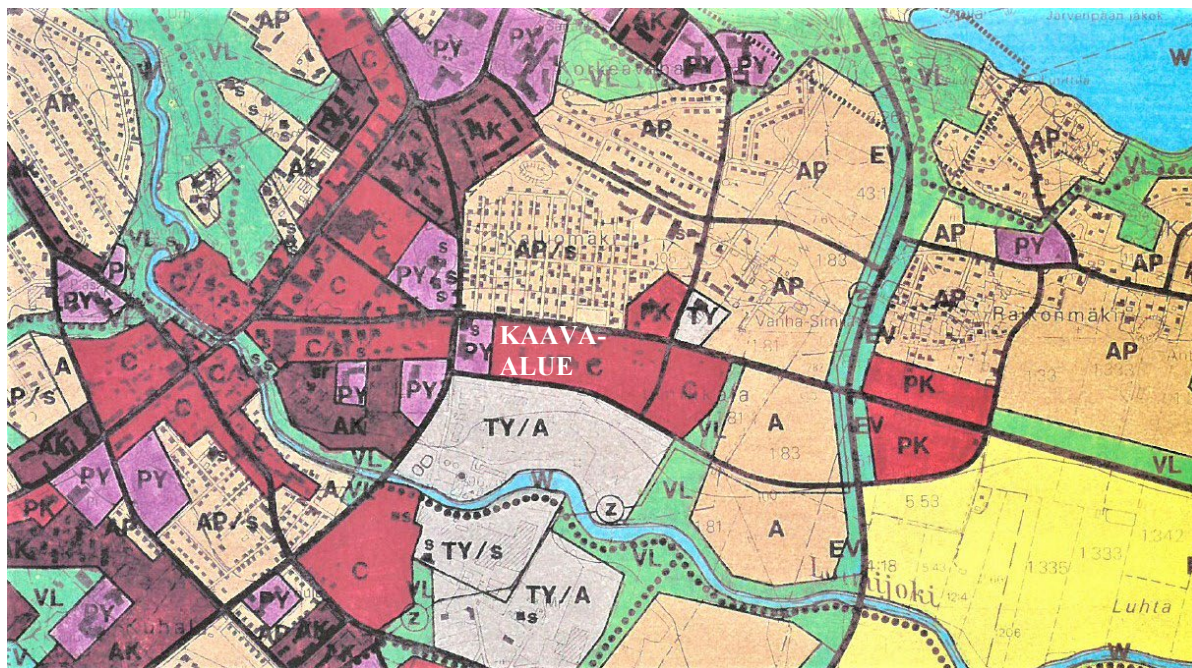
#### 3.2.1.1 Maakuntakaava

- Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040 (saanut lainvoiman 22.10.2021) alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Pohjoisosassa alue rajautuu Kalliomäen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) sekä kansalliseen kaupunkipuistoon.

