



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



Töölö III F
Asemakaavan muutos

Selostuksen luonnos

13.4.2026

Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Kaavan tarkoitus	4
2.	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaavan muutos.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueesta.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.3	Luonnonympäristö ja ihmisen muovaama maisema.....	7
3.1.4	Alueen aikaisemmat asemakaavat	7
3.1.5	Maaperä.....	8
3.1.6	Vesitalous.....	8
3.1.7	Palvelut	8
3.1.8	Maanomistus.....	8
3.1.9	Kunnallistekniikka	8
3.1.10	Liikenne.....	8
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Maakuntakaava.....	9
3.2.2	FOSTRA.....	9
3.2.3	Yleiskaava.....	10
3.2.4	Asemakaava	10
3.2.5	Rakennusjärjestys.....	10
3.2.6	Tonttijako ja -rekisteri	10
3.2.7	Pohjakartta.....	10
3.2.8	Päätökset.....	11
3.2.9	Selvitykset ja suunnitelmat.....	11
4.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve	12
4.2	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	12
4.3	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	12

4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.4.1	Osalliset	12
4.4.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	12
4.4.3	Viranomaisyhteistyö.....	12
4.5	Suunnittelun yhteydessä laadittavat selvitykset.....	13
4.5.1	Liikenneselvitys.....	13
4.5.2	Kaupunkikuvallinen tarkastelu	13
5.	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	15
5.1	Kaavan rakenne.....	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	15
5.3	Kaavan vaikutukset.....	15
5.3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön.....	15
5.3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	15
5.3.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	15
5.3.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin ja pohjaveteen	16
5.3.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen.....	16
5.3.6	Vaikutukset liikenteeseen.....	16
5.3.7	Ympäristön häiriötekijät.....	16
5.4	Asemakaavan merkinnät ja määräykset	17
5.4.1	Korttelialueet.....	17
5.4.2	Katualueet.....	17
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18

LIITTEET

- Luonnosvaiheen asemakaavakartta ja -määräykset (13.4.2026)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 13.4.2026)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Tölo III F asemakaavan muutoksen selostus koskee 13.4.2026 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutoksella kumotaan Tölo III F kaavan alueen osalta 28.8.2019 päivätyn asemakaavan Tölo III E merkinnät ja määräykset.

Asemakaavan muutos koskee Forssan Kuhalan kaupunginosan korttelin 175 tonttia 61-7-175-19, tontin viereistä liikennealuetta sekä Rajakujan katualuetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava muutoksen alue sijaitsee Eteläisen Puistokadun, Pihlajakadun ja Rajakujan, sekä korttelin 175 asuintonttien ja pysäköintialueen rajaamalla alueella.



Kuva 1. Ilmakuva (MML, 2023), johon on merkitty viiva kolmen metrin etäisyydelle asemakaavan muutoksen alueen rajasta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Valtion liikelaitos Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt kaupunkia varaamaan Kuhalan (7.) kaupunginosassa sijaitsevan tontin 61-7-175-19 sekä viereisen liikennealueen, osoite Rajakuja 1/Pihlajakatu 1, Forssan uuden poliisitalon suunnittelua varten. Tontilla ja liikennealueella voimassaoleva asemakaava Tölo III E ei ole toteutunut kyseisten alueiden osalta.

Tölo III F asemakaavamuutoksella yhdistetään palveluasumisen korttelialue ja liikennealue yhdeksi korttelialueeksi, jonka kaavamerkinnät määritellään uudelleen poliisitalon toteuttamista varten. Suunniteltu poliisitalo on laajuudeltaan arviolta 1500-2000 kerrosalaneliometriä.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaava on kuulutettu vireille 16.1.2026 kaupunginhallituksen toimesta.
- Asemakaavan luonnos valmistui 13.4.2026.
- Yhdyskuntalautakunta käsitteli kaavan valmisteluaineiston XX.XX.2026.
- Kaupunginhallitus asetti kaavan luonnoksen nähtäville XX.XX.2026.
- Asemakaavan luonnos oli nähtävillä XX.XX.2026-XX.XX.2026.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavalla muutetaan Tölö III E asemakaavaan suunniteltujen, mutta toteutumattomien yleisen saattoliikenteen alueen ja palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueen merkintöjä sekä päivitetään Rajakujan katualueen merkintöjä. Alue merkitään asemakaavan muutoksessa hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. Kaavamääräyksillä ohjataan tontin rakentamista alueeseen sopivaksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Senaatin on tarkoitus ostaa muodostuva korttelinosa Forssan kaupungilta, kun hankkeen toteutusedellytykset ja valtion rahoitus on varmistunut. Asemakaavan mukainen kiinteistö tulee muodostaa ennen rakentamisen aloittamista.

