

FORSSA

KESKUSTAAJAMA
YLEISKAAVA **1992**

Yleiskaavaehdotus
Tarkistettu yleiskaavaehdotus

30.10.1992
20.04.1993



Kv 28.6.1993

SISÄLLYSLUETTELO	sivu
ESIPUHE	1
1. YLEISKAAVAN TARKOITUS	4
Yleiskaava ja kestävän kehityksen periaate	4
Forssan identiteetti ja kaupunkirakenne	4
Yleiskaavan tarkoitus ja yleiset oikeus- vaikutukset	5
2. YLEISKAAVA JA MUUT SUUNNITELMAT	6
Seutukaava	6
Aiemmat yleiskaavat	8
Asemakaavoitus	10
Muita suunnitelmia	10
Yleiskaavan tavoitteet	11
Maakäyttö	11
Liikenne	12
3. KAUPUNKI JA MAISEMA	12
Kaupunki suurmaisemassa	12
Maiseman ja kaupunkikuvan kehittämiskohteet	13
4. VÄESTÖ JA ASUMINEN	16
Väestökehitys	16
Väljyyskehitys	17
Asuntokannan kasvu	18
Rakentaminen ja aluetarpeet	19
Vahvistettujen asemakaavojen kaavavaranto	20
Yleiskaavan asuntoalueet	21
Uusien asuntoalueiden mitoitus ja luonne	22
5. TEOLLINEN TUOTANTO JA KAUPALLISTEOLLINEN YRITYSTOIMINTA	24
Työpaikkakehitys	24
Aluetarpeet	25
Yleiskaavan teollisen tuotannon ja kaupallisteolli- sen yritystoiminnan alueet	25
6. JULKISET JA YKSITYISET PALVELUT	25
Päivähoito	25
Koulutoimi	25
Nuorisotilat	26
Urheilu- ja kulttuuritilat	26

Terveydenhoito ja vanhustenhuolto	26
Palveluasuminen	27
Yhdyskuntatilat	27
Päivittäistavarakauppa	27
Erikoistavarakauppa ja muut kaupalliset palvelut	27
Raskaantavaran kauppa ja palvelut	27
Yleiskaavan palvelujen ja kaupan alueet	28
7. LIIKENNE	29
Yleistä	29
Nykyinen tie ja katuverkko	29
Liikenteen ongelmakohdat	31
Tavoiteverkko	32
Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko	32
Kevyen liikenteen tavoiteverkko	33
Joukkoliikenne	33
Yhtiönkadun jatke	33
8. MAA- JA METSÄTALOUSALUEET	35
9. VIRKISTYS JA ULKOILU SEKÄ MUUT ALUEVARAUKSET	36
Virkistys ja ulkoilu	36
Muut aluevaraukset	37
10. SUOJELUKOHTTEET	38
Rakennetun ympäristön suojelu	38
Rakennussuojelukohdeluettelo	39
Rakennetun ympäristön säilyttäminen	40
Muinaismuistot	40
Maisema- ja luonnonsuojelu	42
Pohjavedet	43
Vesiensuojelu	43
11. YHDYSKUNTATEKNIikka	44
Vesi- ja viemärijohtoverkosto	44
Jätehuolto	44
Maanomistus	44
12. ENERGIAHUOLTO	46
Kaukolämpöverkko	46
Sähköverkko	46
13. YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	46
Osayleiskaavoitus	47

ESIPUHE

Forssan kaupungin kehityksen vauhdittajana on korostunut kaupungin edullinen liikenteellinen sijainti lähellä maan tärkeimpiä keskuksia. Yhdyskunnan aikanaan synnyttäneen tekstiiliteollisuuden taantumisen on korvannut uusien yritysten sijoittuminen kaupunkiin. Yleiskaavan keskeinen tavoite on luoda edellytyksiä tämän kehityksen jatkumiselle osoittamalla kilpailukykyisiä yritystoiminnan alueita. Yleiskaavan muita keskeisiä tehtäviä on asunto- ja virkistyspalveluiden sekä liikenneverkon kehittäminen.

Yleiskaavan tarkistus perustuu arvioihin väestö- ja työpaikamääristä sekä rakentamisesta ja tonttimaan tarpeesta ohjeluokituksen 2020.

Yleiskaavan tavoitteet toteutuvat yksityiskohtaisemman kaavoituksen (osayleiskaavat ja asemakaavat) ja muun suunnittelun avulla. Yleiskaava on joustava, kehityksen peruslinjat osoittava suunnitelma, jota tarkistetaan aika-ajoin, jotta kaupungin kehittämisessä voidaan ottaa huomioon muuttuneet olosuhteet.

Laaditun yleiskaavan pohjana on vuonna 1985 valmistunut Forssan yleiskaavaehdotus. Yleiskaavatyö käynnistyi loppuvuodesta 1989. Keväällä 1990 valmistui "Ohjelmointiraportti Forssan yleiskaavan tarkistusta ja keskustan osayleiskaavoitusta varten". Keväällä 1990 kaupunginhallitus hyväksyi ohjelmointiraportin. Tässä työssä tehtyjen selvitysten ja asetettujen tavoitteiden pohjalta laadittiin yleiskaavan tarkistusluonnos.

Forssan yleiskaavatyössä on noudatettu laajaa yhteistyötä forssalaisten, luottamushenkilöiden ja virkamiesten kesken. Työ aloitettiin marraskuussa 1989 pidetyllä laajalla tavoiteseminaarilla, johon osallistui yli 70 henkilöä. Tämän jälkeen kaupunginhallitukselle, valtuustolle ja lehdistölle esiteltiin ideapohjaisia suunnittelukehitelmiä useaan otteeseen.

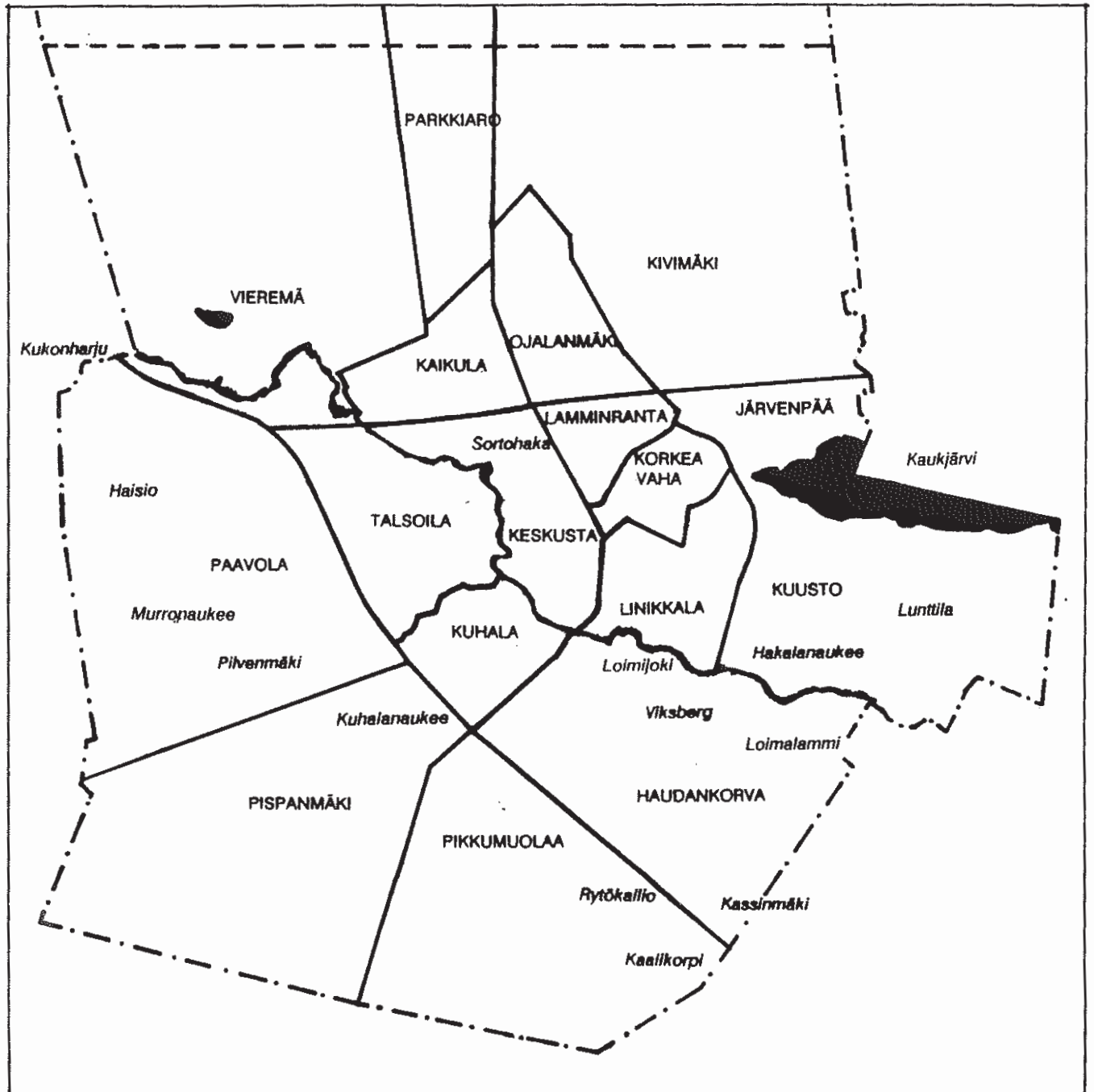
Varsinainen yleiskaavatyö aloitettiin kesällä 1990 Arkkitehti-toimisto Jukka Turtiainen Oy:n ja Liikennetekniikka Oy:n kanssa solmitun sopimuksen perusteella. Sopimuksen mukaan työhön kuului palvelujen ja rakentamisen vaatiman tilantarpeen mitointi ja liikenne-ennusteen laadinta. Yleiskaavan maankäyttövarausten vaatimassa laajuudessa työhön kuuluivat myös teknisten verkkojen suunnittelu ja viherverkon suunnittelu.

Maankäytöllisinä painopistealueina tutkittiin erityisesti mm. seuraavia alueita: Wiksberg, Kuusto-Lunttila, Kassimäki-Rytökallio, Kuhalan aukea, Haisio sekä Ojalanmäki-Kivimäki. Sopimuksen mukaiseen työhön liittyi myös keskustan osayleiskaavan laatiminen. Keskustan osayleiskaavan hyväksyi kaupunginvaltuusto 12.10.-92. Yhteistyö naapurikuntien kanssa on oleellista tasapainoisen palvelujen tarjonnan ja maankäyttökehityksen kannalta. Yleiskaavatyön yhteydessä on käyty hedelmällisiä yhteistyöneuvotteluita naapurikuntien kanssa. Lisäksi on pidetty tiivistä yhteyttä seutukaavaliiton sekä valtion viranomaisiin.

Yleiskaavaluonnos käsiteltiin 26.3.1991 seminaarissa, johon osallistuivat luottamusmiehet, virkamiestyöryhmä ja lautakuntien edustajat. Luonnos oli rakennusasetuksen 154 §:n mukaisesti nähtävillä 15.5. - 12.6.1991 ja Forssan kaupunginhallitus päätti 13.1.1992, että keskustaajaman yleiskaavaehdotus laaditaan yleiskaavaluonnoksen pohjalta.

Merkittävimmät erot yleiskaavaluonnoksen ja yleiskaavaehdotuksen välillä perustuvat luonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin, Forssan seudun tie- ja katuverkkosuunnitelmaan 1992 sekä keskustan ja Kuhalanaukea-Kaalikorpi osayleiskaavaan. Tämän lisäksi on otettu huomioon asemakaavoituksessa ja siihen liittyvässä suunnittelussa tapahtuneet muutokset.

Yleiskaavaselostus noudattaa luonnoksen selostusta, joka tarpeellisilta osiltaan on tarkistettu ja osin myös tiivistetty.



Kuva 1 Yleiskaava-alueen paikannimistö

1. YLEISKAAVAN TARKOITUS

Yleiskaava ja kestävän kehityksen periaate

Rakennuslain 1 §:ssä säädetään, että alue on kaavoitettava tai sen käyttö muutoin suunniteltava luonnonvarojen ja ympäristön kestävästä kehitystä tukevalla tavalla. Kestävän kehityksen käsite on tullut lakiin YK:n alaisen ns. Brundtlandin maailmankomission työn seurauksena.

Yleiskaavoituksessa kestävästä kehitystä edistäviä päätekijöitä ovat pitkällä aikavälillä ehjä ja kiinteä kaupunkirakenne sekä olevien ympäristöarvojen ja rakenteiden hyväksikäyttö. Yleiskaavan avulla voidaan myös säilyttää korvaamattomia luonnonvaroja ja määritellä kullekin alueelle kestävästä kehitystä tukeva käyttö.

Alueellisesti yhtenäinen kaupunki tarvitsee vähemmän energiaa kuin hajanainen lähiökaupunki. Energiasäästöä syntyy ennenkaikkea kaupungin sisäisessä liikenteessä. Kaupunkirakenteen solmukohtiin sijoitetaan runsaasti liikennettä synnyttävät kohteet, kuten palvelut, jotta ne olisivat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kaikilla liikennevälineillä.

Oleva rakennuskanta ja ympäristö ovat hankittuja voimavaroja, joiden jatkuva ylläpito ja hyväksikäyttö on usein ekologisesti ja yhdyskuntataloudellisesti perustellumpaa kuin ennenaikainen purkaminen ja uudelleenrakentaminen.

Forssan identiteetti ja kaupunkirakenne

Yleiskaava on maankäytön suunnittelumuoto, jonka merkitys ja käyttömahdollisuudet ovat laajentuneet kuntaorganisaatioiden kehittymisen ja lakien muutosten myötä. Yleiskaavoituksen roolina on erityisesti kunnan fyysisen alueen antamien mahdollisuuksien ja rajoitusten selvittäminen ja kehityksen havainnollistaminen. Kehitysstrategisena välineenä yleiskaava ei voi olla muuttumaton, vaan sitä tulee säännöllisesti testata ja tarkistaa.

Yleiskaavan keskeistä sisältöä ovat sen edustamat tulevaisuusvisiot kaupungin identiteetistä ja kokonaisrakenteesta. Kaupungin identiteetin parantaminen edellyttää olemassa olevien ominaisuuksien vahvistamista ja uusien menestystekijöiden löytämisestä. Identiteettiä luovat elementit voivat olla fyysisiä, esim. maisemaan, kaupunkikuvaan tai yksittäisiin rakenteisiin liittyviä tai ei fyysisiä, esim. historiaan, ihmisiin, toimintoihin tai kulttuuriin liittyviä tekijöitä. Forssan fyysiseen identiteettiin kuuluvat keskeisesti harjualue, Loimijokilaakso, viljelysaukeat, teollisuusyhdyskunnan rakennettu ympäristö 1840-luvulta lähtien sekä eri vuosikymmenten tyyllillisesti yhtenäiset pientaloalueet. Forssan toiminnalliseen identiteettiin kuuluu perinteisesti teollinen tuotanto sekä urheilun ja liikunnan vahva rooli.

Kaupungin kokonaisrakenne on identitettiä paljon konkreettisesti käsittely, jolla on suora suhde sekä sosiaalisten elinolojen kehittymisen että taloudellisten voimavarojen järkevän käytön kanssa. Yhdyskuntarakenteeseen sitoutuu erittäin merkittävä osa kansantuotteesta ja seurausvaikutukset ovat pitkäaikaisia. Olennaisen osan kaupunkirakenteen suunnittelussa saavat tällöin jo oleva rakennettu ympäristö ja erilaiset verkostot, koska niiden käyttö-, ympäristö- ja pääoma-arvot on syytä käyttää hyödyksi. Uusien alueiden käyttöönottokriteereistä tärkein on lyhyt etäisyys olevaan kaupunkirakenteeseen, koska liikenne- ja verkostokustannukset ovat pitkällä aikavälillä merkittävämpiä kuin esimerkiksi maaperäkustannukset. Yleiskaavoitus on kunnan suunnittelumuodoista ainoa, jossa voidaan tarkastella yhdyskunnan kokonaisrakenteen kehittämistä ja rakentamisvaiheita pitkällä ajanjaksoilla. Yleiskaavoituksessa kaupungin kokonaisrakenteen tärkeimmät osatekijät ovat maankäyttö rakentamiseen, liikenneverkko, palveluverkko sekä viheralueverkosto.

Forssan keskustaaajaman kokonaisrakenteen perustan muodostavat jo Olli Kivisen yleiskaavassa 1967 hahmotellut keskustakolmio ja Jokioinen-Forssa-Tammela nauhataajama.

Keskustakolmio muodostuu VT 2:n ja VT 10:n sekä uuden itäisen puistotien rajaamaan tilaan. Keskustatoiminnot ja kaupunkimainen kerrostaloasutus sijoittuvat kolmion sisään. Alueen puistot ovat rakennettuja kaupunkipuistoja. Loimijoki ja Keskuspuisto ovat keskustan tärkeimmät virkistystekijät.

Nauhataajaman asuntoalueet saavuttavat tässä yleiskaavassa kaupungin rajat, joten asuntoalueet laajenevat myös keskustan pohjoispuolella.

Uudet palvelutoiminnan alueet sijoittuvat keskustakolmion kärkien tuntumaan liikenteen solmukohtiin. VT 2:n ja uuden maantie 2804 (Jokioinen-Forssa) välissä oleva alue on liikenteellisesti erittäin edullinen ja soveltuu monipuolisten toimintojen sijoittamiseen.

Virkistysalueverkoston perusrakenteen muodostaa keskustan ympäri kiertävä viherkehä. Laajemmat yhtenäiset virkistysalueet ulottuvat keskustakolmion kylkiin ja ne voidaan saavuttaa viherreittien kautta kaikilta asuntoalueilta.