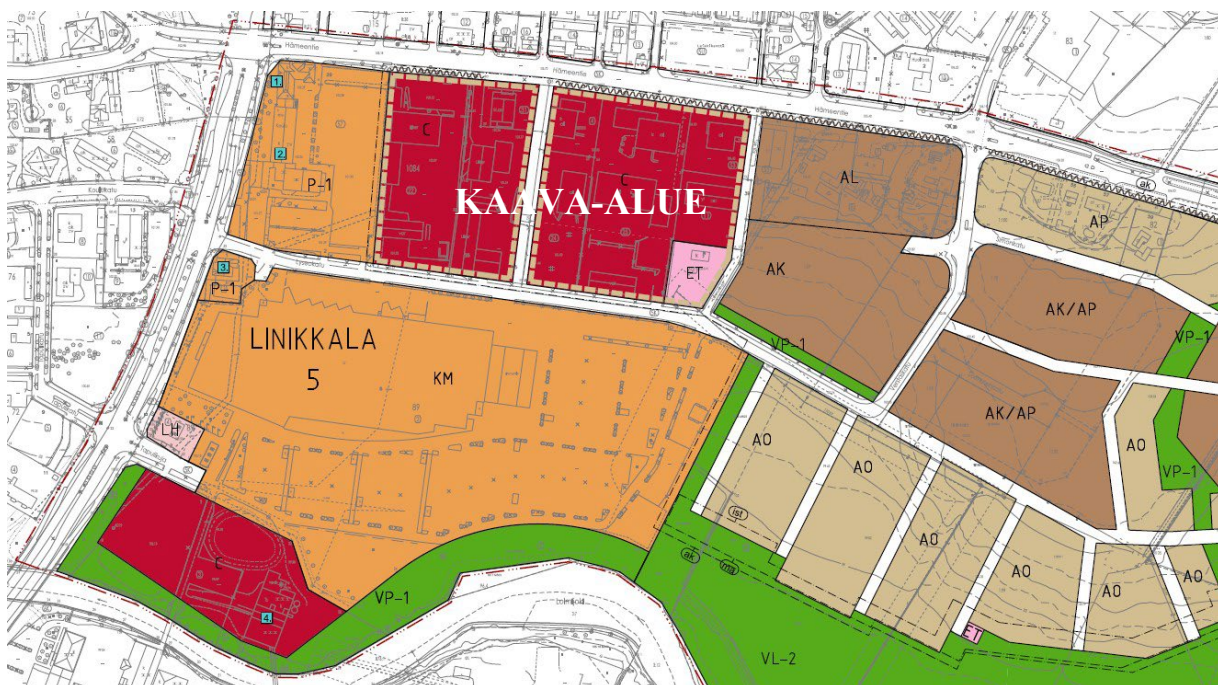


### 3.2.1.2 Yleiskaava

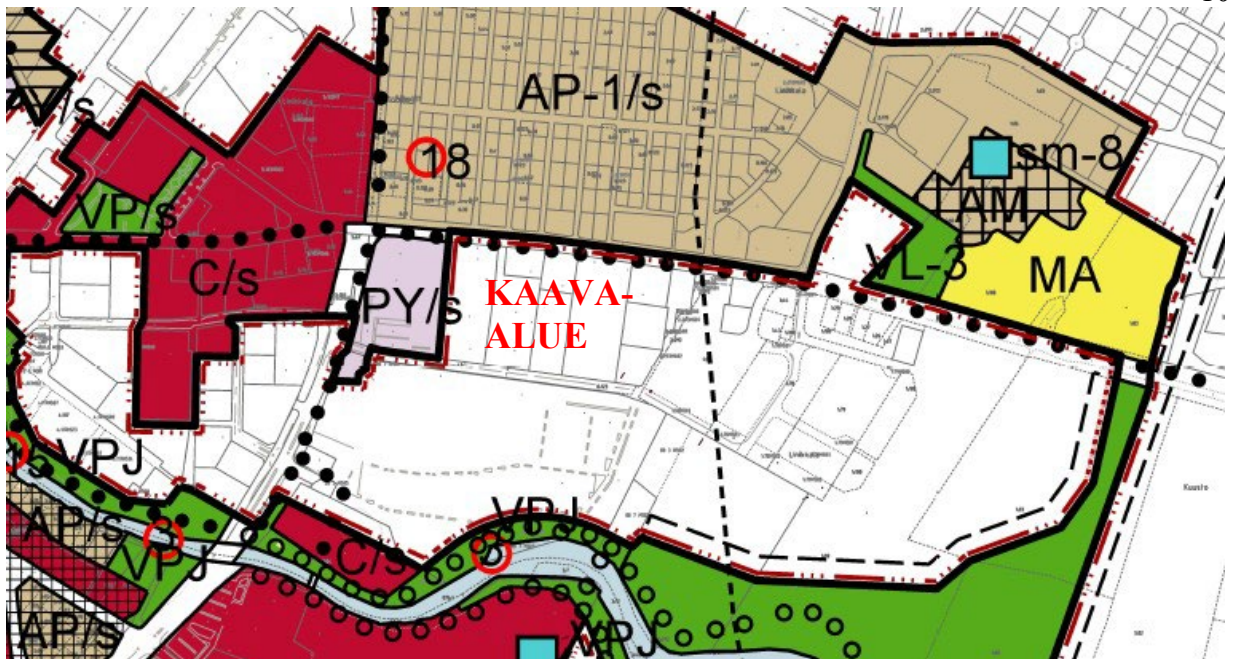
- Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa alue on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C). Kaava on vanhentunut.



- Linikkala osayleiskaavassa (KV 20.4.2015) alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), joka on keskusta-alueena kehitettävä alueen osa, sekä yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Kaavassa on osoitettu kaksi uutta katuyltettä Hämeentieltä Lyseokadulle nykyisen korttelialueen läpi. Hämeentien varteen on osoitettu melun ja tärinän torjunta merkintä, joka on otettava huomioon asemakaavoituksessa.



- Alueen länsi- ja pohjoisosaan rajoittuu kaupunginvaltuustossa 10.11.2014 hyväksytty Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava. Länsipuolella on palvelujen ja hallinnon alue, jolla on kulttuurihistoriallisia arvoja (PY/s). Alueella sijaitsee vuonna 1905 suunniteltu (Yrjö Sadeniemi) Forssan lyseo, jota on laajennettu 1923 ja 1950-luvulla. Pohjoispuolella sijaitsee Kalliomäen pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään (AP-1/s).

