

FCG ●

Finnish
Consulting
Group



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



TALSOILA VI D

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

14.4.2026

Forssan kaupunki P51881

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14.4.2026 päivättyä asemakaavakarttaa Talsoila VI D.

Asemakaavan muutos koskee: Forssan kaupungin Talsoilan kaupunginosan korttelia 207 (osa), 208 ja 209 sekä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Forssan kaupungin Talsoilan kaupunginosan korttelit 207 (osa), 208 ja 209, 210 (osa) ja 262 sekä katu- ja lähivirkistysalueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Talsoilan kaupunginosassa reilun kilometrin ydinkeskustan luoteispuolella.



Kuva 1. Asemakaavaraja merkattu punaisella viivalla. (MML, 2024)

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen hakijan rakennettu asuinkiinteistö sijaitsee puistoalueella, kaavoituksella muutetaan kiinteistö kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti puistosta korttelialueeksi. Saman puistoalueen itäosassa oleva rakentamaton asuinkiinteistö muutetaan puistoalueeksi.

Kaavalla mahdollistetaan rakennetun kiinteistön turvaaminen asumiseen. Lisäksi huolehditaan ekologisen yhteyden ja luontovirkistytymisen lähimaaston monimuotoisuudesta kaupunkistrategian mukaisesti.

1.4 Sisällysluettelo

| | | |
|------|---|-----|
| 1 | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 2 |
| 1.1 | Tunnistetiedot | 2 |
| 1.2 | Kaava-alueen sijainti | 2 |
| 1.3 | Kaavan tarkoitus | 2 |
| 1.4 | Sisällysluettelo | 3 |
| 1.5 | Liitteet | 3 |
| 2 | TIIVISTELMÄ | 4 |
| 2.1 | Kaava prosessin vaiheet..... | 4 |
| 2.2 | Asemakaava..... | 4 |
| 2.3 | Asemakaavan toteuttaminen | 4 |
| 3 | LÄHTÖKOHDAT..... | 4 |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista | 4 |
| 3.2 | Luonto- ja lintudirektiivilajit sekä uhanalaiset ja harvinaiset lajit | 9 |
| 3.3 | Huomionarvoiset luontokohteet | 111 |
| 3.4 | Haitalliset vieraslajit..... | 133 |
| 3.5 | Hoito- ja kehittämissuhteet | 144 |
| 3.6 | Rakennettu ympäristö | 155 |
| 3.7 | Suunnittelutilanne | 19 |
| 4 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 222 |
| 4.1 | Asemakaavan suunnittelun tarve | 222 |
| 4.2 | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 222 |
| 4.3 | Osallistuminen ja yhteistyö..... | 222 |
| 4.4 | Asemakaavan tavoitteet..... | 233 |
| 4.5 | Suunnitelmista annettu palaute | 23 |
| 5 | ASEMAKAAVAN KUVAUS..... | 233 |
| 5.1 | Kaavan rakenne | 233 |
| 5.2 | Kaava-aineistoon tehdyt muutokset..... | 23 |
| 5.3 | Mitoitus | 24 |
| 5.4 | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 25 |
| 5.5. | Aluevaraukset | 25 |
| 5.6 | Kaavan vaikutukset | 27 |
| 5.7 | Ympäristön häiriötekijät | 31 |
| 5.8 | Kaavamerkinnot ja -määräykset | 31 |
| 5.9 | Nimistö..... | 31 |
| 6 | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 31 |
| 7 | KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET..... | 32 |

1.5 Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Seurantalomake
4. Luontotyyppiselvitys (26.8.2024)
5. Liito-oravaselvitys (15.8.2024), ei julkinen
6. Rakentamistapaohje
7. Lähivirkistysalueen tyypittely sekä hoidon periaatteet
8. Asemakaavan valmisteluvaiheesta sekä ehdotusvaiheesta jätetyt kirjalliset mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet (14.4.2026)

Valokuvat Eija Ojaranta (Rakennuspuutarha Oy) 2024, ellei erikseen mainita toisin.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaava prosessin vaiheet

- Asemakaavamuutos on käynnistynyt yksityisen henkilön aloitteesta.
- Asemakaavamuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksen 2024 yhteydessä
- 24.1.2024 kaavasta on pidetty aloitusviranomaisneuvottelu.
- 2024 syksyllä valmistuivat kaavaselvitykset.
- 12.9.2024 valmistui asemakaavaluonnos.
- 19.9.2024 (§ 73) yhdyskuntalautakunta päätti asettaa luonnoksen MRL 62 §:n mukaisesti nähtäville.
- 30.9.-14.10.2024 asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä.
- 4.4.2025 valmistui asemakaavaehdotus.
- 26.5.2025 kaupunginhallitus päätti asettaa kaavan ehdotusvaiheen aineiston MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville.
- 9.6.-8.7.2025 asemakaavaehdotus oli nähtävänä AKL 65 §:n mukaisesti.
- 14.4.2026 valmistui tarkistettu asemakaavaehdotus, johon ei ole tehty olennaisia muutoksia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.
- x.9.2025 kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen.

2.2 Asemakaava

Puistoalueella oleva kiinteistö osoitetaan asuinkorttelialueeksi ja tutkitaan kiinteistön kulkuyhteyksiä.

Kaava-alueella toteuttamatta jäänyt asuinkorttelin osa muutetaan puistoalueeksi.

Asemakaavassa otetaan huomioon kaava-alueelle kaavan yhteydessä laadittujen rakentamistapaohjeen, kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitysten sekä liito-oravaselvityksen päivityksen tulokset.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua voimaan.

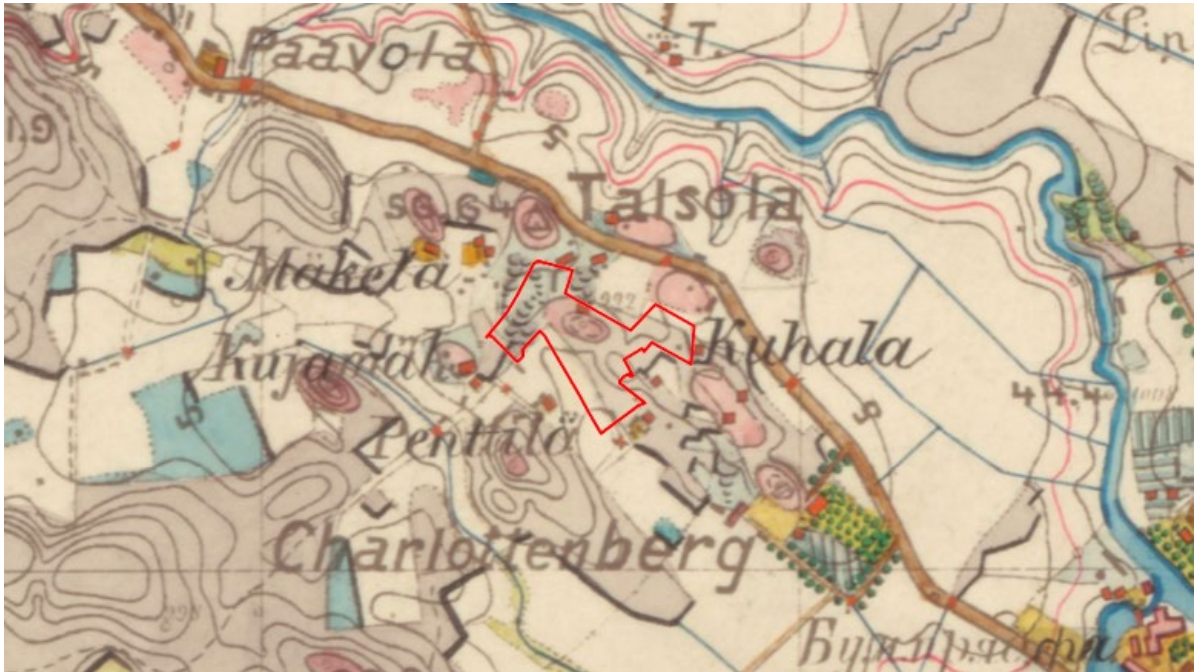
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen keskellä sijaitsee avokallioalue, jossa on sijainnut Talsola-nimisen tilan viljaittoja. Kalliota ovat ympäröineet peltoalueet, joille on myöhemmin rakennettu asuinrakennuksia. Mäki on tälläkin hetkellä metsän peitossa. Kaava-alueen läpi kulkee jalankulun ja pyöräilyn väylä, jonka kautta on kulku kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevalle Talsoilan koululle.

Vuoden 1884 Senaatinkartassa näkyy kaava-alueen pohjoispuolella sijainnut tie, joka on yhdistänyt Forssan ja Jokioisen. (Kuva 2)



Kuva 2. Suunnittelualue vuoden 1884 Senaatinkartalla. Kaava-alue on ollut metsäinen. Kaava-alue merkattu likimääräisesti punaisella viivalla.

Suunnittelualue oli 1900-luvun puolessa välissä pääosin metsäaluetta, jonka keskellä sijaitsee kallioisia metsäalueita. Länsi- ja eteläosissa sijaitsi peltoalueita. Kaava-alueen kaakkoisosassa sijaitsevat asuinrakennukset saattavat olla edelleen olemassa nykyisellä asuinalueella. (Kuva 3)



Kuva 3. Vasemmalla suunnittelualueen ilmakuva vuodelta 1949 ja oikealla 2024. Kaava-alue merkattu punaisella viivalla. (MML 2024)



Kuva 4. Entistä peltoaluetta kaava-alueen koillisosassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristön nykytila selvitettiin maastokäynneillä 21.5. ja 17.6.2024. Selvityksen teki Rakennuspuutarha Oy:n luontokartoittaja Eija Ojaranta, jonka raportin pohjalta keskeiset tiedot kaavaselostukseen kokosi FCG Finnish Consulting Group Oy:n biologi FM Minna Eskelinen. Alueelta selvitettiin kasvillisuuden, eläimistön ja maiseman yleiskuva, luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet sekä luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista liito-oravan esiintyminen alueella. Maastokäynnin tulokset on raportoitu erillisissä liitteissä (liitteet 4 ja 5).

3.1.3 Kasvillisuus

Selvitysalue sijaitsee kasvillisuuden osalta eteläborealisella vuokkovyöhykkeellä (2a). Talsoilan selvitysalueeseen sisältyy kuusi- ja lehtipuusekametsää, kallioinen metsäalue, puistoa sekä nurmialue, joka on puustoisten lehtipuukujien ja asutuksen reunustama. Alue rajautuu pohjoissuunnassa Talsoilan kouluun, muualla asuintaloihin ja katuihin.

Metsät ovat kasvupaikkatyypiltään vaihtelevasti lehtomaista ja tuoretta kangasta sekä tuoretta ja kosteaa lehtoa. Puusto on pääosin eri-ikäisrakenteista kuusi- ja lehtisekametsää, jossa kasvaa kuusta, haapaa, koivua, mäntyä, pihlajaa, tuomea, raitaa ja harmaaleppää. Puusto on paikoin järeää. Pensaskerroksen muodostavat mm. paatsama, kataja, koiranheisi, näsiä ja herukan taimet. Lahopuuta on vähän.

