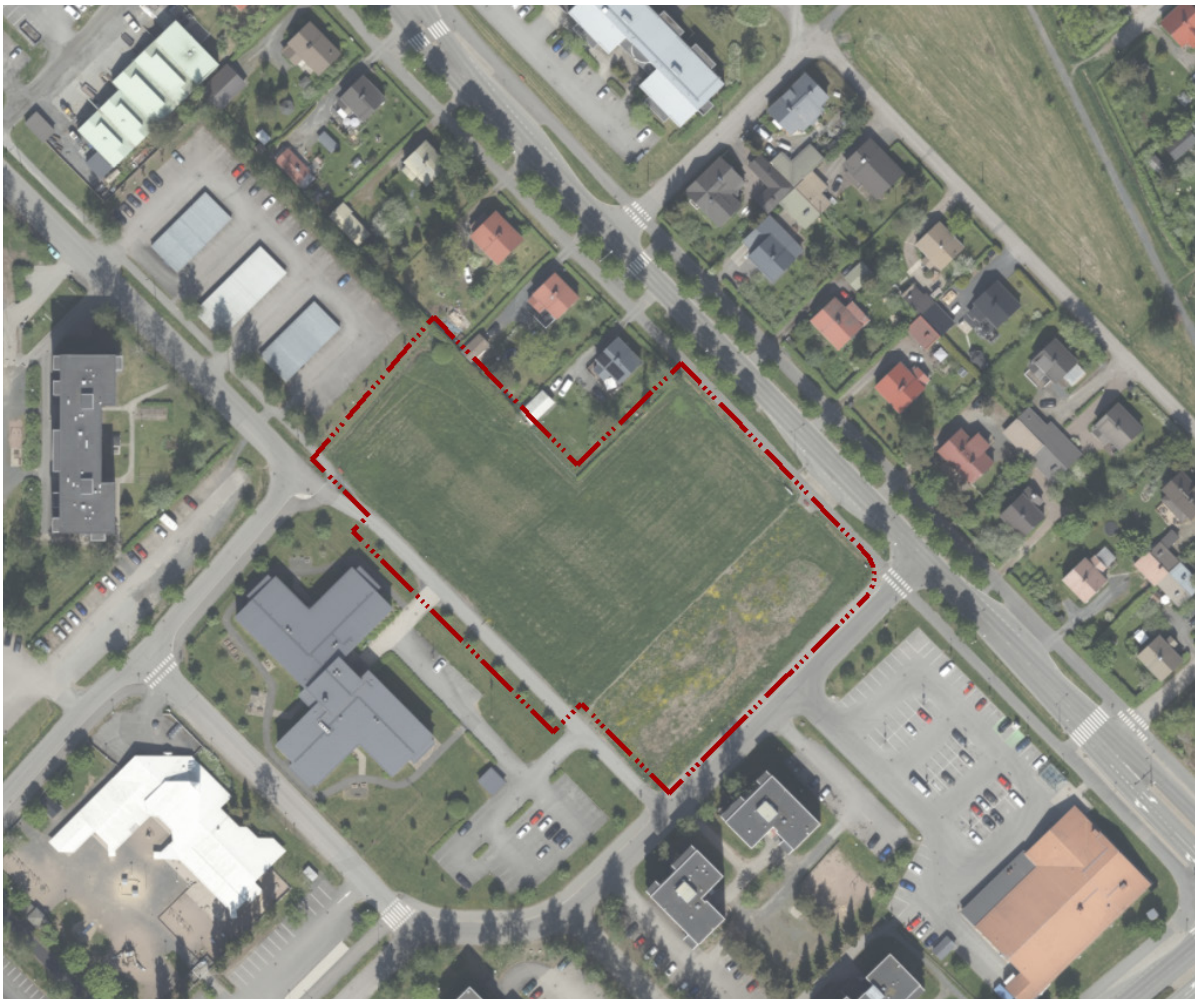
FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



Tölö III F

Asemakaavan muutos

Selostus, ehdotusvaihe 13.11.2026

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 9

3.1.10 Liikenne 9

3.2 Suunnittelutilanne 9

3.2.1 Maakuntakaava 9

3.2.2 FOSTRA 10

3.2.3 Yleiskaava 10

3.2.4 Asemakaava 10

3.2.5 Rakennusjärjestys 11

3.2.6 Tonttijako ja -rekisteri 11

3.2.7 Pohjakartta 11

3.2.8 Päätökset 11

3.2.9 Aiemmat selvitykset ja suunnitelmat 12

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET 13

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve 13

4.2 Asemakaavan muutoksen tavoitteet 13

4.3 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset 13

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö 13
4.4.1 Osalliset 13
4.4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 13
4.4.3 Viranomaisyhteistyö 13
4.4.4 Vastineet luonnosvaiheen mielipiteille ja lausunnoille 14

4.5 Suunnittelun yhteydessä laaditut selvitykset 15
4.5.1 Liikenneselvitys 15
4.5.2 Meluvaikutusten asiantuntija-arvio 15
4.5.3 Kaupunkikuvallinen tarkastelu 16

5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS 19

5.1 Kaavan rakenne 19

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 19

5.3 Kaavan vaikutukset 19
5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön 19
5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon 19
5.3.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön 19
5.3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin ja pohjaveteen 20
5.3.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen 20
5.3.6 Vaikutukset liikenteeseen 20
5.3.7 Ympäristön häiriötekijät 21
5.3.8 Melu 21
5.3.9 Kaavan suhde maakuntakaavaan 21
5.3.10 Kaavan suhde yleiskaavaan 21