Yleiskaavan tarkoitus ja yleiset oikeusvaikutukset

Rakennuslain 28 §:n mukaan yleiskaava laaditaan kunnan yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen sekä muun maankäytön suunnittelun perustaksi. Yleiskaava sisältää pääpiirteet alueen käyttämisestä eri tarkoituksiin kuten asumiseen, elinkeinotoimintaan, virkistykseen sekä liikennettä ja muita yleisiä tarpeita varten. Yleiskaava voidaan laatia paikallisten olosuhteiden ja tarpeiden mukaan sisällöltään ja tarkuudeltaan erilaiseksi. Kaavaan kuuluu aluevaraukset osoittava yleiskaavakartta määräyksineen ja selostus, jossa esitetään suunnitelman perustelut.

Yleiskaava voidaan laatia oikeusvaikutuksiltaan eri asteisena. Ensimmäisen asteen yleiskaava on valtuuston hyväksymä, eikä sitä alisteta lääninhallituksen tai ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Vahvistetut yleiskaavat ovat joko toisen tai kolmannen asteen yleiskaavoja.

Forssan keskustaajaman yleiskaava 1992 on laadittu käsiteltäväksi ensimmäisen asteen yleiskaavana, joka oikeusvaikutuksiltaan sitoo kaupungin sisäistä hallintoa ja suunniteluorganisaatiota niin kuin valtuuston päätökset yleensäkin. Yleiskaavalla on myös merkitystä ratkaistaessa tarkoituksenmukaisuusasioita kuten asemakaavan muutosten käynnistäminen, poikkeuslupapäätökset ja -lausunnot, maapoliittiset toimet jne. Yksittäisiin maanomistajiin kohdistuvat oikeusvaikutukset rajoittuvat niihin keinoihin, jotka yleiskaava antaa kunnan maanhankinnalle lunastusperusteena RakL 53 §:ssä ja etuostoperusteena etuostolain 1 §:ssä. Ensimmäisen asteen yleiskaava ei sido maanomistajaa eikä aiheuta korvausvelvollisuuksia kunnalle (mahdollisten rakentamisrajoitusten seurauksena).

Vahvistettu toisen asteen yleiskaava olisi sitovana ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muuten toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lisäksi vahvistettu yleiskaava ohittaa rakennusjärjestyksen määräykset ja johtaa kunnan korvausvelvollisuuksiin eräissä tapauksissa. Kolmannen asteen yleiskaavaan liittyy rakentamista ja muita maankäytön toimenpiteitä rajoittavia määräyksiä. Kaava on sitova. Kunnalla ei ole harkintavaltaa suhteessa mahdollisiin lunastus- ja korvausvelvollisuuksiin, ellei kaavaa muuteta.

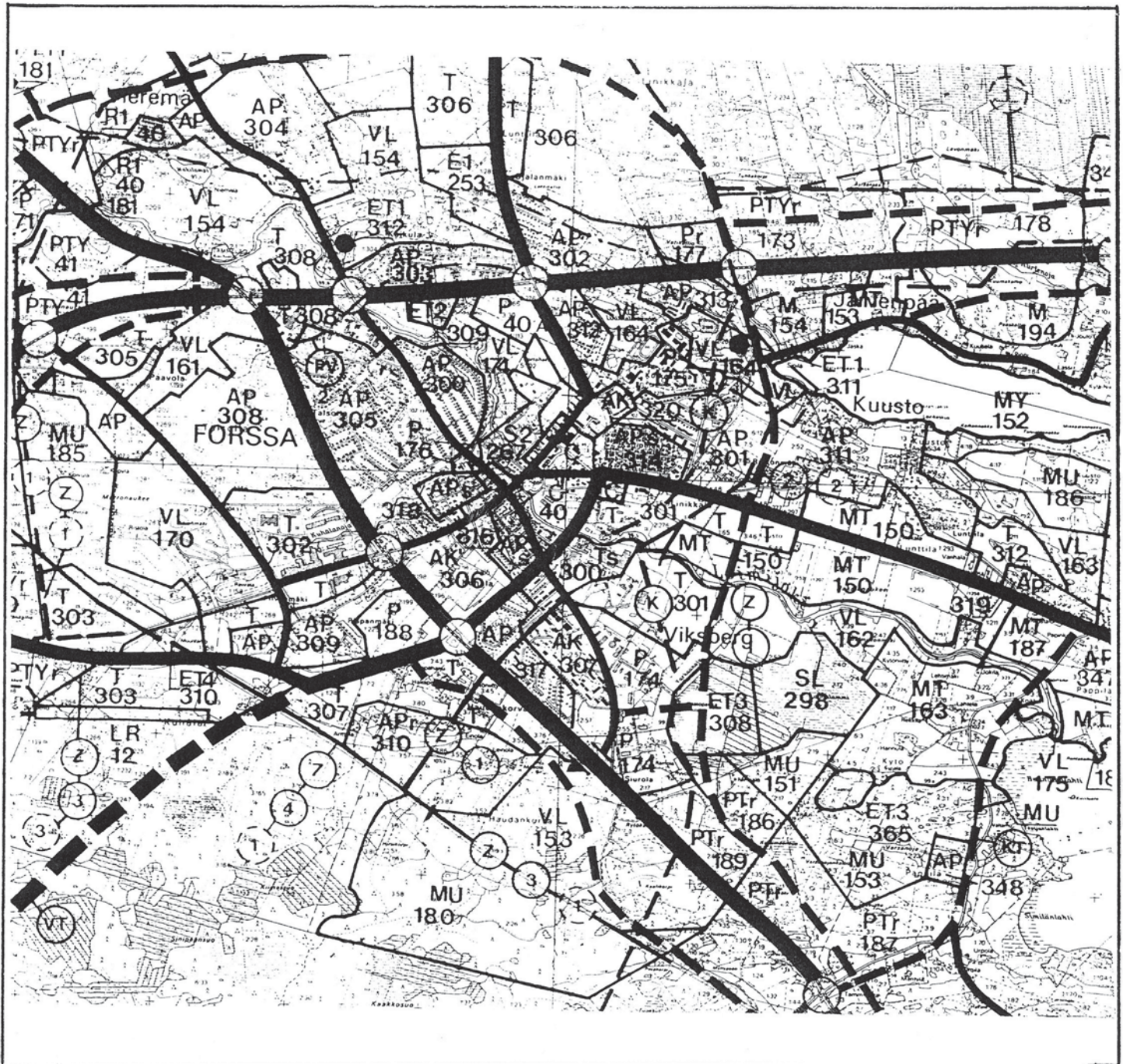
2 YLEISKAAVA JA MUUT SUUNNITELMAT

Seutukaava

Seutukaavallinen suunnittelu jakaantuu rakennuslain tarkoittamiin vahvistettaviin seutukaavoihin sekä määräajoin uudistettaviin seutukaava-alueen kokonaiskehitystä kartoittaviin seutusuunnitelmiin. Vahvistetut seutukaavat ovat ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa, mutta ne eivät ole voimassa yleis- tai asemakaava-alueella. Seutukaavoista voi yksittäisiin maanomistajiin kohdistua rakentamisrajoituksia, jos seutukaavan tarkoitus on rakennushankkeen vuoksi uhattuna. Seutusuunnitelmilla ei ole suoria oikeusvaikutuksia kuntia tai yksityisiä maanomistajia kohtaan. Seutusuunnitelmat vaikuttavat kuitenkin monin eri tavoin kunnan suunnitteluun, koska kunnat osallistuvat niiden laatimiseen ja käyttävät niissä kerättyä tietoutta lähiaineistonaan.

Hämeen liiton seutukaavalliset suunnitelmat ovat:

- Kanta-Hämeen seutukaava 1. vaihekaava, vahvistettu 1982 ja 1985.
- Kanta-Hämeen 2. seutukaava, vahvistettu 1988.
- Kanta-Hämeen 3. seutukaava, vahvistettu 1990, ilman Forssan kirkon ja Kalliomäen välissä kulkevaa Yhtiönkatua.
- Hämeen maakunnan 4. seutukaava 1992
- Seutusuunnitelma 1988



Ote 3. seutukaavasta 1:100 000

Aiemmat yleiskaavat

Forssan keskustaajaman alueelle on laadittu yleiskaavatasoisia suunnitelmia 1967 ja 1985.

Professori Olli Kivisen laatimat keskustaajaman yleiskaavan 1967 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 1965) rakenteellisia pääperiaatteita ovat:

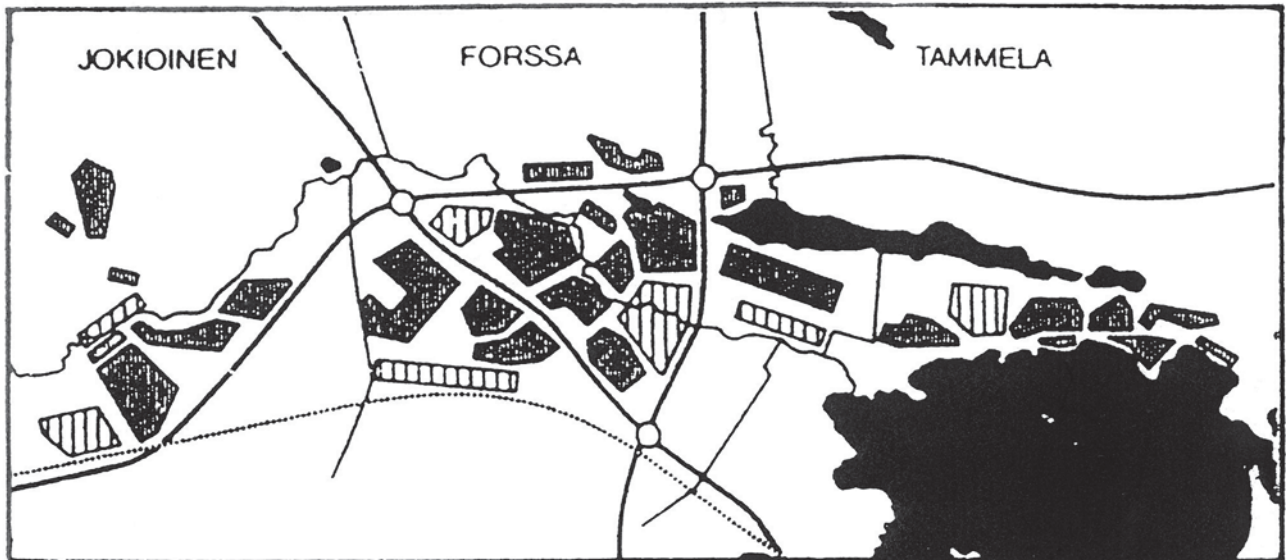
- Pyhäjärvi ja Loimijoki muodostavat itä-länsisuuntaisen laakso-
muodostelman, jonne Forssa ja sen naapurikuntien Tammelan ja
Jokioisten kirkonkylät muodostavat nauhayhdyskunnan.

- päätiet muodostavat kolmion, jonka sisäpuolelle varsinkin
kerrostalorakentaminen tulee keskittää

- keskustakolmion ulkopuolinen rakentaminen tulee suunnata
kaupungin itä- ja länsiosiin nauhakaupunkiperiaatteen mukai-
sesti.

- Forssan kokoisessa kaupungissa ei ole tarkoituksenmukaista
rakentaa itsenäisiä asunalähiöitä

Forssan yleiskaava-arkkitehti Heikki Pirilän yleiskaavaehdotus
1985:n (luonnos hyväksytty kaupunginhallituksessa 1986) pää-
tehtävänä oli hahmottaa maankäyttö eri tarkoituksiin uusilla
kasvualueilla keskustakolmion ulkopuolella. Suunnitelma jatkaa
nauhakaupunkirakennetta sijoittamalla kasvun pääasiassa kes-
kustan länsi- ja itäpuolelle.



Nauhakaupunkiyhdyskunnan rakennemalli 1967



Keskustaajaman yleiskaavaehdotus 1985 1:50 000

Asemakaavoitus

Forssan seudun ensimmäinen asemakaavallisesti suunniteltu ja 1849 toteutettu alue on Wahreninkadun asuintaloryhmä. Myös muut tehtaan rakennuttamat asuntoalueet olivat alusta alkaen asemakaavallisesti järjestettyjä.

Forssasta tuli kauppala 1923. Ensimmäisessä Bertel Jungin asemakaavassa (vahvistettu 1927) osoitettiin rakennettavaksi pääasiassa nelikerroksisia kivitalojen muodostamia umpikortteleita. Kaavan katuverkon pohjana olivat osaksi olevat tiet ja kujat, mutta ensisijaisesti siinä kehitettiin kaupunkirakennustaiteellisia sommitelmia katu- ja aukiotiloineen sekä kadun päätteineen.

1940-luvulla asemakaavoilla vähennettiin kerrostalokortteleita muuttaen niitä omakotitonteiksi. Avoin rakennustapa tuli valitsemiseksi eikä yhtään umpikorttelia onnistuttu toteuttamaan. 1950-luvulta eteenpäin kaavoitus on tapahtunut ns. postimerkkikaavoina, jolloin kaupungin kokonaishahmo on rakentunut osista, joiden luonne vaihtelee voimakkaasti.

1960-luvulla alkoi laaja kerrostalorakentaminen keskustassa Kartanonkadun ja torin ympäristössä sekä lähiötyyppisesti Viksbergin alueella.

1970-luvulla kerrostalorakentaminen jatkui, mutta kasvu alkoi suuntautua yhä enemmän pientaloihin, myös valtateiden takana oleville alueille.

1980-luvun pientalorakentamisen painopiste on ollut Paavolassa ja alueen rakentaminen jatkuu vielä 1990-luvulla.

Uusimmat työpaikka-alueet ovat kehittyneet valtatie 2:n länsipuolelle (suurteollisuus) ja Helsingintien tuntumaan (pien-teollisuus ja muu yritystoiminta). 1980-luvulla on lisäksi keskustaan rakennettu Sortoahan yritysalue.

Muita suunnitelmia

Forssan alueelle on viime vuosina laadittu mm. seuraavia suunnitelmia: Hämeen tiepiiri: Somero-Forssa tieverkkoselvitys v. 1986, Forssa-Jokioinen-Tammela, liikenneselvitys v. 1987, Tiehallitus: Lounais-Suomen valtatieverkon kehittäminen, tieverkko- ja pääsuuntavaihtoehdot 1990

Forssan seudun tie- ja katuverkkosuunnitelma 1992, joka on laadittu yhteistyössä Hämeen tiepiirin, Hämeen liiton, Forssan kaupungin sekä Jokioisten ja Tammelan kuntien kanssa.

Päätettyjä tiehankkeita ovat:

Haapaniemen-Kuhalan maantie 2804 rakentaminen välillä Pellilä-Kuhala (Jokioinen-Forssa).

Yhtiönkatu välillä Vt 2 - Hämeentie

Forssa - Tammela kevyen liikenteen väylä

Kaupungin jätehuollon kehittämistä on laadittu suunnitelma "Forssan seudun jätehuollon yleissuunnitelma" v. 1990. Suunnitelmassa on selvitetty kaatopaikkojen sijoitusmahdollisuudet ja suositeltu kaatopaikan sijoittamista kaupungin eteläreunaan. Kaatopaikan jatkosuunnittelu on käynnissä ja kaupunki on Kiimassuolta ostanut myös maa-alueita hankkeen toteuttamiseksi.

Yleiskaavan tavoitteet

Kaupungin ja konsulttien yhteistyönä laatimassa ohjelmointiraportissa (20.3.1990) on yleiskaavan tarkistustyölle määritelty seuraavia tavoitteita:

Maankäyttö

"Sekä seutukaavoituksessa (esim. Seutusunnitelma 1988) että kuntasuunnittelussa on asetettu tavoitteeksi nauhamaisen rakenteen kehittäminen linjalla Jokioinen-Forssa-Tammela. Yleiskaavan laatimisen yhteydessä on valittava laajenemissuunnat, niiden luonne ja toteutusjärjestys. Tavoitteissa on korostettu laajojen elinkeinotoiminnan alueiden varaamista."

"Keskeisen kaupunkialueen rakenteessa on laajoja teollisuus-aluevarauksia Loimijoen rannoilla. Näiden muuttaminen asumiskäyttöön on yhdyskuntarakenteen kannalta olennaisimpia seikkoja".

"Pikku-Muolaan ja Haudankorvan alueita kehitetään voimakkaasti sekä asunto- että yritystoiminnan alueina"

"Haision aluetta on syytä kehittää elinkeinotoiminnan alueena".

"Keskeisen kaupunkialueen kannalta tärkeintä on kehittää Loimijokeen tukeutuvaa asuntorakentamista sekä Sahan alueella joen pohjoispuolella että Viksbergin alueella joen eteläpuolella. Asemakaavoissa olevat teollisuusalueet tulisi muuttaa pääosin asunto- ja puistoalueeksi".

"Kuuston, Järvenpään, Vieremän ja Lunttilan pientaloalueiden laajentamista ja kehittämistä tulee tutkia".

Yleiskaavan tarkistuksen yhteydessä tavoitteita on täsmennetty työtä ohjaavan virkitystyöryhmän ja Forssan kaupunginhallituksen toimesta seuraavasti:

Kuhalanaukean alueelle Jokioistentien tuntumaan on varattava teollisuusalueita, jotka soveltuvat myös suurempimittakaavaisen tuotantotoimintaan.

Erikoistoiminnat (kaatopaikka, moottorirata yms.) voidaan pitkällä tähtäimellä keskittää VT 2:n uuden linjauksen eteläpuolelle (uudesta linjauksesta sittemmin luovuttu)

Uudet kerrostaloalueet on ensisijaisesti varattava pääteiden muodostamaan keskustakolmioon.

Kultakin asuntoalueelta varmistetaan toimiva ulkoilureittiyhteys virkistys- ja maaseutualueille.

Keskusta-alueen pohjois- ja eteläpuolelle varataan viheralueverkostoon liittyvät laajat viheralueet.