Kallion laella on pienialainen, vähäpuustoinen kalliopaljastuma, jonka kalliopainanteissa kasvaa karuilla ja keskiravinteisilla kallioilla esiintyvää isomaksaruohoa. Isomaksaruoho on erittäin uhanalaisen ja rauhoitetun isoapollonperhosen toukkien ravintokasvi. Lajista ei ole havaintotietoja selvitysalueelta.



Kuva 5. Kaava-alueen itäosan kangasmetsä kuvattuna Kukkolankadun käänköpaikalta. (Minttu Kervinen, FCG Oy, 2024)



Kuva 6. Metsät ovat vaihtelevasti kuusi- ja lehtipuusekametsiä. Tiheäpuustoisien tuoreen lehdon aluskasvillisuus on paikoin niukkaa, johtuen aiemmista metsänhoitotoimenpiteistä. (Eija Ojaranta 2024)



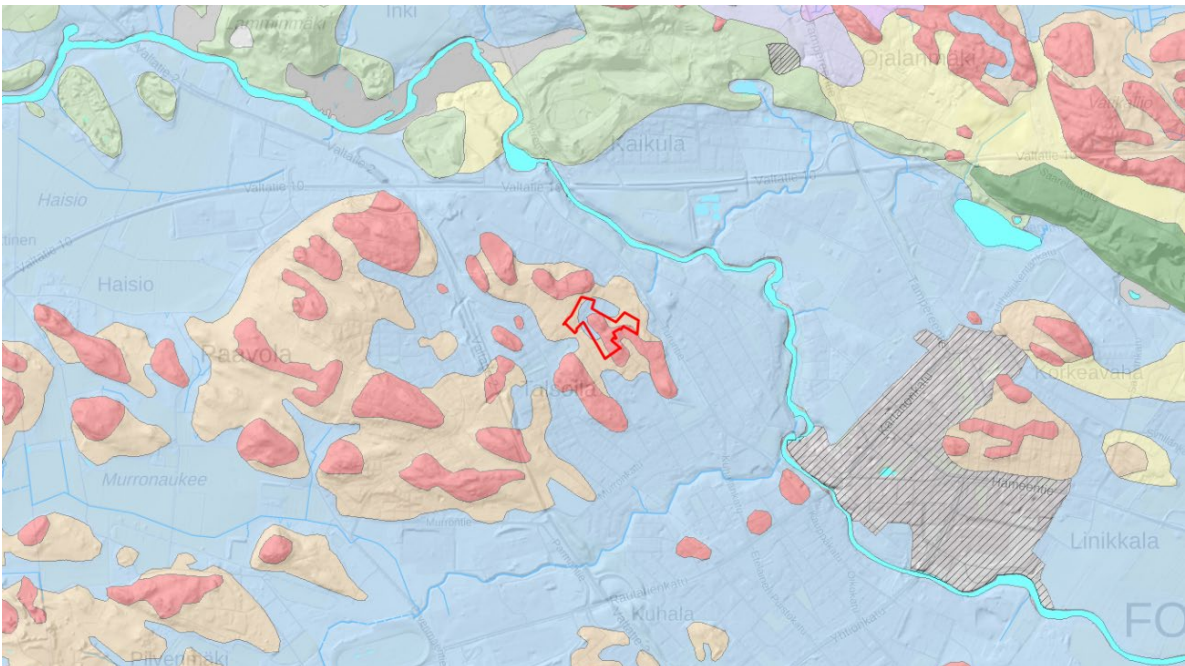
Kuva 7. Puistoalueella sijaitseva polku. Selvitysalueen keskiosassa on reheviä lehtipuuvaltaisia sekametsiä. Polun varrella on kostea lehtoa. (Eija Ojaranta 2024)



Kuva 8. Kaava-alueen keskellä sijaitsee kallioalue. (Eija Ojaranta 2024)

3.1.4 Maa- ja kallioperä sekä topografia

Pinnanmuodoiltaan alueen keskellä sijaitsee muuta aluetta korkeampi kallioalue, joka on korkeimmalta kohdaltaan +118 mpy. Alueen matalin kohta sijaitsee alueen itäosassa (+109 mpy). Kallioperältään alue kuuluu laajan syväkivialueen itäreunaan. Alueen kallioperä on granodioriittia. Kaava-alueen maaperä on osaksi savea (sininen), hiekkamoreenia (vaalean ruskea) ja kalliota (punainen). (Kuva 9)



Kuva 9. Suunnittelualueen maaperä 1:20 000 (MML, GTK 2024)

3.1.5 Vesiluonto

Kaava-alue kuuluu Kokemäenjoen vesistöalueeseen (35), Loimijoen valuma-alueeseen 35.9 ja Jokioisen alueeseen 35.923. Kaava-alue jakautuu kahteen eri valuma-alueeseen 35.9.171 ja 35.9.112. Selvitysalueella ei ole lampia, puroja tai noroja.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue (Vieremä 0406101) sijaitsee valtatie 10 pohjoispuolella noin 750 metrin päässä kaava-alueesta.

3.1.6 Eläimistö

Alueen pesimälinnustoon kuuluu pääosin yleisiä havumetsien, pensastoisten lehtimetsien, puistoalueiden ja pihapiirien lintulajeja. Tyypillisiä lajeja ovat mm. peippo, pajulintu, talitiainen, sinitäinen, punarinta ja varis. Huomionarvoisia lajeja ovat alueella pesivät töyhtötiainen ja viherpeippo.

Selvitysalueella esiintyy kaupunkiympäristöille tyypillistä havu- ja sekametsien sekä kulttuuriympäristöjen eläinlajistoa (mm. rusakko, orava).

3.2 Luonto- ja lintudirektiivilajit sekä uhanalaiset ja harvinaiset lajit

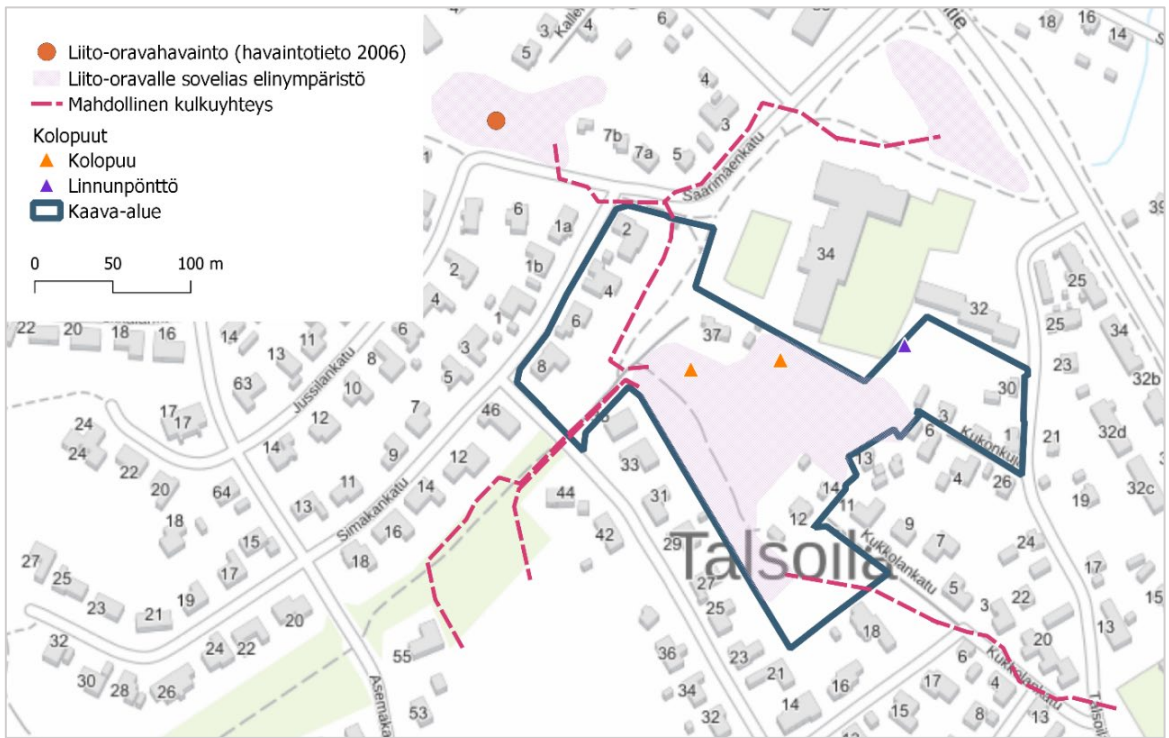
Selvitysalueelta ei ollut aikaisempia havaintotietoja luonto- tai lintudirektiivilajeista, erityisesti suojeltavista lajeista eikä uhanalaisista tai muista huomionarvoisista lajeista (Suomen Lajitietokeskus 8/2024). Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista tarkemmin selvitettiin liito-oravan esiintymistä alueella (liite 5).

Liito-orava (*Pteromys volans*)

Selvitysalueelta ei todettu eikä alueelta ollut aikaisempia havaintotietoja liito-oravasta. Lähin tiedossa oleva liito-oravahainto on vuodelta 2006 selvitysalueesta luoteeseen, asuintalojen ja Saarimäenkadun rajaamasta metsiköstä (Suomen Lajitietokeskus 8/2024). Kohteen elinympäristö on säilynyt ennallaan.

Selvitysalueen keskiosa on liito-oravalle soveliaista elinympäristöä, jossa vaihtelevat puustoltaan vanhemmat kuusimetsät sekä lehtipuusekametsät, jotka soveltuvat liito-oravan ruokailualueiksi. Talsoilan alueella liito-oravalle soveliaiden metsäalueiden välillä on puustoisia kulkuyhteyksiä, joiden kautta laji pystyy liikkumaan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen, soveliaiden elinympäristöjen sekä ruokailualueiden välillä (kuva 10).

Taajama-alueille tyypillisesti kulkuyhteydet ovat usein kapeita ja katkonaisia, jolloin yksittäisten puiden poisto voi katkaista yhteyden. Kulkuyhteyksien korkein puusto sijaitsee osin puistoalueen ulkopuolisilla yksityisillä tonteilla. Selvitysalueen länsiosassa asuintaloihin rajoittuen on heikentynyt kulkureitin osa, jonka vahvistamiseksi suositetaan puuistutuksia.



Kuva 10. Liito-oravan vanha havaintotieto (Suomen Lajitietokeskus 8/2024), liito-oravalle soveliaiksi arvioidut metsäkuviot (Sitowise 2018: Forssan liito-oravaselvitys), kolopuiden sijoittuminen selvitysalueella sekä lajin todennäköiset kulkuyhteydet soveliaiden elinympäristöjen välillä. Kaavan metsäalue on tärkeä liito-oravan elinpiiriin soveltuva alue, jonka olosuhteita ei saa heikentää. Kelopuut tarjoavat pesäpaikkoja alueella havaituille töyhtötaisille.



Kuva 11. Liito-oravalle soveliaassa elinympäristössä on kuusia ja lehtipuita, puusto on erirakenteista. (Eija Ojaranta 2024)



Kuva 12. Puistoalueen reunaa Paulinkadun suunnalta katsottuna. Kohteella tarve vahvistaa liito-oravan kulkureittiä puuistutuksin puiston puolelle. (Eija Ojaranta 2024)

Valtakunnallisesti uhanlaisista lintulajeista selvitysalueen pesimälinnustoon kuuluvat viherpeippo ja töyhtötiainen (Kuva 13).