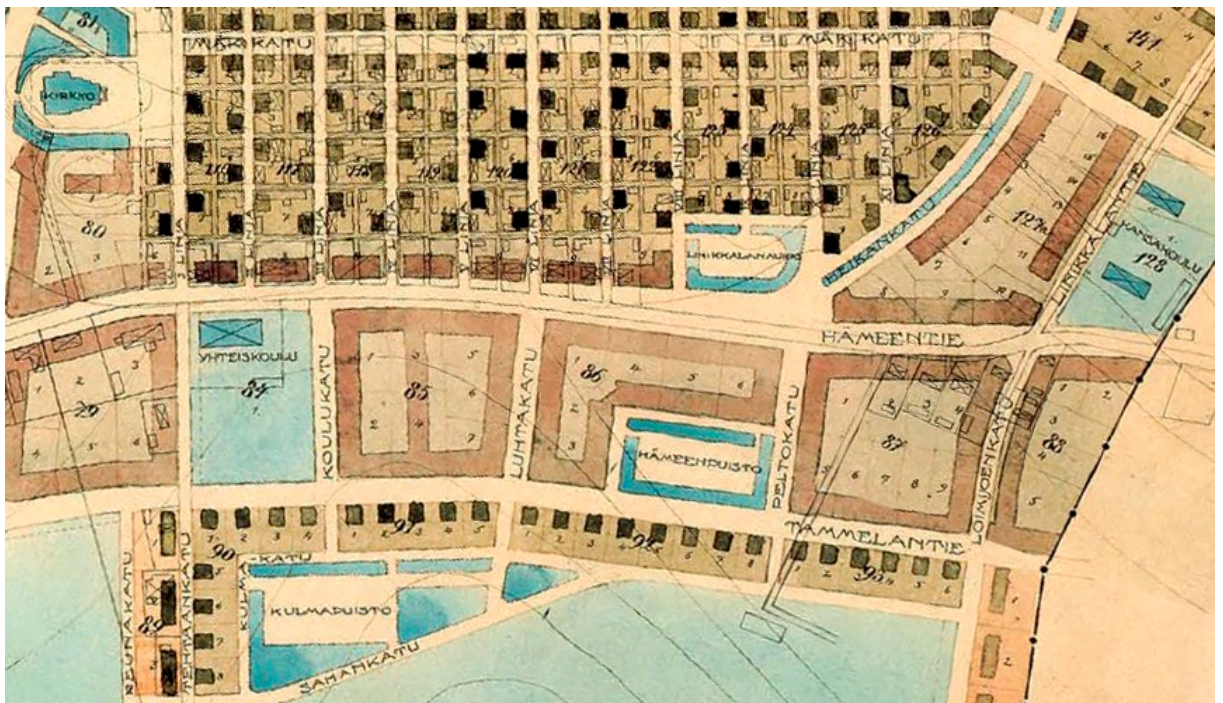


*Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava*

### 3.2.1.3 Asemakaava

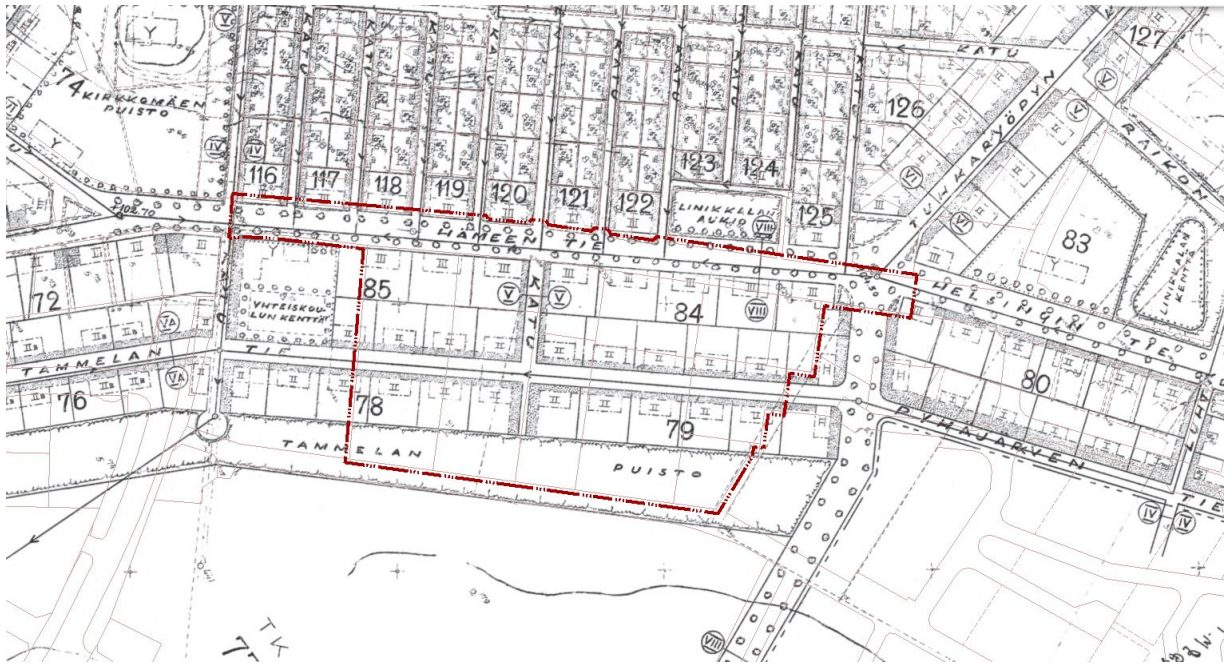
Alueen aikaisemmat asemakaavat:

- Forssan ensimmäisessä Bertel Jungin laatimassa asemakaavassa (vahv. 17.12.1927) suunnittelualue on osoitettu korttelialueeksi, jolle saa rakentaa enintään neljäkerroksisia kivirakennuksia. Jokaista kortteliä ympäröi katualueet ja keskivaiheille on osoitettu puistoalue. Alue on toteutunut kaavan mukaisesti ainoastaan pääkatujen osalta.



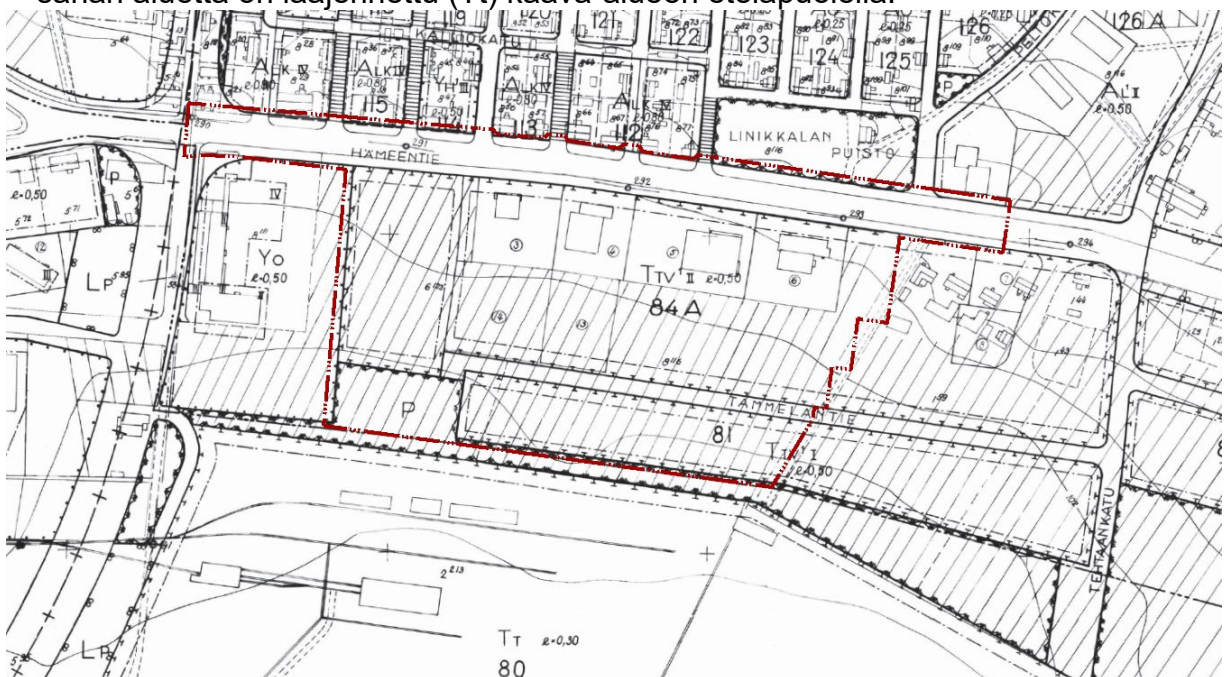
*Ote Bertel Jungin asemakaavasta vuodelta 1925*

- Lauri Kauton Keskikauppalan asemakaavassa (A03, 23.7.1946) suunnittelualue on osoitettu asunto- tai liikekorttelialueeksi. Hämeentien varrelle saa rakentaa kolmikerroksisia rakennuksia ja Tammelantien varteen kaksikerroksisia. Lisäksi edelliseen kaavaan nähden suunnittelualueelta on poistettu puistoalue ja poikkikatujen määrä on vähennetty kolmesta yhteen. Kaavaa ei ole toteutettu osoitetulla tavalla.