3. LÄHTÖKOHDAT

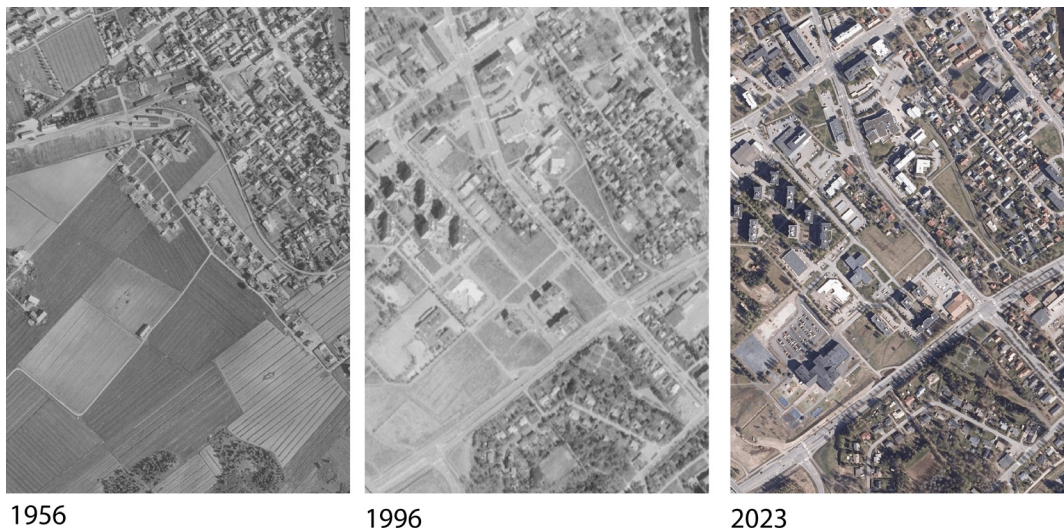
3.1 Selvitys suunnittelualueesta

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Kuhalan kaupunginosassa Forssan keskusta-alueen länsilaidalla. Alue sijoittuu Eteläisen Puistokadun varrelle, jonka myötä suunnittelualueelle avautuu pitkät näkymät sekä kaakkoon että luoteeseen. Alueen ympärillä sijaitsee asuintontteja, hoivakoti, pysäköintialue ja päivittäistavarakauppa. Noin kahdensadan metrin päässä alueesta lounaaseen sijaitsee monitoimitalo Akvarelli. Suunnittelualueen etelän ja lännen puolella on korkeampaa kerrostalorakentamista ja pohjoisen sekä koillisen puolella pientaloja.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Maanmittauslaitoksen historiallisista ilmakuvista näkee selkeästi alueen rakentamisen etenemisen. Vuoden 1956 kuvassa suunnittelualue on pääosin viljelysmaata. Kaupunkirakenne rajautuu vielä tässä Eteläisen Puistokadun pohjoispuolelle ja suunnilleen nykyisen viihdeuimalan kohdalla sijainneeseen ratapihaan. Eteläinen Puistokatu ja sen varrella sijaitsevat asuintalot ovat kuitenkin jo tässä vaiheessa rakennettu. Eteläisen Puistokadun varren asuintalojen rakentaminen ajoittuu pääosin 1940- ja 1950-luvuille.



Kuva 2. Kuvasarja historiallisista ilmakuvista (MML, 2026) Kuhalan alueelta.

Vuoden 1996 ilmakuvassa alue on jo laajalti rakentunut, ja kaupunkirakenne vastaa pääosin nykyistä. Kuhalan alue on täydentynyt hitaasti ja vielä vuoden 2023 ilmakuvasta voi helposti tunnistaa historian viljelymaana esimerkiksi rakentamattomien laajojen avoimien aluiden avulla.

Asemakaavan muutoksen alueella tai sen lähialueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä Museoviraston muinaisjäänösrekisteristä 16.3.2026 noudetun tiedon mukaan.