Loimijoen varteen sijoitetaan jatkuvat ulkoiluyhteydet ja joikiympäristön virkistyskäyttömahdollisuuksia korostetaan.

Liikenne

Liikennesuunnitelman tavoitteeksi asetettiin liikenneverkko, joka mahdollistaa kaupungin liikenneolojen kehittymisen siten, että seuraavat tavoitteet voivat toteutua

- joukkoliikenteen toimivuus paranee
- asuntoalueet suunnitellaan turvallisiksi, autojen läpikululiikenteeltä rauhoitetuiksi
- päätievaraukset ovat joustavat ja sopusoinnussa maankäytön kehittämisen kanssa
- uudet toiminnot sijoitetaan niin, että niiden liikenteen aiheuttamat haitalliset vaikutukset ovat ympäristön kannalta mahdollisimman vähäiset
- kevyen liikenteen verkko virkistysreitteineen on looginen ja jatkuva. Maisematilat ovat miellyttäviä. Väylät ovat helppokulkuisia ja soveltuvat kunnossapidon vaatimukseen
- liikenneverkko voidaan toteuttaa koordinoitusti eri osapuolten kesken ja vaiheittain rakentaminen voi tapahtua mahdollisimman järkevällä tavalla

3 KAUPUNKI JA MAISEMA

Kaupunki suurmaisemassa

Forssan seudun maisemarakennetta hallitsevat karut metsäiset selänteet ja viljavat tasangot. Loimijoen ja sen sivu-uomien rannat ovat olleet jo 1800-luvun puolivälistä lähtien viljeltyjä nykyisessä laajuudessaan.

Forssa on syntynyt Pyhäjärvestä alkunsa saavan Loimijoen varteen Kuhalankosken partaalle, kiilamaisesti Loimaan viljelysalueelta laajaan ja karuun Tammelan yläköön pistävälle savi-alueelle. Itä-länsisuuntaisen Loimijoki-laakson viljelysalueiden molemmin puolin maasto muuttuu metsäiseksi harjanteiksi, joiden takaa alkavat laajahkot suoalueet. Torronsuo Forssan eteläpuolella kuuluu Etelä-Suomen suurimpiin yhtenäisiin suo-alueisiin.

Jokilaakson pohjoispuolella on pitkittäisharjumuodostelma, joka alkaa Tammelan kirkonkylän paikkeilta jatkuen Kaukjärven rantaa myötäillen länteen Ojalanmäen kautta Kukonharjuna ja Kirmunharjuna Rehtijärven rantaan. Tähän harjuun liittyy myös useita pieniä ja kauniita lampia, kuten Kaakkolampi, Saksanrimpi, Linikkalanlammi, Mäkilampi ja Särkilampi. Harjujen yhtenäisyys on kärsinyt soranotosta ja metsäiset selänteet ovat kaventuneet.

Maiseman kannalta tärkeimmät peltoaukeat ovat Hakalan aukee Loimijokeen saakka ja Syrjäharjun eteläpuolinen peltolaakso, joka yhdistää maisemallisesti ja historiallisesti Forssan ja Tammelan toisiinsa. Jokioisten ja Forssan alueilla oleva Muronaukeen peltoaukea on merkittävä Forssan taajamaa rajaava maisematila.

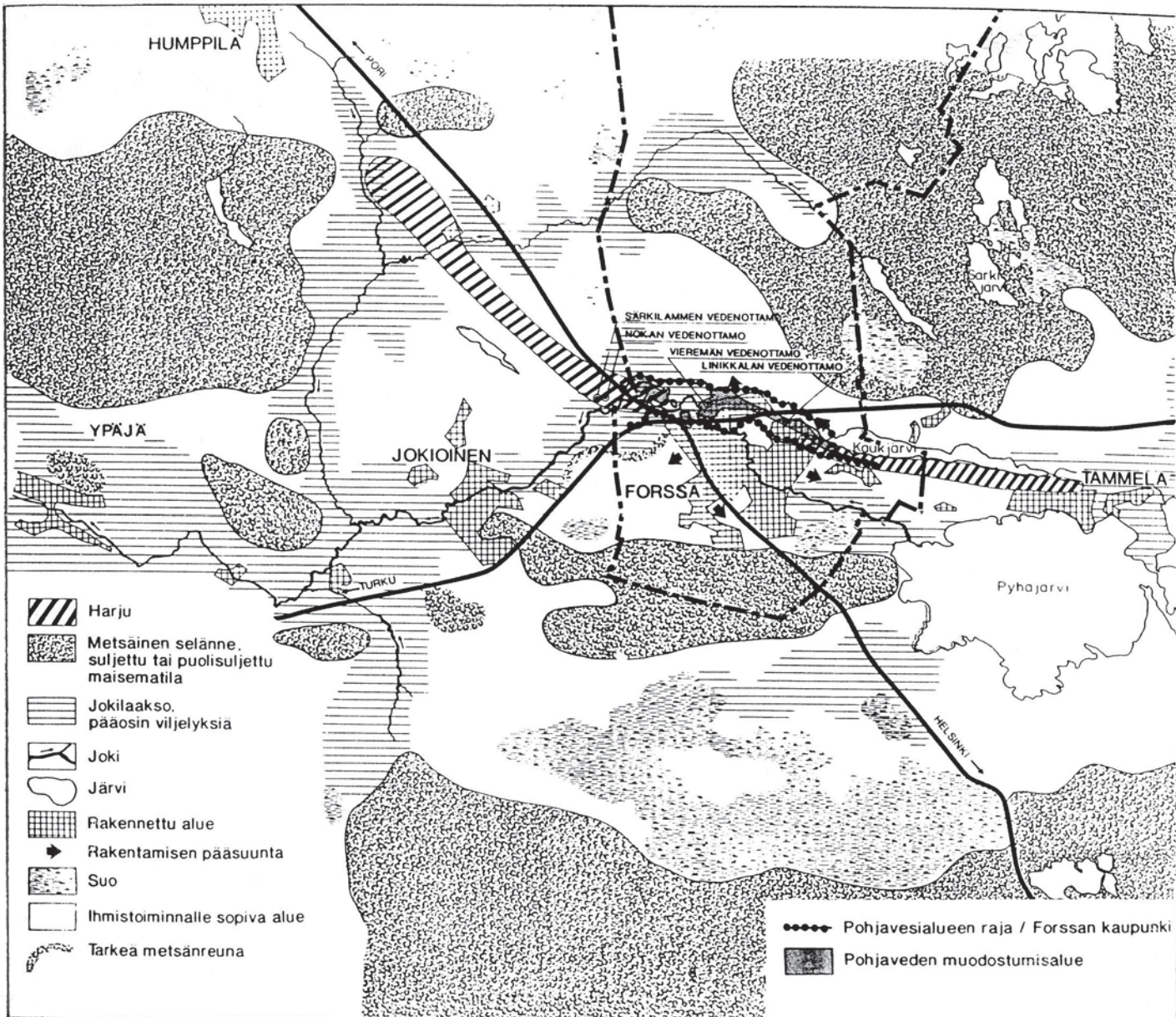
Loimijokilaakso on tasankoalueen maisemallinen selkäranka, jonka olemusta maisemassa on syytä korostaa ja turvata sen jatkuvuus sekä kuljettavuus Forssan läpi aina Ypäjälle saakka.

Maankäytön suunnittelussa on pyrittävä vahvistamaan ja korostamaan maisemarakennetta ja tuettava kasvullisten edellytysten säilymistä. Tällöin metsäselänteiden ja viljeysaukeiden säilyminen eheinä on perustavoite.

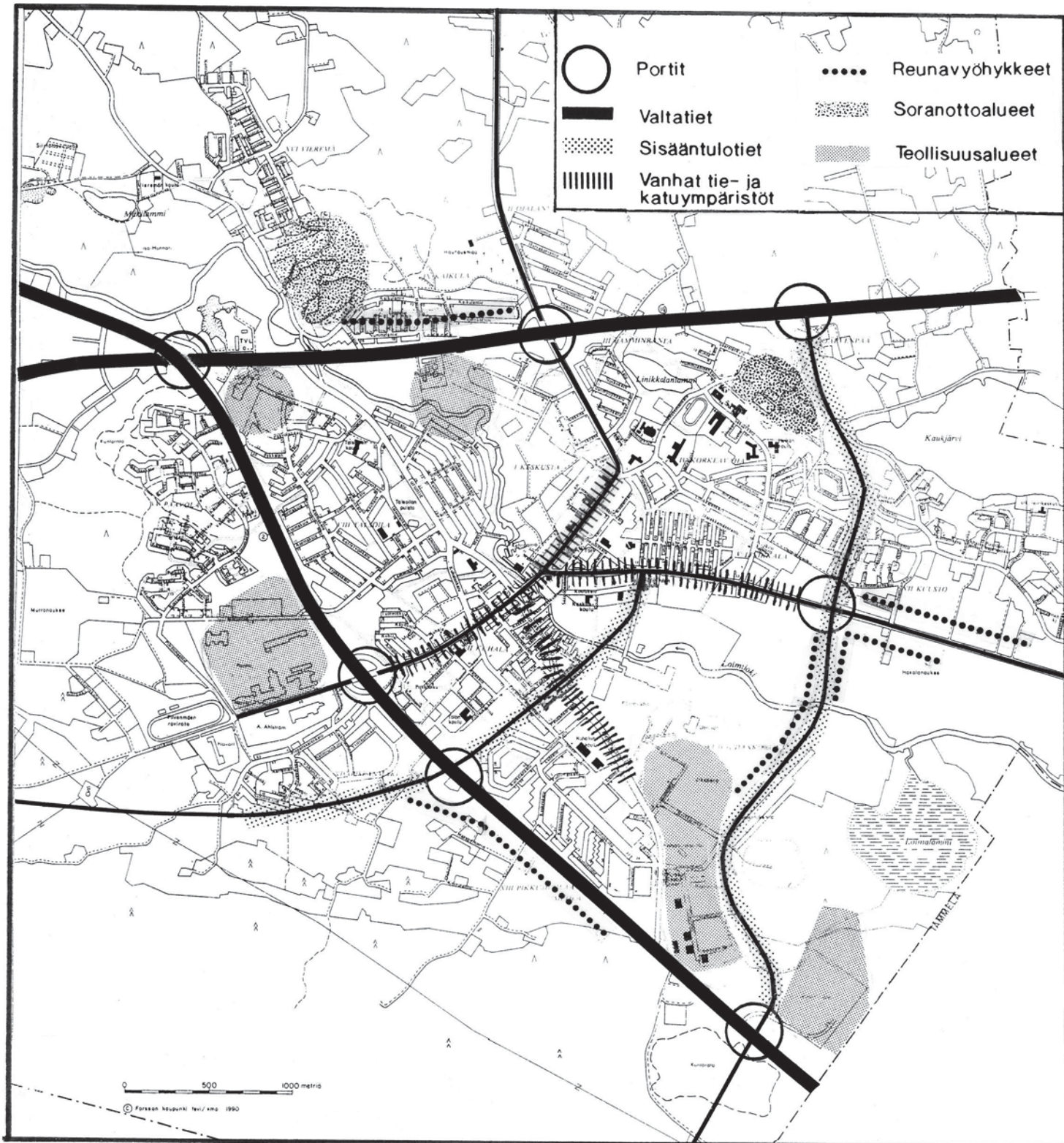
Harjujaksoilla on vältettävä maa-ainesten ottoa ja korjattava nykyiset maisemavauriot.

Maiseman ja kaupunkikuvan kehittämiskohteet

- Forssan sisääntulokohtien kehittäminen "Forssan portteina".
- Valtatieympäristön kehittäminen kaupunkialueella leikkausten, melurakenteiden ja istutusten suhteen.
- sisääntuloteiden tie- ja katu ympäristön kehittäminen eri liikennemuotoja tasapuolisesti palvelevina puistokatuina.
- vanhan tie- ja katu ympäristön kehittäminen liikenteellistä toimivuutta ja ympäristöä parantamalla
- kaupunkikuvallisesti merkittävien reunavyöhykkeiden kehittäminen ja korostaminen
- maisemoitavat sorannottoalueet
- teollisuus- ja yritystoiminta-alueiden yleisilmeen kohentaminen.



Maisemarakenne



Maiseman ja kaupunkikuvan kehittämiskohteet

4. VÄESTÖ JA ASUMINEN

Väestökehitys

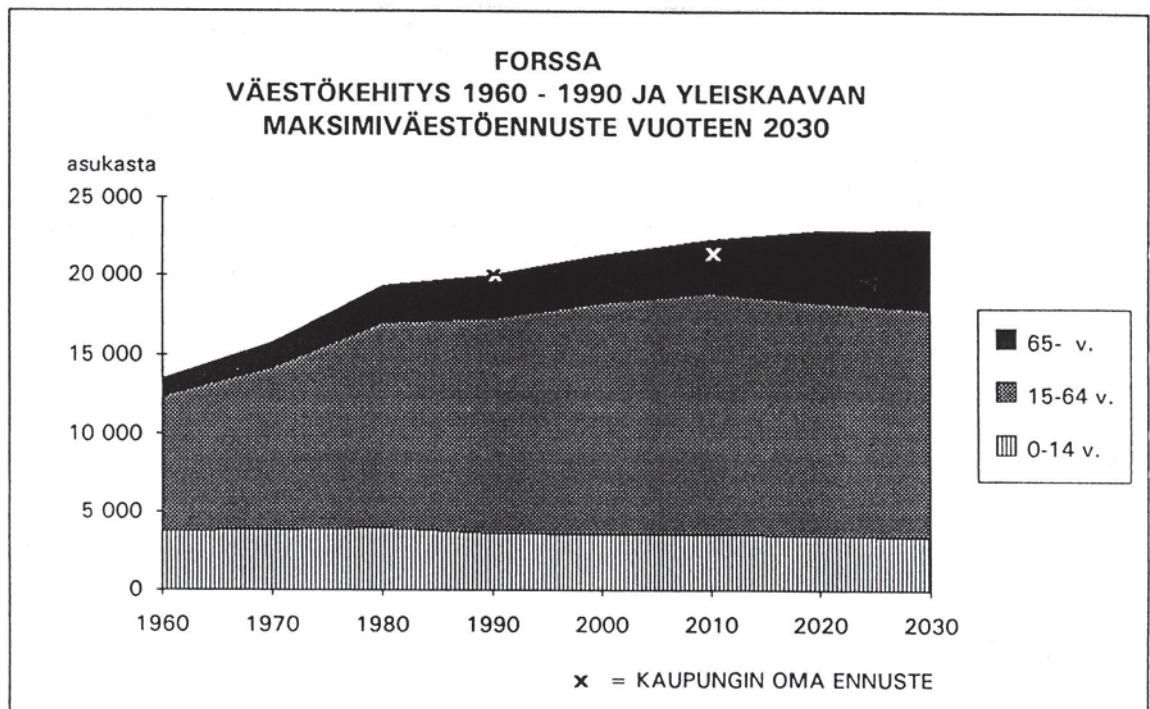
Forssan asukasluku kasvoi 1960- ja 1970-luvuilla erittäin vilkkaasti vuosikasvun ollessa keskimäärin 250-300 henkeä. 80-luvulla kasvu on lähes pysähtynyt tasolle 20.000 asukasta. Ennusteissa kasvukäsitykset ovat hyvin poikkeavia. Tilastokeskuksen ennuste vuodelta 1988 arvioi vuoden 2010 asukasluvun samaksi mitä se on tällä hetkellä.

Yleiskaavan mitoituksessa on varauduttu kaupungin väestöennustetta voimakkaampaan väestökasvuun. Ero on n. 1300 asukasta vuonna 2010.

Yleiskaavaennusteessa on oletettu syntyvyyden säilyvän nykytasolla, kuolleisuuden alenevan vuoteen 2010 asti ja muuttovoi-
ton olevan noin 100 asukasta vuodessa. Yleiskaavassa varaudutaan siis n. 3000 uuden asukkaan sijoittamiseen Forssaan vuoteen 2020 mennessä.

Yli 65-vuotiaiden määrä kasvaa seuraavan 40 vuoden aikana lähes kaksinkertaiseksi Suomessa ja Forssassa. Tämä aiheuttaa huollettavien määrän lisääntymisen noin 35 %:lla, samalla kun aktiivisen työvoiman määrä säilyy ennallaan tai laskee. Yleiskaavaennusteessa ammatissa toimivan väestön määrä on n. 10.300 henkeä, jolloin sen osuus väestöstä pienenee.

80-luvulla alkanut alle 14-vuotiaiden osuuden pienentyminen jatkuu edelleen.