5.4 Asemakaavan merkinnät ja määräykset 21
5.4.1 Korttelialueet 22
5.4.2 Katualueet 22

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 23

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 24

LIITTEET

- Ehdotusvaiheen asemakaavakartta ja -määräykset (13.11.2026)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 10.11.2026)
- Erillinen tonttijakokartta
- Forssan poliisitalon toiminnasta aiheutuvat meluvaikutukset, Asiantuntija-arvio (WSP, 28.8.2026)
- Keskusta läntinen osayleiskaavan ehdotusvaiheen tiivistetty selostus ja otteet selvityksistä (suunnittelutilanne 13.11.2026)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Tölö III F asemakaavan muutoksen selostus koskee 13.11.2026 päivättyä asemakaavakartan ehdotusta. Asemakaavan muutoksella kumotaan Tölö III F kaavan alueen osalta 28.8.2019 päivätyn asemakaavan Tölö 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

Asemakaavamuutoksen 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 voimassa oleva asemakaava Tölö III E ei ole toteutunut kyseisten alueiden osalta.

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

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 23.4.2026.
- Kaupunginhallitus asetti kaavan luonnoksen nähtäville 27.4.2026.
- Asemakaavan luonnos oli nähtävillä 30.4.2026-29.5.2026.
- Asemakaavan ehdotus valmistui 13.11.2026
- Kaupunginhallitus asetti kaavan ehdotuksen ja erillisen tonttijaon nähtäville XX.X.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.

Rakennetun ympäristön historiaa on käsitelty laajemmalta alueelta Keskusta läntinen osayleiskaavan Kulttuuriympäristöselvityksessä. Selvityksen mukaan asemakaavamuutoksen alueella ei ole kaavallista suojelua vaativia kulttuuriympäristön kohteita.

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

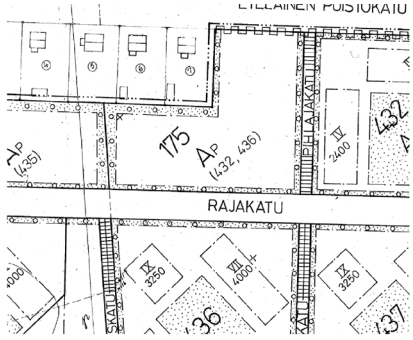
3.1.3 Luonnonympäristö ja ihmisen muovaama maisema

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, eikä sillä kasva korkeampaa kasvillisuutta.

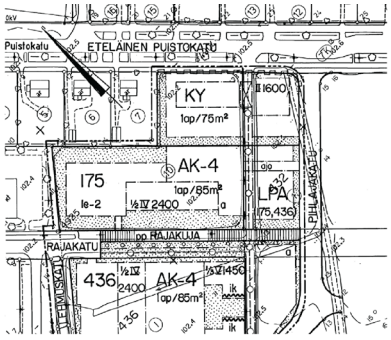
Lähiympäristön kasvillisuus on muodostunut alueelle ihmisen toiminnan seurauksena. Kasvillisuuden kehittyminen on nähtävissä Maanmittauslaitoksen historiallisissa ilmakuvissa. Kuhalan alue on aikaisemmin muokattu pääosin pelloksi, ja alueen kaupungiksi rakentumisen yhteydessä on istutettu alueen nykyinen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

3.1.4 Alueen aikaisemmat asemakaavat

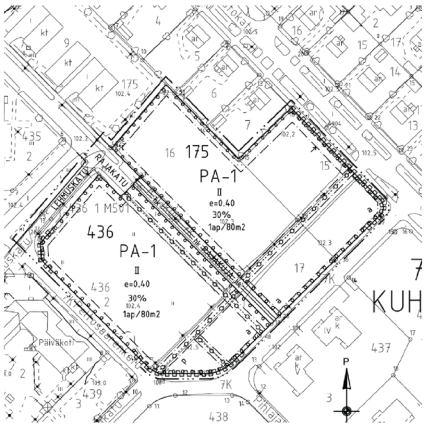
Alueelle on laadittu asemakaava useaan kertaan eri käyttötarkoituksia varten, joista yksikään ei ole kuitenkaan toteutunut. Suunnittelualue on ollut ensimmäisen kerran osana asemakaavaa vuonna 1942, jolloin suunnittelualueen kohdalle oltiin kaavaan merkitty jatkettavan Eteläisen Puistokadun varren asuintontteja. Kuvassa 3 on esitetty alueen uudempia kaavoja.



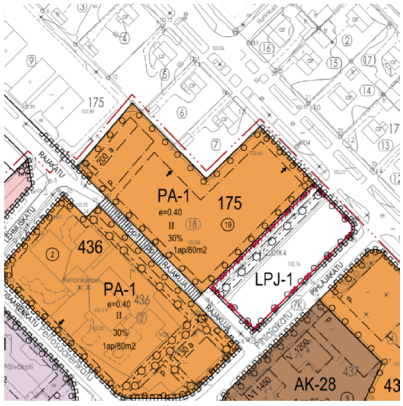
1974



1991



2009



2019

Kuva 3. Otteita suunnittelualueella aikaisemmin voimassa olleista asemakaavoista.