3.1.3 Luonnonympäristö ja ihmisen muovaama maisema

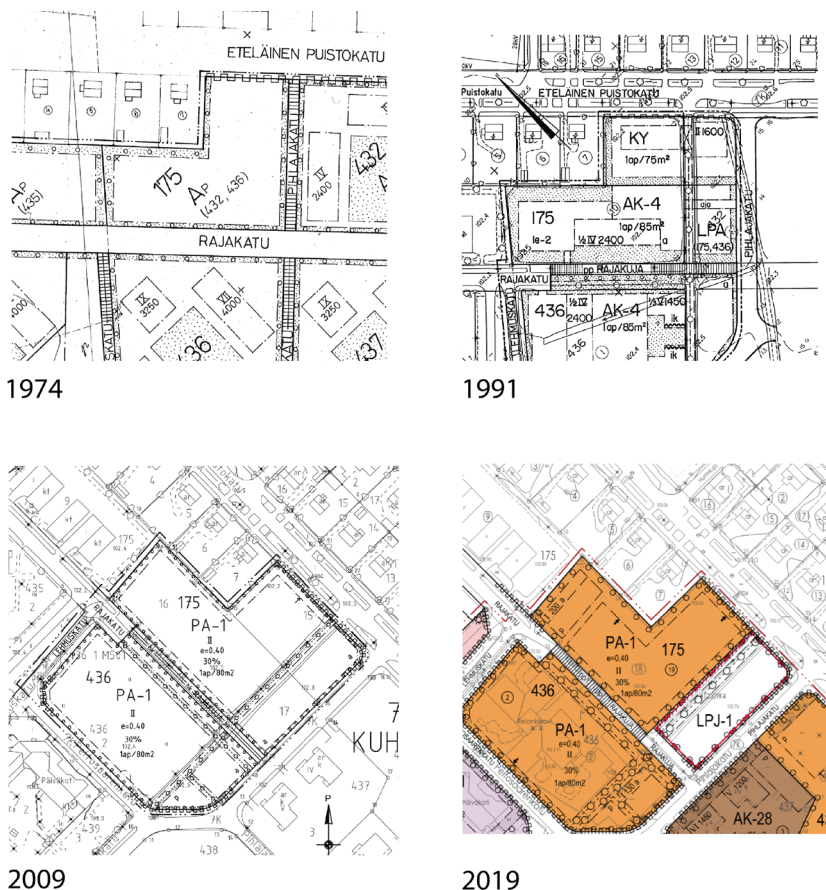
Forssan kaupungin alueen maisematyypille ovat ominaisia laaksomaiset alavat alueet ja laajat savipohjaiset pellot sekä loivasti kumpuilevat pitkät näkymät, joita kaupungin keskusta-alueen pohjoispuolelta rajaa harjualue. Suunnittelualueen maasto on lähes tasaista ja eikä sillä kasva korkeampaa kasvillisuutta.

Lähiympäristön kasvillisuus on muodostunut alueelle ihmisen toiminnan seurauksena. Kasvillisuuden kehittyminen on nähtävissä Maanmittauslaitoksen historiallisissa ilmakuvissa. Kuhalan alue on aikaisemmin muokattu pääosin pelloksi, ja alueen kaupungiksi rakentumisen yhteydessä on istutettu alueen nykyinen kasvillisuus. Koska Kuhala on rakentunut pitkän ajan kuluessa, on myös kaupunginosan kasvillisuus hyvin monen ikäistä.

3.1.4 Alueen aikaisemmat asemakaavat

Alueelle on laadittu asemakaava useaan kertaan eri käyttötarkoituksia varten, joista yksikään ei ole kuitenkaan toteutunut. Suunnittelualue on ollut ensimmäisen kerran osana asemakaavaa vuonna 1942, jolloin suunnittelualueen kohdalle oltiin kaavaan vielä merkitty jatkettavan Eteläisen Puistokadun varren asuintontteja.

Vuoden 1974 asemakaavassa alue oli varattu pysäköintiin ja sen läpi oli merkitty kulkevaksi katu. Jo vuoden 1974 asemakaavassa korttelin 175 rakenne muistuttaa hyvin paljon nykyistä korttelirakennetta. Vuoden 1991 asemakaavassa alueesta oli varattu osia liiketoimintaan, asumiseen ja pysäköintiin. Vuoden 2009 kaavassa alue oli merkitty kokonaan palveluasumisen käyttöön. Töölö III F kaavalla osittain kumottavassa vuoden 2019 kaavassa osa palveluasumisen alueesta muutettiin saattoliikenteen alueeksi monitoimitaloa varten.



Kuva 3. Otteita suunnittelualueella aikaisemmin voimassa olleista asemakaavoista.

3.1.5 Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on savea.

3.1.6 Vesitalous

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maasto on hyvin tasaista, minkä vuoksi hu-levesiä kertyy alueelle. Hulevedet ohjataan alueella pääosin kunnan hulevesijärjestelmään. Tulvia varten osoitettuja viivytysalueita ei ole.