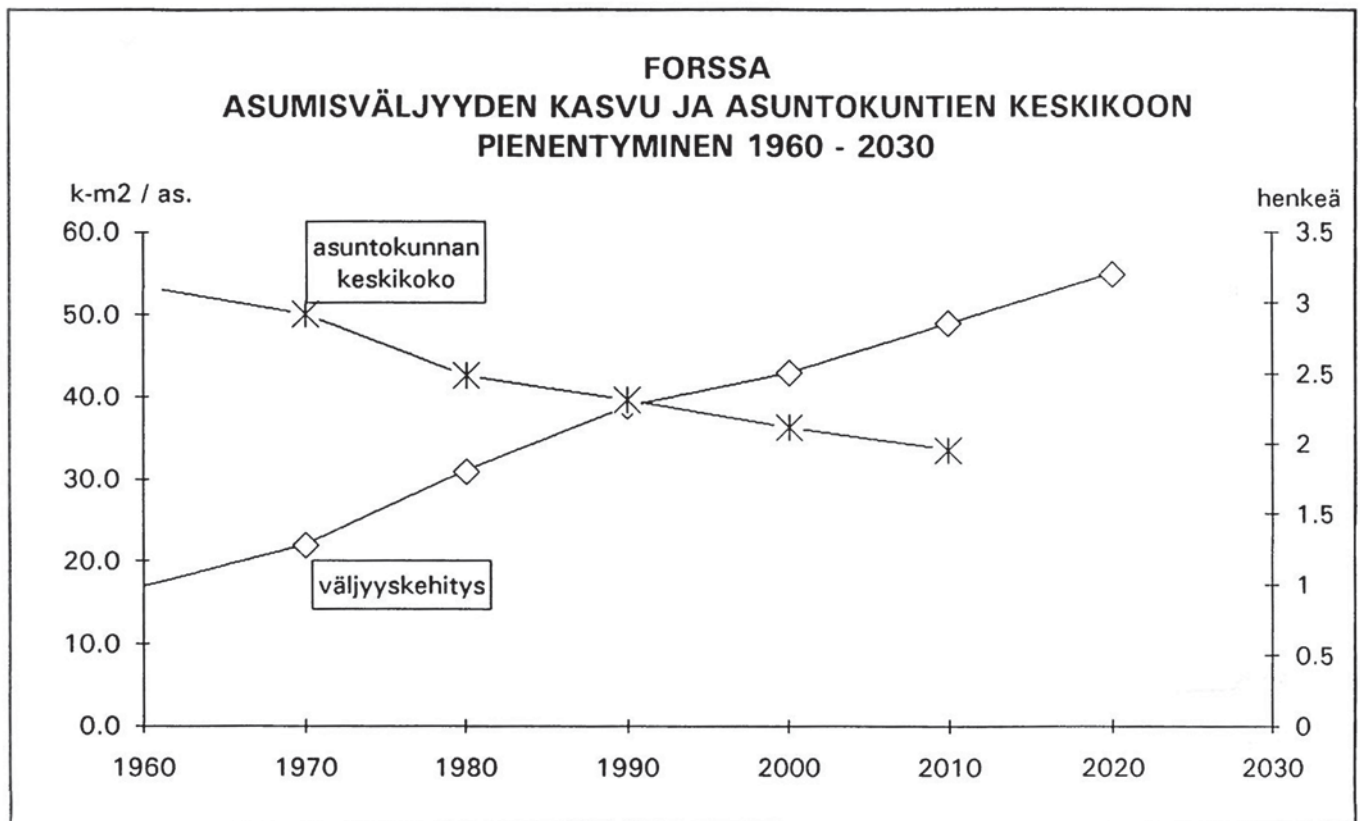


Väestökehitys

Väljyyskehitys

Asumisväljyyden ja työpaikkaväljyyden tasainen kasvu kuluneiden kolmen vuosikymmenen aikana on tilastollisesti tunnettu ilmiö. Forssan asumisväljyys on nyt noin 40 k-m² asukasta kohden ja noin 2,3 asukasta asuntoa kohden. Valtakunnallisissa ennusteissa asumisväljyyden kasvu jatkuu tasaisena tulevaisuudessakin. Vuonna 2030 asumisväljyys olisi yli 60 kerrosneliömetriä asukasta kohden. Perusteena jatkuvalle asumisväljyyden kasvulle on yksin asuvien määrän lisääntyminen eli asuntokuntien keskikoon pienentyminen. Iäkkäät ihmiset asuvat keskimäärin väljemmin kuin muut ja heidän osuutensa kasvu nostaa myös asumisväljyyttä. Vuonna 2020 on asumisväljyys Forssassa ennusteen mukaan n. 55 k-m².

Uusilla asuntoalueilla väljyys on aluksi keskiarvoa alhaisempi ja vanhoilla alueilla korkeampi. Yleiskaavan uudet alueet on mitoitettu käyttäen asumisväljyyttä 48 k-m².



Väljyyskasvu ja asuntokuntien pienentyminen

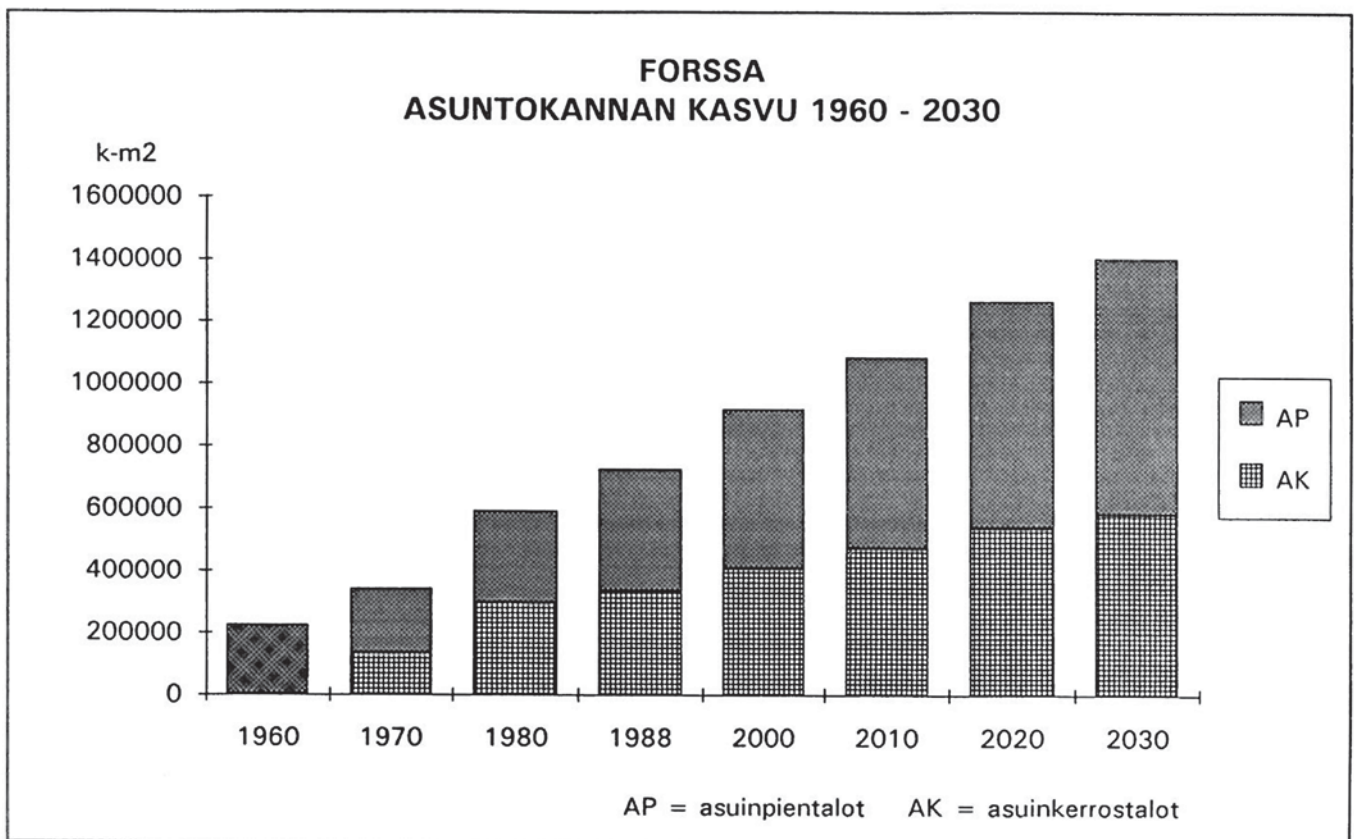
Asuntokannan kasvu

Forssan kokonaisrakennuskanta on noin 1,4 milj. k-m². Tästä luvusta runsaat 60 % on asuntoja. Asuntoneliömetreistä runsaat puolet on pientalokantaa. Tulevaisuudessa asuntokannan kasvuksi on arvioitu n. 17.000 k-m² vuodessa. Tästä kannan kasvusta kerrostaloasuminen lisääntyisi vajaalla 7.000 k-m²:lla vuodessa ja pientalo- ja omakotiasuminen n. 10.000 k-m²:lla vuodessa.

Edellä mainitut luvut edustavat kannan kasvua. Tämän lisäksi on rakennustuotantoa arvioitaessa katettava poistuman aiheuttama hävikki. Jos siis kannan lisäykseksi oletetaan 17.000 k-m² vuodessa, rakentaa pitäisi noin 20.000 k-m² vuodessa.

Forssan asuntokanta oli vuonna 1988 n 725.000 k-m² josta 45 % on kerrostaloasuntoja. Poistuman vuotuiseksi tasoksi kunta-suunnitelmassa on asetettu 0,3 % asuntokannasta. Yleiskaavalaskelmissa poistuma on pidetty tällä tasolla. Ennustettu vuotuinen asuntotuotanto on n. 20.000 k-m².

Asuntokanta kasvaa vuodesta 1988 vuoteen 2020 mennessä n. 70 % eli 535.000 k-m². Asuntokannasta on ennusteen mukaan vuonna 2020 n. 40 % kerrostaloissa ja n. 60 % pientaloissa. Tavoitteen saavuttamiseksi on rakennustuotantannosta oltava n. 35 % kerrostaloja ja 65 % pientaloja.



Asuntokannan kasvu

Rakentaminen ja aluetarpeet

Forssan kaavavaranto on tutkittu asemakaavojen toteutumistaseen pohjalta. Kokonaiskaavavaranto osoittautui huomattavan suureksi erityisesti toimitilarakentamisen osalta johtuen laajoista teollisuusaluevarauksista suurella tehokkuusluvulla. Asuntorakentamisen teoreettinen varanto on sekin suuri (n. 700.000 k-m²) vastaten noin 1,5 -kertaista kokonaistarvetta vuoteen 2030 mennessä. Suurin osa tästä varannosta sijaitsee vanhoilla asuntoalueilla tai jo rakennetuilla tonteilla.

Vahvistettujen asemakaavojen todennäköiseksi kaavavarannoksi saatiin n. 310.000 k-m². Tämä kaavavaranto on ennustettu toteutettavaksi seuraavan 30 vuoden aikana. Tällöin yleiskaavan uusia alueita on varattava n. 220.000 kerrosneliömetrin rakentamiseen olettaen, että poistuma korvautuu jo olemassaolevilla alueilla.

Yleiskaavassa varattujen uusien asuntoalueiden rakentaminen vuosikymmenittäin näkyy taulukosta. Seuraavan 20 vuoden aikana otetaan käyttöön kaavavarannon lisäksi n. 64 hehtaaria yleiskaavassa varattuja uusia pientaloalueita. Jaksolle 2010 - 2020 tulee varata n. 12 hehtaaria yleiskaavan uusia kerrostaloalueita ja 113 hehtaaria uusia pientaloalueita.

Laskelmasta näemme Forssan tulevat aluetarpeet aina vuoteen 2030 asti. Vuoden 2020 jälkeen tarvittaisiin lisää n. 20 ha uusia kerrostaloalueita ja n. 100 ha pientaloalueita.

FORSSA : RAKENTAMINEN JA KAAVALLINEN VALMIUS 1990 - 2020

JAKSO	talo- tyyppi	tuotanto / k-m2	%	poistuma k-m2	varannon rakentumi- nen / k-m	UUDET ALUEET	
						asemakaavaa / k-m2	ha
1990 -	AK	72 000	35		64 000		
2000	AP	134 000	65		80 000	40 000	36
	YHT:	206 000	100	22 000	144 000	40 000	36
2000 -	AK	68 000	35		58 000		0
2010	AP	126 000	65		77 000	30 000	28
	YHT:	194 000	100	29 000	135 000	30 000	28
2010 -	AK	63 000	30		30 000	24 000	12
2020	AP	148 000	70		000	125 000	113
	YHT:	211 000	100	32 000	30 000	149 000	125
YHT:	AK	203 000	33		152 000	24 000	12
1990 -	AP	408 000	67		157 000	195 000	177
2020	YHT:	611 000	100	83 000	309 000	219 000	189

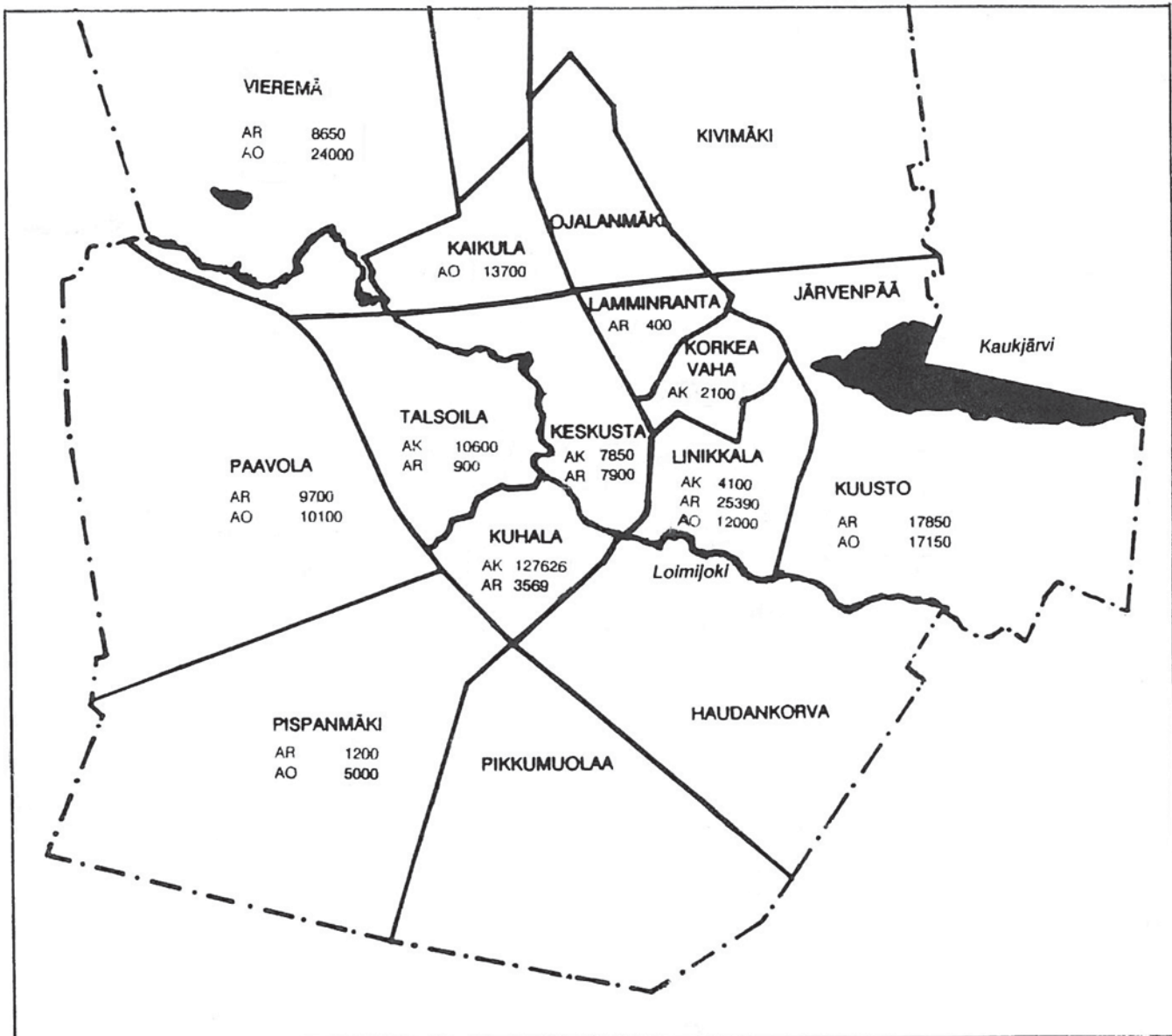
Rakentaminen ja aluetarpeet

Vahvistettujen asemakaavojen kaavavaranto

Vuoden 1990 tilanteen mukaan oli käyttämätöntä asuntorakennusoikeutta vahvistettujen asemakaavojen alueella yhteensä 310 000 k-m² seuraavasti:

rakentamattomat alueet 236 310 k-m²,
 korjaavan saneerauksen alue 7 300 k-m²,
 vajaasti rakennettu alue 28 175 k-m²,
 yksittäisiä tontteja rakentamatta 38 000 k-m²

Kerrostalarakennusoikeutta (AK) on kaavavarannosta noin puolet eli 152 000 k-m². Rivitalorakennusoikeutta (AR) on varannosta noin neljännes (75559 k-m²) samoin kuin omakotirakennusoikeutta (81 950 k-m²)



Asemakaavojen mukainen asuntorakennusoikeuden kaavavaranto

Yleiskaavan asuntoalueet

Forssan keskustaajaman rakenteen perustan muodostavat jo Olli Kivisen yleiskaavassa 1967 hahmotellut keskustakolmio ja Joki-oinen-Forssa-Tammela nauhataajama.

Nauhataajaman asuntoalueet saavuttavat tässä yleiskaavassa kaupungin rajat, joten uusia asuntoalueita on osoitettu myös keskustajaajaman pohjois- ja eteläpuolelta.

Yleiskaavatyössä on uusien asuntoalueiden suunnittelussa käytetty seuraavia pääperiaatteita:

- nykyisten alueiden täydennys ja laajennus
- liikenteellisesti edullinen sijainti
- palvelut kohtuullisesti saavutettavissa (ei uusia palveluja)
- asumiseen vain maisemallisesti ja maastollisesti suotuisia alueita.

Aluevaraukset sijoittuvat sekä kaupungin että yksityisten omistamalle maalle.

Uutta asuntokorttelialuetta on yleiskaavassa osoitettu yhteensä 370 ha. Varsinaisen tonttimaan lisäksi nämä aluevaraukset sisältävät:

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

Nykyiset asemakaavan mukaiset kerrostaloalueet on merkitty kerrostalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AK), samoin on merkitty keskustan osayleiskaavan tai sen luonnokseen sisältyvät kerrostaloalueet, joiden voimassa olevaa asemakaavaa on tarkoitus muuttaa. Vastaavasti nykyiset pientaloalueet on merkitty pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AP). Lisäksi keskustatoimintojen alueille (C) voi sijoittua palvelujen ja hallinnon lisäksi keskusta-asumista. Uusien C-alueiden sisältämä kokonaisuuteen nähden vähäinen asuntorakentaminen ei kuitenkaan sisälly uusien asuntoalueiden laskelmaan.