Vuoden 1974 asemakaavassa alue oli varattu pysäköintiin (Ap) ja nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen (AK). Alueen läpi oli merkitty kulkevaksi jalankululle ja pyöräilylle varattu Pihlajakatu. Vuoden 1974 asemakaavan mukainen kaupunkirakenne ei ole toteutunut alueella, mutta kortteli 175 muoto vastaa melko paljon nykyisen korttelin muotoa. Vuoden 1991 asemakaavassa alueesta oli varattu osia liiketoimintaan (KY), asumiseen (AK-4) ja pysäköintiin (LPA). Pihlajakatu

Vuoden 2009 kaavassa alue oli merkitty kokonaan kaksikerroksisen palveluasumisen käyttöön. Tölö III F kaavalla osittain kumottavassa vuoden 2019 kaavassa osa palveluasumisen alueesta muutettiin saattoliikenteen alueeksi monitoimitaloa varten. Alue on jäänyt kuitenkin toteuttamatta.

3.1.5 Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on savea.

3.1.6 Vesitalous

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maasto on hyvin tasaista, minkä vuoksi alueelle kertyy hulevesiä. Hulevedet ohjataan lähialueella pääosin kunnan hulevesijohtoverkostoon. Tulvia varten osoitettuja viivytysalueita ei ole.

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

3.1.7 Palvelut

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

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

3.1.10 Liikenne

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

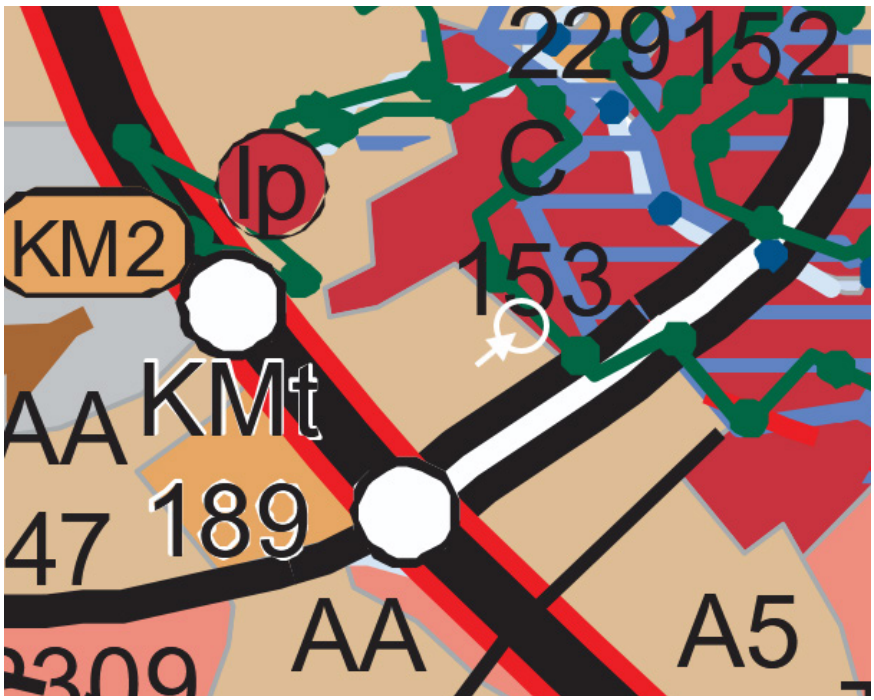
Kaava-alue sijaitsee noin kilometrin päässä Forssan linja-autoasemalta ja noin neljän sadan metrin päässä lähimmiltä kaukoliikenteen pysäkeiltä. Forssan ydinkeskustan kattavan Tyykikyytin reitti kulkee kaava-alueen vieressä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa 27.5.2019 maakuntavaltuuston hyväksymä Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamaatoimintojen 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 lähettyville 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 strateginen 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