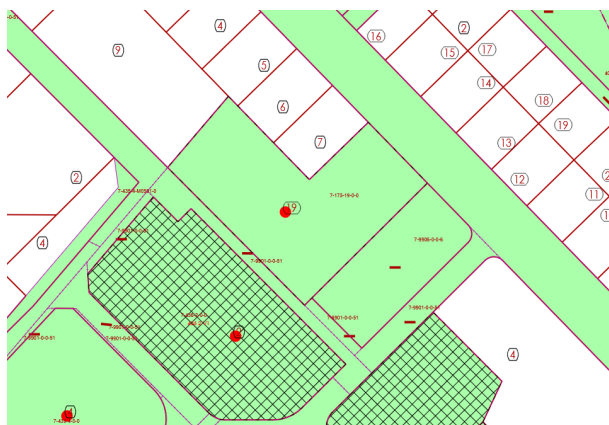
Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä kaava-alueesta.

3.1.7 Palvelut

Koska alue sijoittuu Forssan taajamaan, sijaitsee sen lähellä erilaisia palveluita. Aluetta lähimmät palvelut ovat kaksi palvelutaloa, kaksi päivittäistavarakauppaa, viihdeuimamala Vesihelmi, monitoimitalo Akvarelli ja päiväkotikoti Pikkuakvarelli.

3.1.8 Maanomistus

Forssan kaupunki omistaa kaavalla muutettavan alueen kokonaisuudessaan. Korttelin 175 muut tontit ovat yksityisessä omistuksessa.



Kuva 4. Kaupungin omistamat maa-alueet on merkitty karttaan vihreällä ja yksityisessä omistuksessa olevat maa-alueet valkoisella.

3.1.9 Kunnallistekniikka

Kaavamutoksen alue sijoittuu rakennettuun kaupunginosaan, jonka kunnallistekniikka ja katuverkosto on rakennettu valmiiksi. Alueen poikki kulkee usean eri toimijan johto ja putkia.

3.1.10 Liikenne

Suunnittelualue on ollut osa Keskusta läntinen osayleiskaavan luonnosvaiheen ja Tölö III E asemakaavan yhteydessä tehtyä liikenneselvitystä. Liikenneselvitystä täydennetään Tölö III F ja Keskusta läntinen osayleiskaavan jatkosuunnittelun yhteydessä uusien ja toteutuneiden toimintojen vaikutusten osalta. Alueelle tehdään liikennelaskennat, joihin päivitys perustuu.

Kaava-alue sijaitsee noin kilometrin päässä Forssan linja-autoasemasta ja noin neljän

sadan metrin päässä lähimmiltä kaukoliikenteen pysäkeiltä. Forssan ydinkeskustan kattavan Tyykikyytin reitti kulkee kaava-alueen vieressä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa 27.5.2019 maakuntavaltuuston hyväksymä Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajama-alueeksi (A) ja kaava-alue kuuluu 2-tien varalaskupaikan suojavyöhykkeeseen (sv). Heti kaava-alueen rajan pohjoispuolella sijaitsee Forssan kansallisen kaupunkipuiston alue (kp) sekä keskustoimintojen alue (C).

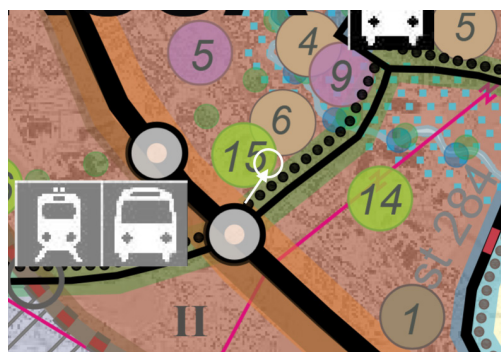
Valmisteilla olevassa 1. vaihemaakuntakaavassa kaava-alueen lähetyville kaakkoispuolelle on osoitettu kestävän liikkumisen laatukäytävä.



Kuva 5. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040 (Hämeen liitto). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kuvaan valkoisella nuolella ja ympyrällä.

3.2.2 FOSTRA

Forssan seudun strategisessa rakennetarkastelu FOSTRA on Forssan, Humppilan, Jokioisen, Tammelan ja Ypäjän yhteinen vapaamuotoinen maankäyttösuunnitelma, jossa ideoidaan Forssan seudun tulevaisuutta vuoteen 2050 saakka. Tarkastelu on valmistunut vuoden 2011 lopussa. Tarkastelussa suunnittelualue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi.



Kuva 6. Ote FOSTRAn kartasta. Suunnittelualue on merkitty kuvaan valkoisella nuolella ja ympyrällä.