Uusia kerrostalovaltaisia asuntoalueita (AK) on osoitettu yhteensä 7,3 ha. Alueille saa kerrostalojen lisäksi sijoittaa myös asuinpienitaloja sekä pienimuotoisia toimitiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asuinympäristölle.

Kerrostalorakentaminen sijoittuu keskustakolmion alueelle. Alueen nykyinen kaavavaranto riittää jopa kahdeksi seuraavaksi vuosikymmeneksi. Uudet kerrostaloalueet sijoittuvat keskustan kaupunginosaan osayleiskaavatyön mukaisesti.

Yleiskaavaluonnoksesta poiketen pelkästään asuntoaluemerkintää (A) on käytetty keskustakolmion niillä alueilla, joiden talotyyppijakauman painopiste on syytä ratkaista vasta yleiskaavaa tarkemman suunnittelun yhteydessä. Uusia alueita A-alueita yleiskaavassa on 27,1 ha. Näiden keskeisten alueiden mitoituksessa on aluetehokkuus määriteltävä AK- ja AP-alueiden välillä.

Uusia pientalovaltaisia asuntoalueita (AP) on osoitettu yhteensä 202,0 ha. Rivitalojen, kytkettyjen talojen, ryhmäpien- talojen ja omatonttisten omakotitalojen lisäksi alueille voidaan sijoittaa aluekohtaisesti harkiten pienkerrostaloja ja pienimuotoisia toimitiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asuinympäristölle. Ns. seka-alueiden miljö on vaihtelevana miellyttävä ja alueiden toteutus on kaavataloudellisesti perusteltua. Tämän lisäksi yleiskaavaan sisältyy 40,8 ha alueita merkinnällä (AP-1) pientalojen ja yksityisten palvelujen alue. Niiden alueiden kerrosalasta voidaan osoittaa 40 % sellaisille tuotanto- ja toimitiloille, joiden käyttö ei aiheuta merkittävää häiriötä asuinympäristölle.

Maaseutumaisten pientalojen tai maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AOM) on osoitettu yhteensä 92,6 ha. Näille alueille voidaan sijoittaa väljästi pientalo- ja tai maatilojen talouskeskuksia asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksineen.

Uudet pientaloalueet sijoittuvat nauhataajamarakennetta täydentäen keskustaajaman itä- ja länsipuolelle. Uusien aluevarausten laajuuden vuoksi on pientaloalueita osoitettu myös keskustaajaman pohjoispuolelta Kivimäen alueelta ja eteläpuolelta Pikkumuolaan alueelta.

Uusien asuntoalueiden mitoitus ja luonne

Alueiden mitoituslaskelmissa on seuraavia perusteita:

Aluetehokkuudet

AK	0,20		
A	0,16		
AP	0,11		
AP-1	0,05	(asuntojen osuus)	
AOM	0,05	(" ")	

Asumisväljyys 48 k-m²/asukas

Teoreettisesti laskien saadaan uusien asuntoalueiden kerrosalamääräksi ylläolevia aluetehokkuuksia käyttäen 346.000 k-m². Koska uusista asemakaavoittamattomista asuntoalueista osalla jo on vanhaa rakennuskantaa, yllä olevaan kerrosalamäärään tuskin käytännössä päästään. Tällaisia alueita ovat ennenkaikkea AP-1 ja AOM-alueet. Mikäli nämä alueet jätetään laskelmien ulkopuolelle, saadaan uusien alueiden kerrosalamääräksi n. 280.000 k-m², joka vastaa 14 vuoden rakentamista. Tästä luvusta kerrostalojen osuus on 55.000 k-m².

Uudet asuntoalueet yhdistettynä kaavavarantoon merkitsevät, että asuntojen rakentamiseen on yleiskaavassa varattu n. 600.000 k-m², josta kerrostalojen osuus on n. 200.000 k-m².

Koska vuotuiseksi tuotantotarpeeksi on edellä todettu n. 20.000 k-m², voidaan laskea, että yleiskaavassa osoitetut alueet sisältävät asuntotuotannon vuoteen 2010 ja vuosille 2010-2020 suunniteltavat alueet.

Varsinaisten uusien asuntoalueiden lisäksi on yleiskaavassa osoitettu Loimijoen varressa sijaitsevia teollisuusalueita merkinnällä TY/A teollisuusalueiksi, joita voidaan käyttää asuntoalueena teollisuuden siirryttyä alueelta pois. Näitä alueita ei ole sisällytetty kerrosalalaskelmiin.

Vertailun vuoksi voidaan todeta, että rakennusvalvonnan tilastojen mukaan vuosina 1985-91 uusien asuinrakennusten kerrosalamäärä/vuosi oli keskimäärin 15 500 k-m², josta kerrostaloja 4000 k-m².

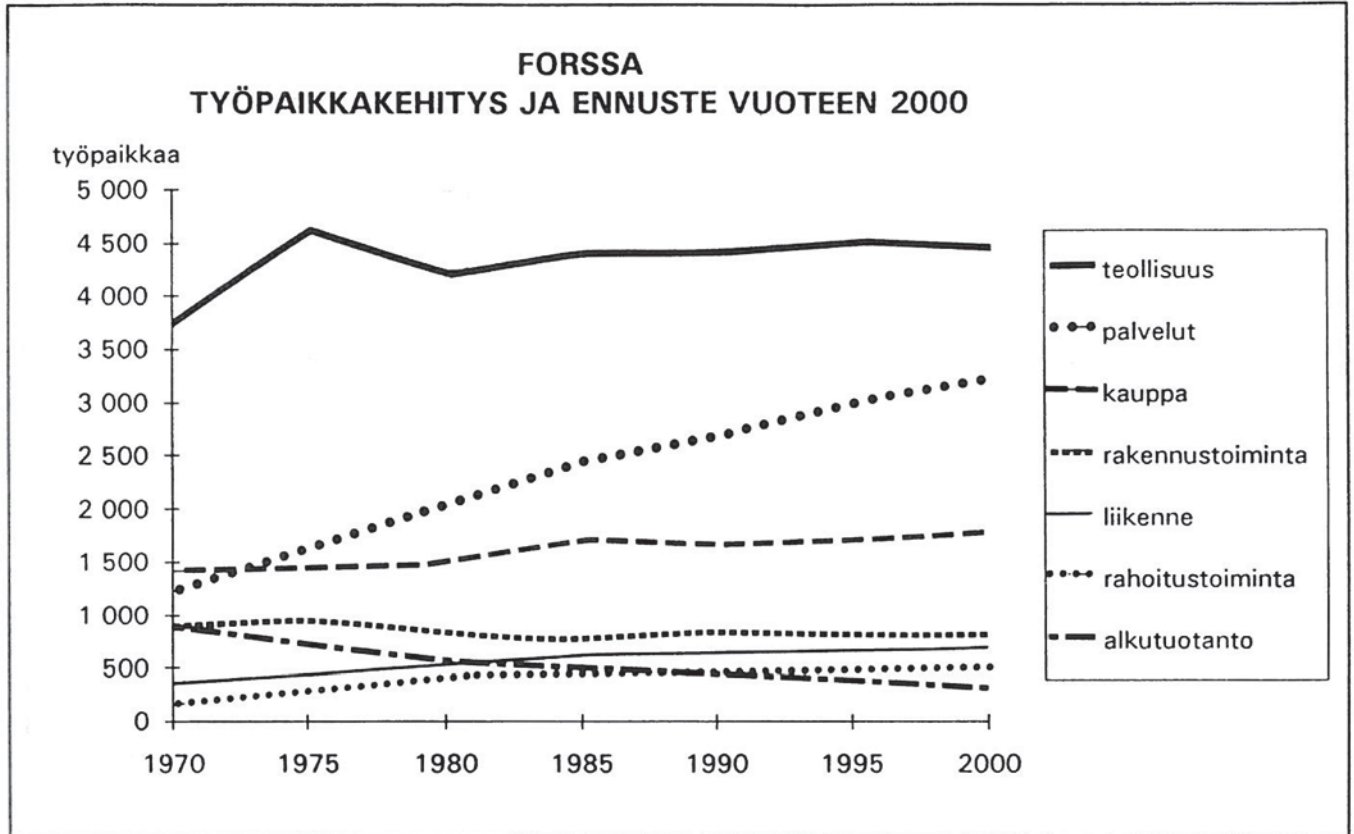


Yleiskaavan uudet asuntoalueet

5. TEOLLINEN TUOTANTO JA KAUPALLISTEOLLINEN YRITYSTOIMINTA

Työpaikkakehitys

Työpaikkakehityksen arviointiin sisältyy huomattavia epävarmuustekijöitä. Forssan kaupunki on arvioinut vuoden 1987 työpaikkaluvun 10.900 työpaikkaa lisääntyvän vuoteen 2000 11.800 työpaikaksi. Seutukaavaliitto on päätynt lähes samaan lukuun.



TOIMIALA	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
teollisuus	3 714	4 600	4 192	4 400	4 400	4 480	4 450
palvelut	1 221	1 645	2 022	2 450	2 670	3 000	3 200
kauppa	1 412	1 425	1 492	1 700	1 670	1 750	1 800
rakennustoiminta	859	935	815	750	830	810	800
liikenne	362	445	511	600	620	660	700
rahoitustoiminta	159	290	393	450	460	500	510
alkutuotanto	904	710	579	520	450	400	340
YHTEENSÄ:	8631	10050	10004	10870	11100	11600	11800

Lähde:

Forssan kaupunki, Kuntasuunnitelman toteuttamisosa vuosille 1991 - 1995

Työpaikkakehitys

Aluetarpeet

Teollisuuden työpaikkaväljyyden kasvu jatkuu automatisoitumisen myötä tulevaisuudessakin. Väljyydskasvuksi on ennustettu n. 2 % vuodessa.

Teollisuuden, varaston ja liikenteen rakennuksia oli Forssassa vuonna 1989 326.000 k-m². Jos väljyydskasvu on n. 2 %/vuosi seuraavan 20 vuoden aikana, on vuoden 2010 tilatarve n. 500.000 k-m². Lisäksi 100 uutta työpaikkaa tarvitsevat noin 10.000 k-m². Lisätilan tarve on n. 180.000 k-m² vuoteen 2010 mennessä. Mikäli toteutuva tonttitehokkuus on $e = 0,15 - 0,1$ tarvitaan tonttimaata vastaavasti 120-180 hehtaaria. Vuoden 2010 jälkeen väljyydskasvu hidastunee n. yhteen prosenttiin vuodessa. Tällöin tilatarve kasvaa 560.000 kerrosneliometriin vuoteen 2020 mennessä.

Yleiskaavan teollisen tuotannon ja kaupallisteollisen yritystoiminnan alueet

Yksi yleiskaavatyölle asetettuja selkeitä tavoitteita on riittävän laajojen elinkeinotoimintojen alueiden varaaminen. Tuotantopainotteiset uudet aluevaraukset sijoittuvat Valtatie 2:n länsipuolelle liikenteellisesti edullisiin kohtiin Haisioon, uuden Forssa-Jokioinen -tien varteen ja Kaalikorpeen. Näitä uusia alueita on yhteensä 166 ha (PTY, TY, T), tästä määrästä sisättyy 98 ha Kuhalanaukea-Kaalikorpi osayleiskaavaan erillaisina teollisuuskorttelialueina.

6. JULKISET JA YKSITYISET PALVELUT

Päivähoito

Päivähoidon paikkatarvelaskelmat perustuvat Forssan kaupungin sosiaalikeskuksen raporttiin "Forssan päivähoiton määrällinen kehittäminen suunnitelmakaudella 1989 - 93". Raportissa esitettyjen rakentamisvaihtoehtojen jälkeen puuttuu v. 1993 Forssasta 150-200 kunnallista hoitopaikkaa. Alle kuusivuotiaiden määrä vähentyy vain noin seitsemälläkymmenellä lapsella vuoteen 2030 mennessä, joten hoitopaikkojen tarve ei oleellisesti pienene tulevaisuudessakaan.

Uusia päivähoitopalveluita voidaan järjestää uusilla ja vanhoilla asuntoalueilla niin sanotuissa yhdyskuntatiloissa yhteistyössä muiden julkisten palveluiden kanssa.

Koulutoimi

Forssan koulutilat ovat kutakuinkin riittävät. Uusilla alueilla syntyvä ala-asteen tilapäinen tarve voidaan hoitaa pääosin koulukyydityksin tai yhdyskuntatiloissa.

Nuorisotilat

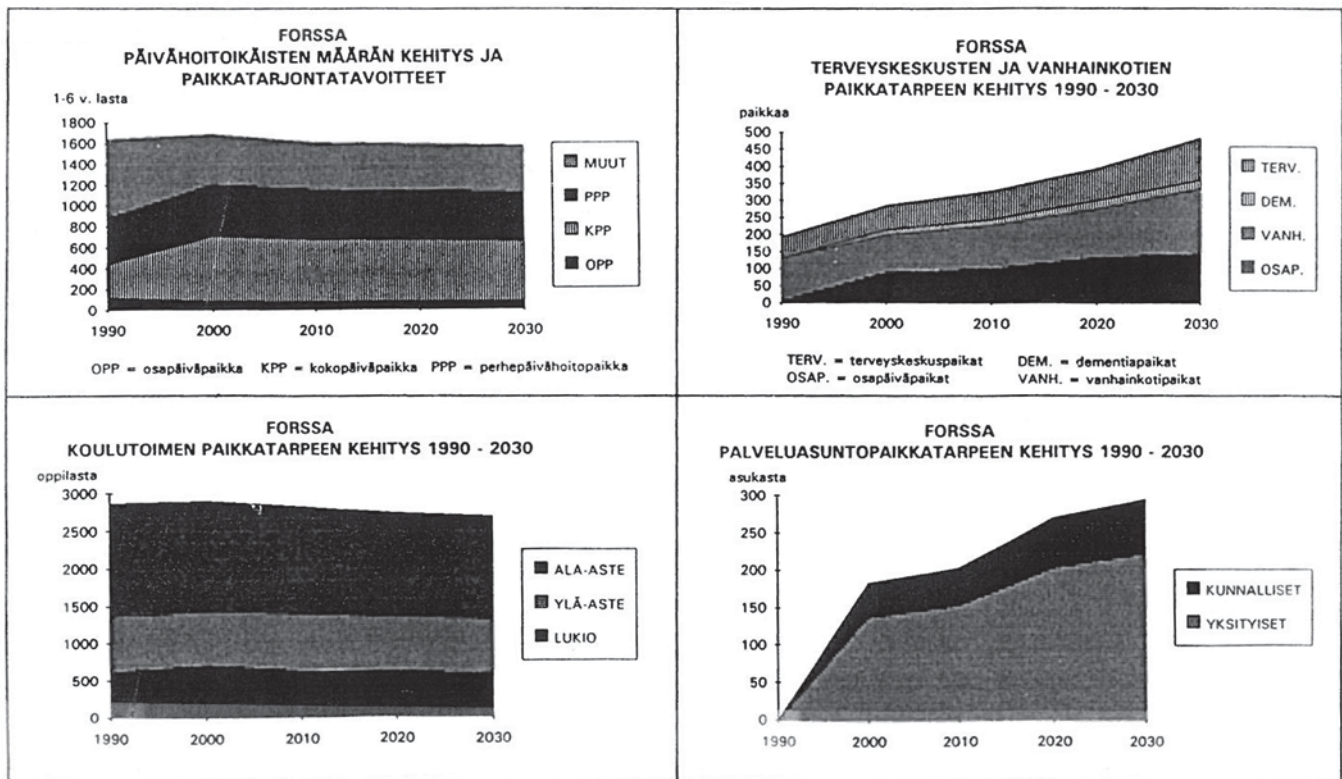
Nuorisotiloja on Forssassa n. 0,35 k-m² yhtä 7-24 vuotiasta nuorta kohden. RT-kortistossa suositellaan 0,6 k-m² nuorisoväljyyttä. Forssassa tämä merkitsisi noin 1000 k-m² lisätilatarvetta. Olemassa oleva rakennuskanta tarjoaa runsaasti mahdollisuuksia tilavarauksiin. Nuorisotoimintaa voidaan sijoittaa myös yhdyskuntatiloihin.

Urheilu- ja kulttuuritilat

Urheilu- ja kulttuuritiloja on Forssassa noin 20.000 k-m². Tarjonta on monipuolista ja palvelee koko 53.000 asukkaan ta-
lousaluetta. 90-luvun suuria hakkeita ovat uimahallin ja uuden urheilutalon rakentaminen.

Terveydenhoito- ja vanhustenhuolto

Vanhustenhuollon paikkatarvetavoitteet perustuvat Forssan kaupungin sosiaalikeskuksen raporttiin "Vanhustenhuollon kehittäminen vuoteen 2000 mennessä". Vuonna 2020 on terveyskeskusten paikkatarve 40 paikkaa ja vanhainkotien 250 paikkaa enemmän kuin nyt. Tulevaisuudessa mitoitukset tulemaan tarkentamaan ja hoitomuotoja kehittämään niin, että todellinen paikkatarve jäänee alhaisemmaksi.



Julkisten palveluiden paikkatarve-ennuste

Palveluasuminen

Palveluasuntopaikkoja ei Forssassa ole tällä hetkellä yhtään. 56 yksityisten palveluasuntopaikan rakentaminen on suunnitella. Paikkojen tarve on vuoteen 2030 mennessä noin 300. Palveluasunnot sijoittuvat yleiskaavassa varatuille asunto-alueille ja aiheuttavat erikoishuomiointia alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteutuksessa. Yhdyskuntatilojen käyttö mahdollistaa pienenkin palveluyksiköiden kannattavuuden.

