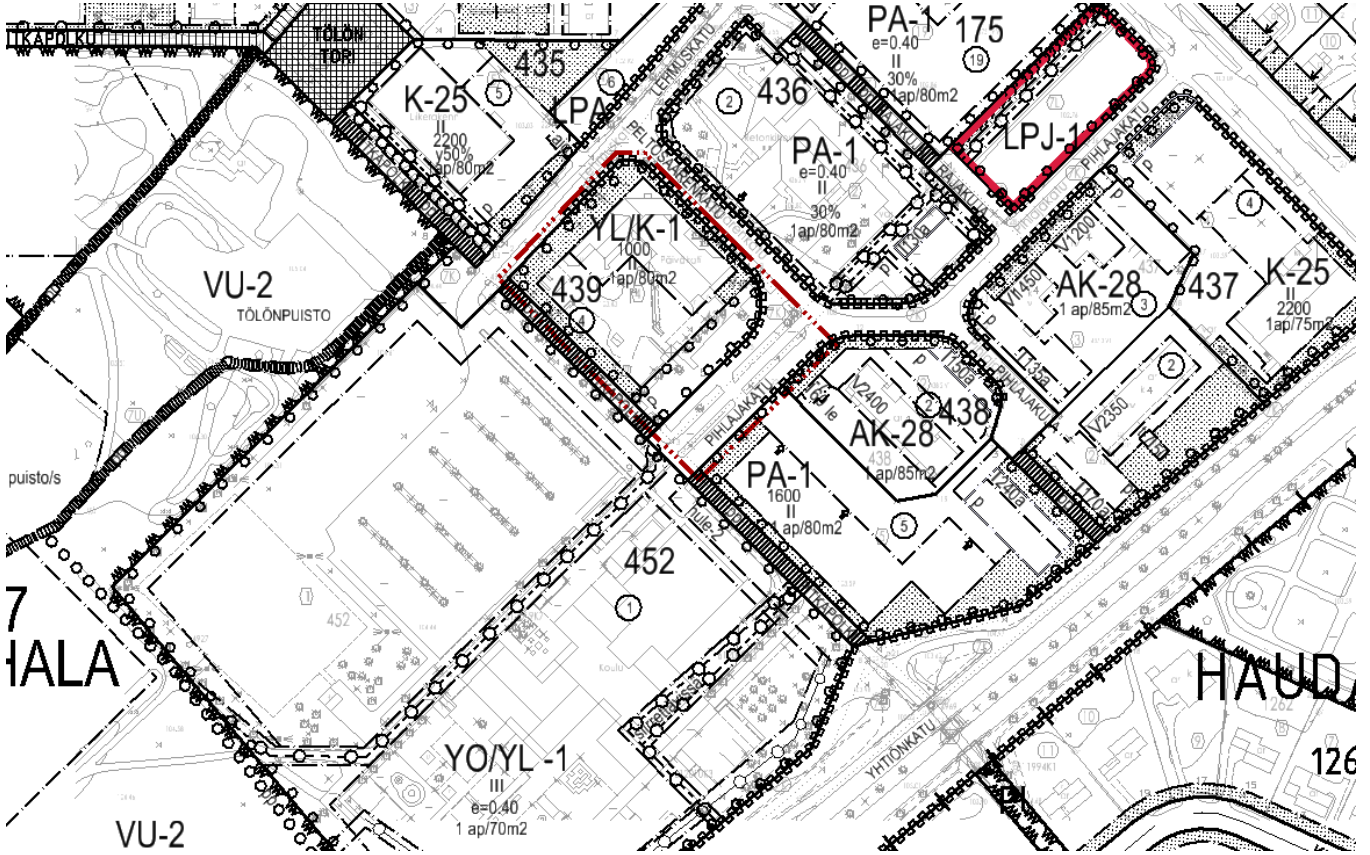




OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA  
TÖLÖ III G ASEMAKAAVAMUUTOS  
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen sijainti ja rajaus