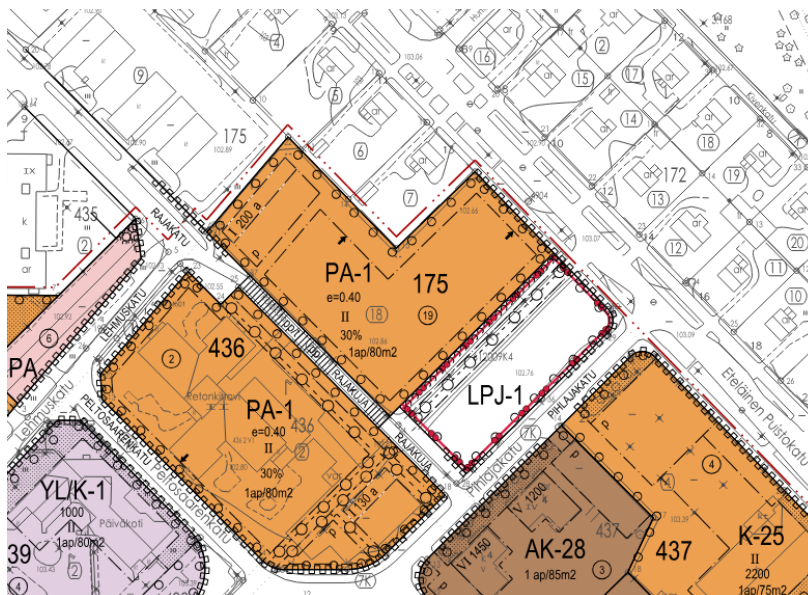
3.2.3 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa oikeusvaikutukseton 28.6.1993 hyväksytty Keskustaajaman yleiskaava, jossa alue on osoitettu Kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi. Valmistella olevassa Keskusta läntinen osayleiskaavaavan vuoden 2019 luonnoksessa alue on osoitettu lähipalvelujen alueeksi (PL) ja liikennealueeksi (L). Osayleiskaavan merkintää on tarkoitus muuttaa osayleiskaavan ehdotusvaiheeseen vastaamaan poliisin toimintaa. Osayleiskaava valmistellaan ehdotusvaiheeseen Töölö III F asemakaavan ehdotusvaiheen kanssa.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on 21.9.2019 voimaan tullut Töölö III E -asemakaava. Kyseisessä asemakaavassa alue on osoitettu Keskusta läntinen osayleiskaavan luonnoksen mukaisesti palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (PA-1) ja yleisen saattoliikenteen alueeksi (LPJ-1). Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue on rakentamatta ja Monitoimitalon toimintoja varten varatun yleisen saattoliikenteen alueen suunnitellut toiminnot on toteutettu lähempänä monitoimitaloa.

Töölö III E asemakaavassa Rajakuja jakaantuu kolmeen osaan niin, että Rajakujan Ete-läpäädyssä on sallittu ajoneuvoilla ajaminen, keskellä on sallittu ainoastaan kävely ja pyöräily ja pohjoispäässä on sallittu kävelyn ja pyöräilyn lisäksi tontille ajo.



Kuva 7. Ote suunnittelualueella voimassaolevasta asemakaavasta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin viimeisin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2026.

3.2.6 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualueelle on muodostettu Töölö III E kaavan mukainen tontti ja liikennealue.

3.2.7 Pohjakartta

Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelu pitää ajan tasalla ja täydentää pohjakarttaa.

3.2.8 Päätökset

Töölö III F asemakaavan muutos tuli kaupunginhallituksen päätöksellä vireille 12.1.2026.

3.2.9 Selvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen alue on osa Keskusta Läntinen osayleiskaavaa, ja alueen ympäristöllisiä, toiminnallisia, liikenteellisiä ja mitoituksellisia perusteita on tutkittu osayleiskaavan luonnoksessa sekä täydennetään osayleiskaavan ehdotusvaiheessa.

Traficon Oy on tehnyt liikennesuunnitelma -luonnoksen 27.11.2018. Suunnitelmassa oli ratkaistu alustavasti monitoimikeskus Akvarellin saattoliikenteen, huoltoajon sekä pysäköinnin järjestelyt. Traficonin suunnitelman sijaan monitoimitaloon liittyvät liikennejärjestelyt on toteutettu vuonna 2023 laaditun Forssan kaupungin ja Finnish Consulting Groupin suunnitelman mukaisesti.