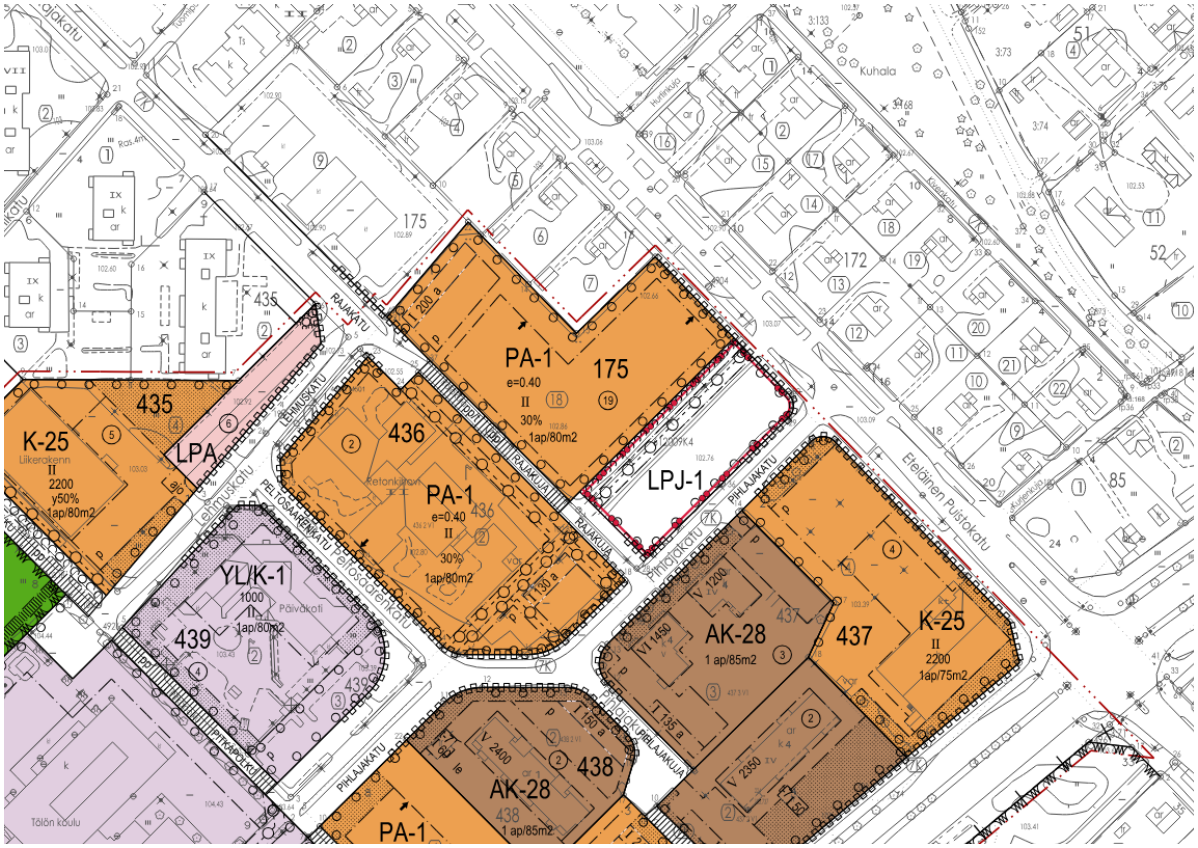
Kaava-alueella on voimassa oikeusvaikutukseton 28.6.1993 hyväksytty Keskustaajaman yleiskaava, jossa alue on osoitettu Kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi. Valmisteilla olevassa Keskusta läntinen osayleiskaavan vuoden 2019 luonnoksessa alue on osoitettu lähipalvelujen alueeksi (PL) ja liikennealueeksi (L). Asemakaavatyön rinnalla on valmisteltu osayleiskaavan ehdotusta, joka tulee käsittelyyn vuoden 2027 aikana. Osayleiskaavan ehdotukseen alueen merkinnät on muutettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi vastaamaan poliisin toimintaa. Osayleiskaavan asemakaavamuutosta koskevat osiot on esitetty asemakaavamuutoksen ehdotuksen liitteissä.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on 21.9.2019 voimaan tullut Tölö 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. Osayleiskaavassa tarkastellaan monitoimita-

loon liittyviä liikenneratkaisuja.

Tölö III E asemakaavassa Rajakuja jakaantuu kolmeen osaan niin, että Rajakujan Eteläpäädyssä 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 voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin viimeisin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2026.

3.2.6 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualueelle on muodostettu Tölö III E kaavan mukainen tontti ja liikennealue. Asemakaavan ehdotuksen ohessa käsitellään kaavamuutoksen mukainen tonttijako.

3.2.7 Pohjakartta

Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelu pitää ajan tasalla ja täydentää pohjakarttaa.

3.2.8 Päätökset

Tölö III F asemakaavan muutos tuli kaupunginhallituksen päätöksellä vireille 12.1.2026. Asemakaavan muutoksen luonnos asetettiin nähtäville 30.4.2026-29.5.2026 kaupunginhallituksen päätöksellä 27.4.2026.

3.2.9 Aiemmat selvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen alue on osa Keskusta läntinen osayleiskaavaa, ja alueen ympäristöllisiä, toiminnallisia, liikenteellisiä ja mitoituksellisia perusteita on tutkittu osayleiskaavan vuoden 2019 luonnoksessa sekä osayleiskaavan ehdotusvaiheen laatimisen yhteydessä. Osayleiskaavan ehdotus valmistuu käsiteltäväksi kokonaisuudessaan vuoden 2027 alussa. Osayleiskaavan Tölö III F -asemakaavamuutosta koskevat osat on saatettu valmiiksi asemakaavamuutoksen ehdotusta varten, ja ovat asemakaavamuutoksen ehdotuksen mukana liitteinä.

Traficon Oy on tehnyt liikennesuunnitelmaluonnoksen 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.

Asemakaavanmuutosta varten laadittuja selvityksiä on käyty läpi selostuksen luvussa 4.5. Osayleiskaavan selvityksiä on käyty läpi liitteissä.

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 olevassa asemakaavassa osoitettu käyttötarkoitus ei vastaa poliisitalon toimintaa, 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 nähtävilläolosta on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla ja Forssan lehdessä 30.4.2026 sekä kirjeitse naapureille. Luonnos oli nähtävänä 30.4.2026-29.5.2026. Asemakaavan muutoksesta annettiin luonnosvaiheessa yksi mielipide ja neljä lausuntoa. Lisäksi kaavasta annettiin yksi mielipide kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella ennen kaavan luonnoksen nähtävänäoloa.

Kaavan ehdotuksen nähtävänäolosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla ja Forssan lehdessä.

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 Pihlajakadun 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. Laaditussa liikenneselvityksessä on esitetty tarve poliisitalon Eteläisen Puistokadun liittymien siirtämisestä etäämmälle toisistaan, minkä seurauksena tontin edessä oleva bussipysäkki on tarpeen siirtää. Suunnitelmasta on neuvoteltu Forssan kaupungin teknisen johtajan kanssa 19.10.2026 ja todettu, että muutos tehdään liikenneselvityksen mukaisesti.

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

4.4.4 Vastineet luonnosvaiheen mielipiteille ja lausunnoille

Asemakaavan muutoksesta annettiin luonnosvaiheessa yksi mielipide ja neljä lausuntoa. Lisäksi kaavasta annettiin yksi mielipide kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella ennen kaavan luonnoksen nähtävänäoloa.