Ilmakuva vuodelta 2022, © MML, kunnat



# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

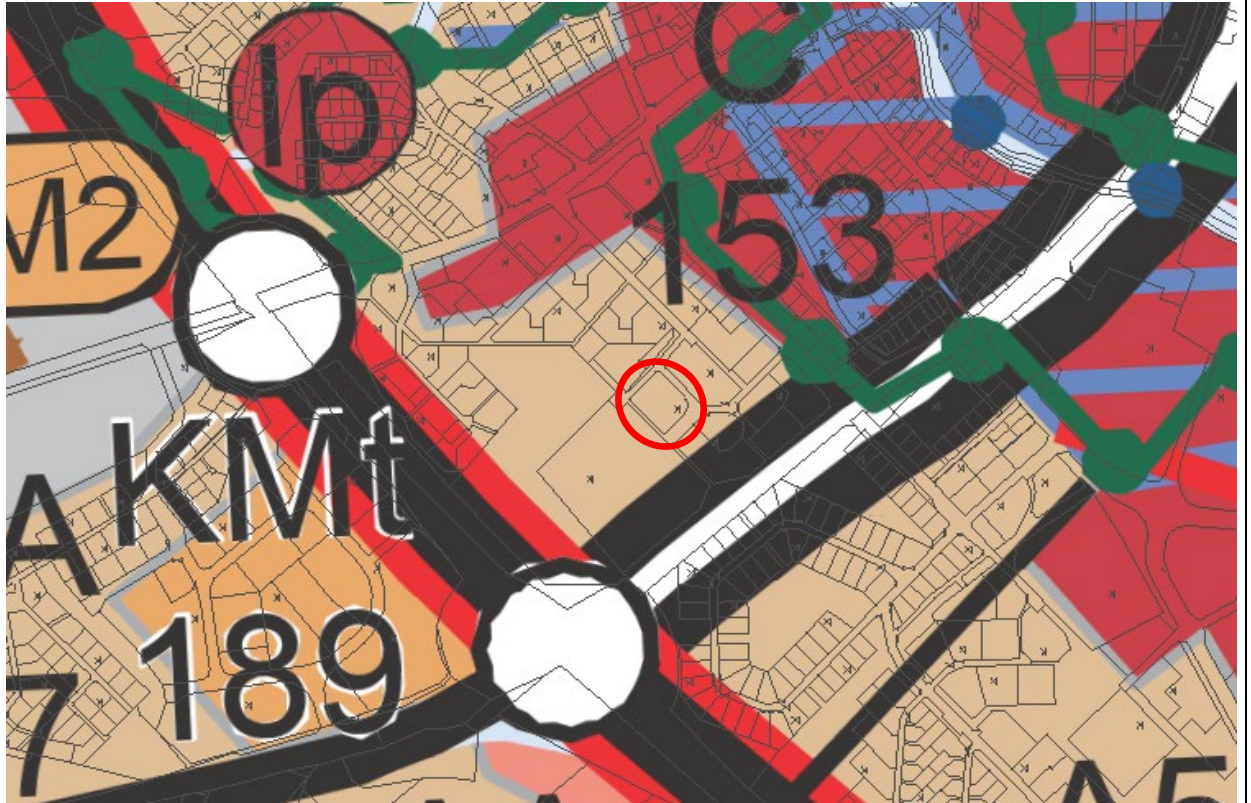
## TÖLÖ III G

### ASEMAKAAVAMUUTOS

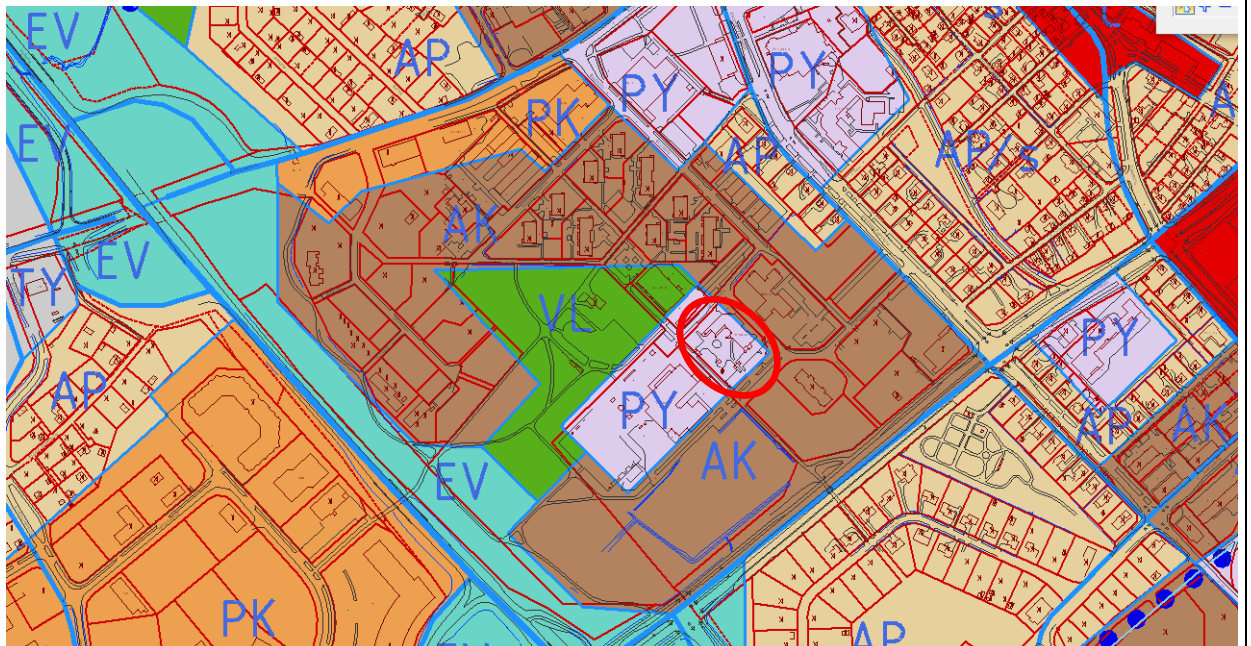
### FORSSAN KAUPUNKI

### MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kohde	Asemakaavan muutos: Töölö III G Kuhalan kaupunginosan kortteli 439 ja katualuetta.
Aloite	Kaupungin hankekaava
Muutoksen tarkoitus	Nykyinen rakennus on tyhjiällä ja kaavoituksen kautta tutkitaan vaihtoehtoja tulevalle toiminnalle sekä lähialueen pysäköintijärjestelyjä.
Maakunta-kaava	Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040, (saanut lainvoiman 22.10.2021), alue on taajamatoimintojen aluetta (vaalean ruskea) (A5)).



Yleiskaava Oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa (28.6.1993) alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).





# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## TÖLÖ III G

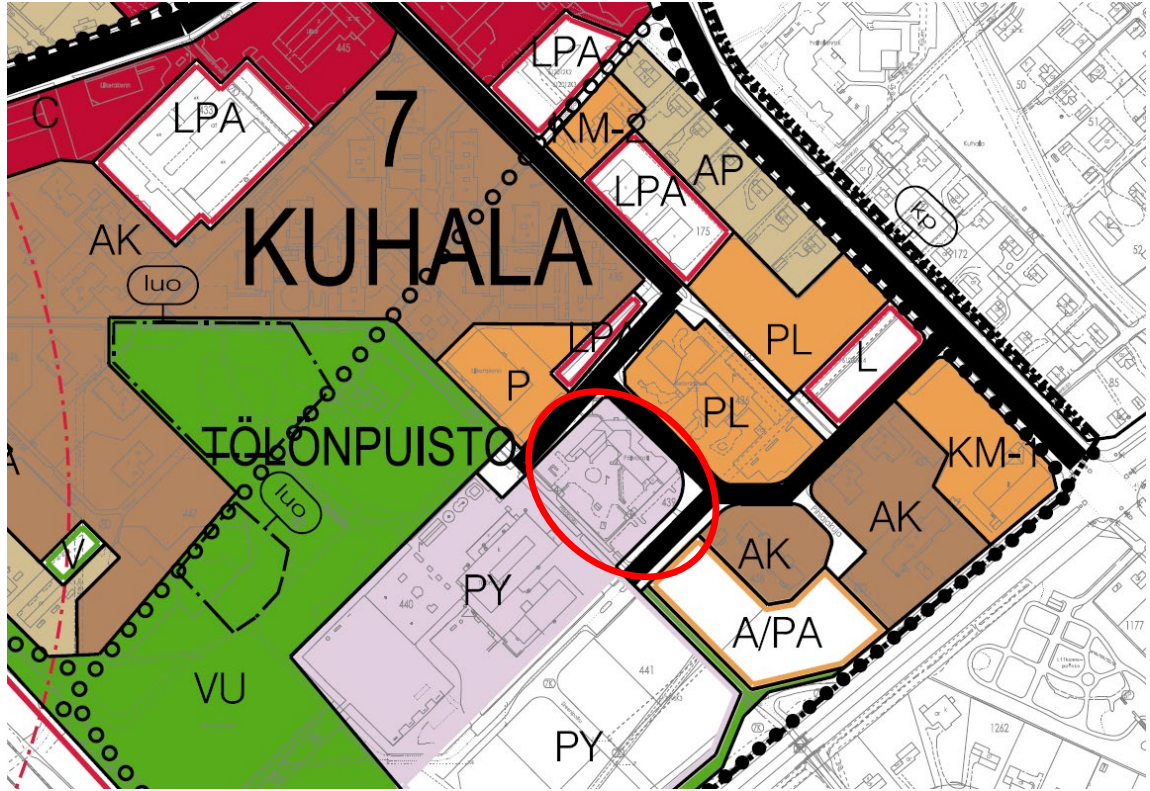
### ASEMAKAAVAMUUTOS

### FORSSAN KAUPUNKI

### MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Osayleis-  
kaava

Keskusta läntinen -osayleiskaavan luonnosvaiheessa alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Osayleiskaavasta on tekeillä ehdotus, jota käsitellään vuoden 2024 aikana.