Töyhtötiainen (*Lophophanes cristatus*)

Töyhtötiainen on valtakunnallisesti uhanalainen, vaarantunut (VU) laji. Laji pesii selvitysalueen luoteisosan mänty-kuusisekametsissä. Töyhtötiainen on etenkin kallioisten männiköiden pesimälintu, kolopesijä, joka suosii pienipiirteisesti aukkoisia, maastoltaan vaihtelevia havumetsiä.

Viherpeippo (*Carduelis chloris*)

Viherpeippo on valtakunnallisesti erittäin uhanalainen (EN) laji. Laji pesii selvitysalueen länsiosan metsissä. Kulttuuriympäristöissä viihtyvä viherpeippo pesii metsiköissä ja puistoissa. Pesiviä pareja on myös talousmetsien peltomaisemaan rajoittuvissa reunaosissa.

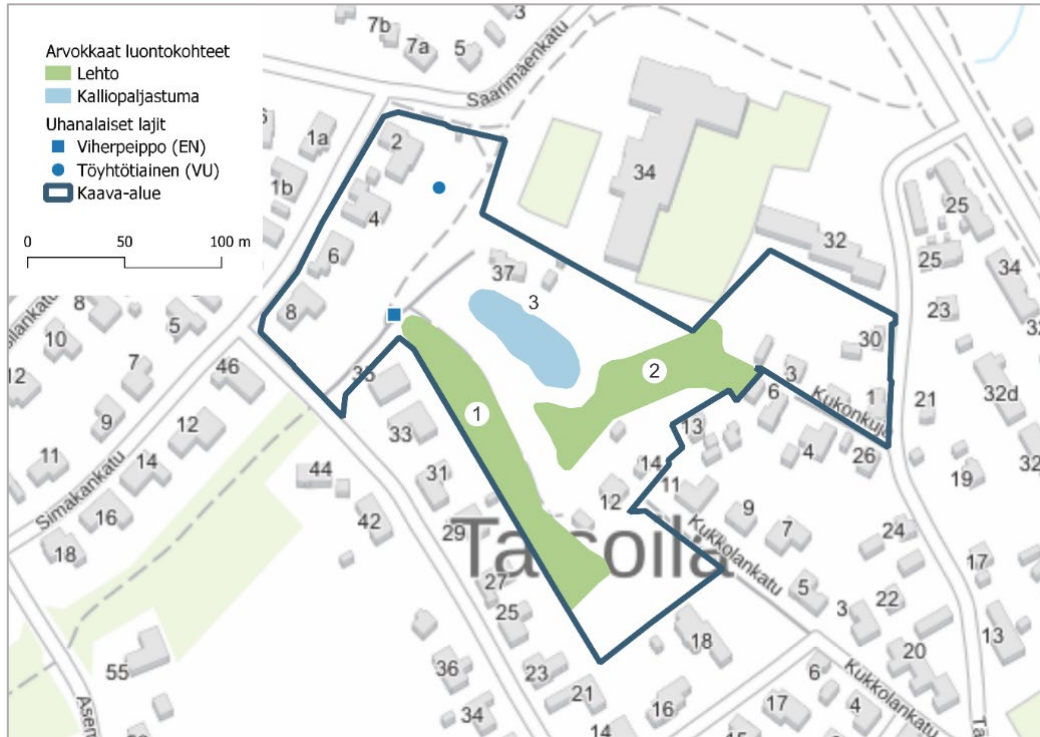
3.3 Huomionarvoiset luontokohteet

Selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole Natura-alueita, valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluvia kohteita tai luonnonsuojelualueita. Lähin Natura-alue, Torronsuo (FI0344002, SAC/SPA), sijaitsee yli viiden kilometrin päässä kaava-alueesta etelään. Lähimmät luonnonsuojelualueet ovat Saksanrimmen vaahterametsä (LTA204364) 2,2 kilometriä kaava-alueesta itään, Jyrkänkallion luonnonsuojelualue (YSA043234) 3,1 kilometriä kaava-alueesta lounaaseen ja Loimalammin-Salmistonmäen luonnonsuojelualue (YSA205267) 3,3 kilometriä kaava-alueesta kaakkoon.

Selvitysalueelta ei ole tiedossa eikä selvityksissä todettu luonnonsuojelulain (LSL 64 § ja 65 §) tai vesilain (VL 2 luku 11 §) mukaisia suojeltuja luontotyyppkejä eikä luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (LSL 78 §).

Selvitysalueella ei ole merkittäviä maisemakohteita. Valtatien 10 pohjoispuolella sijaitsee Loimijokilaakson viljelymaisemat, joka on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Luontoarvot sijoittuvat selvitysalueen keski- ja eteläosiin (kuva 13). Alueen rehevät lehtometsät ja vähäpuustoinen kalliometsän osa ovat luonnon monimuotoisuutta turvaavia ja tukevia luontokohteita. Uhanlaisista ja huomionarvoisista luontotyypeistä kohteilla esiintyy tuoreita keskiravinteisia lehtoja ja kosteita keskiravinteisia lehtoja. Tarkemmat tiedot kohteiden luontoarvoista on liitteessä 4.



Kuva 13. Asemakaava alueen luontoarvot.

1. Talsoilan kostea lehto

Luonnon monimuotoisuutta tukeva kohde (arvoluokka 4). Hiirenporras-käenkaalityypin kostea saniaislehto (AthOT) on puustoltaan varttunutta, osin nuorta, kuusivaltaista sekametsää. Latvus on erirakenteinen. Alueen arvoa lisää se, että maa- ja pystylahopuuta on kohtalaisesti. Vaateliaampaan lehtolajistoon kuuluvat näsiä ja mustakonnanmarja. Kohde rajautuu pohjoisessa ja idässä ulkoilureitteihin, lännessä pientaloasutukseen.



Kuva 14. Kostea lehto on harmaaleppää, haapaa ja kuusta kasvavaa sekametsää. Kosteimmilla kohdin kenttäkerroksen valtalajina on mesiangervo.

2. Talsoilan tuore lehto

Luonnon monimuotoisuutta turvaava kohde (arvoluokka 3). Käenkaali-oravanmarjatyyppin tuore lehto (OMaT) on puustoltaan eri-ikäistä ja -rakenteista, varttunutta, osin nuorta kuusisekametsää. Aluskasvillisuus on vähäistä. Kohteelle on levinnyt puutarhakasveja. Lehdon säilymisen kannalta on tärkeää poistaa kuusen taimia ja lisätä lehtipuustoa.

3. Talsoilan kallio

Luonnon monimuotoisuutta tukeva kohde (arvoluokka 4). Kallion laen pienialainen, vähäpuustoinen, pääosin sammalpeitteinen kalliopaljastuma. Puusto kallion reunamilla on eri-ikäisrakenteista. Kalliolla kasvaa kuusta, mäntyä, koivua, katajaa, pihlajaa sekä vaahteran ja tammen taimia. Huomionarvoinen laji on kalliopainanteissa kasvava isomaksaruoho. Muuta kenttäkerroksen lajistoa mm. ahosuolaheinä, ukonkeltanot, ahomansikka ja rohtotädyke. Kallion reunamilla kasvaa kieloa, mustikkaa ja puolukkaa.

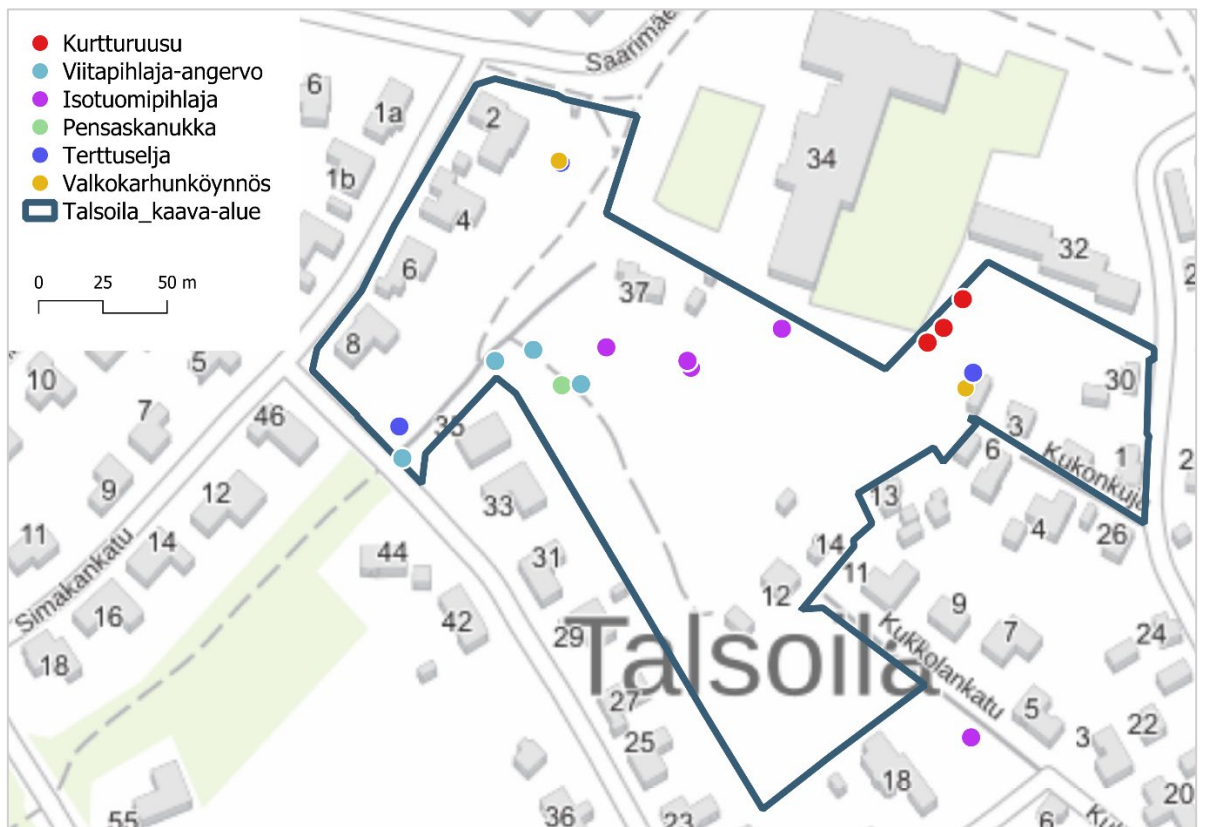


Kuva 15. Kallion reuna-alueiden puustoa (vas). Kalliolla kasvaa isomaksaruohoa (oik).

3.4 Haitalliset vieraslajit

Eri puolille selvitysalueetta on levinnyt haitallisia vieraslajeja etenkin rakennetun ympäristön ja ulkoilureittien läheisyyteen (kuva 16). Kurtturuusu ja viitapihlaja-angervo ovat kansallisesti haitalliseksi säädettyjä vieraslajeja (Valtioneuvoston asetus kansallisesti merkityksellisistä haitallisista vieraslajeista 704/2019 (1.6.2019)).

Muita selvitysalueen metsiin levittäytyneitä vieraslajeja ovat Isotuomipihlaja ja pensaskanukka. Vieraslajeista terttuselja ja valkokarhunköynnös kasvavat puisto- ja nurmialueiden reunamilla.