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt Forssan kaupunkia varaamaan Kuhalan (7.) kaupunginosassa sijaitsevan tontin 61-7-175-19 sekä viereisen liikennealueen, osoite Rajakuja 1 / Pihlajakatu 1, Forssan uuden poliisitalon suunnittelua varten. Kyseisen alueen voimassa oleva kaava ei tarjoa edellytyksiä poliisitalon toteuttamiselle, minkä vuoksi asemakaavamuutos on tarpeen.

4.2 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on poliisitalon rakentamisen edellytysten täyttäminen suunnittelualueella. Kaupungin tavoitteena on edistää taajamaan myönteistä kehittymistä, selvittää hakijan suunnitelman toteuttamiskelpoisuutta suunnittelualueella sekä arvioida asemakaavan muutoksen vaikutukset suunnittelualueeseen ja sen lähialueisiin. Kaupungin tavoitteita ohjaa kaupunginvaltuuston 12.12.2022 hyväksymä Forssan kaupunkistrategia 2030.

4.3 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 16.1.2026 kaupunginhallituksen päätöksellä.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

Kaavan osalliset on listattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun aikana.

4.4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 16.1.2026 alkaen. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu Forssan lehdessä 16.1.2026.

Kaavan luonnosvaiheen esilletulosta...

Kaavan ehdotusvaiheesta ilmoitetaan...

4.4.3 Viranomaisyhteistyö

Suunnittelualueen läpi kulkevan kaukolämpöjohdon siirrosta on käyty neuvottelu Nevel Oy:n, Forssan kaupungin ja Senaatin kesken 2.2.2026. Neuvottelun perusteella siirtoa varten varataan suunnittelualueen Pihlajakadun puoleiselta reunalta tila johdolle.

Rajakujan Pihlajakadun päädyn liikennejärjestelyistä on pidetty neuvottelu Forssan kaupungin teknisen johtajan kanssa 17.2.2026, jonka perusteella Rajakujan Pihlajaka-

dun päädyn liikennejärjestelyt ollaan päätetty pitää kaavaluonnoksessa muuttumattomana.

6.3.2026 on pidetty neuvottelu Forssan kaupungin kunnallistekniikan päällikön kanssa. Neuvottelun perusteella on ehdotettu Senaatille, että Rajakujan Rajakadun päädyn liikennejärjestelyt pidetään ennallaan. Neuvottelussa katsottiin, ettei kunnallistekniikka tai alueen liikennejärjestelyt lähtökohtaisesti estä tontin suunniteltua käyttöä. Lisäksi arvioitiin alustavasti kaavan liikenneselvityksien tarpeita ja suuntaviivoja sekä päätettiin liikenneselvityksen tilaamisesta.

Kaava-aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja muilta tarpeellisilta tahoilta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

4.5 Suunnittelun yhteydessä laadittavat selvitykset

Selvitykset laaditaan valmiiksi kaavan ehdotusvaiheeseen. Senaatti-kiinteistöt tutkii kaavoitettavan kiinteistön toiminnalliset ratkaisut.

4.5.1 Liikenneselvitys

Liikenneselvityksellä tarkastellaan Akvarellin toteutuksesta johtuneita muutoksia liikenteen lähtötietoihin ja poliisitalon toiminnan vaikutusta lähialueen liikenteeseen. Liikenneselvitys perustuu liikennemääriin, joita päivitetään kaavaprosessin aikana Eteläisen Puistokadun ja Pihlajakadun risteyksestä, Eteläisen Puistokadun ja Yhtiönkadun risteyksestä sekä Rajakadulta.

4.5.2 Kaupunkikuvallinen tarkastelu

Kaupunkikuvallisella tarkastelulla tutkitaan rakentamisen vaikutusta kaupunkikuvaan, ja kaupunkikuvan positiivisen kehittymisen asettamia vaatimuksia alueen asemakaavalle.

Alueen kaupunkikuvaa tutkitaan maastokäynneillä, valokuvien kautta ja käymällä läpi historiallisia ilmakuvia. Lisäksi tarkastelussa hyödynnetään kolmiulotteisia hahmotelmia rakennusmassasta ja kaupunkimallia, johon rakennusmassan hahmotelmia upotetaan. Seuraavan sivulla on esitetty kuvissa esimerkkinä yksi versio rakennuksen alustavista luonnoksista malliin upotettuna.

Esimerkki kaupunkikuvallisesta tarkastelusta:



Kuva 8. Kuvissa on esitetty yksi versio rakennuksen alustavista luonnoksista upotettuna Forssan kaupungin kaupunkimalliin. Kuvissa esitetty rakennus ei ole toteutettava versio rakennuksesta, vaan toimii esimerkkinä. Kuvaupotuksia luodaan lisää ehdotusvaiheeseen tehtävässä kaupunkikuvallisessa tarkastelussa.