Lupa- ja valvontavirasto nosti esiin lausunnossaan poliisitalon meluvaikutusten selvittämisen puutteen kaavan luonnosvaiheessa. Senaatin tilaama meluvaikutusten asiantuntija-arvio on valmistunut kaavan ehdotusvaiheeseen ja lisätty asemakaavan muutoksen ehdotuksen liitteeksi. Selostukseen on lisätty kaavan vaikutusten arviointiin alaluku melusta.

Forssan verkkopalvelut ja Lounea Palvelut Oy lausuivat kumpikin johtojen siirtotarpeen huomioimisesta kaavan suunnittelussa ja alueen rakentamisessa. Kaukolämmön uudelleensijoittamisesta on käyty neuvottelu jo ennen luonnosvaihetta Forssan verkkopalveluiden kanssa. Kaavassa määrätään sopimaan johtojen sijainneista ja siirtämisestä ennen rakentamisen aloittamista. Sopimisen tarve on todettu myös selostuksessa kohdassa 6 asemakaavan toteutus.

Forssan ympäristölupalautakunta antoi lausunnon, jossa kommentoitiin kaavamääräyksiä. Lausunnon perusteella päivitettiin hulevesimääräystä, istutusalueen merkintää ja määräys laadukkaasta suunnittelusta muutettiin vaatimukseksi esittää suunnitelmissa rakentamisen suhde ympäristöönsä kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla. Ympäristölupalautakunnan lausunnossa todettiin johtoihin liittyvä määräys ylimääräisenä, mutta se on jätetty verkkotoimijoiden lausunnoissa esitetyn tarpeen perusteella ehdotukseen.

Kahdessa mielipiteessä esitettiin huolta liikennemäärien kasvamisesta jo valmiiksi ruuhkaiseksi koetulla alueella. Erityisesti oltiin huolissaan Eteläisen Puistokadun ja Rajakadun ruuhkaisuudesta. Kaavan alue kuuluu Keskusta läntinen -osayleiskaa-

vaan liittyvän 2026 valmistuneen liikenneselvityksen selvitysalueeseen. Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheeseen on valmistunut Keskusta läntinen osayleiskaavan liikenneselvitys, joka koskee myös tämän asemakaavan muutoksen aluetta. Selvitys on esitetty asemakaavan muutoksen ehdotuksen liitteenä. Liikenneselvityksessä on tarkasteltu alueen liikenteen toimivuutta ja asemakaavan muutoksen vaikutuksia. Liikenneselvityksessä on laadittu alustava suunnitelma alueen liikennejärjestelyille, joiden toimivuus on varmistettu simuloimalla. Asemakaavan muutoksen ehdotus on laadittu selvityksen suunnitelman mukaisesti, ja selvityksen pohjalta on valmisteltu Keskusta läntinen -osayleiskaavan ehdotusta.

4.5 Suunnittelun yhteydessä laaditut selvitykset

4.5.1 Liikenneselvitys

Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheeseen on valmistunut Keskusta läntinen -osayleiskaavan liikenneselvitys, joka koskee myös tämän asemakaavan muutoksen aluetta. Asemakaavan muutokseen liittyen liikenneselvityksessä on tarkasteltu Akvarellin käyttöönoton aiheuttamia muutoksia alueen liikenteen lähtötietoihin ja kaavoitettavan poliisitalon toiminnan vaikutusta lähialueen liikenteeseen. Liikenneselvitys perustuu liikennemäärien laskemiseen ja toimivuustarkasteluihin, joita on päivitetty kaavaprosessin aikana asemakaavan muutoksen lähialueilla Eteläisen Puistokadun ja Pihlajakadun risteyksestä, Eteläisen Puistokadun ja Yhtiönkadun risteyksestä sekä Rajakadun alueelta.

Poliisitalon liikennemäärät jäävät Senaatti-kiinteistöiltä saatujen tietojen mukaan hyvin vähäisiksi. Liikenneselvityksessä on tultu lopputulokseen, ettei poliisitalon liikenteellä ole vaikutusta alueen katuverkon liikenteen toimivuuteen, mutta liikenneturvallisuuteen eri liikkumismuotojen välillä tulee kiinnittää erityistä huomiota Pihlajakadun ja Rajakadun osuuksilla. Näillä alueilla yhdistyy olemassa oleva Lidlin, asuinalueiden ja monitoimitalo Akvarellin liikenne ja suunniteltu poliisitalon liikenne.

Liikenneselvityksessä on esitetty alustava ehdotus kaavoitettavan tontin liittymien ja tontin viereisten katualueiden liikennejärjestelyille. Tontin liittymät on suunniteltu sovittamalla Senaatin esittämät tarpeet olemassa olevan liikenteen ehtoihin. Suunnitelmassa Eteläiselle Puistokadulle on esitetty kaksi toisistaan etäälle sijoitettua liittymää. Toinen näistä sijaitsee olemassa olevan bussipysäkin kohdalla, joka on esitetty siirrettäväksi Eteläiselle Puistokadulle lähemmäksi Yhtiönkadun risteystä Lidlin eteen. Pihlajakadulle ja Rajakujalle on esitetty kummallekin yksi ajoliittymä. Lisäksi kaavassa on sallittu liittymän rakentaminen Rajakadun suuntaan nykyisiä liikennejärjestelyitä noudattaen. Suunnitelmassa on ehdotettu uutta suojatietä Eteläiselle Puistokadulle palvelemaan poliisitalolle ja Pihlajakatua kulkevaa jalankulkua. Lisäksi Lidlin edessä olevalle Eteläisen Puistokadun ylittävälle suojatielle on esitetty koroketta jalankulkijoiden turvallisuuden parantamiseksi.