Yhdyskuntatilat

Yhdyskuntatilat ovat kunnallisia monitoimitiloja, joissa asukkaille voidaan järjestää erilaisia palveluita pienemmin resurssein ja tilatarpein. Palveluyksiköitä voi olla tällöin monia ja ne voidaan viedä lähellä tarvitsijoita. Tilat eivät tarvitse omaa tonttivarausta vaan sijoittuvat asuin- ja liikerakennuksiin.

Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakauppojen määrän vähentyminen ja yksikkökoon suureneminen on ollut 80-luvulla yleinen kehityslinja Suomessa. Forssassa on 80-luvulla myymälöiden määrä vähentynyt yhdellätoista samalla kun myyntiala on kasvanut tuhannella neliöllä. Tilatarve-ennusteessa on poistumaksi myymäläkannasta arvioitu 10 % ensimmäisellä kymmenvuotisjaksolla.

Forssan nykyiset päivittäistavaramyymälät voivat palvella huomattavasti suurempaa asiakasmäärää tulevaisuudessa, koska päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus on n. 20 % alhaisempi kuin esim. Salossa ja myymäläpinta-alaa asukasta kohden on 30 % enemmän kuin Suomessa keskimäärin. Forssan ulkopuolelta tulevan ostovoiman osuus on 80-luvulla pienentynyt 23 prosentista 15,5 prosenttiin. Mitoituksessa ulkopuolisen ostovoiman osuus on 20 prosenttia.

Päivittäistavarakaupan tilatarve-ennusteen mukaan uuden kerrosalan lisätarve on 1.300 k-m² vuoteen 2000 mennessä.

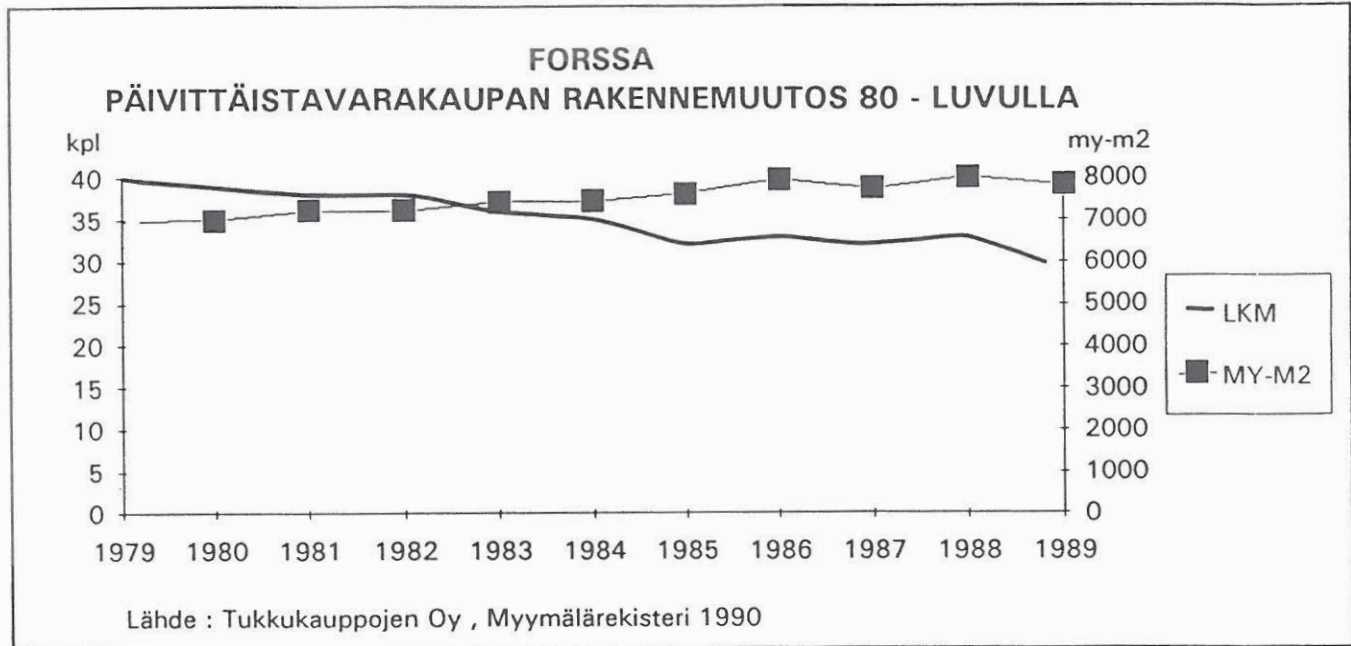
Erikoistavarakauppa ja muut kaupalliset palvelut

Erikoistavarakaupasta eikä muista kaupallisista palveluista ole olemassa riittäviä lähtötietoja laskennallisen tilatarve-ennusteen laatimiseksi.

Forssan keskusta-alueella on runsaasti potentiaalisia palvelutiloja vanhassa rakennuskannassa. Osa toiminnoista tulee sijoittumaan myös päivittäistavarakaupalta vapautuviin tiloihin.

Raskaan tavaran kauppa ja palvelut

Varsinaisen liikekeskustan ulkopuolelle sijoittuvat kaupan ja yksityisten palveluiden alueet ovat olleet 80-luvulla Forssassa voimakkaan kasvun alaisia. Tonttikysynnän ennustetaan säilyvän runsaana myös tulevaisuudessa.



FORSSA : PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN TILANTARVE-ENNUSTE

	1989	2000	2010	2020	2030	
asukasluku:	19 894	21 269	22 267	22 863	22 984	
kulutuksen kasvu:		1	0	0	0	% / vuosi
myyntitehokkuuden kasvu:		1	1	0	0	% / vuosi
myyntineliöiden tarve:	8 300	8 400	8 100	8 300	8 400	my-m2
ostovoiman siirtymän vaik.:		8 900	8 600	8 800	8 900	my-m2
poistuma:		830	420	160	170	my-m2
yhteensä:		9 730	9 020	8 960	9 070	my-m2
muunnos kerrosneliöiksi:	13 695	16 055	14 883	14 784	14 966	k-m2
lisätarve vuosikymmenittäin:		2 360	- 1 172	- 99	182	

LISÄTARVE YHTEENSÄ: 1300 k-m2

Tilantarve-ennuste perustuu yleisesti käytettyihin kulutuksen ja myyntitehokkuuden kasvuennusteisiin (Tukkukauppojen Oy / H. Heinimäki 1990). Laatinut M. Vuorenpää / LTOY 1991.

Päivittäistavarakaupan tilantarve-ennuste

Yleiskaavan palvelujen ja kaupan alueet

Palvelut ja kauppa ovat Forssassa keskittyneet keskustan ydinalueelle, joka on yleiskaavassa merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Keskustatoimintoja ovat palvelujen ja kaupan lisäksi yksityinen ja julkinen hallinto sekä asuminen. Lähivuosikymmenten vähittäiskaupan laajentamistarve on mahdollista sijoittaa keskusta-alueelle. Keskustan mitoitusta käsitellään

laajemmin keskustan osayleiskaavassa. Keskustatoimintojen alue on yleiskaavan luonnosvaiheesta poiketen laajennettu käsittämään myös Asko Oy:n kutomorakennuksen lähiympäristöineen ja näin on haluttu varmistaa kaupunkikuvassa oleellisen alueen monipuoliset käyttömahdollisuudet myös tulevaisuudessa, mikäli rakennus poistuu teollisuuskäytöstä.

Keskustan ulkopuoliset liiketoiminnalle varatut alueet on merkitty yksityisten palvelujen ja hallinnon alueiksi (PK). Nämä alueet varataan pääasiallisesti yksityisille liike-, toimisto-, kokoontumis-, koulutus- ja majoitustiloille. Alueet sijoittuvat pääosin VT 2:n, VT 10:n ja Tammelantien varteen. Uusia PK-alueita, joita ei vielä ole asemakaavoitettu yleiskaavassa on varattu 57 ha. Tästä määrästä sijoittuu Kuhalanaukea-Kaalikorven osayleiskaava-alueelle 28 ha.

Julkisten palvelujen ja hallinnon alueet (PY) varataan pääasiallisesti kunnan, valtion sekä seurakuntien palvelu- ja hallintotiloille.

Nykyiset PY-alueet sijaitsevat pääasissa keskustakolmion alueella. Yleiskaavaan nämä alueet on merkitty asemakaavan mukaisessa laajuudessaan. Uusia PY-alueita ovat: Talsoilan kaksi päiväkotitonttia yhteensä 1,2 ha ja Paavolan palvelurakennustontti 3,5 ha.

7. LIIKENNE

Yleistä

Forssan liikenneverkon erikoisuutena on kytkeytyminen valtakunnallisiin pääväyliin useassa kohdin. Tämä tosiasia antaa hyvät yhteydet, mutta tuottaa liittymien kehittämisen suhteen ongelmia. Erityisesti korostuu kaupungin kasvu pääväylien yli ja ulkopuolelle.

Moottoriajoneuvoille tarkoitettujen väylien lisäksi liikenteen kehittämiskohteina ovat kevyen liikenteen yhteydet. Uutena virkistysreittinä ehdotetaan jatkuvan yhteyden toteuttamista Kaukjärveltä VT 10 ja Loimijokea seuraten Jokioisiin saakka.

Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi tulisi tutkia Forssan pääteiden varsien kaavoituksellista ja maisemallista kehittämistä Forssan kaupunkikuvan parantamiseksi näiltä osin.

Nykyinen tie- ja katuverkko

Yleiskaava-alueen yleisen tieverkon rungon muodostavat valtatie 2 Helsinki-Pori ja valtatie 10 Turku - Hämeenlinna.

Seudullinen tie on mt 284 Forssa-Urjala.

Yleisten teiden verkkoa täydentävät kokoojatiet mt 282 Vieremä - Myllykylä ja yhdystie Vieremän paikallistie pt 13567.

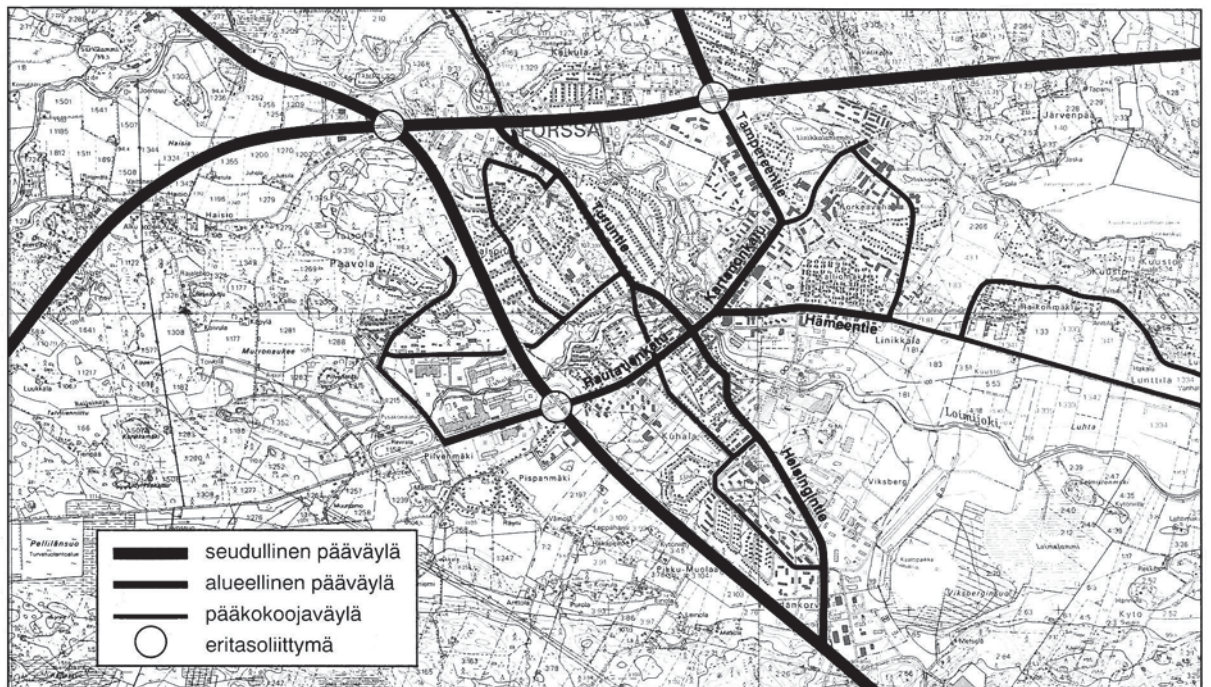
Kaupungin sisäiset pääkadut ovat:

Rautatienkatu-Kartanonkatu-Tampereentie, Hämeentie,
Turuntie,
Helsingintie-Oikokatu-Kauppakatu.

Forssan keskusta sijoittuu Loimijoen molemmin puolin. Keskustan eri osia yhdistäviä autoliikenteen siltoja Loimijoen ylitse on kolme, vt 10:n, Rautatienkadun ja Vieremän paikallistien silta.

Suurimmat liikennemäärät suunnittelualueen tieverkolla ovat valtatiellä 10, jossa Paavolan liittymän itäpuolella on keskimäärin 11500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Muilla osuuksilla valta-
teiden liikennemäärät vaihtelevat välillä 5000 - 9000 ajoneuvoa/vrk. Katuverkon vilkkain osuus on Loimijoen ylittävä silta Rautatienkadulla, jossa liikennemäärä on 28000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Tutkimustuloksien mukaan Forssan keskustan läpikulkevaa liikennettä on hyvin vähän.



Forssan pääkatuverkko



Liikennemäärät nykyverkolla Forssan keskustassa vuonna 1991 (ajon./vrk)

Liikenteen ongelmakohdat

Valtatiellä 2 on liittymiä paikoittain hyvin paljon, mikä liikennemäärien kasvaessa aiheuttaa ongelmia liikenneturvallisuudelle ja liikenteen sujuvuudelle. Palvelutaso-ongelmia on valtateiden 2 ja 10 liittymässä Paavolassa sekä valtatie 10 ja Turuntien liittymässä. Valtatie 10 on liikennemääriin nähden kapea ja nopeusrajoitus teillä ei vastaa valtatielle asetettuja tavoitteita.

Someron ja Forssan välinen maantie 280 ei tekniseltä tasoltaan täytä kantatien vaatimuksia.

Kevyenliikenteen yhteydet pääväylien varrella ovat puutteelliset. Kevyenliikenteen yhteydet Forssasta Jokioisiin ja Tammeleen puuttuvat.

Liikenne Forssan keskustassa kasvaa voimakkaasti Hämeentiellä ja Kartanonkadulla ja aiheuttaa sekä sujuvuus- että liikenneturvallisuusongelmia. Rautatiekadun silta on ainoa Loimijoen ylittävä väylä Forssan keskustassa, jossa liikenneverkon yhdistävyys pohjois-eteläsuunnassa on puutteellinen: reitillä on paljon liikennettä ja se kulkee kauppakatuna toimivan Kartanonkadun kautta. Rautatiekadun liittymät Hämeentien ja Kauppakadun kanssa ovat ruuhka-aikoina voimakkaasti kuormittuneita.

Tavoiteverkko

Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko

Valtatie 2 pystyy välittämään vuoden 2010 liikenne-ennusteen mukaisen liikenteen ilman suuria muutostöitä. Liikennemäärät vuonna 2010 eivät edellytä tien nelikaistaistamista, joten tie säilyy yksiajorataisena kaksikaistaisena valtatieenä. Tietä parannetaan poistamalla tasoliittymä ja rakentamalla sekä rinnakkaisiteitä, että kattavat kevyen liikenteen väylät tien suuntaisesti.

Valtatie 10 välillä Haisio - Turuntien liittymä varustetaan valo-ohjauksella. Jokioisten ja Forssan välisen uuden tien ansiosta liikennemäärät tiellä edellä mainitulla osuudella vuonna 2010 ovat osittain jopa pienemmät kuin vuonna 1991. Vilkkain osuus on Paavolan liittymän itäpuolella. Haision liittymä toteutetaan ensimmäisessä vaiheessa tasoliittymänä.

Paavolassa valtateiden 2 ja 10 liittymään on tavoiteverkossa lisätty ramppi siten, että nykyinen yhteys valtateiden välillä voidaan jättää vain paikallista maankäyttöä palvelevaksi. Yleiskaavassa tämä on otettu huomioon mm. niin, että valtatie 2:lta on Autokeitaalle merkitty ainoastaan yhteys, joka tarkoittaa toistaiseksi säilytettävää suuntaisliittymää.

Jokioisten ja Forssan välinen maantie 2804 ja sen jatkeena oleva Yhtiönkatu muuttavat merkittävästi liikennemääriä alueen pääväylillä. Liikennettä tielle siirtyy valtatieltä 10, joka muuten ruuhkautuisi Paavolassa.

Itäinen kehäväylä muodostaa tavoiteverkossa yhteyden Kassimäen liittymästä valtatielle 10 ja edelleen maantielle 284. Kehäväylältä on uusi yhteys Forssan keskustaan Viksbergissä. Väylälle siirtyy runsaasti liikennettä, josta suurin osa on pois keskustan vilkkaimmilta kaduilta.

Valtatien 10 pohjoispuolinen rinnakkaisyhteys Forssan keskustan kohdalla on tasoltaan vaatimaton eikä sille ole tavoitteena siirtää valtatie liikennettä. Vaikka nykyisten maankäyttö- ja liikenne-ennusteiden mukaan liikennemäärät tiellä ovat vähäisiä, keventää väylä kuitenkin alueen valtateiden kuormittuneimpia osuuksia.

Forssan vilkkaimmilla pääkaduilla, Hämeentiellä ja Kartanonkadulla, ovat liikennemäärät vuonna 2010 huomattavasti nykyisiä suuremmat. Sen vuoksi on keskustassa jäseneltävä katutillaa, esimerkiksi keskikorokkeilla, liikenteen valo-ohjauksella ja liittymäjärjestelyillä, kuten kääntymiskielloilla. Näin voidaan sekä selventää ja sujuvoittaa pääkatujen liikennettä että parantaa niiden liikenneturvallisuutta.