5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muutetaan nykyiset palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue ja yleisen saattoliikenteen alue hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. Korttelialue on kooltaan noin 0,87 hehtaaria ja sille on osoitettu 2300 kerrosalaneliometriä rakennus- oikeutta. Kaavan kaakkosreunassa kulkee maanalaisille johdoille varattu alue.

Lisäksi kaavassa on mukana noin 0,04 hehtaarin verran Rajakujan katualuetta. Katualue jakaantuu asemakaavassa kolmeen osaan, jotka ovat katu, jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu katu. Rajakujan eteläpäädyn ajoneuvoille sallittua katualuetta jatketaan asemakaavassa osoitetulle Rajakujan eteläpäädyn viereiselle tontin ajoliittymälle. Alueelta kumottavassa kaavassa kyseinen katualue on varattu jalankululle ja pyöräilylle. Lisäksi tontille ajon sallivaa katuosuutta muutetaan jatkumaan pidemmälle vastaamaan toteutunutta liikennejärjestelyä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos luo edellytykset korttelialueiden rakentamiseen kaupungin tulevaisuuden tarpeiden ja hyvän kaupunkiympäristön tavoitteiden mukaisesti. Kaavan alue sijoittuu valmiiksi rakennettuun ympäristöön, ja kaavalla ohjataan uutta rakentamista alueelle sopivaksi.

Kaavassa määrätään alueen osia istuttamista varten, jotta kaavan alueen viherrakenne kehittyä tukemaan lähiympäristön viherrakennetta ja kaupunkikuvaa. Kaavassa määrätään hulevesien käsittelystä, viivytyksestä ja hallinnasta.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

Asemakaavan muutoksen myötä poliisitalon toiminnan voi sijoittaa kaupungin keskusta-alueelle täydentämään alueen palvelutarjontaa. Kaavalla ei lisätä merkittävästi työpaikkoja, sillä poliisilla on jo toimintoja Forssassa, jotka voivat siirtyä kaavan myötä uudelle paikalle. Asemakaavamuutoksella kumotaan palvelutalon rakentamisen mahdollisuus tontilla.

5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Uuden rakentamisen seurauksena alueen hulevesien valumisen voidaan arvioida muuttuvan. Vettä imevät alueet vähenevät. Kaavassa edellytetään hulevesien viivytämistä kaupungin hulevesijärjestelmän kapasiteetin riittävyyden takaamiseksi. Kaavassa edellytetään pysäköintialueiden hulevedenkeruun varustamista öljynerottimilla, mikäli pysäköintialueilla on toimintaa, jossa on riskinä öljyn päätyminen hulevesiin.

5.3.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennet-

tuun ympäristöön

Kaavan mahdollistaman rakennusmassan soveltuvuutta kaupunkirakenteeseen selvitetään kaavaprosessin aikana kaupunkikuvallisella tarkastelulla.

Kaava-alue sijoittuu kaupunkirakenteessa korkean rakentamisen ja matalan rakentamisen vyöhykkeiden väliin. Rakennukseen saa rakentaa kaavan mukaan pääosin kaksi kerrosta ja muodostuvan tontin kapeammalla luoteisosalla yhden kerroksen. Rakennusoikeus vähenee kaavan muutoksella noin 150 kerrosalaneliömetriä alueelta kumottavaan kaavaan verrattuna, ja rakennusalan pinta-ala kasvaa.

Rakentaminen sovitetaan alueeseen kaavamerkintöjen ja -määräysten ohjaamana. Kaavassa määrätään myös tontin istutuksista, mikä osaltaan edistää alueen kaupunkikuvan kehittymistä.

5.3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin ja pohjaveteen

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Kaava-alueella olevat niittymäiset joutomaan kaltaiset alueet vähenevät. Kaavaan on merkitty istutettavia alueita ja puurivejä. Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen vähentää alueen tämän hetkisen niittukasvillisuuden pinta-alaa, mutta pihan rakentaminen asemakaavamerkintöjen mukaisesti voi lisätä alueen monimuotoisuutta ja istutettavat puut kaupungin latvuspeittoa.

5.3.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen

Kaava-alue sijoittuu rakennettuun kaupunginosaan ja kaava-alueen toiminnot hyödyntävät pääosin olemassa olevaa kaupunkitekniikkaa ja katuverkostoa. Kaavalla ei siksi ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen tai yhdyskuntatalouteen.