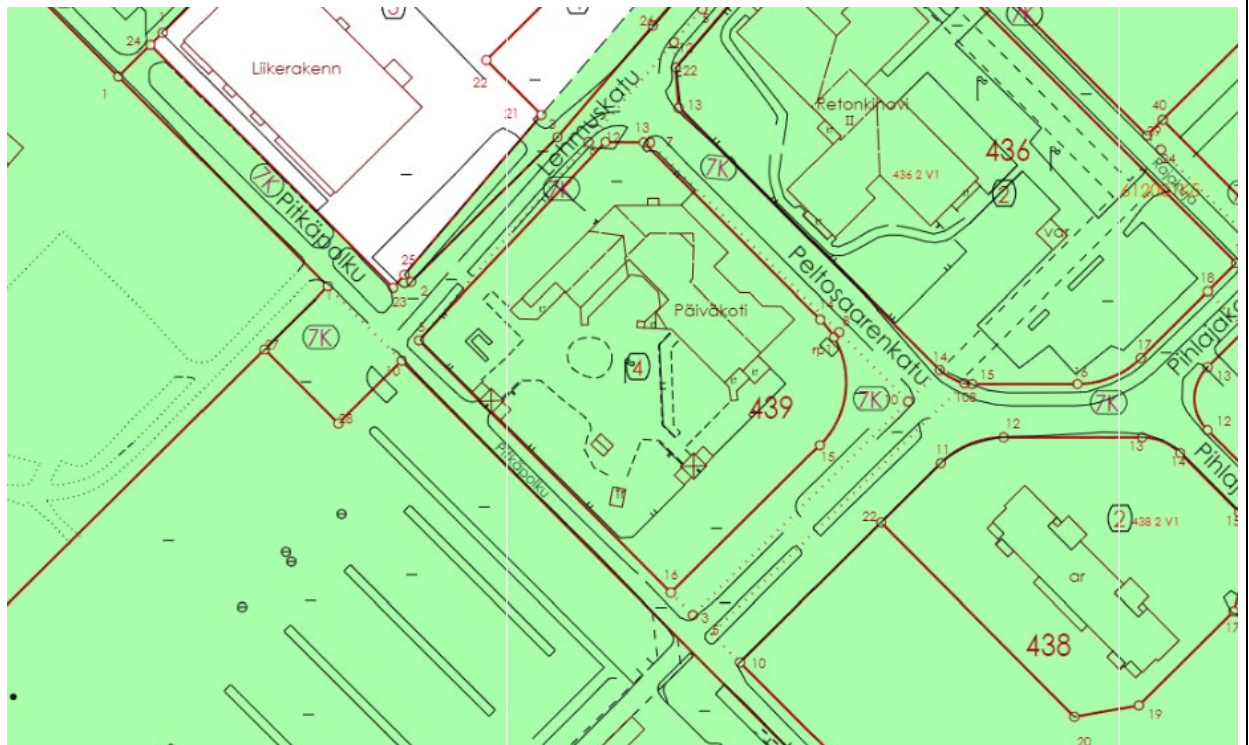


Asemakaa-  
va

Alueella on voimassa 9.9.2019 (L25) vahvistettu asemakaava, jossa alueet on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten tai liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (YL/K-1).  
**Ote ajantasa-asetuksesta on esitetty kansikuvassa.**

Maanomis-  
tus

Kaava-alue on kokonaan kaupungin omistama (vihreä väri).





**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**  
**TÖLÖ III G** **ASEMAKAAVAMUUTOS**  
**FORSSAN KAUPUNKI** **MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU**

YVA	<p>Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset lähiympäristön rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen. Vaikutukset arvioidaan asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti.</p> <p>Asemakaavan yleiskaavalliset vaikutukset arvioidaan soveltuvin osin. Vaikutukset arvioidaan ympäristöhallinnon ohjeen 10/2006 'Vaikutusten arviointi kaavoituksessa' periaatteiden mukaisesti.</p>
Vaikutus- alue	Kaavamuutoksen vaikutusalue ulottuu lähiympäristöön.
Suunnitt. lähtökohdat	Alueelle suunniteltava rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä.
Sopimukset ja päätökset	
Tehdyt selvitykset	
Tehtävät selvitykset	
Kaavan tavoitteet	Kaavalla mahdollistetaan laajempi käyttötarkoitus nykyvaatimusten mukaisesti.
Käsittely	2024
Valmistelija	Tekninen ja ympäristötoimi, Maankäytön suunnittelu, Turuntie 18, PL 62 30101 Forssa. Anne Seppälä, puh (03)-41415360, <a href="mailto:anne.seppala@forssa.fi">anne.seppala@forssa.fi</a> kaavoitusinsinööri



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA  
TÖLÖ III G ASEMAKAAVAMUUTOS  
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

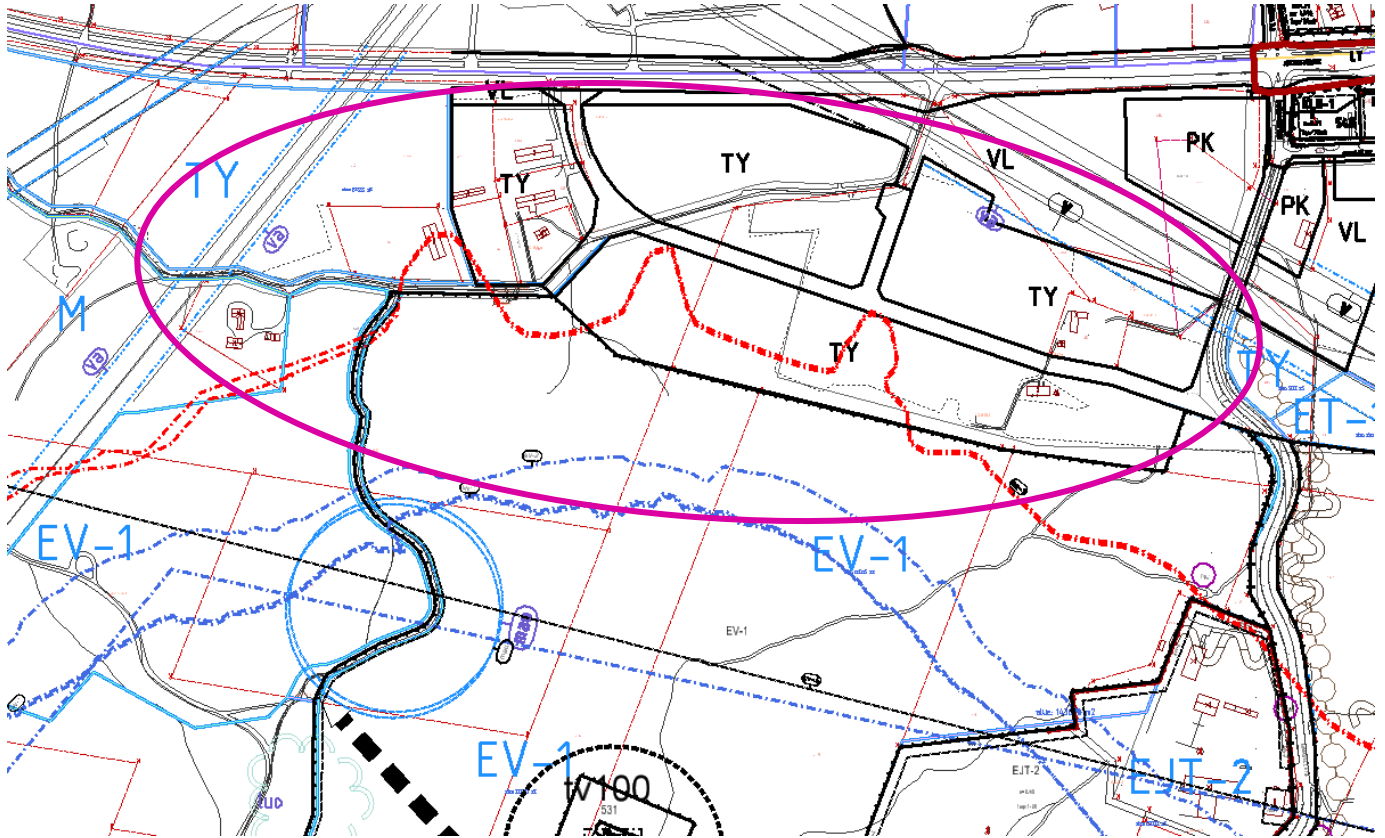
Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Kevät 2024	LUONNOS / MRL 62§ Syksy 2024	EHDOTUS / MRL 65§ Kevät 2025	MRL 200§ / MRA 93§ Syksy 2025
<b>Osalliset:</b> <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen <b>Kaavoituskatsaus 2024</b>	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävänäolo 14 päivää	Voimaantulo
Hämeen ja Uudenmaan ELY	tiedoksi	neuvottelu/lausunto	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
Hämeen liitto				
TUKES				
<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Kaupunginhallitus	käsittely	käsittely tarvittaessa	käsittely	kuulutus
Yhdyskuntalautakunta	käsittely	käsittely	käsittely tarvittaessa	kuulutus
Ympäristölupalautakunta	tiedoksi	neuvottelu / lausunto	lausunto tarvittaessa	kuulutus
K-H Pelastuslaitos	tiedoksi	lausunto	lausunto tarvittaessa	kuulutus
Forssan Energia Oy	tiedoksi	lausunto	lausunto tarvittaessa	kuulutus
F:n vesihuoltoliikelaitos	tiedoksi	lausunto	lausunto tarvittaessa	kuulutus
<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>				
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus

Forssa 11.1.2024

Anne Seppälä, kaavoitusinsinööri



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA  
LAVOSSUO ASEMAKAAVA  
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



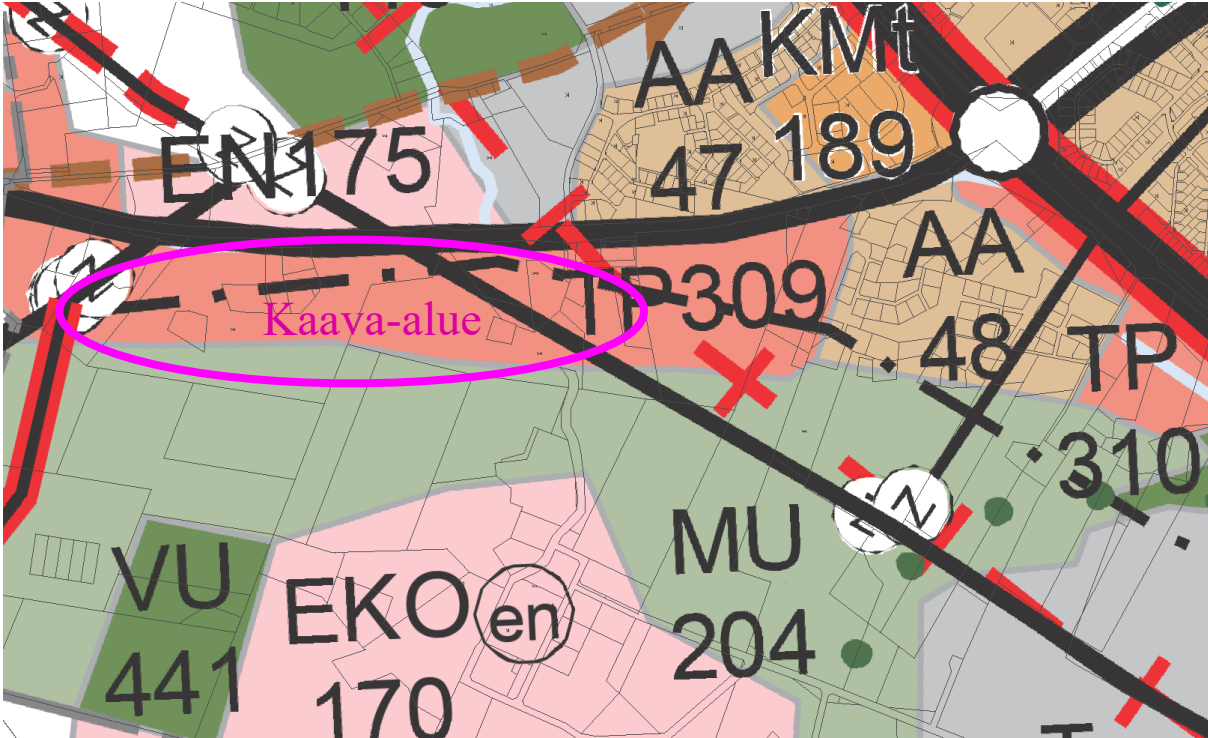
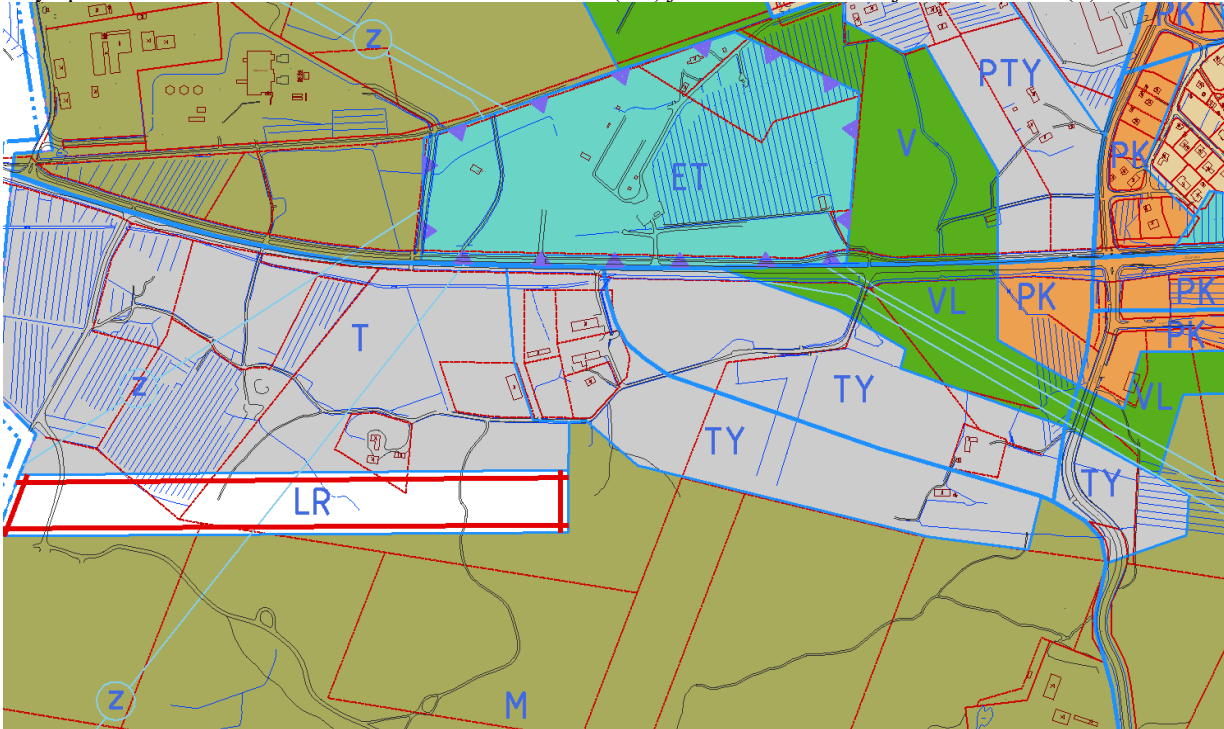
Ote yleiskaavojen yhdistelmäkartasta, kaava-alueen rajaus tarkentuu kaavoituksen yhteydessä