Kuva 16. Vieraslajien esiintyminen Talsoilan selvitysalueella.

3.5 Hoito- ja kehittämishjeet

Kaavaan luonnonarvokohteet suositetaan rajaamaan yhtenäisenä aluekokonaisuutena ja merkittäväksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo). Kohteille suositetaan seuraavia hoito- ja kehittämistoimia luonnon monimuotoisuuden lisäämiseksi:

1. Lahopuun lisääminen

Metsien monimuotoisuuden lisäämiseksi lahopuun lisääminen alueella. Lahopuut jätetään maastoon. Yksittäisiä puita voidaan kaataa ja jättää lahoamaan.

2. Kalliometsän hoito-ohje

Kalliokasvillisuuden (kuten isomaksaruohon), katajien ja varttuneen puuston säilyttäminen kalliolla ja sen reuna-alueilla. Vieraslajien poisto kohteelta. Etenkin kallion reunamilla kasvava isotuomipihlaja suositetaan poistettavaksi.

3. Liito-oravan kulkuyhteyksien turvaaminen

Liito-oravan kulkuyhteyksien vahvistaminen puustutuksin kapeilla ja osittain katkonaisilla kulkureiteillä.

Kulkureitille istutetaan useampia puita ja eri puulajeja. Suositetaan luonnon lehtipuita sekä kuusia suojapuiksi. Istutettava puusto voi olla korkeudeltaan vaihtelevaa. Puustossa tulisi olla myös korkeudeltaan yli kymmenen metriseksi kasvavia puita. Puut istutetaan ryhmiksi, jolloin puut tukevat toisiaan heti alusta mikroilmaston muodostumisessa.

4. Vieraslajien hävittäminen

Vieraslajien esiintymät ovat pääosin vielä pieniä, joten niiden leviäminen on vielä melko helposti torjuttavissa. Torjuntatoimissa otetaan huomioon lajikohtaiset suositukset hallintatoimenpiteiksi.

3.6 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviksi inventoituja kohteita. Kaava-alueella lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY-alue, Forssan teollisuusyhdykskunta) sijaitsee kaakossa noin 800 metrin päässä. Maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue, Turuntien kerrostaloalue ja Forssan paloasema, sijaitsevat idässä noin 300 metrin päässä.

Asemakaava-alueella sijaitsee yhteensä kymmenen asuinkäytössä olevaa kiinteistöä. Talsoilan alue on kaupunkikuvaltaan tyypillistä 1960–1970 -luvuilla rakentunutta asuinalueita mataline asuinrakennuksineen ja vehreine pihapiireineen.

Kaavan länsiosassa Simakankadun varressa on neljä omakotitaloa. Simakankadun omakotitalot ovat tyypillisiä 1960–1970 -luvun yksikerroksisia asuintaloja. Rakennuksissa on todennäköisesti ollut alun perin tasakatto, ja ne on myöhemmin korjattu auma- ja harjakattoisiksi. Simakankadun rakennusten julkisivumateriaalina on käytetty keltaista tai tummaa tiiltä pois lukien kiinteistön 61-8-209-2, jonka julkisivuvuoraus on saneerauksen yhteydessä muutettu sinivalkoiseksi pystylomalaudoitukseksi. Kattojen osalta rakennusten värimaailma on tumma. Tonteilla on poikkeuksetta autotallit, jotka ovat suurimmassa osassa rakennuksiin integroitujia.

Suunnittelualueella sijaitsevan Kukkolankadun päässä sijaitsee kaksi asuinkiinteistöä. Pohjoisemmalla kiinteistöllä (Kukkolankatu 14) rakennuskanta on ulkoasunsa perusteella rakennettu 1900-luvun alkupuoliskolla (Kuva 17).

Rakennuskantaa on ainakin julkisivun ja ikkunoiden osalta korjattu sotien jälkeen. Eteläisemmällä Kukkolankadun päässä sijaitseva kiinteistö (Kukkolankatu 12) sijaitsee todennäköisesti 1900-luvun puolen välin jälkeen valmistunut 1,5-kerroksiselta tummansävyinen hahmoltaan kookkaampi loivakattoinen asuinrakennus.

Suunnittelualueen koillisosassa Kukonkujalla ja Talsoilankadulla sijaitsee kolme asuinrakennusta, jotka ovat ulkoasunsa perusteella peräisin jälleenrakennuskaudelta. Noppamaisten rakennusten julkisivussa on pystylomalaudoitus, ja värimaailmaltaan ne toistavat muille Talsoilan vanhemmille rakennuksille ominaista vaaleaa julkisivuväriä.

Talsoilan koulun eteläpuolella sijaitsevalla puistoalueella on yksi asuinkiinteistö, jolla sijaitsee 1900-luvun puolen välin paikkeilla rakennettu punainen harjakattoinen asuinrakennus. Rakennusta on laajennettu ja sen julkisivu on korjattu moderniksi.

Kukkolankadun päässä sijaitsevien tonttien välissä on kylmämuurauksena ladottu kiviäitä (Kuva 18).

Rakennetusta ympäristöstä on tehty rakentamistapaohje, joka on erillisessä liitteessä (liite 6).



Kuva 17. Kaava-alueen itäosassa Kukkolankadulla sijaitseva asuinkiinteistö. (Minttu Kervinen, FCG Oy, 2024)



Kuva 18. Kukkolankadun päässä sijaitsevien tonttien välinen kiviaita. (Minttu Kervinen, FCG Oy, 2024)

Kaava-alueen puistossa sijaitsee asuinkiinteistö (Kuva 19). Kulkuyhteys talolle tapahtuu Paulinkadun kautta (Kuva 22). Kiinteistölle on rasitetie Talsoilankadun suunnasta, mutta tämä ei ole käytössä. Kiinteistön pohjoispuolella sijaitsee Talsoilan koulurakennus (Kuva 20).



Kuva 19. Puistoalueella sijaitseva asuinkiinteistö. (Minttu Kervinen, FCG Oy, 2024)



Kuva 20. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Talsoilan koulu. (Minttu Kervinen, FCG Oy, 2024)

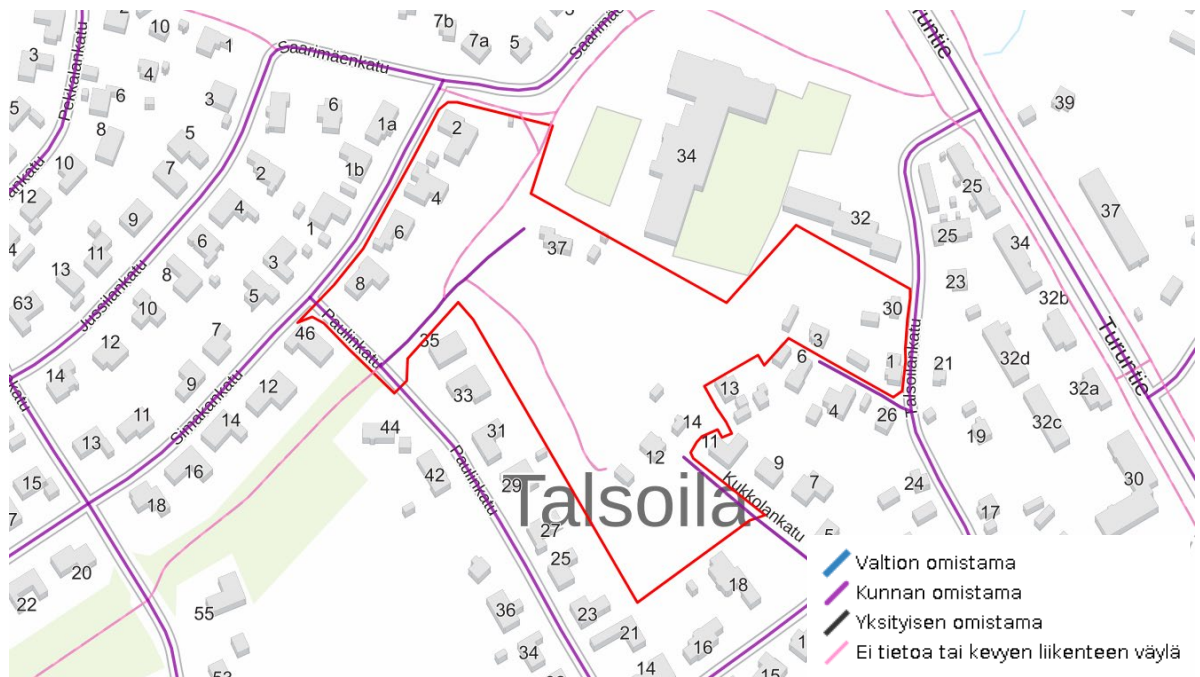
Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Kaava-alueella sijaitsevat vesijohto, jätevesiviemäri, hulevesiputki sekä sähkökaapeleita (Kuva 21).



Kuva 21. Suunnittelualueen kaapelikartta (Forssan Verkkopalvelut Oy, 2024)

3.6.1 Liikenne

Kaava-alueetta ympäröivät Forssan kaupungin omistamat ja hoitamat kadut ja kevyen liikenteen väylät. Kaava-alueeseen kuuluu osa Paulinkadusta ja Kukkolankadusta. (Kuva 22). Puistossa sijaitsevalle kiinteistölle ajetaan nykyisin Paulinkadun ja koulun välisen kevyen liikenteen väylän kautta. (Kuva 23)



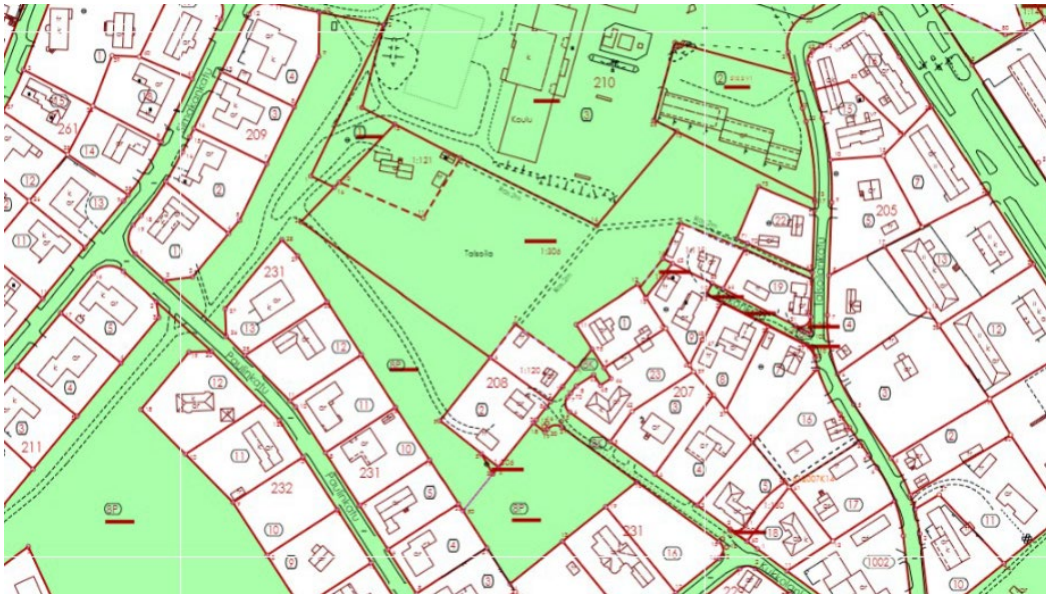
Kuva 22. Suunnittelualueen liikenneverkot. Kaava-alue merkattu punaisella viivalla. (MML, Väylä 2024)



Kuva 23. Paulinkadulta kulkeva jalankulun ja polkupyöräilyn väylä kohti Talsoilan koulua.