Verkkoon sisältyvät maankäyttöä tukevat valtateiden rinnakkaistiejärjestelyt kokoavat tienvarren toimintojen synnyttämän liikenteen eritasoliittymiin ja vähentävät näin valtateiden liittymien määriä.

Kevyen liikenteen tavoiteverkko

Kevyen liikenteen nykyistä verkkoa täydennetään sen keskeisillä osilla. Tavoitteena on luoda systemaattinen, kattava ja jatkuva kevyen liikenteen verkko. Kevyen liikenteen väylät rakennetaan kaikkien uusien pääväylien varsille. Pääraitisto saadaan näin hyvin yhdistäväksi.

Verkkoon toteutetaan tärkeät kevyen liikenteen väylät Forssasta Jokioisiin ja Tammelaan. Nämä väylät luovat selkeän itä-länsisuuntaisen kevyen liikenteen akselin alueelle.

Valtateiden 2 ja 10 suuntaisesti luodaan yhtenäiset ja jatkuva kevyen liikenteen raitisto. Risteäminen ajoneuvoliikenteen väylien kanssa järjestetään eri tasoissa lukuunottamatta valtatie 10 valo-ohjattuja liittymiä. Raitit linjataan maankäytön tukeviksi erilleen valtateista, esimerkiksi melusteiden tai vastaavien toiselle puolelle.

Maankäytön muutosalueilta muodostetaan sujuvat kevyen liikenteen yhteydet sekä pääraiteille että niitä pitkin sekä Forssan keskustaan että Jokioisille ja Tammelaan. Kevyen liikenteen erotetut väylät parantavat sekä valtateiden että pääkatujen liikenneturvallisuutta. Pääväylien ja kevyen liikenteen pääraittien risteämiset hoidetaan eritasoisina.

Joukkoliikenne

Suunnittelualueen joukkoliikenne tullaan hoitamaan linja-autoilla. Linja-autoasema säilyy nykyisellä paikallaan. Asema-alueen liikennejärjestelyjä esitetään kehitettäväksi keskustasuunnitelmien yhteydessä.

Yhtiönkadun jatke

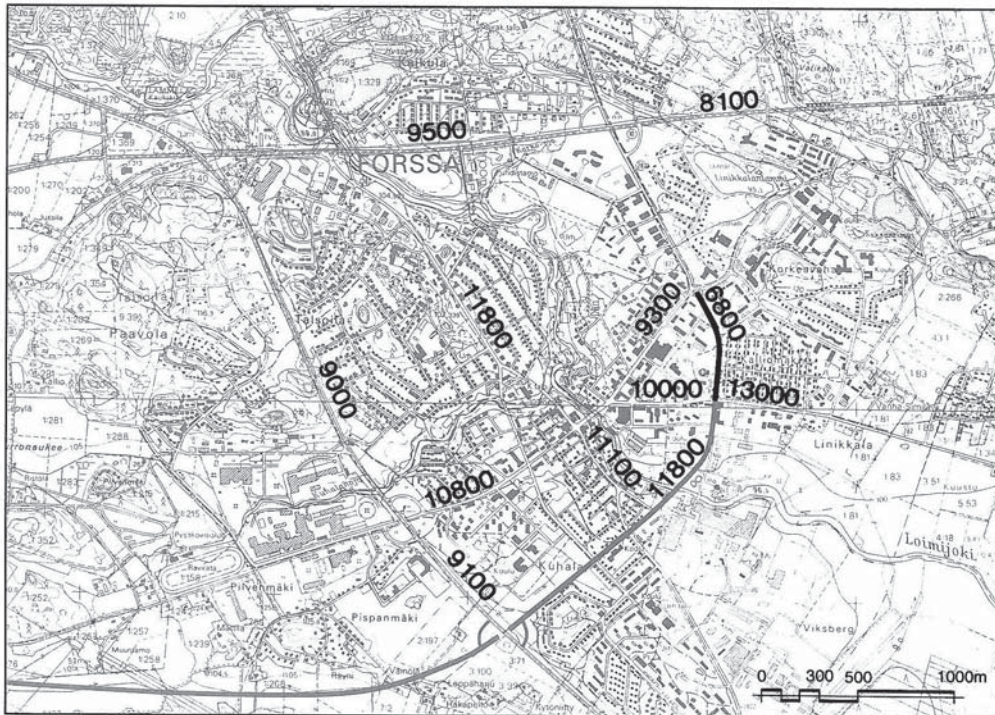
Yhtiönkadun jatke yhdistää Yhtiönkadun ja Tampereentien ja muodostaa rinnakkaisen yhteyden Kartanonkadulle. Jatke on Forssan Seudun tie- ja katuverkkosuunnitelman tarkasteluissa oletettu kaksikaistaiseksi kokoojakaduksi, jolla nopeusrajoitus on 50 km/h.

Jatkeen liikenteelliset vaikutukset rajautuvat sen lähiympäristöön: jatke vähentää liikennettä merkittävästi Kartanonkadulta Vapaudenkadulta, Rautatienkadulta ja Kauppakadulta ja lisää sitä huomattavasti vain Yhtiönkadulla.

Liikennemäärä Yhtiönkadun jatkeella liikenne-ennusteiden mukaan vuonna 2010 on noin 6800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kartanonkadun liikennemäärä vilkkaimmassa kohdassa Tampereentien ja Urheilukentänkadun liittymässä vastaavana ajonkohtana on noin 9300 ajoneuvoa vuorokaudessa, kun se vuonna 1991 oli noin 14.100 ajoneuvoa. Ilman jatketta olisi Kartanonkadulla liikennettä 18.000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Itäinen kehäväylä vähentäisi vuonna 2010 Yhtiönkadun jatkeen liikennettä 2000 ajoneuvolla vuorokaudessa, mikä on 30 % jatkeen liikenteestä.

Yhtiönkadun jatketta käyttävä liikenne on pääosin keskustasta alkavaa tai sinne päättyvää, pitkämatkaista liikennettä on hyvin vähän. Liikennemäärät Yhtiönkadun jatkeella sekä sen ympäristössä on esitetty kuvassa.



Kuva Yhtiönkadun jatke ja liikennemäärät v 2010 (ajon./vrk)

Yhtiönkadun jatkeen sijainti on ympäristöllisesti arka. Jatke onkin yleiskaavassa esitetty ainoastaan asemakaavan mukaisena kokoojakatuna, koska se sellaisenaan jo riittävästi keventäisi liikennettä keskustan muilla pääväylillä.

Seudullisen tien luokkaisena väylänä Yhtiönkadun jatke jätettiin vahvistamatta seutukaava 3:n käsittelyn yhteydessä, koska tällöin katsottiin, että ennen ko. osuuden ratkaisemista seutukaavalla on yksityiskohtaisemmin selvitettävä seutukaavaehdotukseen sisältyvän väylän ympäristöön sopeutuva vaihtoehto. Tällaisena voidaan pitää mm. Forssan seudun tie- ja katuverkko-suunnitelmassa 1992 esitettyä ratkaisua.

8. MAA- JA METSÄTALOUSALUEET

Suurin osa Forssan kaupungin maa- ja metsätalousalueista sijaitsee tämän yleiskaavan aluerajauksen pohjoispuolella. Maa- ja metsätalouden työpaikat ovat koko Forssan alueella vähentyneet 70-luvun alun 900:sta vuoden 1985 runsaaseen 500:aan ja kehitys jatkuu samansuuntaisena vaikkakin hidastuvana. Työpaikkojen väheneminen johtuu maatalouden rakennemuutoksesta, joka on vähentänyt tilojen lukumäärää ja kasvattanut tilakokoa. Kaupunkirakenteen levittäytyminen keskustaa ympäröiville peltoaukeille vähentää maatilatalouden piiriin kuuluvaa maa-alaa.

Maa- ja metsätalouteen liittyvillä haja-asutusalueilla asutuksen rakenne on muodostunut raittimaisiksi nauhoiksi laajoille peltoaukeille ja pellon ja metsän väliselle reunavyöhykkelle tiivistyksen välillä ryhmämäiseksi kyläasutukseksi. Maataloudesta lähtevä rakentaminen luo voimakkaan kuvan koko kaupunkia ympäröivälle maaseudulle.

Forssan keskustaaajaman ympärillä sijaitsevat peltoaukeat ja metsiköt kuuluvat maamme parhaisiin maa- ja metsätalousalueisiin. Maatalouden toimintaedellytykset on näillä parhailla alueilla turvattava suojelemalla etenkin laajoja peltoaukeita ja yhtenäisiä metsäalueita muilta maankäyttömuodoilta.

Peltoaukeat ja niitä rajaavat metsiköt ja yhtenäiset metsäreunat ovat lisäksi tärkeä osa Forssan seudun historiallista kulttuurimaisemaa, jonka rikkomista uudisrakentamisella on vältettävä. Rakennettu maatalousmaisema on aiheellista säilyttää ilmeeltään nykyisen kaltaisena. Tiiviimpään maaseutumaiseen asutukseen sopivat alueet on yleiskaavassa merkitty AOM-merkinnällä.

Rakentamisessa haja-asutusalueilla noudatetaan kaupungin rakennusjärjestystä. Yleiskaavan haja-asutusalueista pääosa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), joka varataan maa- ja metsätalouteen, ulkoiluun ja haja-asutukseen.

Kaupunkitaajaman reunoille, teiden ja Loimijoen varteen sijoittuvat tärkeät maatalousalueet (MV), jotka varataan maatalouskäyttöön ja ohjattuun ulkoiluun. Alueet ovat tärkeitä sekä maisemallisten seikkojen että maanviljelyn kannalta. Alueen pellot pyritään säilyttämään vapaana rakentamiselta.

Laajoja peltoaukeita rajaamaan sijoittuvat maisemallisesti tärkeät metsätalousalueet (MM), jotka varataan metsätalouskäyttöön ja ohjattuun ulkoiluun. Rakennustoimenpiteillä ei saa turmella metsän maisemallista arvoa.

9. VIRKISTYS JA ULKOILU SEKÄ MUUT ALUEVARAUKSET

Virkistys ja ulkoilu

Forssan keskustaajaman harjualueet, jokilaakso ja järvien läheisyys antavat runsaasti mahdollisuuksia erityyppisille virkistys- ja ulkoilutoiminnoille.

Virkistysalueiden tärkein osa ovat viheralueet. Yleiskaavassa on viheralueista ja niitä yhdistävistä viherreiteistä (ulkoilureiteistä) pyritty luomaan yhtenäinen verkosto, jossa liikuttaessa mahdollisimman harvoin on tarvetta ristetä tasossa pääliikenneväylien kanssa. Periaatteessa kaikista asuinkortteleista tulisi rakentaa turvalliset ja jatkuvat yhteydet lähipuistojen kautta taajaman sisäisiin ulkoilupuiستoihin ja taajaman ulkopuolisille suurille ulkoilualueille.

Yleiskaavassa on lähivirkistysalueeksi (VL) merkitty asemakaavan mukaiset laajat yhtenäiset puistoalueet sekä uusiin asuntoalueisiin välittömästi liittyvät tärkeät virkistysalueet, jotka ovat keskustaajaman viherreitien osia.

Virkistysalueeksi (V) on merkitty kaatopaikkakäytöstä poistuva alue. Alueen virkistyskäytön edellytyksenä on alueen maise-mointi.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) on merkitty alueet, joiden käyttö edellyttää toimintaan liittyvää rakentamista. Tällaisia alueita ovat Mäkilammin-Kaikulan ja Linikkalanlammin-Järvenpään alueet.

Pilvenmäen raviurheilukeskus on yleiskaavassa urheilu ja virkistyspalvelujen alue, jolle saa sijoittaa raviurheilua palvelevia katsomoita, huoltorakennuksia ja muita sisätiloja (VU-1).

Yleiskaavan tärkeimmät virkistysalueet ovat:

Keskuspuisto

Loimijokivarren keskuspuiston ydinalueen muodostaa vanha tehtaankuisto. Puisto jatkuu Loimijoen molemmilla rannoilla pohjoiseen Hämeenlinnan valtatielle asti muuttaen vähitellen luonnettaan rakennetusta puistosta luonnonmukaiseen puistoon.

Mäkilammi-Kaikula

Keskuspuiston jatkeen jokivarsi- ja harjualueet tarjoavat hyvän maaston talvi- ja kesäurheilulle ja ulkoilulle. Jokiympäristön kehittäminen ja hyödyntäminen lisäävät alueen vetovoimaisuutta.

Ojalanmäki

Kivimäen uuden asuntoalueen ja Ojalanmäen laajennetun asuinalueen välinen selännealue on lähivirkistyskäytön lisäksi keskustakolmiota kiertävän viherkehän osa.

Linikkalanlampi-Järvenpää

Forssan tehokkaimmin käytetty urheilualue. Uusia toimintoja voidaan jonkin verran sijoittaa soranotosta vapautuville harjun osille.

Lunttila

Peltoaukean reunassa olevat metsäsaarekkeet, joiden kautta on ulkoilureittiyhteys Tammelaan.

Pilvenmäki-Paavola

Alue muodostuu Pilvenmäen raviurheilualueesta ja Paavolan asuntoalueen viereisistä puistometsäalueista.

Vanha kaatopaikka-alue on maisemoituna osa virkistysaluetta.

Salmistonmäki-Loimalampi (luonnonsuojelualue)

Loimalampi on maakunallinen linnustonsuojelukohde ja Salmistonmäki on maisemallisesti ja kasvistollisesti edustava laidunmäki.

Yleiskaavaan ei ole erikseen merkitty asuntoalueiden sisäisiä puistoja ja ulkoilureittejä. Nämä alueet osoitetaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Yleiskaavassa esitetty ulkoilun pääreitti on ohjeellinen ja osoittaa viherväylän keskustakolmion ympärillä ja kaupunginosien välillä. Reittien linjaus on esitetty kaaviomaisesti eikä vastaa maastossa suoritettavaa lopullista linjausta.

Varsinaisten virkistysaluevarausten lisäksi maa- ja metsätalousalueet soveltuvat ulkoiluun jokamiehen oikeuksien ja ulkoilulain suomissa puitteissa.

Muut aluevaraukset

Loma-asuntoalue (RA)

Alue merkitty yleiskaavaan vahvistetun rantakaavan mukaisesti.

Ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalue (RP)

Nykyiselle alueelle on Vieremässä osoitettu laajentamismahdollisuus. Uusille vastaaville aluevarauksille ei ole ilmennyt tarvetta.

Rautatieliikenteen alue (LR)

Seutukaavan mukainen aluevaraus.

Hautausmaa-alue (EH)

Alueen laajennusvara sijoittuu nykyisen hautausmaan pohjoispuolelle ja rajoittuu lähivirkistysalueeseen. Vapaa-ajattelijoiden hautausmaa on esitetty nykyisessä laajuudessaan.

Moottoriurheilu- ja ampumarata-alue (EM/EA),
Pitkällä tähtäimellä on taajaman kokonaisrakenteen ja toimintojen itsensä kannalta edullista keskittää ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot.

Kaatopaikka-alue (EK)

Aluevaraus perustuu Forssan seudun jätehuollon yleissuunnitelmaan.

Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET).

Aluevaraukset perustuvat nykyiseen tilanteeseen.

Tiealueiden vierustojen viherkaistat on merkitty suojaviheralueiksi (EV), alueiden luonteen mukaisesti.

Luonnonsuojelualue (SL)

Yleiskaavan luonnonsuojelualueen muodostavat Loimalampi ja Salmistonmäki.

Yleiskaava-alueen toinen luonnonsuojelukohde on Kuuston suppalehto. Suppalehdolle ei ole merkitty erityistä suojelualuetta, koska sen suojelu voidaan toteuttaa VL-alueella.

10. SUOJELUKOhteet

Rakennetun ympäristön suojelu

Yleiskaavaan on merkitty 27 varsinaista rakennuskohdetta. Lisäksi säilytettävien kohteiden luetteloon on otettu 14 sodan jälkeen rakennettua kohdetta tai aluekokonaisuutta, joiden suojelu on lähivuosisikymmenten asia.

Osa kohteista on jo suojeltu asemakaavoilla ja suojelu tulee jatkossakin tapahtumaan pääosin asemakaavoituksen yhteydessä. Rakennussuojelulainsäädännön nojalla on Forssassa suojeltu yksi rakennus - Tehtaankoulu - vuonna 1979.

Valtakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisen ympäristöjen inventointiin (Sisäasianministeriö 1980) sisältyy Forssasta Loimijoen kulttuurimaisema (Tehtaanpuisto rakennuksineen, kehräämö, Wahreninkadun työväenasunnot, kutomo ja Kuhlala-Sepänhaka-Uusikylä pientaloalue) ja Kalliomäen asuntoalue. Nämä alueet ovat mukana myös yleiskaavan suojelukohteissa.

Yleiskaavassa on rakennettujen alueiden miljöö- ja puisto-alueiden säilytys osoitettu merkinnällä /s, alue, jolla ympäristö säilytetään. Merkintä kattaa myös alueiden sisällä olevien suojelukohdeluettelossa mainittujen rakennusten suojelutavoitteen.

Yleiskaavamääräyksen mukaan alue on suunniteltava siten, että olemassa olevan rakennuskannan ja katualueiden säilyttämiselle luodaan edellytykset. Uudisrakentamisen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten soveltamiseen kaupunkikuvaan on samalla kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueella oleva puusto tulee säilyttää.

Yksittäisten /s-alueiden ulkopuolella olevien rakennusten suojelutavoite on osoitettu merkinnällä s, suojeltava rakennus.

Osa suojelukohteista on yksittäisiä kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ja osa yhtenäisen kulttuurihistoriallisen maisemakokonaisuuden muodostavia alueita. Valtaosa kohteista sijaitsee keskustan asemakaava-alueella Loimijoen varressa.