Ilmakuva vuodelta 2022, © MML, kunnat



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA  
LAVOSSUO ASEMAKAAVA  
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

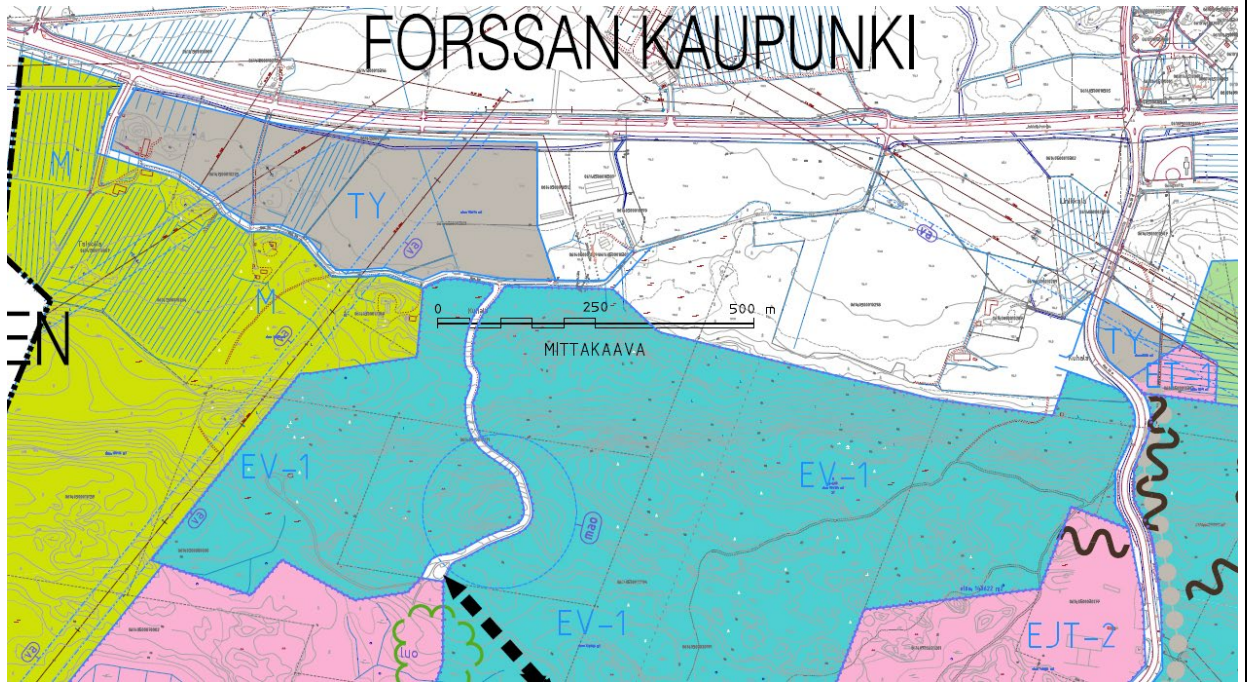
Kaavoitus kohde	Asemakaavan muutos Dnro: Lavossuo: Pispännmäen kaupunginosa, suunnittelualueen ensimmäinen asemakaava; kaavoitus laaditaan pääasiassa kaupungin omistamille kiinteistöille.
Hakija/Aloite	Forssan kaupungin hankekaava ja Forssan yrityskehityksen aloite.
Asemakaavan tarkoitus	Jokioisten tien varrella olevia kaupungin alueita kaavoitetaan Kiimassuon bio- ym. alueiden tuotteita hyödyntäviä/tukevia toimintoja varten. Samalla tutkitaan kokonaisuuteen luontevasti liittyvien yksityisten omistuksessa olevien alueiden käyttötarkoitukset. Forssan yrityskehitys on ideoinut uutta tapaa tuottaa yrittäjille toimitiloja. Kaava on tarkoitettu tehtäväksi neuvotellen yrityskehityksen kanssa ja paikallisille yrittäjille räätälöitynä.
Maakunta-kaava	<p>Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040, (saanut lainvoiman 22.10.2021), alue on työpaikka-alue (TP309).</p>  Maakuntakaava-alueen kuvaus. Kuvassa on alue, joka on merkitty pinkkivärisellä ja kutsutaan 'Kaava-alue' (merkitään pinkkivärisellä ovaalilla). Alueella on useita kaavoitusmerkkejä: AA KMT 47 189, AA 48 TP 310, TP 309, MU 204, EKO en 170, VU 441, EN 75. Alue on rajoitettu punaisilla viivoilla ja sisältää useita rakennuksia ja tienverkkoa.
Yleiskaava	<p>Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa itäosa alueesta on ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TY) ja länsiosa teollisuus- ja varastoaluetta (T).</p>  Yleiskaava-alueen kuvaus. Kuvassa on alue, joka on merkitty sinisellä ja kutsutaan 'LR' (merkitään punaisella suorakulmella). Alueella on useita kaavoitusmerkkejä: TY, T, VL, PK, ET, Z, M. Alue on rajoitettu punaisilla viivoilla ja sisältää useita rakennuksia ja tienverkkoa.



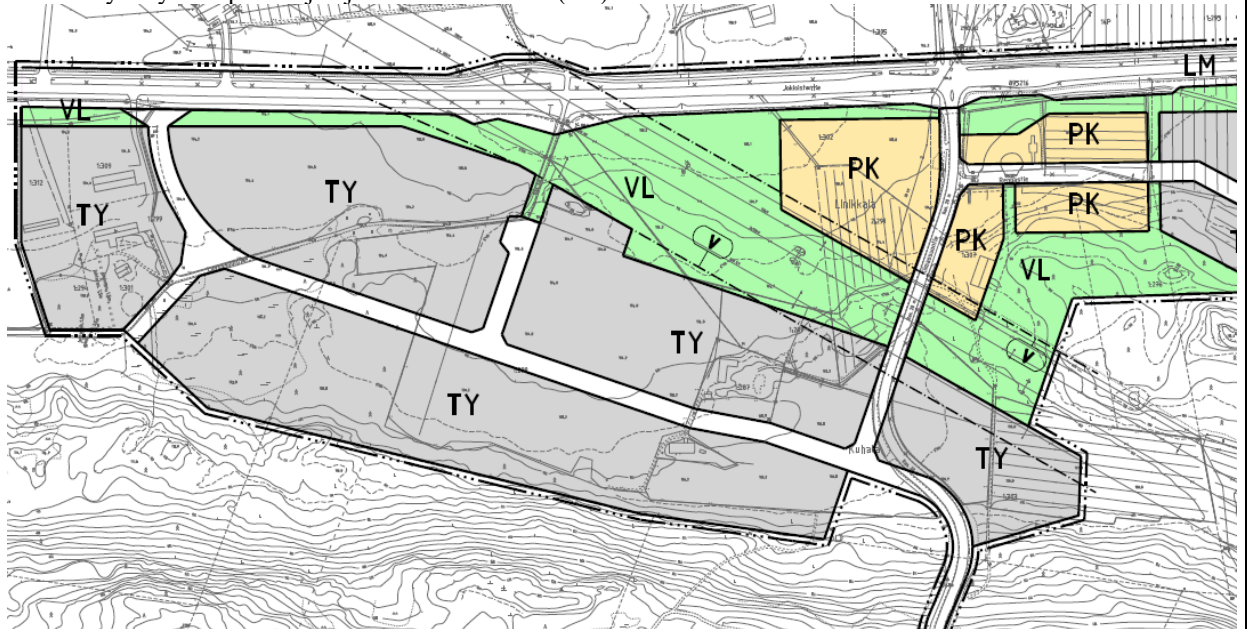
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA  
LAVOSSUO ASEMAKAAVA  
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Osayleiskaavat