3.6.2 Maanomistus

Forssan kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet sekä kaavamuutoksen hakijan tontin. Muut asuinkäytössä olevat kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. (Kuva 24)



Kuva 24. Suunnittelualan maanomistus. Vihreällä värillä osoitettu Forssan kaupungin omistamat alueet. (Forssan kaupunki, 2024)

3.7 Suunnittelutilanne

3.7.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040, joka on hyväksytty 27.5.2019 ja saanut lainvoiman 22.10.2021. Kaava-alue on *taajamatoimintojen aluetta, A5*. A5-merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet liikenne- ja viheralueineen.

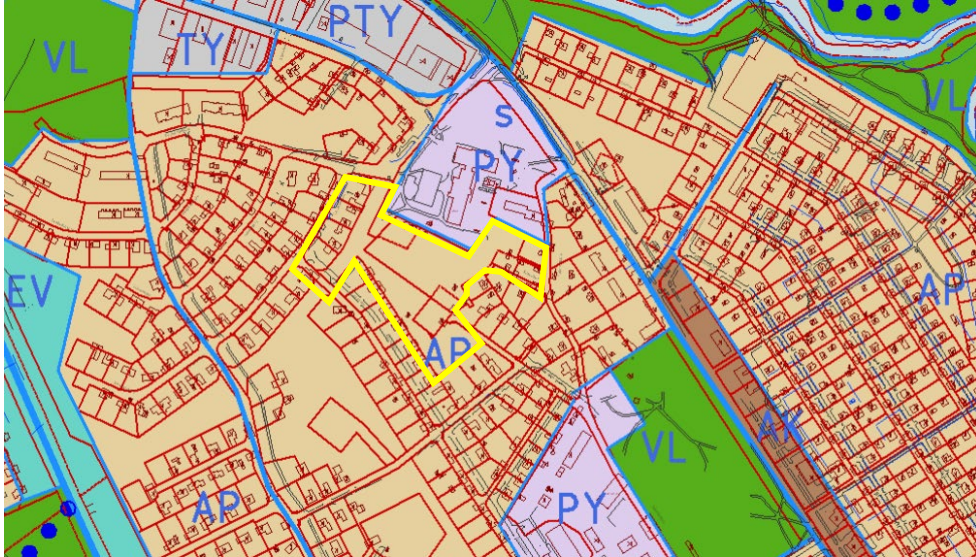
Valmistelussa oleva maakuntakaavan 2040 1. Vaihemaakuntakaava, jonka luonnos oli nähtävänä 7.1.-20.2.2026, ei koske suunnittelualuetta.



Kuva 25. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Kaava-alue merkattu likimääräisesti punaisella viivalla. (Hämeen liitto, 2021)

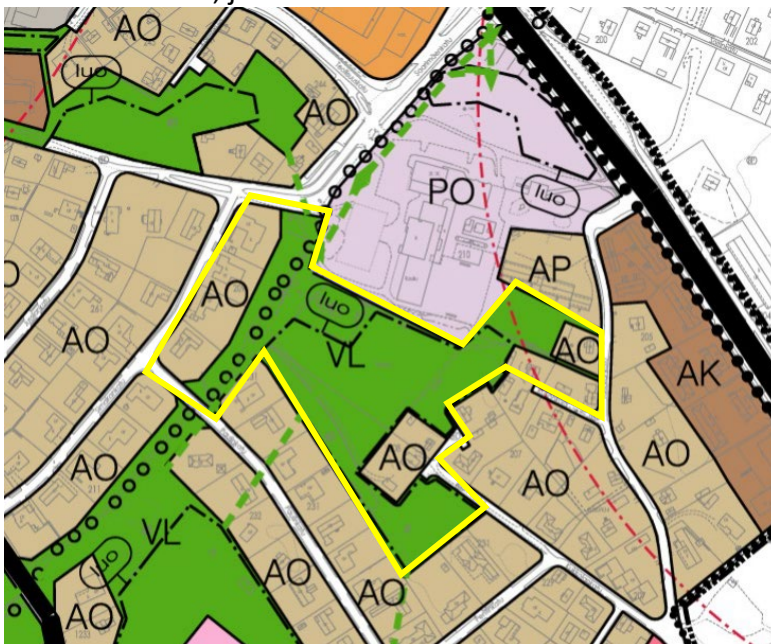
Yleiskaava

Kaava-alue sijaitsee oikeusvaikutuksettoman keskustaajaman yleiskaavan alueella. Yleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 28.6.1993. Kaava-alueelle on varattu *asuinpientalojen korttelialuetta* (AP). Voimassa olevassa asemakaavassa on tarkennettu puistoalueiden verkostoa. Yleiskaavassa ei ole otettu huomioon ekologisia yhteyksiä, joten tältä osin kaava on vanhentunut.



Kuva 26. Ote oikeusvaikutuksettomasta Keskustaajaman yleiskaavasta. Kaava-alue merkattu likimääräisesti keltaisella viivalla. (Forssan kaupunki, 1993)

Suunnittelualue kuuluu Keskusta läntinen -osayleiskaavan kaava-alueeseen. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 15.4. – 20.5.2019. Luonnosvaiheessa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja virkistysalueeksi (VL). Virkistysalueelle on osoitettu luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jota on hoidettava siten, että sen monimuotoisuus vahvistuu. Alueella on pitkän yhteyden muodostama ulkoilureitti. Osayleiskaavasta on tekeillä ehdotus, jota käsitellään vuoden 2026 aikana.

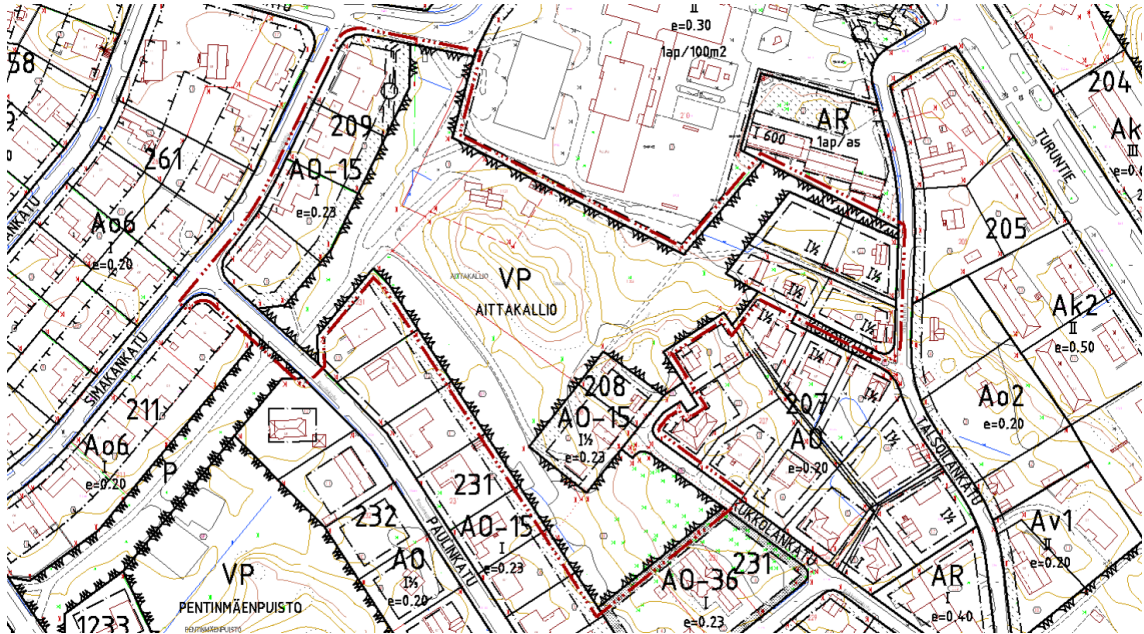


Kuva 27. Ote Keskusta läntinen -osayleiskaavan luonnoksesta. Kaava-alue merkattu likimääräisesti keltaisella viivalla.

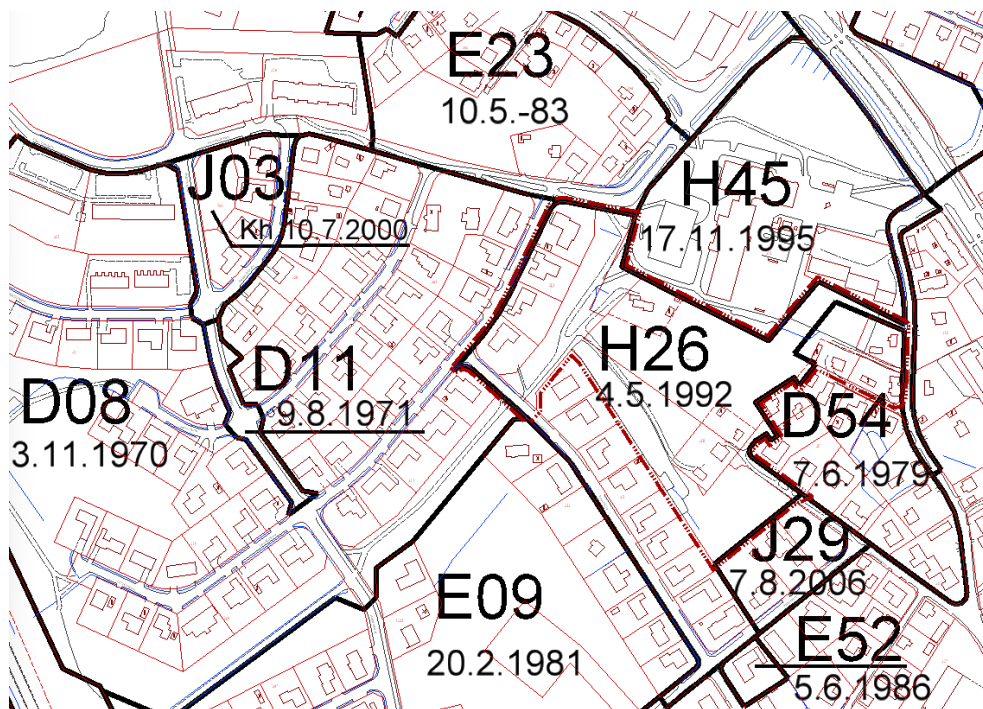
Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Kaava-alueen länsiosassa on voimassa 4.5.1992 (H26) vahvistettu asemakaava, jossa alueet on osoitettu *erillispientalojen korttelialueeksi* (AO ja AO-15) ja *puistoaluetta* (VP). Asuinkiinteistöjen rakennustehokkuus (e) on 0,23. Simakadun puolella saa rakentaa I -kerroksisen omakotitalon. Kukkolankadun päässä kaava sallii enintään I ½ -kerroksen omakotitalon rakentamisen.