Rakennussuojelukohdeluettelo

Luettelon numerointi (1-34) noudattaa pääosin museoviraston inventoinnin 22.1.1977 numerointia.

Teollisuus- ja tuotantorakennukset:

1. puuvillakehräämö ja Wahreninkatu rakennuksineen (pytingit, kehrumestarin asunto, puuvillamakasiini, voimalaitos ja valimo)
2. puuvillakutomo ja pääkonttori
3. Lounais-Hämeen Osuusmeijeri
4. Forssan kartanon meijeri
5. puuvillamakasiini

Teollisuuden asuntotuotanto:

9. Yliskylä, asuntoalue (Amerikka)
10. Forssan puisto
 - 10/1 Klubi
 - 10/2 Huvimaja
 - 10/3 Ns. lääkärin talo
 - 10/4 puutarhanhoitoon liittyviä rakennuksia
 - 10/5 rakennus n:o 300
 - 10/6 rakennus n:o 541
 - 10/7 rakennus n:o 550
 - 10/8 rakennus n:o 553
 - 10/9 rakennus n:o 557

Muut asuinalueet ja asuinrakennukset:

11. Loimijoen eteläpuoliset asutusalueet: Kuhala, Sepänhaka ja Uusikylä
12. Kalliomäki
13. Lääkärin talo (Hämeentie)

Kartanolaitos:

16. "Talsoilan puisto"

Uskonnollinen elämä:

17. kirkko
18. pappila
19. hautausmaan rakennukset ja rakenteet

Koulut:

- 20. yhteiskoulutalo (+ laajennus 1957)
- 21. Tehtaankoulu
- 22. Ns. Viksbergin koulu

Terveysten- ja sairaanhoito, sosiaaliset palvelut:

- 24. Lastentarha
- 26. "Kerhola"
- 27. Kylpylä
- 28. Vanhainkoti

Muut rakennukset ja rakenteet:

- 30. Hotellitalo/kaupungintalo/musiikkikoulu
- 31. Työväentalo
- 32. Teatteritalo
- 33. Forssan vanha silta
- 34. Kansalaissodan muistomerkki

Rakennetun ympäristön säilyttäminen

Tämän yleiskaavatyön yhteydessä on luetteloitu Forssan lähi-
menneisyydelle tyypillisiä sekä ominaisuuksiltaan ja arvoil-
taan kestäviä rakennuskohteita ja -alueita. Nämä kohteet ovat
luonteeltaan Forssan eri kehitysvaiheille ja muodostavat
tärkeän osan historiallista kerrostumaa. Näitä säilytettäviä
kohteita 35-50 ei ole merkitty suojelukohteiksi varsinaiseen
yleiskaavakarttaan.

- 35. Talsoilan koulu ja asuntola (Yrjö Mykkänen 1959)
- 36. Teknillinen oppilaitos (Yrjö Mykkänen 1968, -76)
- 37. Heikan koulu ja asuntola (Yrjö Mykkänen 1964)
- 38. Kuhalan koulu (Yrjö Mykkänen 1969-73)
- 39. Haudankorvan koulu (Yrjö Mykkänen 1959)
- 40. Forssan vanhainkoti (Yrjö Mykkänen 1955, -80)
- 41. Linja-autoasema (Yrjö Mykkänen 1958)
- 42. Liikerakennus Hämeentien ja Kartanonkadun kulmassa (Jarl Eklund 1940)
- 43. Rantalanmäen pientaloalue (1948-50)
- 44. Talsoilan pientaloalue (1950-60)
- 45. Korkeavahan pientaloalue (1950-60)
- 46. Koulukadun kerrostalot (Eino Tuompo, Jaakko Tähtinen)
- 47. Kurkelanmäki (1960-70)
- 48. Viksbergin pientaloalue (1960-70)
- 49. Seurakuntatalo (Yrjö Mykkänen)
- 50. Kutomon voimalaitos

Muinaismuistot

Kanta-Hämeen seutukaavaliiton tekemässä muinaisjäännökset -
inventoinnissa (1988) on suojeltaviin kiinteisiin muinaisjään-
nöksiin merkitty Forssasta yksi rautakautinen hautapaikka Loi-
mijoen varresta. Se on otettu myös yleiskaavan suojelukohtei-
siin.

Kiinteät muinaisjäännökset on suojeltu muinaismuistolailalla
(295/1963). Lain mukaan kiinteiden muinaisjäännösten kaivami-
nen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen
ja muu niihin kajoaminen on kielletty. Kiinteä muinaisjäännös
on aina rauhoitettu.



Rakennetun ympäristön suojelu ja säilyttäminen

Maisema- ja luonnonsuojelu

Maisema on luonnonlakien mukaan toimiva elävä ja kehittyvä ympäristökokonaisuus. Se muodostuu ekologisista perustekijöistä, elottoman ja elollisen luonnon elementeistä, ihmisten toiminnasta ja niiden vuorovaikutuksesta.

Maisemansuojelu on suuremman kokonaisuuden säilyttämistä kuten esimerkiksi harjunsuojelu kasvillisuuksineen, eläimistöineen, pohjavesineen ja näköalapaikkoineen. Maisemansuojeluun kuuluvat myös ihmiskunnan kulttuurihistorialliseen toimintaan liittyvät arvot ns. kulttuurihistoriallisen maisemakokonaisuuden suojeluna.

Forssan lähiympäristössä olevia suojeltavia alueita ovat Kaukjärven pohjoispuolella olevat peltoaukeamat sekä Kaukjärven eteläpuolella olevat Raikonmäki ja Kuuston alueet.

Kaupunkikuvaa hallitseva Loimijoen varsi sekä Syrjäharju ja Kukonharju ovat tärkeitä lähivirkistysalueita. Harjualueet ovat lisäksi tärkeitä pohjaveden muodostumisalueita.

Luonnonsuojelu on turvattu luonnonsuojelulaille (1923/71). Lain mukaan luonnonkauniin tai muuten luontonsa puolesta huomattavan paikan säilyttämiseksi vastaisuutta varten sellaisenaan taikka jonkin eläin- tai kasvilajin rauhoittamiseksi voidaan myös muodostaa erityinen suojelualue.

Suojelualueita on Forssan alueella kolme:

1. Loimalammi

Loimalammi on lähes umpeenkasvanut, rehevä pikkujärvi, johon olennaisesti kuuluu lampea ympäröivä kosteikkoalue laajoine rantaniittyineen. Loimalammi sijaitsee lähellä Forssan kaupungin ja Tammelan kunnan välistä rajaa Forssan keskustan itäpuolella.

Loimalammi on maakunnallisesti merkittävä linnustonsuojelukohde (esim. Maa- ja metsätalousministeriö 1981). Pesimälajisto on monipuolinen ja runsas. Alue on merkittävä etenkin vesilintujen, kahlaajien ja muiden kosteikkolintujen pesimä-, levähdys- ja ruokailupaikkana. Säännöllisesti alueella tavattavista lajeista mainittakoon tavi, sinisorsa, nokikana, metsäviklo, liro, suokukko, töyhtöhyppä, isokuovi, ruokokerttunen, keltävästäräkki ja pensastasku.

2. Salmistonmäki

Salmistonmäki on maisemallisesti ja kasvistollisesti edustava laidunmäki, joka sijaitsee Loimalammin itäpuolella. Aluetta pidetään lehmihakana. Kallioperä on Lounais-Hämeessä harvinaista peridotiittiä. Peridotiittiä pidetään hyvänä kiuaskivenä, minkä vuoksi alueella on ollut aikaisemmin louhintaa.

3. Kuuston suppalehto

Kuuston suppalehto sijaitsee Forssan keskustan itäpuolella Kaukjärven länsipäästä kohoavan harjun pitkänomaisessa supassa. Pohjoisrinteen kasvillisuus vaihettuu alaosien tuoreesta lehtokasvillisuudesta harjun yläosan kuivaksi mäntykankaaksi. Suppa on kasvillisuudeltaan ja maisemallisesti ainutlaatuinen kokonaisuus, jossa yhdistyvät harjuille tyypilliset kuivat kangasmetsät ja geomorfologinen muuntelu supan etelärinteen rehevän vanhan kuusikon ja lehtokasvillisuuden kanssa.

Pohjavedet

Ihmisen, samoin kuin muidenkin elollisten olentojen elämä on riippuvaista puhtaasta pohjavedestä ja siksi pohjavesiä on suojeltava. Pohjavesimuodostuma-alueilla on joitakin toimintoja rajoitettava. Tällaisia toimintoja ovat esim. maa-ainestenotto, suurien pintojen rakentaminen, kuivatus, saastuttaminen sekä myrkköjen käsittely ja kuljetus.

Vesiensuojelu

Pintavesiä koskevat lait ovat Koskiensuojelulaki (35/87) ja Vesilaki (264/61). Pintavesien suojelulla pyritään estämään vesien saastumista ja rehevöitymistä sekä säilyttämään pintavesien luonnollinen määrä ja virtaus.

Tärkeimpiä vesielementtejä Forssan alueella ovat Loimijoki, Kaukjärvi, Linikkalanlampi ja Mäkilampi. Loimijoki virtaa Pyhäjärvestä länteen ja on useampien kaupunkien selkärankana. Koska Loimijoki virtaa useiden taajamien alueella, sen veden laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Forssan alueella Loimijoen saastuminen voi aiheuttaa vahinkoja mm. Loimilammen luonnonsuojelualueella ja pohjavesien muodostumisalueilla.

Kaukjärvi on Syrjänharjun pohjoisrinteisiin rajautuva pitkä ja kapea järvi, jonka pohjoisalueet ovat viljelykäytössä. Järvi sijaitsee osittain sekä Forssan että Tammelan pohjavesien muodostumisalueilla, joten sen pilaantuminen voi aiheuttaa myös pohjaveden saastumista. Alueella ei saisi harjoittaa sellaista toimintaa, joka saastuttaisi järven vettä, mm. peltoalueilla tulee välttää yllannoittamista.

Linikkalanlammi ja Mäkilampi sijaitsevat myös harjun alareunalla pohjavesialueella. Ne ovat kaupunkilaisten virkistyskäytössä. Virkistystoiminnalla ei saa vaarantaa vesien laatua.

11. YHDYSKUNTATEKNIikka

Vesi- ja viemärijohtoverkosto

Forssan kaupungin vesi- ja viemärilaitos toimii kaupunginvaltuuston vahvistamalla toiminta-alueella, joka pääsääntöisesti käsittää asemakaavoitetun alueen. Yleiskaavassa esitetty kaupunkirakenteen kehittäminen sijoittuu välittömästi nykyisen toiminta-alueen reuna-alueille, joten uusien alueiden liittäminen toimivaan vesi- ja viemärijohtoverkostoon tulee onnistumaan suhteellisen pienillä liittymiskustannuksilla.

Vuonna 1989 tehdyn vedenjakelujärjestelmän yleissuunnitelman tarkistuksen osoittamaa johto-osien uusimis- ja uudisrakennusohjelmaa noudattaen saavutetaan alueellisesti riittävät painetasot muualla paitsi Kivimäen alueella, jonne on todennäköisesti järjestettävä alueellinen paineenkorotus.

Viemäriverkoston nykyinen kapasiteetti tulee riittämään uusien alueiden viemärointiin, mikäli eräiltä osin pystytään vanhoja sekaviemärirenkaita uusimaan. Lisäksi joudutaan mahdollisesti verkoston reuna-alueilla suurentamaan jätevedenpumppaamoiden kapasiteettia uutta kaupunkirakennetta viemäroittäessä. Uusia jätevedenpumppaamoita joudutaan uusille alueille rakentamaan arviolta 3-5 kpl.

Jätehuolto

Forssan jätteet kuljetetaan tällä hetkellä Viksbergin kaatopaikalle, jolla on täyttökääh jäljellä 10-20 vuotta.

Forssan seudulle laadittiin jätehuollon yleissuunnitelma v. 1990 yhteistyönä Forssan kaupungin, Humppilan, Jokioisten, Tammelan ja Ypäjän kuntien sekä Kanta-Hämeen seutukaavaliiton kanssa.

Suunnitelman mukaisesti alueella tullaan siirtymään keskitettyyn jätehuoltoon 10-15 vuoden aikana. Edullisimmaksi jätteenkäsittelymenetelmäksi suunnitelmassa on esitetty jätteen alkulajittelua hyötykäyttöön, kompostointia ja uusinta hoitotekniikkaa käyttävää suurta seudullista kaatopaikkaa. Teknista-taloudellisten vertailujen perusteella ensisijaisena kaatopaikan sijoituspaikkana esitettiin kaupungin eteläreunassa sijaitseva Kiimassuo. Kiimassuon jätehuoltoalueen yleissuunnitelma valmistui v. 1992 ja ympäristöluvan hakeminen on vireillä. Tavoitteena on rakennustöiden aloittaminen siten, että toiminta voisi käynnistyä vuoden 1996 alussa. Tämä edellyttää mm. Forssa-Jokioinen maantien rakentamista samassa aikataulussa.

Yleiskaavassa on varattu jätehuoltosuunnitelman mukainen alue Kiimassuon kaatopaikkaa varten.

Maanomistus

Uusia, rakentamiseen varattuja maa-alueita on huomattavat määrät Forssan kaupungin omistuksessa etenkin Vt 2:n eteläpuolella Paavolassa, Kuhalanaukealla, Pikkumuolaassa ja

Kaalikorvessa. Kaupunkirakenteen kannalta tärkeitä ovat edelleen Tammelantien vaikutusalueella sijaitsevat yhtenäiset maa-alueet. Myös VT 10:n pohjoispuolella on kaupungin maata nykyisten asemakaavojen reuna-alueilla. Kaupungin omistamat, keskustan ulkopuoliset alueet on esitetty oheisessa kartassa.



Maanomistustilanne 1990 keskusta-alueen ulkopuolella

12. ENERGIAHUOLTO

Kaukolämpöverkko

Forssan keskusta-alue on pääosin kytketty kaukolämpöverkkoon, jota jatkuvasti laajennetaan. Kaukolämpöenergia tuotetaan öljyllä. Rakenteilla olevan Paavolan alueen lämpöenergia tuotetaan pääasiassa kiinteistökohtaisella sähkölämmitys- ja öljylämmitysratkaisuilla.

Yleiskaava-alueen uudet alueet soveltuvat pääosin hyvin liitettäväksi kaukolämpöverkkoon. Kustannusten kannalta kriittisiä ovat Kivimäen ja Lunttilan alueet. Paavolan alue hoidetaan tulevaisuudessakin kiinteistökohtaisesti pääosin sähkölämmityksellä.

Mikäli Forssaan tulee maakaasu, tullaan nykyisen öljyllä tuotettavan kaukolämpöenergian ja maakaasun kesken tekemään kustannusvertailut taloudellisimman vaihtoehdon kehittämiseksi.

Sähköverkko

Forssan kaupunki ottaa tällä hetkellä sähkön Imatran Voima Oy:n valtakunnallisesta verkosta. Muuntamo sijaitsee Pilvenmäen eteläpuolella tulevan Jokioistentien tuntumassa. Forssan kaupunki on varautunut tulevaisuuden energiahuoltosuunnitelmaansa myös maakaasusta ja hiilestä saatavan sähköntuotantoon. Maakaasun käyttö Forssassa riippuu siitä jatketaanko valtakunnallista maakaasuverkkoa Lounais-Suomeen asti.

Hiilikaasuratkaisu perustuu uuteen kehitteillä olevaan teknologiaan, jolla sähköä hiilestä tuotetaan ympäristöystävällisellä tavalla. Tässä ratkaisussa hiili tuotaisiin autokuljetuksina Turusta. Mikäli maakaasu johdetaan Forssaan hiilikaasuvoimalaa ei todennäköisesti tarvitsisi rakentaa. Yleiskaavassa on varattu alueet sekä maakaasuvoimalalle, että hiilikaasuvoimalalle, jolle tarvitaan yhteensä n. 5 ha:n alue.

13. YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Yleiskaavan aluevaraukset toteutuvat yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun kautta. Aluevaraukset ovat väljiä ja joustavia; käyttöönoton aikataulu riippuu siitä, miten hyvin yleiskaavan suunnitelmat ja niitä vastaava mitoitus osuvat yksiin toteutuvan kehityksen kanssa.

Alueiden käyttöönottojärjestykseen vaikuttavat seuraavat tekijät:

- liittyminen olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Tarkoituksenmukaisinta on aina ottaa käyttöön alueet, joiden kynnysinvestoinnit ovat vähäisimmät
- maanomistus
- tonttimaan tarve ja kysyntä

Kaupungin toimenpiteet yleiskaavan toteuttamiseksi ohjelmoit-
daan kuntasuunnittelun yhteydessä. Tärkeimpiä toimenpiteitä
ovat kaavoitus (kaavoitusohjelma), maanhankinta asuntorakenta-
minen ja alueiden käyttöönoton edellyttämien yhdyskuntatekni-
kan investointien ohjelmointi.

Osayleiskaavoitus

Yleiskaavatyön jatkoksi on aiheellista laatia osayleiskaavoja
asemakaavoituksen pohjaksi, koska näin voidaan varmistaa uu-
sien alueiden niveltäminen yleiskaavalliseen kokonaisuuteen
pitkänkin aikavälin kuluessa. Rinnan yleiskaavatyön kanssa on
jo laadittu Keskustan ja Kuhalanaukea-Kaalikorven osayleiska-
vat. Tärkein osayleiskaavoitusta edellyttävä alue näiden jäl-
keen on Loimijoen molemmin puolin sijaitseva ja keskustaan ra-
joittuva Haudankorva-Linikkala. Osayleiskaavakohteita ovat
niinikään Paavolan, Vieremän ja Ojalanmäki-Kivimäen laajennuk-
set.

Matkun ja Koijärven keskustaajamien osayleiskaavoitus on oh-
jelmoitu alkavaksi vuosina 1993 ja 1994.