Liikenneselvityksessä on esitetty myös uutta ratkaisua Akvarellin saattoliikennealueelle Pihlajakadun eteläpäähän. Tätä ja muita Tölö III F suunnitttelualueen ulkopuolisia ratkaisuja käsitellään osana Keskusta läntinen -osayleiskaavan ehdotusta.

4.5.2 Meluvaikutusten asiantuntija-arvio

Poliisitalon kaavaan liittyen on laadittu meluvaikutusten asiantuntija-arvio WSP:llä, jos-

sa käydään läpi poliisitalosta muodostuvia melutekijöitä ja niiden torjuntakeinoja. Arvio on Senaatin tilaama.

Arvion perusteella Poliisitalon toiminnasta voi aiheutua ympäristöön meluhaittaa todennäköisimmin hälytysajon merkkiäänestä. Forssan uudelta poliisitalolta lähtevien hälytyslähtöjen määrä on suunnitelmien perusteella kuitenkin vähäinen. Forssan uuden poliisitalon suunnitellussa toiminnassa hälytyksiin lähdetään pääasiassa kentältä. Hälytysajoon lähdetään vastaavasti suhteellisen harvoin poliisitalolta.

Toiminnan muista melulähteistä aiheutuvan melun leviäminen ympäristöön on mahdollista torjua suunnittelemalla hankkeeseen tarkoituksenmukaiset meluntorjunnan toimenpiteet.

4.5.3 Kaupunkikuvallinen tarkastelu

Asemakaavan muutoksen laatimisen aikana on tutkittu sen mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia alueen kaupunkikuvaa. Alueen kaupunkikuvaa on tutkittu maastokäynneillä, valokuvien kautta ja käymällä läpi historiallisia ilmakuvia. Lisäksi tarkastelussa on hyödynnetty kaupunkimallia, johon on upotettu Senaatilta saatuja kolmiulotteisia hahmotelmia rakennusmassasta. Viimeisin Senaatilta saatu hahmotelma poliisitalosta on esitetty kuvissa 8, 9 ja 10 upotettuna kaupunkimalliin. Poliisitalon hahmotelma ei ole valmis suunnitelma, ja lopulliset suunnitelmat arvioidaan rakennuslupamenettelyssä.

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Forssan taajaman eri mittakaavaisen rakentamisen taitekohdassa. Alueen etelä- ja länsipuolella rakentamisen mittakaava on isoa, ja alueilla sijaitsee asuinkerrostaloryhmiä, julkisia rakennuksia ja toimitilarakennuksia. Rakennusten väleihin jää laajoja avoimia alueita, mikä edelleen korostaa kaupunkikuvan suurimittakaavaisuutta. Alueen itäpuolella vuorostaan sijaitsee Uudenkylän pienimittakaavainen ja tiivis asuinalue sekä puiden tiiviisti rajaama Eteläinen Puistokatu.

Kuvista 8, 9 ja 10 näkee, kuinka poliisitalo jatkaa julkisen rakentamisen mittakaavaa, mutta asettuu tontille niin, että rakennus rajaa kaupunkitilaa tiiviimmäksi kohti asuinalueita. Rakennus on lähes saman korkuinen kuin sen viereiset omakotitalot. Kaavassa sallitaan kaksikerroksinen rakentaminen, mikä tarkoittaa yleisesti noin kahdeksan metrin korkuista rakennusta. Viereisten asuintalojen harjakorkeudet ovat pääosin seitsemän ja kahdeksan metrin välissä. Senaatin esittämässä suunnitelmassa poliisitalo on yksikerroksinen. Kaavan ehdotuksessa rakennuksiin on määrätty harja- tai pulpettikatto, mikä osaltaan liittää rakentamista tyyliltään ja mittakaavaltaan viereisiin asuinrakennuksiin.

Alueen vieressä kulkee Eteläinen Puistokatu, jonka myötäisesti avautuu pitkiä näkymiä alueelta kaakkoon ja luoteeseen, mutta joka on tarkkaan rajattu rakennuksilla ja puukujanteilla. Poliisitalolla on merkittävä rooli Eteläisen Puistokadun katukuvassa. Kaavassa rakennusala on vedetty hieman kauemmas Eteläisestä Puistokadusta, jolloin rakennus ei sijoitu liian hallitsevana katukuvaan suhteessa naapurirakennuksiin. Poliisitalo myös porrastaa siirtymistä Lidlin puoleisesta avoimesta maisemasta asuintalojen tiiviisti rajaamaan maisemaan. Poliisitalon suuntaan aukeaa näkymiä myös Pihlajakatua pitkin Akvarellin suunnalta ja Rajakadun myötäisesti, joten on tärkeää, että rakennuksien kaikki julkisivut ovat edustavia.

Kaava-alueen lähellä sijaitseviin suurimittakaavaisiin rakennuksiin on tuotu pienipiir-



Kuva 8. Poliisitalon luonnos sovitettuna kaupunkimalliin viistoilmakuvana Kutomon suunnalta. Luonnos ei ole lopullinen suunnitelma ja voi muuttua.



Kuva 9. Poliisitalon luonnos viistoilmakuvana Tölönpuiston suunnalta. Luonnos ei ole lopullinen suunnitelma ja voi muuttua.