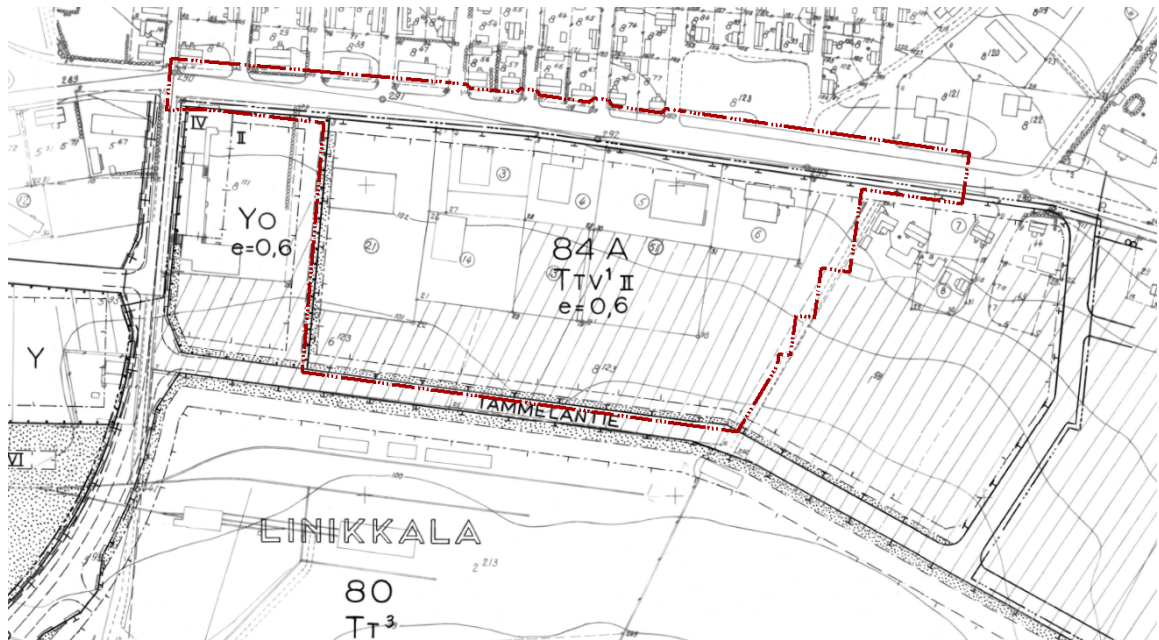
Ote Lauri Kauton asemakaavasta vuodelta 1944

- Vuoden 1966 asemakaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus on muutettu teollisuus- ja varastoalueeksi, jonka katkaisee Hämeentien suuntainen Tammelantie-niminen tonttikatu. Nykyisen Lyseokadun kohdalle on osoitettu Tammelän puisto. Kaavaa muutettaessa Hämeentien varteen neljälle kiinteistölle on jo rakennettu liikerakennuksia. Korttelialue on täydentynyt liikerakennuksilla, mutta Tammelantien kaualuetta ei ole toteutettu, johdot on rakennettu Tammelantien linjauksen mukaan ja sahan aluetta on laajennettu (Tt) kaava-alueen eteläpuolella.



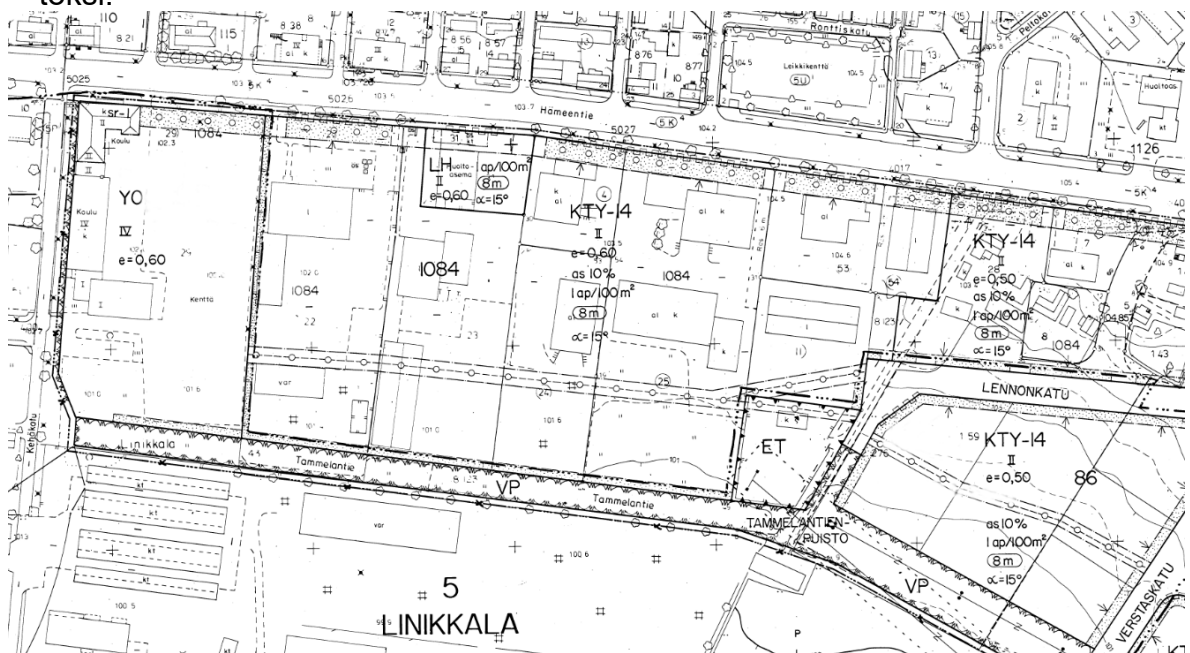
Ote vuoden 1966 asemakaavasta (C13, 17.9.1966)

- Vuoden 1970 asemakaavamuutoksessa korttelialueen jakanut tonttikatu sekä sen päässä oleva Tammelän puisto on poistettu ja osa puistosta on muutettu katualueeksi, joka nimettiin Tammelantieksi. Korttelialueen pohjoisosan kiinteistöjen muodostaminen ja rakentaminen on jatkunut edellisen kaavan mukaisesti.