Kiimassuo-osayleiskaavassa (kv 21.6.2010) suunnittelualan länsiosa on teollisuusaluetta (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



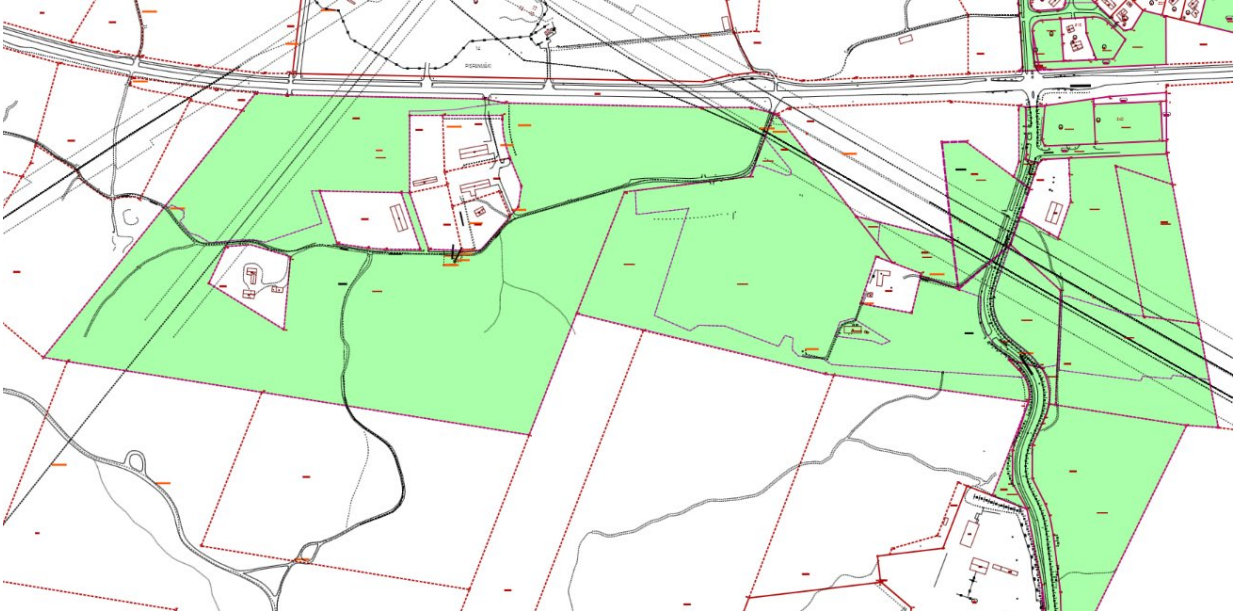
Kuhalanaukea - Kaalikorpi osayleiskaavassa (kv 14.12.1992) suunnittelualan itäosa on ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alue (TY). Alueelle saa sijoittaa myös pääkäyttöön liittyviä toimisto- ja myymälätiloja. Rakennetut erillispientalot aputiloineen voidaan säilyttää. Jokioistentien läheisyydessä Kiimassuontien varteen on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK)







OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA  
LAVOSSUO ASEMKAAVA  
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Asema-kaava	Alueella ei ole asemakaavaa.
Maanomistus tilanne	Kaavoitettava alue on pääosin kaupungin omistuksessa (vihreä) sekä osin yksityisten omistuksessa (valkoinen). 
Ymp.vaiikutusten arviointi	Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan sen vaikutukset ympäristöhallinnon ohjetta 10/2006 ”Vaikutusten arviointi kaavoituksessa” noudattaen. Kaavan laatimisessa arvioidaan kaavan vaikutukset lähiympäristön rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen. Vaikutukset arvioidaan asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti.
Vaikutusalue	Kaavan vaikutusalue ulottuu lähiympäristöön.
Tehtävät selvitykset	- Alueelle tehdään kaupunkirakenteen eri vaihtoehtoja tarkasteleva selvitys. - Jokioistentien liikenteen vuoksi alueelle tehdään meluselvitys, jonka pohjalta määritellään eri käyttöön soveltuvia alueita. Liikenteelliset järjestelyt on ratkaistava liikenneselvityksessä.
Kaavan tavoitteet	Kaupungin tavoitteena on osoittaa Jokioisten tien varteen ympäristöön sopivia toimintoja. Koska alue on Kiimassuon lähellä, voi sinne sijoittua Kiimassuon alueen tuotteita hyödyntäviä toimintoja. Forssan yrityskehityksen kautta saadaan tieto paikallisten yrittäjien tarpeisiin sopivien tilojen ja tonttien vaatimuksista.
Käsittely	2024–2025
Valmistelija	Tekninen ja ympäristötoimi, Maankäytön suunnittelu, Turuntie 18, PL 62 30101 Forssa. Anne Seppälä, puh (03)-41415360, <a href="mailto:anne.seppala@forssa.fi">anne.seppala@forssa.fi</a> kaavoitusinsinööri



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA  
LAVOSSUO ASEMAKAAVA  
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU  
LAVOSSUO

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Kevät 2024	LUONNOS / MRL 62§ Syksy 2024	EHDOTUS / MRL 65§ Kevät 2025	MRL 200§ Kesä 2025
<b>Osalliset:</b> <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen kaavoituskatsaus <b>Forssan lehti xx.xx.</b>	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävilläolo <b>30 päivää</b>	Voimaantulo
Hämeen ja Uudenmaan ELY	kaavoituskatsaus 2024 + neuvottelu	neuvottelu tarvittaessa lausunto	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
Museovirasto				
Hämeen liitto	neuvottelu	neuvottelu tarvittaessa lausunto	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
Naapurikunnat	tiedoksi	kuulutus	kuulutus	tiedoksi
<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Kaupunginvaltuusto	tiedoksi		käsittely	tiedoksi
Kaupunginhallitus	käsittely	käsittely	käsittely	tiedoksi
Tekninen lautakunta	tiedoksi	lausunto tarvittaessa	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
Ympäristölautakunta	käsittely	käsittely	käsittely/tiedoksi	tiedoksi
K-H Pelastuslaitos	tiedoksi	neuvottelu	lausunto	tiedoksi
Forssan Verkkopalvelut Oy	tiedoksi	neuvottelu	lausunto	tiedoksi
Forssan vesihuoltolaitos	tiedoksi	neuvottelu	lausunto	tiedoksi
<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>		yleisötilaisuus		
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus neuvottelu tarvittaessa	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä tai kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus

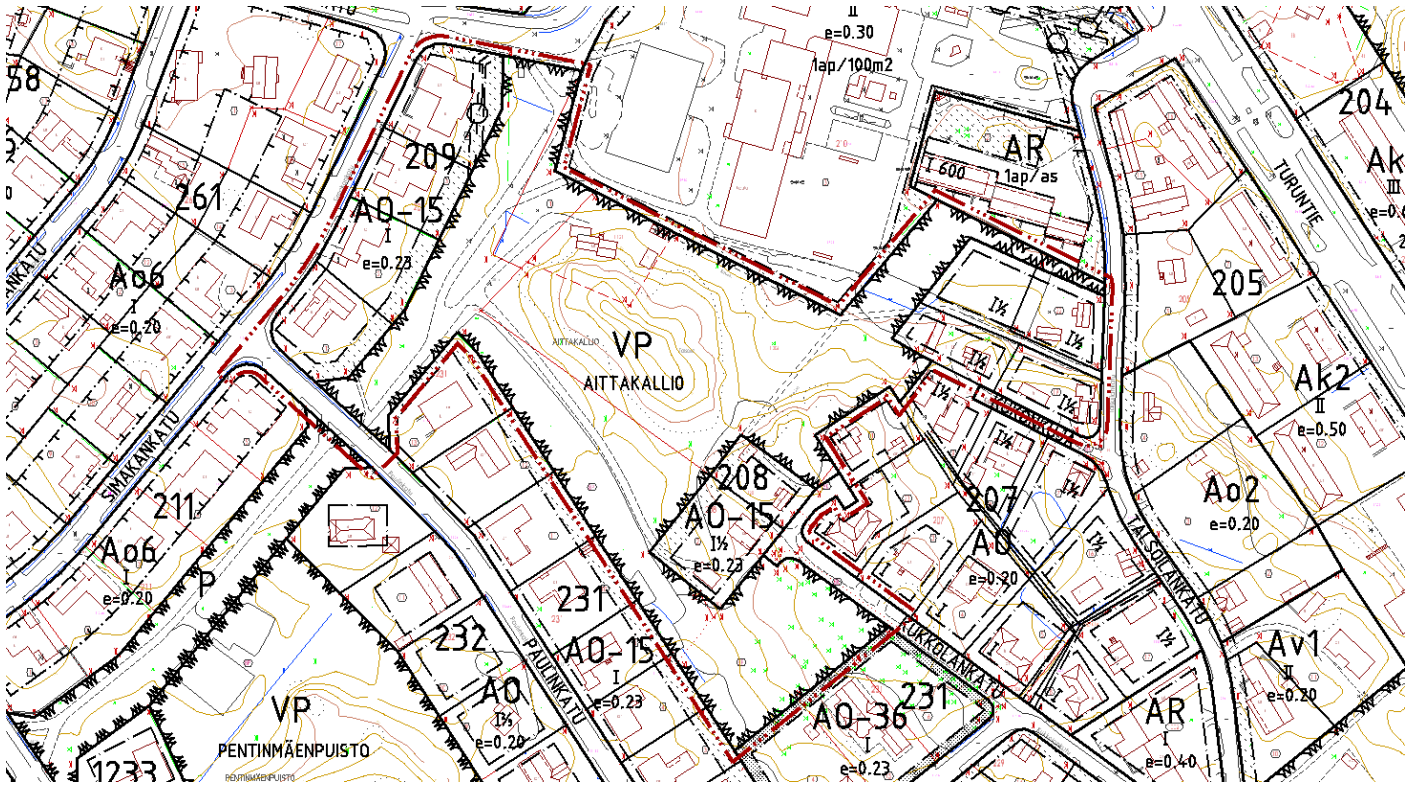
Forssa 14.3.2024

Anne Seppälä  
kaavoitusinsinööri

Sirkka Köykkä  
kaupunginarkkitehti



# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA TALSOILA VI D ASEMAKAAVAMUUTOS FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen sijainti ja rajaus



Ilmakuva vuodelta 2022, © MML, kunnat

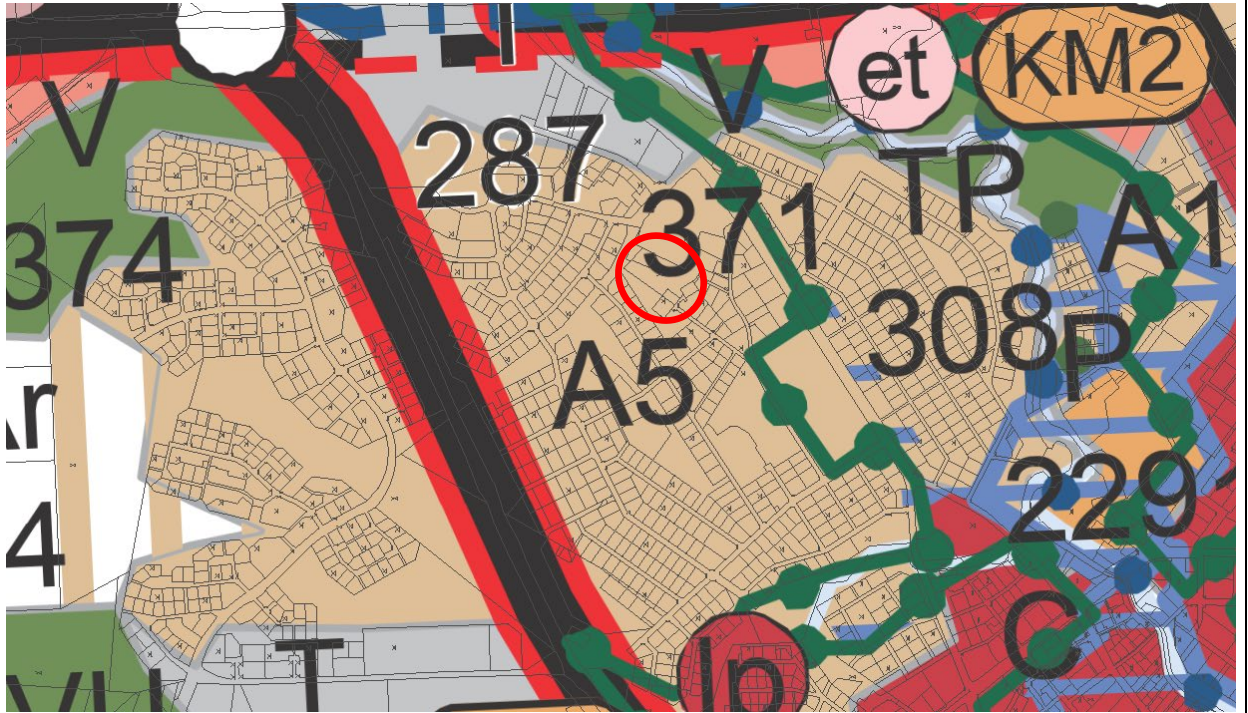


# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## TALSOILA VI D ASEMAKAAVAMUUTOS