Kukonkujan pohjoispuolella olevien asuinkiinteistöjen kohdalla on voimassa 7.6.1979 vahvistettu asemakaava (D54). Alueelle on osoitettu *omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue* (AO). Alueelle saa rakentaa enintään I ½ -kerroksisen omakotitalon. Alueen rakennustehokkuus (e) on 0,2.



Kuva 28. Ote ajantasa-asemakaavasta.



Kuva 28 a. Voimassa olevien asemakaavojen tunnukset ja hyväksymispäivämäärät.

Rakennusjärjestys

Edellistä rakennusjärjestystä on tarkistettu uuden 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain mukaiseksi. Uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2026.

Pohjakartta

Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelu pitää ajan tasalla ja täydentää pohjakarttaa.

Tonttijako ja -rekisteri

Kaava-alue on kiinteistörekisterissä.

3.7.2 Kaava-aluetta koskevat päätökset

Puistoalueella sijaitsevan kiinteistön omistajat ovat hakeneet poikkeamislupaa, jota Forssan kaupunginhallitus on puoltanut 10.12.2007 § 348. Kaupunginhallitus päätti 4.12.2023 § 373 että, kaavan tulee olla valmis vuoden 2024 loppuun mennessä.

3.7.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Kaava-alueelle laaditaan kaavatyon yhteydessä kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys (liite 4) sekä liito-oravaselvityksen tarkistus (liite 5). Selvityksissä on selvitetty alueella mahdollisesti sijaitsevia arvoalueita ja liito-oravia sekä laadittu alueen hoito- ja kehittämishojeet.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen hakijan kiinteistö sijaitsee puistoalueella, kaavoituksella muutetaan kiinteistö kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti puistosta korttialueeksi. Saman puistoalueen itäosassa oleva rakentamaton asuinkiinteistö muutetaan puistoalueeksi.

Kaavalla mahdollistetaan kiinteistön turvaaminen asumiseen. Lisäksi huolehditaan ekologisen yhteyden ja luonto-virkistäytymisen lähimaaston monimuotoisuudesta kaupunkistrategian mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on tullut vireille vuoden 2024 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty alueen osalliset. Kaavoitus on suoritettu suunnitelman mukaisessa laajuudessa ja siinä esitetyllä tavalla. (liite 1)

4.3.2 Vireilletulo

Hankkeen vireilletulosta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen lehtikuulutuksella Forssan lehdessä 31.8.2024 sekä Forssan kaupungin internetsivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty kaavan osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksesta on järjestetty ELY-keskuksen kanssa neuvottelu 24.1.2024. Kaava-aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja muilta tarpeellisilta tahoilta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavalla mahdollistetaan tällä hetkellä puistoalueella sijaitsevan kiinteistön turvaaminen asumiseen. Lisäksi huolehditaan ekologisen yhteyden ja luonto-virkistäytymisen lähimaaston monimuotoisuudesta kaupunkistrategian mukaisesti.

4.5 Suunnitelmista annettu palaute

4.5.1 Kaavan valmisteluvaiheen aineistosta saatu palaute ja vastineet

Talsoila VI D -asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto oli Forssan kaupungin yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 19.9.2024 § 73 nähtävillä 10.9. – 14.10.2024 välisenä aikana. Aineistosta jätettiin määräaikaan mennessä viisi lausuntoa. Aineistosta ei saatu yhtään mielipidettä.

Palaute on otettu huomioon kaavan ehdotusvaiheen aineistossa mahdollisuuksien mukaan ottaen huomioon kaavan tavoitteet. Valmisteluvaiheen aineistosta saadut lausunnot ja niiden vastineet on koottu tiivistelmänä selostuksen liitteeksi 7.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla todennetaan alueen nykytila. Nykyhetkellä puistoalueella sijaitseva asuin-kiinteistö muutetaan korttelialueeksi. Kaava-alueella toteutumaton asuin-kiinteistö muutetaan vastaavasti puistoalueeksi. Kaavamääräyksillä ohjataan puistoalueen hoitoa sekä eliöiden elinympäristön ehostamista. Asemakaavakartta ja -määräykset ovat liitteessä 2.

5.2 Kaava-aineistoon tehdyt muutokset

5.2.1 Kaava-aineistoon ehdotusvaiheessa tehdyt muutokset

Ohessa on lueteltu kaava-aineistoon tehdyt tärkeimmät muutokset kaavan valmisteluvaiheen jälkeen, ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Muutokset kaavakartalla ja kaavamääräyksissä

- VL-11 -kaavamääräys muutettiin *luonnontilaisena hoidettava virkistysalueesta lähivirkistysalueeksi*. Kaavamääräyksen sisältöä tarkennettiin.
- Erillispientalojen alueiden (AO-67, AO-68, AO-69) kaavamääräysten sisältöä tarkistettiin.
- Kaava-alueelle lisättiin viisi *hulevesien käsittelyyn varattua sijainniltaan ohjeellista alueen osaa* (hule-8).
- Kaava-alueen latvuspeitteisyyttä käsittelevä alue muutettiin *lisä-merkinnästä eko-1 merkinnäksi*. Määräyksen sisältöä tarkennettiin.
- Kaava-alueen *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue* (luo) muutettiin muotoon luo-3. Määräyksen sisältöä tarkennettiin.
- Kaavamääräys avo muutettiin muotoon avok-1. Määräyksen sisältöä tarkennettiin.
- Kaava-alueen yleismääräyksiin lisättiin uusia määräyksiä hulevesien käsittelyä koskien.

Muutokset kaavaselostukseen

- Kaavaselostukseen kappaletta 3.6. Rakennettu ympäristö täydennettiin alueen nykyisen rakennuskannan kuvauksella.
- Asemakaavan suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan täydennettiin kaavaselostuksen kappaleeseen 5.6. Kaavan vaikutukset.
- Kappaletta 5.5. Aluevaraukset päivitettiin vastaamaan kaavaehdotuskarttaa.
- Kaavan vaikutuksia ympäristöön tarkennettiin tarkentuneiden kaavamääräysten myötä esimerkeillä hulevesien käsittelystä.

5.2.2 Kaava-aineistoon hyväksymisvaiheessa tehdyt muutokset

Ohessa on lueteltu kaava-aineistoon tehdyt tärkeimmät muutokset kaavan ehdotusvaiheen jälkeen, ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä.

Muutokset kaavakartalla ja kaavamääräyksissä

- Vieraslajeja sisältävät määräykset poistettiin määräysosiosta ja siirrettiin yleisohjeeksi ennen varsinaisia määräyksiä.
- Erillispientalojen alueiden (AO-67, AO-68, AO-69) kaavamääräysten sisältöä tarkistettiin rakennelmien osalta. AO-68 istutusaluetta tarkennettiin niin, ettei se sijaitse kallioalueella.
- Avokalliota koskevaa määräystä tarkennettiin.
- VL-11 käyttötarkoitus muutettiin VL/s-4/eko muotoon ja tarkennettiin käsittämään alueen suojelumääräyksiä sekä ekologisuuteen liittyviä määräyksiä.

Muutokset kaavaselostukseen

- Kaavaselostukseen lisättiin kuvaus 1920-40 luvun ja 1960-1970 luvun arkkitehtuurista.
- Lähivirkistysalueen käyttötarkoitusta ja kaavamääräyksiä on tarkennettu.
- Alueelle on tehty erillinen rakentamistapaohje, Sara Rieki, jossa on kiinteistökohtaisesti käyty rakennukset läpi sekä annettu ohjeet tuleviin korjauksiin.
- Lähivirkistysalueelle on tehty erillinen maisemaselvitys ja hoito-ohjeet aluetyyppien mukaan: Lähivirkistysalueen tyyppitely sekä hoidon periaatteet; Rasmus Lammela

5.3 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,6 hehtaaria. Asemakaavalla muodostuu rakennusoikeutta 2 534 k-m², joka on 51 kerrosalaneliometriä enemmän kuin voimassa olevassa kaavassa. Puistoalue pienentyy noin 71 m². Alueittain tiedot ovat esillä alla olevassa taulukossa (Taulukko 1). Tarkemmat tiedot ovat seurantalomakkeessa, liite 3.

Taulukko 1. Talsoila VI D -kaavaluonnoksen korttelialueiden ja muiden kaava-alueiden mitoitus.

| Aluevaraus | Pinta-ala [ha] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] |
|-----------------|----------------|-------------------------------|---------------|
| AO-67 | 0,4627 | 989 | 0,21 |
| AO-68 | 0,1377 | 317 | 0,23 |
| AO-69 | 0,5339 | 1228 | 0,23 |
| KATU | 0,1469 | - | - |
| (pp osa-alue | 0,0821) | | |
| VL/s-4/eko | 2,3657 | - | - |
| Yhteensä | 3,6469 | 2534 | 0,07 |

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys sekä maisemaselvitys, jotka sisältävät monimuotoista luonnonympäristöä tukevia hoito- ja kehittämishojeita. Hoito- ja kehittämishojeet sisältävät myös liito-oravan kulkuyhteyksien turvaamiseen liittyviä suosituksia. Kaava-alueelle on osoitettu ohjeelliset hulevesien käsittelyä varten varatut alueen osat.

5.5 Aluevaraukset

5.5.1 Korttelialueet

AO-67 Erillispientalojen korttelialue

Erillispientalojen korttelialue.

- Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, sekä yhden yksikerroksisen enintään 50 k-m² suuruisen piharakennuksen ja yhden enintään 5 m² suuruisen rakennelman, joiden harjakorkeus saa olla enintään 4,5 metriä. Rakennukset ja rakennelma on sijoitettava rakennusalalle.

- Olevaa rakennusta saa korjata sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusalasta.

- Rakentaminen ja korjaaminen on sovitettava 1920-40 -luvun arkkitehtuuriin.

- Rakennusten julkisivuissa on oltava peittomaalattu lautaverhous.

- Rakennusten on oltava harjakattoisia ja katon kaltevuuden on oltava 18 - 36 astetta.

- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Tontilla olevat puut on pyrittävä säilyttämään.

Mikäli puita poistetaan, on istutettava uusia tilalle.

- Piha-alueita saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

Korttelialueet kattavat olemassa olevat asuinkiinteistöt Kukkolankadun päässä (kortt. 208) sekä Kukonkujan ja Talsoilankadun risteyksen pohjoispuolella (kortt. 207 ja 262). Kukkolankadun päässä sijaitsevien tonttien välissä sijaitsee paikallisesti arvokas kiviaita, joka tulee säilyttää. Alueiden rakennustehokkuus on 0,20-0,23. Alueelle on tehty rakentamistapaohjeet, joita on noudatettava.

AO-68 Erillispientalojen korttelialue

- Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, sekä yhden yksikerroksisen enintään 50 k-m² suuruisen piharakennuksen ja ja yhden enintään 5 m² suuruisen rakennelman, joiden harjakorkeus saa olla enintään 4,5 metriä. Rakennukset ja rakennelma on sijoitettava rakennusalalle.

- Olevaa rakennusta saa korjata sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusalasta.

- Rakennusten julkisivuissa on oltava peittomaalattu lautaverhous.

- Rakennusten on oltava harjakattoisia ja katon kaltevuuden on oltava 18 - 36 astetta.

- Ajoyhteys alueelle on kiinteistön 61-8-210-3 kautta.