Kuva 10. Poliisitalon luonnos Eteläisen Puistokadun ja Yhtiönkadun risteyksen suunnalta. Luonnos ei ole lopullinen suunnitelma ja voi muuttua.

teisyyttä erityisesti julkisivun materiaaleilla. Lidlin rakennuksessa on tuotu näyttävästi esiin julkisivun betonin ja pellin sekä kattotiilien materiaalisuuden erot. Alueen eteläpuolella sijaitsevissa 90-luvun kerrostaloissa vaihtelee punatiiliset julkisivuelementit ja betoniset osat. Lisäksi parvekkeiden rakenteet erottuvat erillään muusta rakennusmassasta rikastaen julkisivua. Vuonna 2011 valmistuneen palvelutalon julkisivuun on tuotu yksityiskohtia rimoitetuilla ulokkeilla, parvekkeilla ja julkisivumateriaalin vaihdoksilla vaaleaksi rapatusta tiilestä punertavaan peltiin.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa ohjataan samankaltaiseen rakentamiseen määräämällä yhtenäisen julkisivun maksimipituudeksi 50 metriä ja määräämällä rakennuksiin joko harja- tai pulpettikaton. Senaatin toimittamassa hahmotelmasta näkee, kuinka esimerkiksi sisäänkäynnin materiaalivaihdos, taitteinen rakennuksen muoto ja erilaiset pienemmät yksityiskohdat rytmittävät julkisivua. Monipuolinen julkisivu auttaa rakennuksen sovittamisessa viereisiin alueisiin ja lisää kaupunkikuvan kiinnostavuutta.

Kuhalan alueella on istutettu pihoille puita ja pensasaitoja. Erityisesti asuinalueilla kasvillisuutta on runsaasti. Puut ovat olennaisessa osassa myös Eteläisen Puistokadun katukuvassa. Kasvillisuudella voidaan toisaalta rajata kaupunkitilaa kuten tonttien väleihin istutetuilla pensasaidoilla tai katujen reunojen puilla, mutta samalla ne myös pehmentävät vaihdoksia esimerkiksi pysäköintialueesta asuinalueelle. Istutettavilla puuriveillä ja säilytettävän pensasaidan merkinnällä kaavan ehdotuksessa ohjataan pihan rakentamista alueelle tyypilliseksi.

Keskeneräinen rakentamaton alue kohentuu uuden rakentamisen myötä ja kaupunkirakenne täydentyy. Kaupunkitila rajautuu kaavanmukaisen rakentamisen myötä vahvemmin. Istutettava kasvillisuus täydentää alueen nykyistä kasvillisuutta. Kun rakentamiseen tuodaan mukaan pienipiirteisyyttä, yhdistyy uusi rakennus luontevasti olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaupunkikuvallisesti vaikeimpana voi nähdä asumisen tonttien ja kaavoitettavan toiminnan rajapinnan ratkaiseminen ja poliisitaloa rajaavan aidan vaikutus alueen yleisilmeeseen. Ongelmat voi välttää piha-alueiden tarkalla suunnittelulla.

5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muutetaan palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue ja yleisen saattoliikenteen alue hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. Korttelialue on kooltaan noin 0,87 hehtaaria ja sille on osoitettu 2300 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta. Kaavan kaakkoisreunassa 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 rakentumiseen kaupungin tulevaisuuden tarpeiden ja hyvän kaupunkiympäristön tavoitteiden mukaisesti. Kaavan alue sijoittuu valmiiksi rakennettuun ympäristöön, ja kaavalla ohjataan uutta rakentamista alueelle sopivaksi.

Kaavassa määrätään alueen osiin istutuksia, jotta kaavan alueen viherrakenne kehittyy 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. Korvaavalle palvelutalolle on haettu paikka osayleiskaavassa.

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

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

5.3.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennet-

tuun ympäristöön

Kaava-alue on osa Keskusta läntinen -osayleiskaavaa, johon on laadittu kulttuuriympäristön selvitys. Selvityksen perusteella asemakaavamuutoksen alueella ei ole kaavalla suojeltavia kulttuuriympäristön kohteita. Kaavan mahdollistaman rakennusmassan soveltuvuutta olevaan kaupunkirakenteeseen on selvitetty kaavaprosessin aikana kaupunkikuvallisella tarkastelulla. Tarkastelun perusteella asemakaavan muutoksen määräysten mukainen rakentaminen kehittää alueen kaupunkikuvaa positiivisesti.

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.

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 niittykasvillisuuden pinta-alaa, mutta pihan rakentaminen asemakaavamerkintöjen mukaisesti voi lisätä alueen monimuotoisuutta. Istutettavat puut voivat kasvattaa 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

Liikennevaikutusten arviointi perustuu laadittuun liikenneselvitykseen ja kumottavan kaavan ja uuden kaavan vertailuun. Liikenneselvityksessä on tultu lopputulokseen, ettei poliisitalon liikenteellä ole vaikutusta alueen katuverkon liikenteen toimivuuteen, mutta liikenneturvallisuuteen eri liikkumismuotojen välillä tulee kiinnittää erityistä huomiota Pihlajakadun ja Rajakadun osuuksilla. Liikenneselvityksessä on esitetty alueen liikenteen turvallisuuden takaamiseksi tarvittavat muutokset liikennejärjestelyihin. Suunnitelman mukaisten liikennejärjestelyiden toimivuus on tarkastettu liikenneselvityksessä simuloimalla. Asemakaavan muutoksen ehdotus on laadittu liikenneselvityksen suunnitelman mukaisesti.