Kaava-alueella kulkee johtoja, jotka tulee siirtää pois kaavassa osoitettavan rakennusalan hyödyntämiseksi. Kaikista siirroista tulee sopia siirrettävän kohteen omistajan kanssa.

5.3.6 Vaikutukset liikenteeseen

Töölö III F asemakaavamuutoksella kumottavan yleisen saattoliikenteen alueen toiminnot ovat sijoitettu Töölö III E kaavasta poiketen Pihlajakadun varrella sijaitsevan Pikkuakvarellin päiväkodin pysäköintialueen yhteydessä. Yleisen saattoliikenteen alueen poistamisella Töölö III F kaava-alueelta ei siksi ole merkitystä saattoliikenteen toteutuneeseen tilaan.

Töölö III F Asemakaavan muutoksen toiminnot lisäävät toteutuessaan alueen liikennettä maltillisesti. Poliisitalon liikenne jakaantuu pääosin Eteläiselle Puistokadulle ja Pihlajakadulle sekä vähemmissä määrin Rajakadulle. Muutoksen vaikutusta arvioidaan asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheeseen laadittavassa liikenneselvityksessä.

5.3.7 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksen mahdollistaman toiminnan merkittävimmän häiriötekijän voi arvioida olevan alueen kasvava liikennemäärä. Senaatilta saadun tiedon mukainen liikenteen määrän kasvu jää kuitenkin kaupungin arvion mukaan hyvin maltilliseksi.

5.4 Asemakaavan merkinnät ja määräykset

Asemakaavan määräykset on esitetty kokonaisuudessaan liitteessä Asemakaavakartta ja -määräykset.

5.4.1 Korttelialueet

Korttelialueen YH-1 tunnukseseen on lisätty indeksi 1, sillä korttelialuetta koskee kaavassa ja alla listatut määräykset.

- YH-1: Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

- Kiinteistön maanpinnan tulee liittyä luontevasti maastonmuotoihin ja ympäröivän alueen korkeustasoihin. Kiinteistön rajapintaan ei saa muodostaa penkkoja ympäröiviin kiinteistöihin liittyen.
- Rakennukset on suunniteltava korkealaatuisiksi ja niiden on otettava huomioon tontin kaupunkikuvallinen asema.
- Rakennuksien julkisivujen pääasiallisen värin tulee olla vaalea.
- Rakennuksissa yhtenäinen julkisivu saa olla enintään 50 metriä pitkä.
- Rakennuksissa tulee olla porrastettu harjakatto, harjakatto tai pulpettikatto.
- Tonttia saa aidata poliisin toiminnan edellyttämällä tavalla. Aidan korkeus saa olla korkeintaan 3 metriä.
- Yleiseen hulevesijärjestelmään liittyessä on vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytettävä kiinteistöillä siten, että viivytysaltaiden tai -säiliöiden mitoitus-tilavuus on yksi kuutiometri (1m³) jokaista sataa (100m²) vettä läpäisemättömän pinnan neliometriä kohden. Viivytysaltaiden tai säiliöiden on viivytettävä hulevesiä vähintään 0,5 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivuotojärjestelmä.
- Pysäköintialueiden hulevedenkeruu tulee varustaa öljynerottimilla, mikäli pysäköintialueilla on toimintaa, jossa on riskinä öljyn päätyminen hulevesiin. Tällaista toimintaa ovat esimerkiksi huonokuntoisten autojen säilyttäminen tai ajoneuvojen peseminen pysäköintialueilla ilman erillistä pesuvesien käsittelyä.
- Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää johtojen siirtoa alueella. Siirtämisestä on sovittava johdon omistajan kanssa.
- Tontille saa sijoittaa puistomuuntajan.

5.4.2 Katualueet

- jk/pp: Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.

- pp/t: Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla on sallittu tontille ajo.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen voi toteutua, kun muodostettu tontti myydään eteenpäin ja rakentamislupa on myönnetty. Ennen rakentamistoimenpiteitä tulee siirtää rakennuslalla olevat johdot. Jakokaappien, valopylväiden ja muiden mahdollisten rakenteiden siirrosta käydään tarpeen mukaan neuvottelut ennen luvan myöntämistä. Siirtämisestä tulee sopia siirrettävän kohteen omistajan kanssa. Asemakaavan mukainen kiinteistö tulee muodostaa ennen rakentamisen aloittamista.

FORSSAN TEKNINEN- JA YMPÄRISTÖTOIMI, MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Forssa 13.4.2026

Leo Hirviniemi, kaavoitusarkkitehti

Sirkka Köykkä, kaupunginarkkitehti