- Alueella olevat avokalliot ja vähähumuksiset jyrkät rinteet on otettava huomioon alueen hoidossa eikä niille saa lisätä multaa. Alueen pienipiirteisyys on säilytettävä.

- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Tontilla olevat puut on pyrittävä säilyttämään.

Mikäli puita poistetaan, on istutettava uusia tilalle.

- Piha-alueita saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

Korttelialue käsittää puistossa sijaitsevan asuinkiinteistön. Alueelle osoitetaan istutettavan alueen osa sekä ajoyhteys Talsoilan koulun kiinteistön kautta. Korttelin rakennustehokkuus on 0,23. Alueelle on tehty rakentamistapaohjeet, joita on noudatettava.

AO-69 Erillispientalojen korttelialue

- *Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, sekä yhden yksikerroksisen enintään 50 k-m² suuruisen piharakennuksen ja yhden enintään 20 m² suuruisen rakennelman, joiden harjakorkeus saa olla enintään 4,5 metriä. Rakennukset ja rakennelma on sijoitettava rakennusalalle.*
- *Olevaa rakennusta saa korjata sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusalasta.*
- *Rakentaminen ja korjaaminen on sovitettava 1960-70 -luvun arkkitehtuuriin.*
- *Rakennukset on rakennettava julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen yhteen sovittaen lähiympäristön kanssa.*
- *Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Tontilla olevat puut on pyrittävä säilyttämään. Mikäli puita poistetaan, on istutettava uusia tilalle.*
- *Piha-alueita saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.*

Korttelialue kattaa Simakankadun varressa sijaitsevat neljä asuinkiinteistöä. Alueen rakennustehokkuus on 0,23. Tonttien puiston puoleiseen laitaan osoitetaan istutettavaa aluetta. Tontilla 8 sijaitsee johtorasite. Alueelle on tehty rakentamistapaohjeet, joita on noudatettava.

5.5.2 Muut alueet

VL/s-4/eko Lähivirkistysalue, jonka ympäristö on säilytettävä ja joka toimii osana laajempaa ekologista verkostoa.

- *Lähivirkistysalue, jonka ympäristö on säilytettävä ja joka toimii osana laajempaa ekologista verkostoa.*
- *Alueella on eriluonteisia osia, joista muodostuu alueen arvot, joita on vaalittava.*
- *Kallioalueita lukuun ottamatta avoimilla alueilla on lisättävä merkittävästi puustoa.*
- *Alueen maastonmuodot sekä puuston ja muun kasvillisuuden luonne on säilytettävä. Alueelle ei saa tehdä rakennelmia. Alueen kasvillisuuden rakenne on suunniteltava mittakaavaltaan kolmikerroksiseksi sisältäen maanpeitekasveja, pensaita ja puita, joiden tulee koostua luonnonvaraisista kasveista.*
- *Alueen monimuotoisuuden lisäämiseksi alueella syntyvät lahoppuut on jätettävä maastoon.*
- *Alueen hoito on tehtävä alueelle laaditun hoitosuunnitelman mukaisesti siten, että maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot säilyvät mahdollisimman suurina.*

Alueelle on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn väylän yhteyteen merkintä (eko-1), jolle on merkittävästi lisättävä latvuspeitteisyyttä ekologisten yhteyksien säilymiseksi. Nykyisestä avoimesta alueesta tulee tällöin metsikköisempi ja se liittyy luontevammin lähivirkistysalueen metsäiseen osaan muodostaen yhtenäisen kokonaisuuden. Alueelta on pohjois- ja eteläsuuntaan eko yht -merkintä: *Ekologinen yhteys / kehitettävä ekologinen yhteys.*

- *Yhteyden tulee muodostaa luonnonmukaisen käytävän tai reitin, joka yhdistää elinympäristöjä ja mahdollistaa eliöiden liikkumisen ja leviämisen niiden välillä.*

Lähivirkistysalueelle on tehty erillinen maisemaselvitys ja hoito-ohjeet aluetyyppien mukaan 'Lähivirkistysalueen tyypittely sekä hoidon periaatteet', jota on noudatettava.

eko-1 Ekologisten yhteyksien kannalta tärkeä alue.

- Alueelle on merkittävästi lisättävä latvuspeitteisyyttä ekologisten yhteyksien säilymiseksi. Alueella on saavutettava 70 % latvuspeittävyys.

- Alueelle on istutettava luonnon lehtipuita. Istutettavan puuston tulee olla korkeudeltaan vaihtelevaa, myös yli kymmenen metriä korkeiksi kasvavia puita. Puut on istutettava ryhmiin.

Alueelle on myös erikseen merkitty avokallioalue (avok-1) sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo-3).

avok-1 Avokallio.

- Alue sisältää herkästi kuluva avokalliota ja vähähumuksista jyrkkää rinnettä, jonka olosuhteet ja kasvillisuus on säilytettävä. Avokalliolle ei saa lisätä multaa.

- Alueen piirteet on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja hoidossa. Kalliokasvillisuus, esim. isomaksaruoho, katajat ja varttunut puusto on säilytettävä kalliolla ja sen reuna-alueilla.

luo-3 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

- Lehtoalue, jonka olosuhteet ja kasvillisuus on säilytettävä.

- Alueen monimuotoisuuden lisäämiseksi alueella syntyvät lahopuut on jätettävä maastoon. Yksittäisiä puita voidaan kaataa ja jättää lahoamaan.

Alueella on puistomuuntamolle (pm) merkintä sekä hulevesien käsittelyyn varattuja sijainniltaan ohjeellisia alueita (hule-8).

hule-8 Hulevesien käsittelyyn varattu sijainniltaan ohjeellinen alueen osa.

- Alueelle saa rakentaa kosteikon, hulevesipainanteen tai -altaan, jossa viivytetään hulevettä ja hidastetaan virtaamaa.

- Painanteen reuna on toteutettava maastoon vaihtelevilla eri kaltevuuteen rakennetuilla loivilla maastoleikkauksilla.

- Painanteen kasvillisuuden on kestettävä vaihtelevia kosteusolosuhteita.

Katualue

Kaava-alueella on osia Paulinkadun ja Kukkolankadun katualueista.

Paulinkadulle on osoitettu merkintä pp/eko-2, jonka mukaan katualueen osa on rakennettava siten, että kiinnitetään erityistä huomiota kadun poikki johtavan jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyden jatkuvuuteen ja turvallisuuteen, sekä mahdollistettava eliöiden liikkuminen kadun yli.

Yleismääräykset

- Korttelialueilla on noudatettava niille tehtyjä erillisiä rakentamistapaohjeita.

- Viheralueilla on noudatettava niille tehtyä erillistä 'Lähivirkistysalueen tyyppitely ja hoidon periaatteet' selvitystä.

- Hulevesiverkoston vaikutuspiirin ulkopuolella sade- ja pintavedet sekä salaojiin kertyvä vesi on johdettava tontin omaan sadevesijärjestelmään ja viivytettävä ja imeytettävä omalla kiinteistöllä.

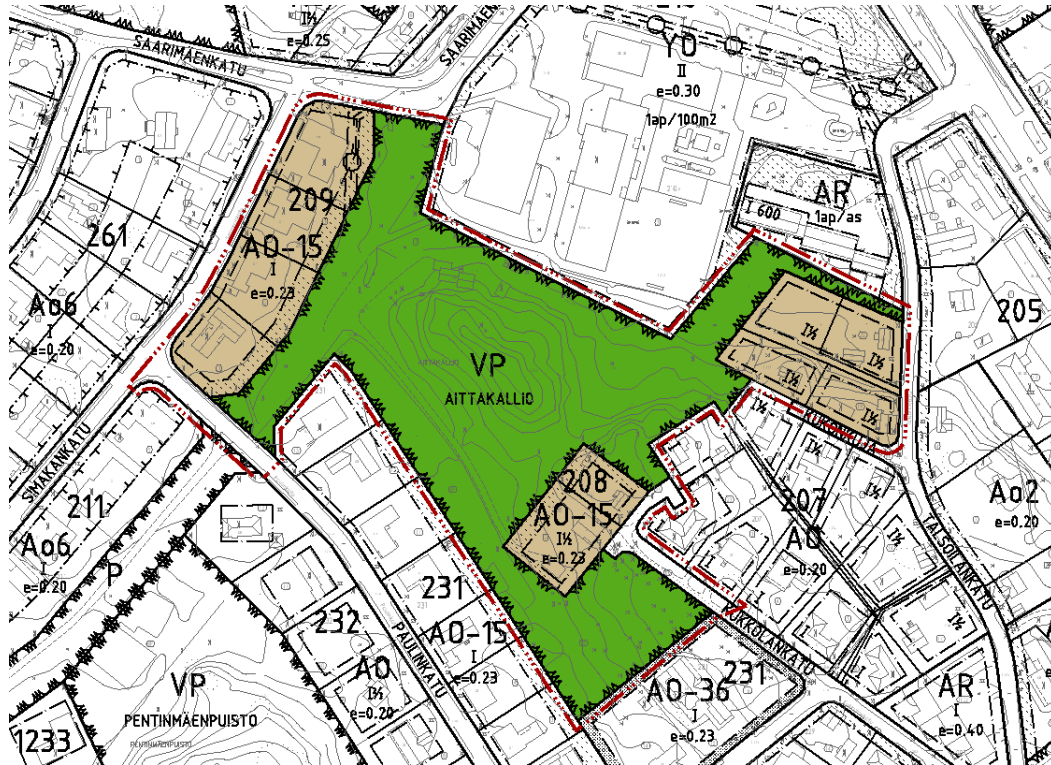
- Mikäli tontin maaperä ei mahdollista imeyttämistä, sade- ja pintavedet tulee johtaa hidastuskaivon kautta yleiseen avo-ojajärjestelmään tai haittaa aiheuttamatta ympäröivään maastoon.

- Kaava-alueen luontoinventoinnissa alueella on havaittu useampi vieraslaji. Haitalliset vieraslajit voivat aiheuttaa merkittäviä haittoja alkuperäiselle luonnolle, taloudelle ja terveydelle. Vieraslajien leviämistä on torjuttava vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta annetun lain mukaisesti. Torjuntatoimissa on otettavahuomioon lajikohtaiset suositukset.