Tölö III F asemakaavamuutoksella kumottavan yleisen saattoliikenteen alueen toiminnot ovat sijoitettu Tölö III E kaavasta poiketen Pihlajakadun varrella sijaitsevan Pikkuakvarellin päiväkodin pysäköintialueen yhteyteen. Yleisen saattoliikenteen alueen poistamisella Tölö III F kaava-alueelta ei siksi ole merkitystä saattoliikenteen toteutuneeseen tilaan. Saattoliikenteen sujuvoittamiseksi saattoliikenteelle osoitetaan

Keskusta läntinen osayleiskaavassa uusi sijainti monitoimitalon lähelle laaditun liikenneselvityksen mukaisesti.

Tölö III F Asemakaavan muutoksen toiminnot lisäävät toteutuessaan alueen liikennettä maltillisesti. Laskennallisesti voidaan todeta, että voimassa olevassa kaavassa Tölö III E alueelle on sallittu rakentamista noin 2390 kerrosneliömetriä, ja pysäköintivaatimus on yksi autopaikka 80 kerrosneliömetriä kohden eli autopaikkoja olisi tarvittu noin 29 kappaletta. Poliisitalolle arvioitu pysäköinnin määrä on samaa suuruusluokkaa. Toteutumattoman saattoliikennealueen poistaminen vähentää laskennallisesti suunniteltua tontille kääntyvää liikennettä asemakaavan muutoksen myötä.

5.3.7 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksen mahdollistaman toiminnan merkittävimmän häiriötekijän voi arvioida olevan alueen kasvava liikennemäärä ja mahdollinen melun syntyminen. Senaatilta saadun tiedon mukainen liikenteen määrän kasvu jää kuitenkin kaupungin arvion mukaan hyvin maltilliseksi, ja alueen liikenteellistä toimivuutta on tarkasteltu osana Keskusta läntinen -osayleiskaavan ehdotusvaiheen liikenneselvitystä. Poliisitalon toiminnasta on laadittu meluvaikutusten asiantuntija-arvio, jonka perusteella meluvaikutukset jäävät vähäisiksi.

5.3.8 Melu

Kaavan ehdotusvaiheeseen on laadittu meluvaikutusten asiantuntija-arvio. Laaditun asiantuntija-arvion perusteella Poliisitalon toiminnasta voi aiheutua ympäristöön meluhaittaa todennäköisimmin hälytysajon merkkiäänestä. Forssan uudelta poliisitalolta lähtevien hälytyslähtöjen määrä on suunnitelmien perusteella kuitenkin vähäinen. Forssan uuden poliisitalon suunnitellussa toiminnassa hälytyksiin lähdetään pääasiassa kentältä. Poliisitalolta hälytysajoon lähdetään vastaavasti suhteellisen harvoin. Muut melutekijät voidaan torjua eri keinoin kohteen tarkemmassa suunnittelussa.

5.3.9 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavamuutoksessa osoitetaan hallinto- ja virastorakennusten korttelialue voimassa olevan maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle. Korttelialueen merkinnän mahdollistamat toiminnot sopivat taajama-alueelle ja lisäävät palveluita kaupungissa asuville.

5.3.10 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaava-alueella ei ole asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa voimassa olevaa yleiskaavaa. Alue on osana Keskusta läntinen -osayleiskaavan ehdotusta, jota on työstetty asemakaavamuutoksen kanssa samanaikaisesti. Osayleiskaavan ehdotus on valmistumassa käsittelyyn vuoden 2027 alussa. Osayleiskaavan laatimisen keskeneräiset osiot eivät koske Tölö III F -asemakaavan muutoksen aluetta. Tiivistelmä osayleiskaavan ehdotuksesta on valmiilta osin esitetty tämän asemakaavamuutoksen liitteenä, ja siinä käsitellään alueen osayleiskaavatason vaikutukset.

5.4 Asemakaavan merkinnät ja määräykset

Asemakaavan määräykset on esitetty kokonaisuudessaan liitteessä Asemakaavakartta ja -määräykset.

5.4.1 Korttelialueet

Korttelialueen YH-1 tunnukseen 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.

- Tontin rakentamisessa on otettava huomioon sen kaupunkikuvallisesti tärkeä asema. Tonttia koskevissa suunnitelmissa on esitettävä rakentamisen suhde ympäristöön ja viereisiin rakennuksiin.

- 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 vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytettävä kiinteistöillä siten, että viivytysaltaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri (1m3) jokaista sataa (100m2) vettä läpäisemättömän pinnan neliömetriä kohden. Viivytysaltaiden tai säiliöiden on viivytettävä hulevesiä vähintään 2 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivuotojärjestelmä. Viivytysaltaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin aikana.

- 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.

- Alueella sijaitsevien johtojen sijainneista ja mahdollisesta siirtämisestä on sovittava johtojen omistajien kanssa ennen alueen rakentamista.

- Tontille saa sijoittaa puistomuuntajan. Puistomuuntajan ulkonäkö tulee sovittaa ympäristöönsä.

- Tontin käyttämättömät osat tulee istuttaa.

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 rakennusalalla 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.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Forssan kaupunki:
Leo Hirviniemi, kaavoitusarkkitehti
Sirkka Köykkä, kaupunginarkkitehti
Ville-Pekka Soini, maankäyttöinsinööri
Jari Salmisto, tarkastusinsinööri, LVI-tarkastaja
Jaakko Suvanto, kartoittaja

Traficon Oy, liikenneselvitys:
Satu Kotituomi, DI-projektipäällikkö
Joonas Silpola

WSP, meluvaikutusten asiantuntija-arvio:
Julia Turku, DI, FISE EV
Pyry Survo, medianomi

Asemakaavamuutoksen on laatinut:

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI, MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Forssa 13.11.2026
Kaavoitusarkkitehti Leo Hirviniemi