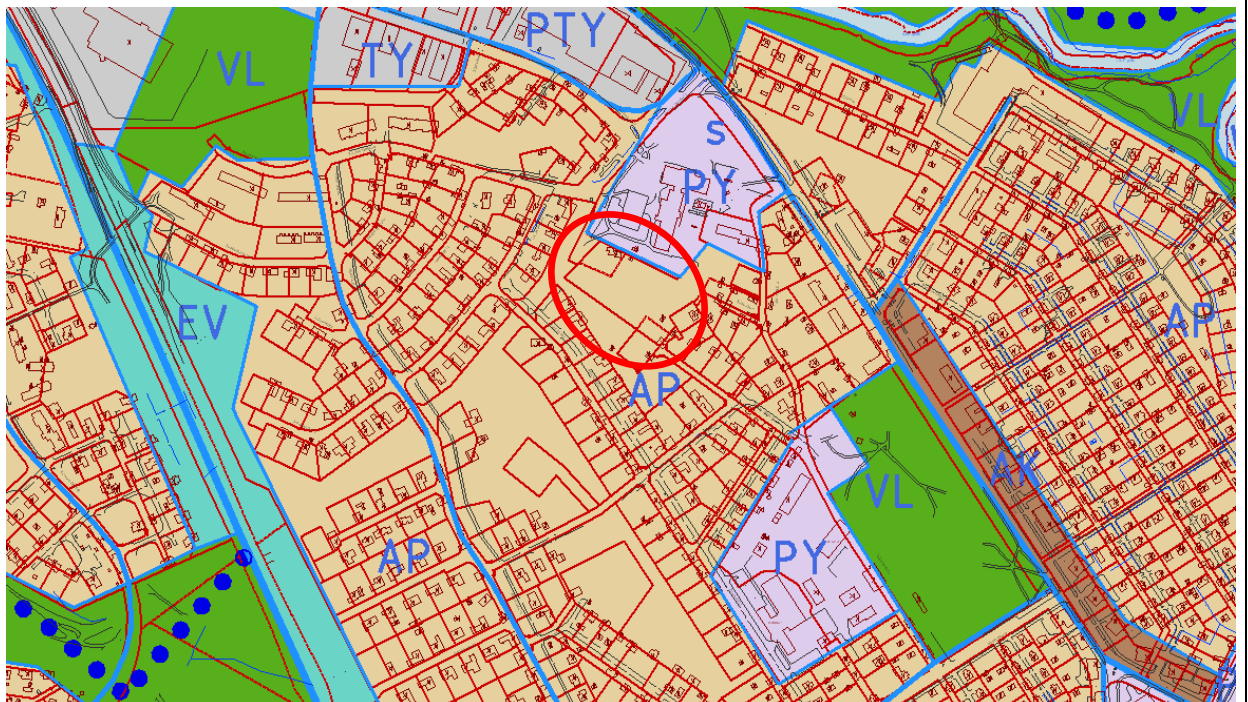
### FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kohde	Asemakaavan muutos: Talsoila VI D Talsoilan kaupunginosan korttelit 207 (osa), 208 ja 209 sekä katu- ja puistoalueita.
Aloite	Yksityisen maanomistajan kaavahakemus, kaupunginhallituksen päätös 2023.
Muutoksen tarkoitus	Hakijan kiinteistö sijaitsee puistoalueella, kaavoituksella muutetaan kiinteistö kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti puistosta korttelialueeksi.
Maakunta-kaava	Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040, (saanut lainvoiman 22.10.2021), alue on taajamatoimintojen aluetta (vaalean ruskea) (A5)).



Yleiskaava

Oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa (28.6.1993) alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja AP asuinpienalojen korttelialueeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa on kuitenkin tarkennettu puistoalueiden verkostoa. Ja varsinkin ekologisten yhteyksien osalta kaava on vanhentunut.





# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## TALSOILA VI D

## ASEMAKAAVAMUUTOS

## FORSSAN KAUPUNKI

## MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Osayleis-  
kaava

Keskusta läntinen -osayleiskaavan 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 2024 aikana.



Asemakaa-  
va

Alueella on voimassa 4.5.1992 (H26) vahvistettu asemakaava, jossa alueet on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-15) ja puistoaluetta (VP).

**Ote ajantasa-asemakaavasta on esitetty kansikuvassa.**



# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## TALSOILA VI D ASEMAKAAVAMUUTOS

### FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Maanomistus	<p>Kaava-alue on pääosin kaupungin omistama (vihreä väri), korttelit 208 ja 209 ovat yksityisten omistuksessa.</p>
YVA	<p>Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset lähiympäristön rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen. Vaikutukset arvioidaan asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti.</p> <p>Asemakaavan yleiskaavalliset vaikutukset arvioidaan soveltuvin osin. Vaikutukset arvioidaan ympäristöhallinnon ohjeen 10/2006 'Vaikutusten arviointi kaavoituksessa' periaatteiden mukaisesti.</p>
Vaikutus- alue	<p>Kaavamuutoksen vaikutusalue ulottuu lähiympäristöön.</p>
Suunnitt. lähtökohdat	<p>Alueella oleva rakentaminen osoitetaan korttelialueeksi ja tutkitaan kulkuyhteyksiä nykyisin puistossa olevalle kiinteistölle.</p>
Sopimukset ja päätökset	<p>Kaupunginhallitus käsitteli 10.12.2007 § 348 Markku ja Riitta Kalevan poikkeamislupaa. Kalevat ovat hakeneet vuonna 1989 kaavamuutosta kiinteistönsä muuttamiseksi puistoalueesta korttelialueeksi. Kaavaa muutettaessa vuonna 1990 alue säilytettiin puistona eikä Kalevat esittäneet vastustavaa kantaa kaavaan. Vuonna 2007 kaupunginhallitus päätti puoltaa poikkeamislupaa ja lisäksi antaa tekniselle ja ympäristötoimialalle valmistella alueen seuraava asemakaavamuutos siten, että Majamäen tila on erillispientalojen korttelialuetta.</p> <p>Kyseisellä alueella ei ole ollut tekeillä kaavamuutosta, jonka osaksi kaava olisi voitu liittää. Kaupunginhallitus päätti 4.12.2023 pitää voimassa hallituksen vuoden 2007 päätöksen, kaavan tulee olla valmis vuoden 2024 loppuun mennessä. Hakijan kanssa tehdään maankäyttösopimus.</p>
Tehdyt selvitykset	
Tehtävät selvitykset	<p>Historiallisen ajan arkeologinen selvitys, luontoselvitys, liito-oravaselvitys luontoselvityksen tarkennus?</p>
Kaavan tavoitteet	<p>Kaavalla mahdollistetaan kiinteistön turvaaminen asumiseen. Lisäksi huolehditaan ekologisen yhteyden ja luontovirkistäytymisen lähimaaston monimuotoisuudesta kaupunkistrategian mukaisesti.</p>
Käsittely	<p>2024</p>
Valmistelija	<p>Kaava valmistellaan konsulttityönä.</p>



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA  
TALSOILA VI D ASEMAKAAVAMUUTOS  
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Kevät 2024	LUONNOS / MRL 62§ Kesä 2024	EHDOTUS / MRL 65§ Syksy 2024	MRL 200§ / MRA 93§ Talvi 2024
<b>Osalliset:</b> <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen <b>Kaavoituskatsaus 2024</b>	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävänäolo 14 päivää	Voimaantulo
Hämeen ja Uudenmaan ELY	tiedoksi	neuvottelu/lausunto	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
Hämeen liitto				
TUKES				
<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Kaupunginhallitus	käsittely	käsittely tarvittaessa	käsittely	kuulutus
Yhdyskuntalautakunta	käsittely	käsittely	käsittely tarvittaessa	kuulutus
Ympäristölupalautakunta	tiedoksi	neuvottelu / lausunto	lausunto tarvittaessa	kuulutus
K-H Pelastuslaitos	tiedoksi	lausunto	lausunto tarvittaessa	kuulutus
Forssan Energia Oy	tiedoksi	lausunto	lausunto tarvittaessa	kuulutus
F:n vesihuoltoliikelaitos	tiedoksi	lausunto	lausunto tarvittaessa	kuulutus
<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>				
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus

Forssa 11.1.2024

Tekninen ja ympäristötoimi, Maankäytön suunnittelu,  
Turuntie 18, PL 62 30101 Forssa.

Anne Seppälä, kaavoitusinsinööri  
puh (03)-41415360, [anne.seppala@forssa.fi](mailto:anne.seppala@forssa.fi)

Sirkka Köykkä, kaupunginarkkitehti