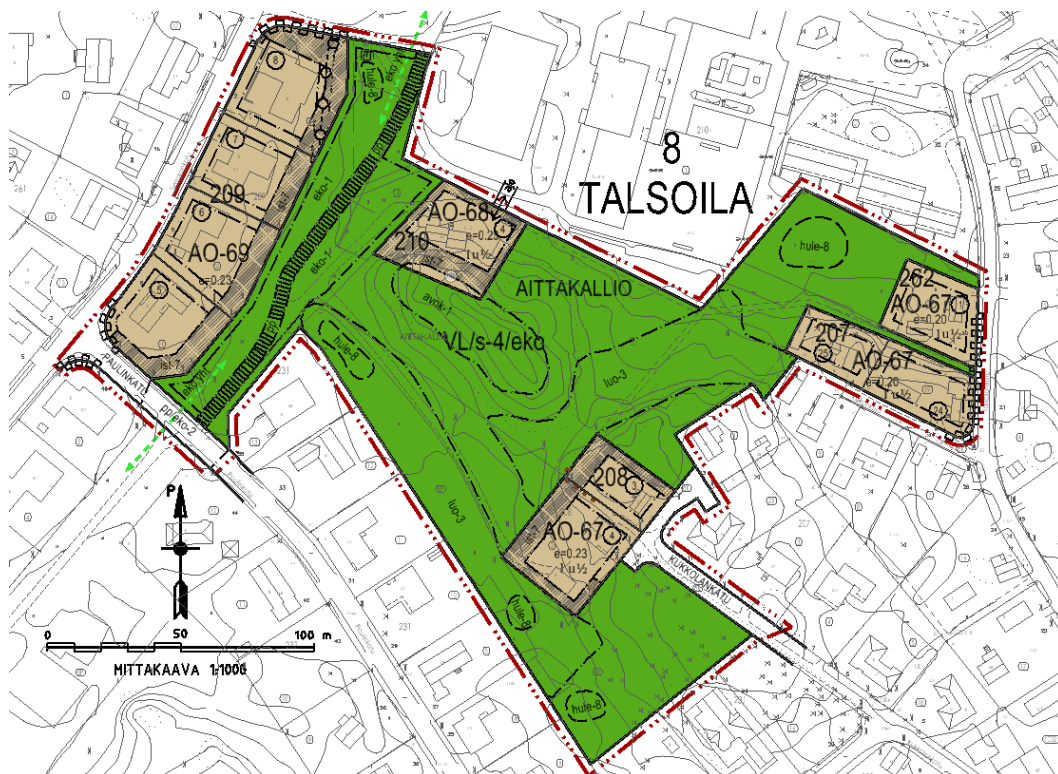
5.6 Kaavan vaikutukset

Yleistä

Asemakaavalla todennetaan alueen nykytilanne. Kaavalla muodostetaan puistossa olevan rakennetun asuinkiinteistön alueelle *erillispientalojen korttelialue (AO-68)* sekä osoitetaan voimassa olevassa kaavassa asuinkortteliksi kaavoitettu mutta toteuttamaton kiinteistö *luonnontilaisena hoidettavaksi virkistysalueeksi*.



Kuva 29. Yllä olevassa kuvassa on voimassa oleva asemakaava ja alla Talsoilan asemakaavamuutoksen hyväksymisvaiheen kaavakartta.



Asemakaavakartalle on rajattu alueet *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet* (luo-3), *avokallioalue* (avok-1) sekä alue, jolla on *lisättävä latvuspeitteisyyttä merkittävästi ekologisten yhteyksien säilymiseksi* (eko-1). Alueiden hoitoa ja kehitystä ohjataan kaavakarttamääräyksillä sekä kaavaselostuksen kappaleessa 3.5 Hoito- ja kehittämishjeet.

Kaavan suhde Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, koska kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kaava-alue sijaitsee Forssan keskustaajamassa, joka on helposti saavutettavissa jalan, polkupyörällä ja julkisella liikenteellä.

Asemakaavamuutoksella varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin hulevesimääräyksillä sekä osoittamalla lähivirkistysalueelle hulevesien käsittelyyn sopivia alueita.

Asemakaavalla otetaan huomioon taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräys edistämällä kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen turvallisuutta. Kaavalla otetaan huomioon alueen maiseman ja luontoarvojen säilyminen.

Kaavan suhde maakuntakaavaan

Talsoila VI D -asemakaava-alue sijaitsee voimassa olevassa Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040 osoitetulla *taajamatoimintojen alueella* (A5). Suunnittelumääräyksen mukaisesti alueelle voidaan sijoittaa *asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet liikenne- ja viheralueineen*.

Asemakaavalla maankäyttö sovitetaan ympäristöön ottamalla huomioon alueen luontaiset ominaisuudet ja piirteet. Kaavassa otetaan huomioon jalankulun ja polkupyöräilyn reittien jatkuvuus ja turvallisuus. Kaavalla edistetään kulttuuriympäristön ja luontoarvojen säilymistä. Asemakaavan muutos edistää maakuntakaavan toteutumista.

Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueidenkäyttölain (54 §) mukaisesti, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista (AKL 39 §) säädetään. Alla olevassa taulukossa (Taulukko 2) selvitetään, miten kaavassa otetaan huomioon nämä sisältövaatimukset:

Taulukko 2. Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen asemakaavassa.

| Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon, | Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen asemakaavassa: |
|--|---|
| 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; | Asemakaavamuutosalue sijaitsee maakuntakaavan taajamatoimintojen alueella. Alue on jo ennestään osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi ja se sijaitsee rakennetulla taajama-alueella. Alueella on olemassa oleva, asumista tukeva infrastruktuuri sekä palvelut. |
| 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; | Alueella hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueella on käytettävissä katuverkko sekä vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostot. |
| 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; | Palvelut ovat saatavilla muutaman kilometrin säteellä. |
| 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla; | Kaavamuutosalue sijaitsee Forssan keskustaajamassa. Alueella on käytettävissä vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostot. Jätehuolto toteutetaan olemassa olevaan jätehuoltojärjestelmään tukeutuen. |
| 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; | Kaavamuutosalueella on noin 2,4 hehtaaria lähivirkistysaluetta. |
| 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytys | Kaavamuutos on asuin- ja viheraluetta. |
| 7) ympäristöhaittojen vähentäminen; | Alueelle ei osoiteta uutta rakentamista. Kaavalla pyritään vähentämään ympäristöhaittoja hulevesien luonnonmukaisella käsittelyllä ja luonnon monimuotoisuuden lisäämisellä. |
| 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä | Kaavalla ohjataan alueen rakentamista ja ympäristön hoitoa. |
| 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. | Alueella sijaitsee noin 2,4 hehtaaria lähivirkistysaluetta. |

Asemakaavamuutos toteuttaa Forssan kaupungin Keskusta läntinen -osayleiskaava-luonnoksen tavoitteita. Kaava-alue mahdollistaa yleiskaavassa alueen läpi kulkevan ulkoilureitin toteuttamisen. Asemakaavamuutoksella otetaan huomioon alueen kaupunkikuvallinen ja kaupunkirakenteellinen merkitys, alueiden saavutettavuus ja virkistyskäytön turvaaminen. Asemakaavamuutoksella vahvistetaan alueen luonnon monimuotoisuutta sekä mahdollistetaan viheryhteyksien kehittäminen.

5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 51 kerrosalaneliometriä (noin 2,0 %).

5.6.2 Vaikutukset liikenteeseen

Alueella on olemassa tarvittava kunnallistekniikka ja liikenneyhteydet. Muodostettavan asuinkorttelin ajoyhteys siirtyy Paulinkadulta Talsoilan koulun kiinteistön alueelle, kun siihen laaditaan kaavamuutos, jolloin myös ratkaistaan ajoyhteyden tarkempi sijainti. Siirto parantaa puistoalueen kevyen liikenteen turvallisuutta.

Paulinkadulle osoitetaan alue, joka on rakennettava siten että kadun molemmin puolin sijaitsevien puistoalueiden polkupyöräilyn ja jalankulkuyhteyden jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuu. Alueella sijaitsee tällä hetkellä korotettu suojatie. Alueen rakentamisessa on mahdollistettava eliöiden liikkuminen alueen yli.

5.6.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan toteutuessa puistoalueen pinta-ala pienenee noin 2 % (noin 71 m²). Asemakaavan toteutuessa puiston pinta-ala on 2,3658 hehtaaria. Kaavamuutoksella vahvistetaan eliöstöjen elinympäristöjä ja ekologisia reittejä.

Asemakaavamuutoksen myötä alueen puuston määrä tulee lisääntymään. Liito-oravan elinympäristön ja kulkureittien turvaamiseksi puistoon tullaan istuttamaan liito-oravalle suotuisaa puustoa. Luonnon monimuotoisuuden lisäämiseksi puistossa lahoavat puut jätetään lahoamaan paikoilleen.

Kaavakartassa on osoitettu sijainniltaan ohjeellisia alueita hulevesien käsittelyyn. Alueelle saa rakentaa kosteikon, hulevesipainanteen tai -altaan, jossa viivytetään hulevettä ja hidastetaan virtaamaa.



Kuva 30. Esimerkki hulevesien käsittelystä Forssan Nummilähteellä. (Forssan kaupunki, 2024)

Puistoalueelle perustetaan luonnontilaisia kosteikkoja olemassa oleviin painanteisiin tai uusina, loivarinteisinä painanteina. Veden virtauksen ohjaaminen tapahtuu luonnollisesti maaston muotojen mukaan, ja tarvittaessa pienin toimenpitein varmistetaan sen ohjautuminen haluttuihin suuntiin.



Kuva 31. Esimerkki hulevesien ohjaamisesta painanteessa Forssan Nummilähteellä. (Forssan kaupunki, 2024)

Kaava-alueella sijaitseva avokallio osoitetaan kaavakartalla. Kallioalueen piirteet on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja hoidossa.

Puistoa ympäröivien asuinalueiden alueelta puistoon on levinnyt vieraslajeja. Vieraslajien leviämistä ja lisääntymistä tulee torjua.

5.7 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan myötä alueen ympäristön häiriötekijät tulevat vähenemään. Puistoalueella sijaitsevan kiinteistön ajoyhteys poistuu jalankulun ja polkupyöräilyn väylältä.

5.8 Kaavamerkinnät- ja määräykset

Asemakaavan kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

5.9 Nimistö

Asemakaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutusta valvoo Forssan kaupungin rakennusvalvonta.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmisteltu Forssan kaupungin maankäytön suunnittelussa, Anne Seppälä (kaavoitusinsinööri), Sirkka Köykkä (kaupunginarkkitehti)

Asemakaavamuutoksen ja selostuksen on valmistellut luonnosvaiheeseen FCG Finnish Consulting Group Oy; Janne Pekkarinen ja Minttu Kervinen

Edellisen lisäksi FCG / Rakennuspuutarha Oy Eija Ojaranta on tehnyt luonnosvaiheessa Talsoila VID -asemakaavamuutoksen Luontotyyppiselvityksen sekä Liito-oravaselvityksen.

Ehdotusvaihe

Asemakaavamuutoksen ja selostuksen on valmistellut ehdotusvaiheeseen FCG Finnish Consulting Group Oy; Janne Pekkarinen ja Minttu Kervinen sekä

Forssan kaupungin maankäytön suunnittelu; Anne Seppälä (kaavoitusinsinööri), Sirkka Köykkä (kaupunginarkkitehti)

Rakennusvalvonta; Jari Salmisto (tarkastusinsinööri, LVI-tarkastaja, hulevedet)

Hyväksymisvaihe

Asemakaavamuutoksen ja selostuksen hyväksymisvaiheeseen on valmistellut Forssan kaupungin maankäytön suunnittelu: Anne Seppälä (kaavoitusinsinööri) ja Sirkka Köykkä (kaupunginarkkitehti)

Hyväksymisvaiheen lisäselvitykset

Talsoila VI D asemakaavamuutoksen Rakentamistapaohjeen on laatinut kaavoitusarkkitehti Sara Riecki.

Kaavamuutokseen liittyvän Talsoila VI D: Lähivirkistysalueen tyypittely ja hoidon periaatteet on tehnyt projektityöntekijä, maisema-arkkitehti yo Rasmus Lammela.

KAAVAKONSULTTI FCG Oy Janne Pekkarinen

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Forssa 14.4.2026

Kaavoitusinsinööri Anne Seppälä