Ote vuoden 1970 asemakaavasta (D07, 27.10.1970)

- 30.10.1989 vahvistetussa voimassa olevassa asemakaavassa (E82) suunnittelualueelle sijoittuva osa korttelialueesta 1084 on osoitettu yhdistettyjen liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-14)  $e=0,6$  rakennustehokkuudella. Johtolinja kuvaa vanhaa Tammelantien paikkaa. Entinen Tammelantien katualue on kaavoitettu Tammelantien puistoksi.

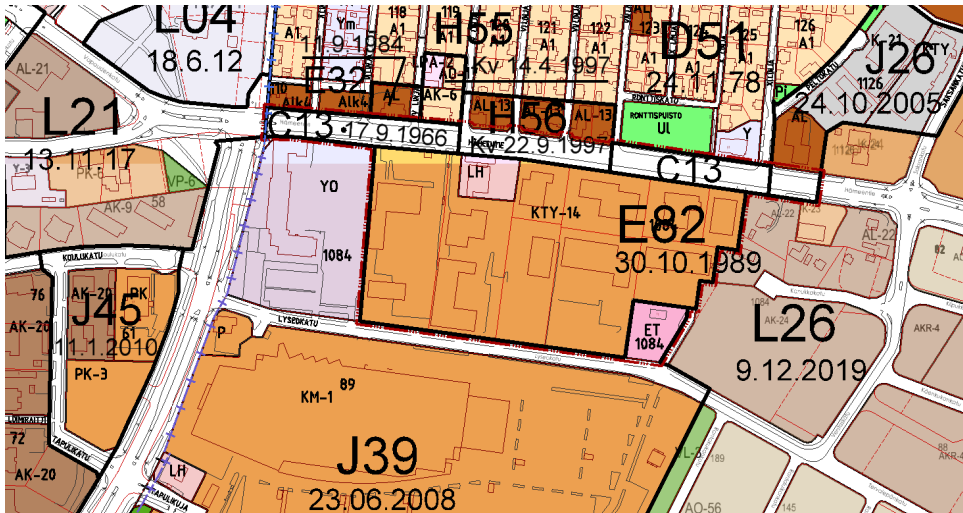


Ote vuoden 1982 asemakaavasta, joka on voimassa suunnittelualueen korttelialueella (E82, 30.10.1989).

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat vahvistetut asemakaavat:

- 17.9.1966 (C13): Hämeentien katualueita
- 30.10.1989 (E82): Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY-14) ja huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH)
- 22.9.1997 (H56): Hämeentien katualuetta / 24.10.2005(J26): Hämeentien katualuetta
- 9.12.2019 (L26): Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Ote ajantasa-asemakaavasta on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1 kansikuva.



Voimassa olevien asemakaavojen tunnuksien ja hyväksymispäivämäärät

### 3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin päivitetty rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2023.

### 3.2.1.5 Tonttijako- ja rekisteri

Suunnittelualueen kiinteistöt korttelissa 1084 on merkitty kiinteistörekisteriin voimassa olevan kaavan mukaisesti. Nykyisistä kiinteistöistä ensimmäinen on merkitty kiinteistörekisteriin vuonna 1960, viisi kiinteistöistä 1970-luvulla, uusimmat kiinteistöt vuonna 2018.

### 3.2.1.6 Pohjakartta

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

### 3.2.1.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa kaavamutosta laadittaessa.

## 3.2.2 Kaava-alueita koskevat päätökset.

- 6.5.2021 neuvoteltiin korttelin 1084 maanomistajien kanssa korttelialueen laajentamisesta katualueelle.

## 3.2.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset.

### 3.2.3.2 Hulevesi selvitys

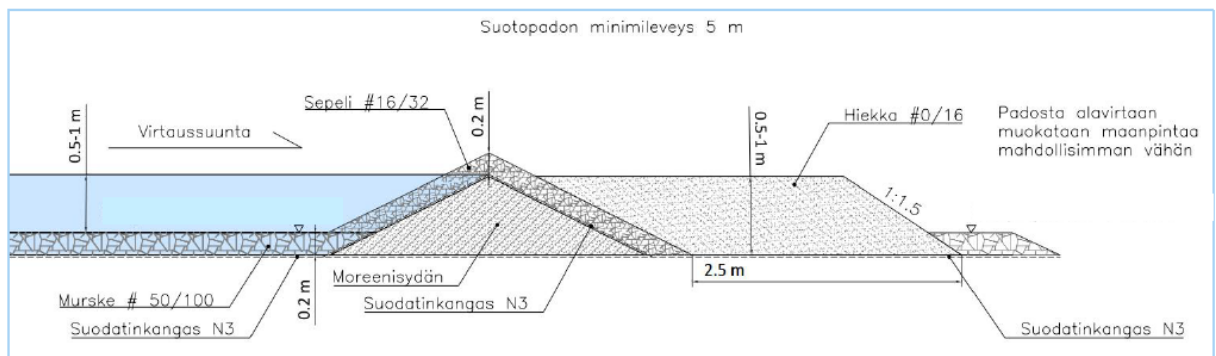
- Kaava-alueen tonteilla ja katualueilla on kattava hulevesiviemäriverkosto, jonne tonttien hulevedet johdetaan.
- Kaava-alueelle ei ole rakennettu huleveden hallintarakenteita kuten viivytyksaltaita tai kosteikkoja.



Hulevesikartta, vihreällä hulevesijohdot

## Maankäytön tiivistyminen asemakaavamuutoksen myötä.

- Kaava-alue on pääosin rakennettu ja valtaosa piha-alueista on päällystetty asfaltilla, joten valumakerroin ei tule huomattavasti kasvamaan.
- Hulevesien hallinnan yleisinä periaatteina on vesien muodostumisen vähentäminen, hyödyntäminen, puhdistus, viivyttäminen, poisjohtaminen viivytyksen kautta tai hulevesiviemäreissä viivytyksalueille ennen vesistöön johtamista. Hallinnassa tulee pyrkiä enenevässä määrin hajautettuun ja hulevesien syntyäpaikoilla tapahtuvaan hulevesien hallintaan johtuen hulevesiviemärien pienten kapasiteettien sekä laajojen vettä läpäisemättömien pintojen aiheuttamien suurten rankkasadevirtaamapiikkien vuoksi.
- Laadullista käsittelyä suositellaan erityisesti polttoaineen jakelu-, täyttö- ja varastointialueille sekä raskaiden ajoneuvojen pysäköintialueille, joissa hulevedet likaantuvat eniten. Erityisen merkityksellistä laadunhallinnankin kannalta on säilyttää alueella olevat nykyiset viheralueet sekä päällystämättömät alueet rakennetuilla kiinteistöillä ja mahdollisuuksien mukaan lisätä niitä.
- Hallintasuunnitelmassa tulee esittää tulvareitit, joiden tarkoituksena on viivyttää hulevesiä oikeissa paikoissa ja johtaa rankkasateiden aikana muodostuvat hulevedet hallitusti eteenpäin ja siten ehkäistä tulvavahinkojen syntymistä. Suunnittelukohteessa on huolehdittava, etteivät uudet rakennukset tai esim. uudet katu-/pihatasaukset hallitsemattomasti katkaise tulvareittejä. Pääosin kiinteistöillä joudutaan uudisrakentamisen yhteydessä arvioimaan hulevesiratkaisut.
- Alueen rakentamistyön aikaisista hulevesistä tulee huolehtia työmaan suunnittelulla ja eroosion ehkäisyllä sekä kiintoainekuormituksen leikkaamisella.



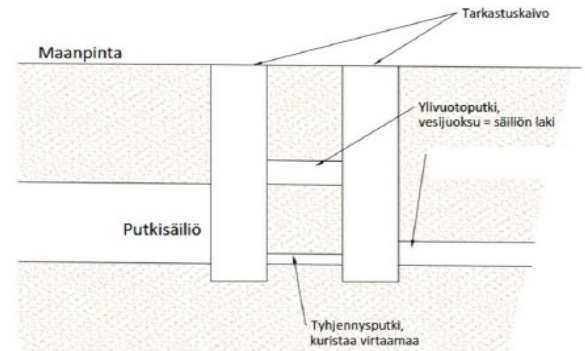
Kuva 5.1. Työnaikainen hulevesien hallinta tontilla laskeutusaltaalla ja sitä seuraavalla suotopadolla (piir. 1510036617-11, Ramboll 18.2.2019)

### Esimerkki-kuva rakentamisaikaisesta hulevesien hallinnasta

- Kiinteistöillä mm. avouomien, kestopäällystämättömien alueiden, isojen puiden sekä viheralueiden säilytys ja suosiminen edistää sekä huleveden laadullista että määrällistä huleveden hallintaa.
- Toiminta-alueille esitetään kaavamääräys, joilla hulevesiä viivytetään. Määräys realisoituu vasta täydennys- tai uudisrakentamisen myötä.
  - Kiinteistöillä muodostuvat hulevedet tulee viivyttää tontilla tai muulla alueella viivytyksrakentein ja johtaa purkupaikkaan viranomaisen hyväksymän erillissuunnitelman mukaan. Viivytyksrakenteiden mitoitustilavuutena on yksi kuutio jokaista sataa tontille rakennettujen kattojen ja muiden vettä läpäisemättömien pintojen neliömetrimäärää kohden. Täyttyneiden viivytyksrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 3 tuntia ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Öljytuotteiden varastointi- ja käsittelyalueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmien kautta. Öljynerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenotto- ja sulkukaivolla.
- Hulevesien kiinteistökohtainen hallinta esitetään toteutettavaksi kohteessa yleismääräyksen mukaisesti siten, että teollisuus- ja liikekiinteistöillä on varattava  $1 \text{ m}^3/100\text{m}^2$  hulevesialtaiden, -säiliöiden tai painanteiden mitoitustilavuutta / vettä läpäisemättömät pintaneliometriä kohden. Viivytystilavuuden olisi tyhjennyttävä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulisi olla hallittu ylivuoto suunnitelluille tulvareiteille.

Öljytuotteiden varastointi- ja käsittelyalueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmien kautta. Öljynerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenotto- ja sulkukäivillä.

- Kiinteistökohtaiseen hulevesien viivytykseen soveltuu esimerkiksi putkiviivytyssäiliöt, jotka toimivat myös tarvittaessa tulvareitteinä.



*Putkiviivytyssäiliöiden periaatekuva. Oikealla putkisäiliöiden tyhjennys- ja ylivuotoraenne, ylivuotoputken pohjan korkeusasema sijoitetaan säiliön laen korkeudelle tai ylemmäksi hyötytilavuuden maksimoimiseksi. Ramboll.*

- Ehdotusvaiheessa selostusta täydennetään tulvareitit osoittavalla kartalla sekä arviolla tulvavesien määrästä.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle kiinteistön 61-5-1084-22 maanomistajan aloitteesta. Kiinteistöllä sijaitsee rakennus Hämeentien reunassa nykyisen asemakaavan istutusalueella. Rakennus halutaan säilyttää nykyisessä toiminnassa ja sen ympärille tarvittaisiin tilaa ajoväylää varten, joka vaatii korttelialueen laajentamista Hämeentien katualueelle. Korttelin kaava-alueella sijaitsevat muut kiinteistöt ovat ilmoittaneet suostuvansa korttelialueen laajentamiseen osaltaan.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuuotos on tullut vireille uudella rajauksella vuoden 2017 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Tekninen johtaja on vuonna 2021 sopinut kiinteistön 61-5-1084-22 omistajan kanssa katualueen käytöstä kiinteistön kohdalla sovitulla alueella, kunnes kaavamuuotos tulee voimaan.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty alueen osalliset. Kaavoitus on suoritettu suunnitelman mukaisessa laajuudessa ja siinä esitetyllä tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty kaavoituksen edetessä muutosten edellyttämällä tavalla. (*Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*)

#### 4.3.2 Vireilletulo

Hankkeen vireilletulosta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen yhteydessä lehtikuulutuksella 14.5.2017 Forssan lehdessä sekä Forssan kaupungin internetsivuilla.



### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

2.2.2024 valmistui Linikkala II A asemakaavamuutosluonnos. (Luonnoksen valmistumisesta ja alustavan kuulemisen nähtävänäoloajasta tiedotettiin kirjeitse maanomistajille ja lähinaapureille sekä kuulutuksella paikallisessa lehdessä muille asianosallisille.(tulossa))

Luottamuselinkäsittelyjen päivämäärät on esitetty osan 2 tiivistelmän kaavaprosessin vaiheissa.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nykyisen toiminnan jatkuminen ja monipuolistaminen alueella. Kaavamääräyksillä pyritään ottamaan huomioon tarvittavat muutokset alueen toiminnassa tulevaisuudessa. Alueelle pyritään tuomaan takaisin olevan kaavan mukaisia toteutumattomia istutusalueita sekä kaupunkikuvallisia tavoitteita.

Hulevesien osalta tavoitteena on vesien hallinnan avulla vähentää likaisten hulevesien pääsemistä ympäristöön sekä hillitä tulvimista hajautetulla ja hulevesien syntyäpaikoilla tapahtuvalla hulevesien viivyttämällä.

Hiilivarastoja pyritään kasvattamaan lisäämällä kiinteistöille viheralueita sekä kasvillisuutta ja puustoa.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

- Kaava-alue käsittää Hämeentien varrella olevan pääosin rakennetun liikealueen, jossa viheralueisiin liittyvät kaavamääräykset ovat jääneet toteutumatta, sekä osan Hämeentien katualueesta.
- Liiketoiminta sijoittuu yhtenäiselle alueelle, jonka ympäristössä on muuta liiketoimintaa, koulu ja asutusta.
- Kaava-alue sijaitsee palvelujen läheisyydessä ydinkeskustassa.



Ilmakuva, © MML

(Liite 2 Asemakaavakartta ja -määräykset, ehdotukseen)

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksessa otetaan huomioon toiminta-alueen viereinen asutus keventämällä käyttötarkoituksen kaavamääräystä liike-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Aikaisempi teollisuustoiminta muutetaan asutuksen viereen soveltuvaksi häiriötä aiheuttamattomaksi tuotantotoiminnaksi. Oleva toiminta saa jatkua kyseisillä kiinteistöillä kuitenkin pyrkien mahdollisimman vähäisiin ympäristöhäiriöihin.

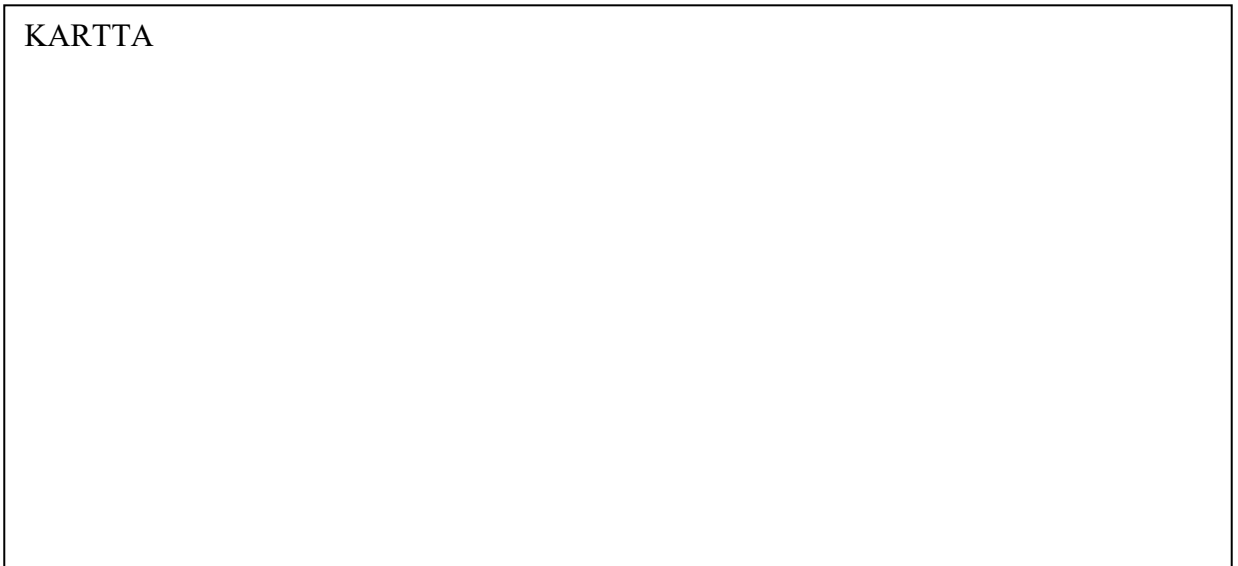
Katualueen suunnittelussa on otettava huomioon pitkän matkan jalankulku- ja pyöräilyreitit siirtymät.

Korttelin vähäiset viheralueet ja puusto pyritään säilyttämään sekä lisäämään niitä. Myös suunnittelualueen hiilivarastojen lisäämisen kannalta istutusten säilyminen ja lisääminen on tärkeää.

Kaavamuutoksella varmistetaan hulevesien käsittely ja hallinta.

### 5.2.1 Hiilivarastot

Tavoitteena on säilyttää ja mahdollisuuksien mukaan lisätä kaava-alueen puustoa ja istutusalueita sekä läpäisemättömästi päällystettyjä piha-alueita.



*Kartta lisätään ehdotusvaiheessa*

Paikkatietoikkunan maanpeite karttatasoista löytyy kasvillisuuden latvusmalli, joka perustuu Suomen metsäkeskuksen tietoihin ja laserkeilausaineistoon. Korot saadaan puuston latvuston ja maanpohjan korkeuseroista. Mallin korkeudet on jaettu 0,5 m ja 30 m välille ja kartasta näkyvät puuston ja pensaiden sekä rakennusten korkeudet värin mukaan. Alueen nykyinen puusto on korkeimmillaan 12 metriä.

## 5.3 Aluevaraukset ja mitoitus sekä kaavamerkinnot ja -määräykset

Koko kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 3,28 ha. Korttelialueiden ja muiden kaava-alueiden mitoitus jakautuu seuraavasti:

Korttelialue	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus
KV-1	5,1064 ha	22979 k-m <sup>2</sup>	0,45
ET	0,2291 ha	400 k-m <sup>2</sup>	0,17
Katualue	1,2370 ha		
Korttelialue yhteensä	5,3355 ha	23379 k-m <sup>2</sup>	0,44
Yhteensä	6,5725 ha	23379 k-m <sup>2</sup>	0,36

- KV-1 Liike-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialue.  
Alue vastaa kaupunkikuvallisesti keskusta-alueita, joka on otettava huomioon rakentamisen ja viherympäristön laadussa. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi asutuksen viereen sopivaa häiriötä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa. Alueen rakennusoikeus on  $e=0,45$  ja rakennusten enimmäiskorkeus on kahdeksan metriä ja kaksi kerrosta. Rakennukset on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Pääkatujen puolelle ei saa sijoittaa ulkovarastointialueita, jotka on sijoitettava pihan puolella umpiseinäisiin katoksiin. Kiinteistöille on laadittava hulevesisuunnitelma ja hulevesistä on huolehdittava kaavamääräysten mukaisesti kiinteistöittäin. Hulevesimääräysten mukainen rakentaminen tulee toteuttaa tulevan rakentamisen myötä.
- ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueella on  $400 \text{ k-m}^2$  rakennusoikeutta, joka on jo käytetty.
- Katualue käsittää osan Tammelan suunnasta tulevaa Hämeentien sisääntuloväylää.

### *Liite 3 Seurantalomake*

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

- Vaikutukset arvioidaan ympäristöhallinnon ohjeen 10/2006 'Vaikutusten arviointi kaavoituksessa' periaatteiden mukaisesti.
- Asemakaavan yleiskaavalliset vaikutukset vastaavat pääosin Linikkala-osayleiskaavaa. Korttelialueen läpi Hämeentien ja Lyseokadun välille ei ole osoitettu uusia katualueita, kuten osayleiskaavassa on osoitettu, koska kaikille kiinteistöille on osoitettavissa ajoyhteys jo rakennettujen katualueiden kautta. Tällöin tulee olemaan jokaiselle Hämeentien varren kiinteistölle oma liittymänsä, mikä vähentää kadunvarsipysäköinnin mahdollisuuksia.
- Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset lähialueen rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, ihmisten elinoloihin ja ympäristöön. Kaava-alueen ympäristö on rakennettu ja alueella on valmiina kunnallistekniikkaa sekä liikenneyhteydet.

### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

- Kaava-alue on pääosin rakennettu ja toteutettu, joten vaikutuksiin ei tule merkittävää muutosta. Nykyisin kaikki hulevedet johdetaan viemäriin. Korttelialueelle pyritään lisäämään kasvillisuutta ja jättämään imeytyvää maaperää. Hämeentielle tulevalla puustolla pyritään lisäämään alueen keskustamaista kaupunkikuvaa.
- Alueella on valmiina kunnallistekniikka sekä liikenneyhteydet eikä kaavamuutos tuo niihin merkittävää lisäystä. Hämeentieltä liittymät kiinteistöille eivät ole selkeästi jäseneltyjä, vaan saattavat olla tontilla auki koko matkalta. Nyt yritetään palata voimassa olevan kaavan mukaisiin ratkaisuihin. Hämeentien katusuunnittelun yhteydessä kiinteistöjen liittymäjärjestelyillä tullaan selkeyttämään alueen liikenteellisiä ratkaisuja, jolloin myös alueelle saadaan keskustamaisempi kaupunkikuva. Myös jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta lisätään katusuunnittelun yhteydessä.
- Jatkossa rakentamisen yhteydessä on toteutettava kiinteistökohtaiset hulevesijärjestelyt.
- Alueelle on laadittava pelastussuunnitelma.

### **5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen**

- Hämeentien katualue tulee kaventumaan. Uudessa kaavamuutoksen mukaisessa katusuunnitelmassa tullaan selkeyttämään ajoväyliä, kevyen liikenteen väyliä ja kiinteistöille tulevia liittymiä. Tällöin Hämeentien liikenneolosuhteiden hahmottaminen ja alueella liikkuminen helpottuu nykyiseen verrattuna. Osalle kiinteistöistä saadaan liittymät myös Lyseokadun kautta. Liikennemäärät eivät tule oleellisesti kasvamaan alueella.
- Korttelin rakennustehokkuutta on pienennetty, koska kiinteistöjen rakentaminen on toteutunut pitkälti yksikerroksisena, ja tällöin tonttien toimivuus ei ole toteutettavissa liian suurella rakentamistehokkuudella. Pienempi rakentamistehokkuus vähentää alueen kokonaisliikennettä.

### 5.4.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

- Kaava-alue on pääosin rakennettu ja toteutettu. Korttelialueen viherympäristöä lisätään kiinteistöillä, samoin imeytyvää maaperää. Hämeentielle tuleva puusto parantaa alueen kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä kokonaisuutena.
- Pääkäyttötarkoituksen keventäminen tulee varmistamaan lähiympäristön asuinalueiden asumismukavuutta.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

- Alueen merkittävimmät häiriöt ovat liikealueen muodostama toimintamelu sekä katujen liikennemelu.
- Kiinteistöt rasittavat viemäriverkostoa enemmän kuin nykyään olisi mahdollista verkoston koon suhteen ja tämä otetaan huomioon uusissa kaavamääräyksissä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Hämeentien varren kiinteistöihin liitetään Hämeentien katualuetta, joten nämä kiinteistöt on muodostettava tämän asemakaavamuutoksen mukaisiksi.

Jatkossa täydennys- ja uudisrakentamisen yhteydessä hulevesien hallintaan on kiinnitettävä huomiota vähentämällä vesien muodostumista sekä puhdistamalla ja viivyttämällä niitä kiinteistökohtaisesti.

### FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Forssa 2.2.2024

Kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä