



# FORSSAN KAUPUNKI



**KAAVOITUSKATSAUS 2024**

## YLEISTÄ

**Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)**, joka on tullut voimaan 1.1.2000, on voimassa vuoden 2025 alkuun. Lakia on noudatettava alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä. Eduskunta hyväksyi 1.3.2023 uuden rakennuslain, joka tulee voimaan 1.1.2025. Kaavoitustyön vuorovaikutteisuutta *osallisten* kanssa on lisätty laissa *osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS)* myötä. Vuorovaikutus voidaan järjestää kuhunkin kaavoitustilanteeseen sopivalla tavalla.

**Kaavoituskatsauksen** tarkoituksena on laajentaa kuntalaisten tiedonsaantia ja osallistumismahdollisuuksia kaavoitukseen.

## KAAVOITUSKÄSITTEITÄ

### **Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 1§)**

Lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään kestävä kehitystä. Alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on noudatettava tämän lain säännöksiä.

### **Kaavoituskatsaus (MRL 7§)**

Kaavoituskatsaus on vuosittainen julkaisu, jossa kuvataan vireillä olevat kaavoitushankkeet. Katsauksesta kuntalaisilla on mahdollisuus saada keskitetysti tietoa siitä, millaiset kaavoitusasiat heitä paraikaa ja lähitulevaisuudessa koskevat.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL63§)**

Kaavan vireilletulon yhteydessä laadittava suunnitelma, jossa kerrotaan kaavan lähtökohdista, vuorovaikutusmenettelyistä sekä vaikutusten arvioinnista.

### **Osallinen (MRL 62§)**

Osallisia ovat kaikki, joiden oloihin kaavoituksella vaikutetaan. Yksi tulkinta osallisen käsitteelle on, että osallinen on jokainen, joka itsensä sellaiseksi tuntee. Osallisille ilmoitetaan kaavoituksen vireilletulosta lehtikuulutuksella. Kaavaluonnoksen nähtävänä olosta ilmoitetaan maanomistajille ja naapureille kirjeitse ja muille osallisille lehtikuulutuksella. Osallisia ovat:

- kaavoitettavan alueen maanomistajat
- asukkaat ja alueella toimivat henkilöt, joiden työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- voivat siten olla esimerkiksi kunnan hallintokunnat, valtion viranomaiset, asukas- ja ympäristöyhdistykset tai kylätoimikunnat.

### **Kaava-asiakirjat**

Asemakaava koostuu kartasta ja kaavamerkinnoistä ja määräyksistä, jotka muodostavat lainmukaisen asiakirjan, jota on noudatettava. Asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan lähtökohdat sekä perustellaan kaavan ratkaisut. Kaavaan voi liittyä myös alueellinen rakennusjärjestys, rakennustapaohjeita sekä inventointeja ja selvityksiä.

### **Selvitykset (MRL 9§)**

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteutta-

misen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ekologiset ja muut vaikutukset.

### **Maankäyttösopimus MRL 91 b §**

Maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa kunnan ja yksityisen maanomistajan välillä. Sopimuksessa sovitaan maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamisen aikataulusta, yhteistyöstä sekä kustannusvastuista.

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä.

### **Kaavoituskustannukset (MRL 59§)**

Kunnalla on oikeus periä maanomistajalta tai maan haltijalta kaavan laatimisesta, selvityksistä ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset, jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai maan haltijan aloitteesta.

### **Yhdyskuntalautakunta (YLA)**

YLA on lautakunta, joka käsittelee kaava-asiat luonnosvaiheessa sekä ehdotusvaiheessa, jos kaava on oleellisesti muuttunut. Poikkeuksena merkitykseltään vähäinen kaava, joka tulee ehdotusvaiheessa lautakuntaan.

### **Kaupunginvaltuusto hyväksyy**

vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat sekä yleiskaavat

### **Kaupunginhallitus hyväksyy**

muut kuin merkittävät asemakaavat

### **Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (Hämeen ELY-keskus)**

Alueellinen ELY-keskus valvoo mm. valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) toteuttamista. Tarvittaessa kaavasta järjestetään viranomaisneuvottelu alueellisen ELY-keskuksen kanssa. ELY:ltä pyydetään lausunto merkittävistä kaavahankkeista. ELY-keskus voi tehdä kunnalle oikaisukehotuksen hyväksytystä kaavasta.

### **Hämeenlinnan kaupunginmuseo**

Hämeenlinnan kaupunginmuseo valvoo valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaiden rakennusten ja ympäristöistä tehtävien selvitysten riittävyttä ja niistä johdettujen kaavamääräysten siirtymistä kaavaan.

# Kaavoituskatsaus 2024

## KAAVOITUKSEN ETENEMINEN

### ALOITUS / OAS

- Kaava tulee vireille kaupungin aloituksesta tai yksityisen anomuksesta.
- Samalla tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka toimitetaan Hämeen ELY-keskukselle.

### LUONNOS

- Vähäisen, asemakaavan pääperiaatteita noudattavan muutoksen luonnos käsitellään osallisten kanssa.
- Muissa kaavoissa luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia, selvityksiä, arvioidaan vaikutuksia ja neuvotellaan osallisten kanssa.
- Kaavaluonnos käsitellään yhdyskuntalautakunnassa, merkittävimmät kaavat myös kaupunginhallituksessa. Tämän jälkeen kaava asetetaan nähtäville.
- Osallisten alustava kuuleminen tehdään neuvotellen. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus.
- Kaavan nähtävänä olon aikana luonnoksista voidaan jättää mielipide.

### EHDOTUS

- Laaditaan kaavaehdotus valitun kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnitelmassa huomioidaan alustavassa kuulemisessa esitetyt mielipiteet.
- Luonnoksesta oleellisesti muuttunut kaavaehdotus käsitellään yhdyskuntalautakunnassa, joka esittää kaupunginhallitukselle, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi (vähäinen asemakaavan muutos 14 vuorokautta).
- Nähtävänä olon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin.
- Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.
- Jos muistutukset ja lausunnot aiheuttavat olennaisia muutoksia, kaupunginhallitus asettaa ehdotuksen uudelleen nähtäville.
- Vähäisen, asemakaavan pääperiaatteita noudattavan muutoksen ehdotus tulee nähtäville kaupunginarkkitehdin päätöksestä.

### HYVÄKSYMINEN

- Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen, muistutukset vastineineen ja esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy vaikutuksiltaan merkittävän kaavaehdotuksen.
- Muun kuin vaikutukseltaan merkittävän asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus.
- Vähäisen, asemakaavan pääperiaatteita noudattavan kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginarkkitehti.

### VOIMAANTULO

- Kaava saa lainvoiman noin 1,5 - 2 kk kuluttua hyväksymispäätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta.
- Valitusprosessi voi kestää vuosia.

PÄÄTÖKSEN  
TEKO

Kaup.  
arkki-  
tehti

YLA  
KH

YLA  
KH

YLA  
KH

KH  
KV

## TIEDOTTAMINEN

### ILMOITUS VIREILLETULOSTA

- kaavoituskatsauksessa
- kuulutuksella

### KUULUTUS / KIRJE

- Vähäisen, asemakaavan pääperiaatteita noudattavan muutoksen luonnoksesta ilmoitetaan sähköpostitse osallisille.
- Muissa kaavoissa osallisille ilmoitetaan luonnosvaiheen kuulemisesta kuulutuksella.
- Maanomistajille ja naapureille lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos.
- Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan lehdessä.

### KUULUTUS

- Nähtävänä olosta kuulutetaan lehdessä.

### KUULUTUS

- Valtuuston päätöksestä tiedotetaan kuten päätöksistä yleensä.
- Päätöksestä lähetetään tieto muistutuksen tehneille ja Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksille.

### KUULUTUS / KIRJE

- Kaavan voimaantulosta kaavan anojalle.

## KAAVATYÖHÖN VAIKUTTAMINEN

### ANOMUS / HAKEMUS KAUPUNGIN OMA ALOITE

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta kaavan laatijalle.

### MIELIPIDE

- Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti.
- Mielipide voidaan jättää myös sähköpostilla kirjaamoon tekninen@forssa.fi tai kaavan laatijalle etunimi.sukunimi@forssa.fi

### MUISTUTUS

- Osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus nähtävänä-oloaikana.
- Muistutus osoitetaan kaupunginhallitukselle ja sen voi toimittaa kaupungin kirjaamoon.
- Muistutuksesta annetaan perusteltu vastaus ja se käsitellään toimielinkäsittelyssä sekä toimitetaan postissa niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.
- Vähäisen, asemakaavan pääperiaatteita noudattavan muutoksen muistutukseen vastauksen antaa kaupunginarkkitehti.

### VALITUS

- Osallisilla on mahdollisuus valittaa kaupunginarkkitehdin, kaupunginhallituksen tai kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä.
- Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen valitusaikana, joka on 30 vrk päätöksenteosta.
- Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO)

### Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavamuodot ovat:

**Maakuntakaava**, jonka tarkoituksena on ohjata yleisellä tasolla maakunnan maankäytön suunnittelua ja rakentamista. Kaavassa otetaan huomioon yleisten valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, sekä maakunnan kehittämisen kannalta tärkeiden maakunnallisten tavoitteiden ja kehityshankkeiden toteutuminen.

**Yleiskaava**, jonka tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Se on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Yleiskaava voidaan laatia koko kunnan alueelle tai osa-alueelle, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Kaavamääräykset voivat mm. koskea maankäytön ja rakentamisen erityistä ohjausta tietyllä alueella sekä haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista. Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia määräyksiä (*suojelumääräykset*). Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa voidaan määrätä kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

**Asemakaava**, jonka tarkoituksena on alueiden käytön yksityiskohtainen järjestäminen. Asemakaava ohjaa rakentamista ja maankäyttöä siten, että paikalliset olosuhteet, maisemakuva, hyvän rakentamistapa sekä olemassa olevan rakennuskanta ominaispiirteineen otetaan huomioon. Asemakaava tai sen muutos voi koskea pinta-alaltaan laajaa kaupunginosaa tai se voi rajoittua koskemaan yksittäistä tonttia ja sen käyttöä. Asemakaavassa määritellään mm. tonttien ja alueiden käyttötarkoitus, rakennusoikeus, rakennusten koko, sijoittelu sekä pihajärjestelyt. Asemakaavamääräyksiin voidaan myös tarvittaessa suojella yksittäisiä rakennuksia tai aluekokonaisuuksia. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on maalaiskuntien ja kaupunkien kaavamuotoja yhtenäistetty siten, että vanhat rakennuskaavat on korvattu, asemakaavalla, samoin ranta- ja loma-alueiden rakentamista ohjanneet rantakaavat on korvattu ranta-asemakaavalla.

Asemakaava laaditaan ja pidetään ajan tasalla sitä mukaan, kun kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maanomistaja tai haltija voi hakea asemakaavaa tai sen muutosta, samoin kuntalaiset tai järjestöt voivat tehdä aloitteen asemakaavan tai sen muutoksen laatimisesta.

Asemakaavahankkeen vireille tulosta ilmoittamien tapahtuu joko kaavoituskatsauksen yhteydessä tai erillisellä kuulutuksella. Tällöin osallisille tiedotetaan kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Vireille tulosta ilmoittaminen on kunnan ensimmäinen virallinen yhteydenotto osallisiin. Vuorovaikutuksen onnistumisen kannalta on tärkeää, että osalliset tavoitetaan mahdollisimman laajasti ja että he tutustuvat valmisteluaineistoon kuuluvaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä lausuvat tarvittaessa mielipiteensä. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Kaava on nähtävillä joko 30 tai 14 päivää ja siitä tiedotetaan vähintään virallisessa kuulutuslehdessä. Merkitykseltään vähäiset kaavat voivat olla lyhyen aikaa nähtävillä. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen. Nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotukseen tehdään tarvittaessa lausuntojen ja muistutusten edellyttämät tarkistukset. Vaikutuksiltaan merkittävien kaavojen muutokset valmistellaan valtuuston hyväksyttäväksi. Mikäli kaavaan on tehty oleellisia muutoksia nähtävillä olon jälkeen, se asetetaan uudelleen nähtäville. Hyväksymispäätös ja sen perustelut lähetetään niille, jotka sitä ovat kaavan nähtävillä olon aikana kirjallisesti pyytäneet. Hyväksymispäätöksestä voivat jättää valituksensa kuntalaiset, osalliset sekä ELY-keskus, jolla on myös mahdollisuus tehdä oikaisukehotus kaavaa koskevasta hyväksymispäätöksestä. Hyväksymistä koskevat valitukset käsittelee hallinto-oikeus, jonka päätöksestä voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaava astuu voimaan vasta kun se on valitusajan jälkeen virallisesti kuulutettu.

# MAAKUNTAKAAVOITUS

Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Sisällöllisesti maakuntakaava kattaa kaikki maankäyttömuodot.

**Maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 22.10.2021. (Kuulutus on julkaistu 21.10.2021.)**

Maakuntakaava 2040 on voimaan tullessaan kumonnut kaikki aiemmat Kanta-Hämeen maakuntakaavat: Vuonna 2006 vahvistetun kokonaismaakuntakaavan sekä 1. vaihe-  
maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan.

Maakuntasuunnitelma ja maakuntaohjelma ovat lakisääteisiä aluekehitysohjelmia.

Kestävän kasvun Häme 2022-2025, Maakuntaohjelma.

Ohjelmaan sisältyy: nykytilan tarkastelu, tulevaisuuden tarkastelu neljän vaihtoehdon avulla, askeleet 2022-2025, toteutuksen tavat, valintojen vaikutus. Vaikutus otsikon alle on kirjattu maakuntaohjelman ilmasto- ja ympäristötavoitteet sekä valintojen toteutumisen seuranta. Maakuntaohjelman lisäksi oli nähtävänä Hämeen ympäristön nykytila. Tässä yhteydessä tarkasteltiin luonto ja maaperä, vedet maisema ja kulttuuriympäristö, ilma ja melu. Maakuntavaltuusto hyväksyi ohjelman 29.11.2021. Maakuntaohjelma on luettavissa internetissä <https://www.hameenliitto.fi/elinvoima-ja-kehittaminen/kestavan-kasvun-hame/maakuntaohjelma/> . Maakuntaohjelma ohjaa sekä kaavoitusta että käytännön toteutusta esim. kaupunkivihreän hiilinielujen kehittämisen osalta.

## Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Velvoitteet Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen huomioon ottamisesta kaavoituksessa ja lupamenettelyssä, jotka tulivat voimaan valtioneuvoston 22.12.2009 tekemällä päätöksellä. Alueiden asemakaavallinen tilanne on käytävä läpi ja tarpeen mukaan laitettava kaavat vireille. Nyt on jo vireillä Kalliomäen asemakaavan muutos ja Uudenkylän asemakaavan muutoksia. Työtä on valmisteltu jo inventoinnilla. Lupamenettelyssä tarvittavia järjestelyjä RKY-alueille sijoittuviin hankkeisiin on edelleen kehitettävä.

# YLEISKAAVOITUS

## Viherverkostot, ekologiset käytävät, hulevesien hallinta ja hiilinielut

Yleensä taajama-alueiden yleiskaavoituksen yhteydessä selvitetään mm. viherverkostot ja hulevesien hallinta, ekologiset käytävät ja hiilinielut/-varastot, joita edellytetään selvittäviksi jo valtion ja EU:n taholta. Merkinnät täsmentyvät asemakaavatasolla. Koska kaupungilla ei ole tekeillä koko aluetta käsittelevää yleiskaavaa, on edellä esitettyjä tarkasteluja tehty Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman ja yleiskaavojen yhteydessä laajempina kokonaisuuksina. Työtä on jatkettu ekologisten yhteyksien selvityksellä. Selvityksessä pyritään koko keskustan alueen ekologisten yhteyksien kattavuuteen. Tietoja käytetään tarpeen mukaan osayleiskaavojen ja asemakaavojen pohjana.

## Hulevesiohjelman päivitys

Hulevesiohjelman päivitys tehdään noin joka 5. vuosi. Ohjelman päivitys tarkoittaa hulevesikokonaisuutta ja periaatteita, joita voidaan tarkentaa yleiskaava- ja asemakaavatasolla osa-alueilta. Päivitys valmistuu vuoden 2024 aialussa ja on käsiteltävissä vuoden 2024 aikana.

# Kaavoituskatsaus 2024

## Ekologisten yhteyksien selvitys

Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman yhteydessä on tutkittu Forssan kaupungin keskustan alueella olevia ekologisia yhteyksiä, yhteyksien varaan rakentuvia elinpiirejä ja yhteyksien jatkumista keskustan ulkopuolelle. Selvitys muodostaa keskeisten kaupunkialueiden ekologisen verkoston, jota on tarkoitus laajentaa kaavoitetun alueen kattavaksi verkostosuunnitelmaksi. Tämän pohjalta voidaan yleis- ja asemakaavatasolla määrittää tarkempi ekologinen sisältö.

Forssan rakennetulla alueella viherverkko on pitsimäinen. Ekologisten käytävien/yhteyksien ongelmana Forssassa on liian pienialaiset yhtenäiset metsä- / puistoalueet ja niiden napanuoramaiset heikot yhteydet. Puisto/ virkistysalueiden kasvillisuuden täydentämisen tavat ekologisten yhteyksien parantamiseksi on tehtävä yhteyksien määrittelyn yhteydessä. Yhteyksiä on turvattava myös tonttialueilla sekä niiden kaavamääräyksissä. Ekologisen selvityksen pohjalta esitetään tonttialueita, joilla tämä olisi erityisesti tarpeen. Myös katualueiden puusto on tärkeässä roolissa.

## Kaavoituksen suuret linjat Forssassa

### Uusien asuinalueiden kaavoituksesta kaavojen päivittämiseen ja yleiskaavojen saattamiseen ajan tasalle

Viime vuosien kaavoituksen kautta Forssan kaupunkiin on valmistunut asumiseen liittyviä kaavoja, jotka turvaavat monipuolisen rakentamisen mahdollisuudet erilaisiin ympäristöihin. Tässä kaavoituskatsauksessa näkyy jo kaavoituksen painotuksen siirtyminen asemakaavojen ajantasaisuuden arvioinnin perusteella tehtäviin kaavojen päivityksiin sekä kattavan yleiskaavan saamiseen asemakaavoitetulle kaupunkialueelle. Lisäksi valmistellaan mahdollista uutta laajaa teollisuusaluetta Valtatien 10 varteen.

## YLEISKAAVAT

### KESKUSTA OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Keskusta osayleiskaavan muutos käsittää Loimijoen, Valtatien 10, Järvenpääntien, Tammelantien ja Yhtiönkadun välisen alueen pois suljettuna Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava-alueet. Kaavassa haetaan ratkaisua keskustatoimintojen kehittämiseen, turvalliseen kevyeen liikenteen ympäristöön, rakennus- ja kulttuurihistoriallisten sekä ympäristöarvojen säilymiseen. Kaavan valmisteluun liittyen on laadittu mm Makaasiinirannan asemakaava (Keskusta IV D) 2009, Forssan keskustan liikenneverkkovaihtoehtojen mitoitus ja ympäristövaikutusten vertailu 2003, Forssan keskustan liikenneverkkoselvityksen päivittäminen 2011 ja rakennettu torialue sekä Kartanonkadun korjaukset. Liikenteellistä selvitystä tulee päivittää siten, että se kattaa koko kaavoitetun keskusta-alueen. Selvityksiä työstetään ja ehdotuksesta käydään viranomaisneuvottelu vuoden 2024 aikana. Kaavaa työstetään aikaisintaan vuoden 2025 aikana.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

### KESKUSTA LÄNTINEN OSAYLEISKAAVA

Osayleiskaava käsittää Valtatien 2, Valtatien 10, Järvenpääntien, Tammelantien ja Yhtiönkadun välisen alueen pois suljettuna Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava-alueet. Kaavan ympäristövaikutukset arvioidaan erityisesti maiseman ja kulttuuriympäristön sekä viherverkon ja viihtyisyyden osalta. Lapsivaikutusten arviointi on tehty monitoimikeskukseen hankesuunnittelun yhteydessä.

Kaavan luonnosvaiheen nähtävänä olo oli 15.4.-20.5.2019. Nyt kaava on täydennetty liito-orava ja lepakkoinventoinnilla. Tästä on edetty ekologisten käytävien ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävien alueiden osoittamiseen sekä hiilivarastojen arvioinnin tekemiseen. Liikenteellistä selvitystä tulee päivittää siten, että se kattaa koko kaavoitetun keskusta-alueen. Selvityksiä työstetään ja ehdotuksesta käydään viranomaisneuvottelu vuoden 2024 aikana, jonka jälkeen kaava viedään päättäjäkäsittelyyn.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

# Kaavoituskatsaus 2024

## HAUDANKORVA OSAYLEISKAAVA

Kaava-alue käsittää Valtatien 2, Yhtiönkadun, Loimijoen ja kaupungin itäisen rajan välisen alueen pois suljettuna Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava-alueet. Oikeusvaikutuksettomassa keskustajaman yleiskaavassa (1993) entisen kutomon itäpuolinen alue on varattu teollisuudelle, joka vaihtuu asumiseen. Alueen kehittämisessä jatketaan kaupunkipuiston teemaosayleiskaavan maisemallisia periaatteita. Luonnos on ollut nähtävänä 8.1. – 2.2.2018. Kaavaehdotuksen pohjaksi on tehty historiallisen ajan inventoinnin täydennys ja lepakkoinventointi sekä ekologisten käytävien ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävien alueiden osoittaminen ja hiilivarastojen arviointi. Ehdotuksesta käydään viranomaisneuvottelu vuoden 2024, jonka jälkeen kaava viedään päättäjäsittelyyn.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

## PARKKIARO OSAYLEISKAAVA

Parkkiaron alue on Forssan kaupungin omistuksessa. Se on pääosin pienipiirteistä metsäistä kumpuilevaa maastoa. Alueen rakentamista tutkitaan paikan lähtökohdista: pienipiirteiset maaston muodot säilytetään puistoalueina ja tasaisemmat maaston osat käytetään asuintonteiksi. Kaavan luonnosvaiheessa on osoitettu aloituskorttelit, joista asemakaavoitus aloitetaan (Parkkiaro I). Luonnos oli nähtävänä kesällä 2011.

Ehdotusta työstitään aikaisintaan vuoden 2025 aikana. Kaavaa täydennetään aluksi liito-orava ja lepakkoinventointien tiedoilla. Tästä edetään ekologisten käytävien ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävien alueiden merkinnöillä sekä hiilivarastojen arvioinnilla.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

## JÄRVENPÄÄ OSAYLEISKAAVA

Osayleiskaavassa tutkitaan Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueen valtatie 10 hankkeen mukaisten tieyhteyksien toteuttamista. Lisäksi linjataan ns. Itäinen ohikulkutie valtatieltä 10 Korkeavaha II C kaava-alueelle. Kaavasta on pidetty aloitusviranomaisneuvottelu 24.1.2024. Kaavan laatiminen aloitetaan keväällä 2024 ja se tehdään konsulttityönä.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

## ASEMAKAAVOITUS

### ASEMAKAAVAT JA -KAAVAMUUTOKSET

#### 1. OJALANMÄKI III B

Ojalanmäen kaupunginosaan on osoitettu asemakaavassa laaja leikkialue-merkintä keskeiselle paikalle asuntoaluetta. Kaavamutoksella tarkennetaan leikkialueen sekä lähivirkistysalueen sijainti. Kaavaluonnos oli nähtävänä 8.-22.1.2024. Nyt kaavasta on tekeillä ehdotus, jota käsitellään keväällä 2024.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

#### 2. JÄRVENPÄÄ I A

Asemakaavan tarkoituksena on tarkastella Valtatie 10 parannussuunnitelmien vaikutusta alueen liikennejärjestelyihin. Samalla tutkitaan Saarelankadun katualueen leveyttä kevyen liikenteen turvallisuuden parantamiseksi. Olevassa asemakaavassa osoitettu huoltoasemien korttelialue poistetaan, koska merkintä ei ole enää ajanmukainen alueen ollessa I-luokan pohjavesialuetta eikä alueelle näin ollen saa lupaa huoltamolle. Kaavan taustaselvitykset tehdään konsulttityönä Järvenpää-osayleiskaavan edetessä.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

#### 3. LUNTTILA II E

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on asemakaavoittaa nykyisen asemakaava-alueen ja rantakaavan välinen alue siten, että otetaan huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Kaavoitus aloitetaan, kun päämaanomistajalla on alueen täydentämssuunnitelmat valmiina.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

## Kaavoituskatsaus 2024

---

### 4. LUNTTILA II F

Kaavalla muutetaan katualueet rakennettujen katujen mukaisiksi sekä tarkennetaan ekologisen yhteyden jatkuminen Kuustosta Tammelan suuntaan ekologisten käytävien/yhteyksien selvityksen mukaiseksi.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

### 5. LINIKKALA I F

Asemakaavan tarkoituksena on tutkia kortteleiden 141–144 sekä ympäröivien kaavoittamattomien alueiden maankäyttöä. Pientalotontit eivät ole toteutuneet rivitaloalueena. Nyt mietitään aluetta kokonaisuutena, jossa lähtökohtana on historiallisen Linikkalan kylän rakenteesta lähtevä rakentaminen. Kaavalla turvataan myös kyläalueella toimivan maatilan toiminta.

Yhteyshenkilö: Tuomo Hirvonen

### 6. RONTTISMÄKI

Uudistustyö on aloitettu osana Interreg III B -projektia Kalliomäen asuntoalueen vuonna 2004 valmistuneella inventoinnilla. Interreg III B-projektissa on tuotettu taustatietoa uudelle asemakaavalle. Osana inventointia on tarkasteltu 1970-luvun asemakaavan toteutumista ja asetettu tavoitteita tulevalle kaavoitustyölle ja rakentamiselle. Alueelle on valmistunut kehittämisohjelma 2006. Kalliomäen inventointihankkeen jatkona laaditaan alueellinen rakennusjärjestys ja rakennustapaohjeet. Hankkeen yhteydessä tutkitaan mahdollisuuksia hyödyntää alueellisen rakennusjärjestyksen mallia muissakin kaupunginosissa. Asemakaavaluonnos oli nähtävänä syksyllä 2015. Alueen inventointi on päivitetty ja nyt viimeistellään asemakaavaehdotusta, alueellista rakennusjärjestystä ja rakennustapaohjeita. Kaavasta pidetään viranomaisneuvottelu keväällä 2024, jonka jälkeen kaava viedään ehdotuksena päättäjäsittelyihin.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä ja Tuomo Hirvonen

### 7. LINIKKALA II A

Hämeentien varren liikekortteleiden asema keskustassa on muuttunut merkittävästi, kun hypermarket on valmistunut niiden eteläpuolelle. Asemakaavan muutoksessa tutkitaan korttelin 1084 rakennettujen liike- ja pienteollisuuskiinteistöjen sovittamista paremmin osaksi keskusta-alueetta. Korttelin toiminnat ovat laajentuneet osin Hämeentien katualueelle, jonka takia katualueen leveys arvioidaan uudelleen kaavan yhteydessä. Alueesta on valmisteilla kaavaluonnos, jota pyritään käsittelemään keväällä 2024.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

### 8. UUSIKYLÄ II L

Veturitallin puiston, Keskuskadun, Kauppakadun ja Oikokadun välisellä alueella uudistetaan vanhentunutta asemakaavaa ottaen huomioon Uudenkylän alueen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009 -inventoinnin mukainen). Kaavaluonnoksen valmistelu pyritään aloittamaan syksyllä 2024. Kaavan asukaskuuleminen on aloitettu Hehku-hankkeen osallistavalla työpajalla syksyllä 2023.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä ja Tuomo Hirvonen

### 9. TÖLÖ III G

Alueella oleva entinen päiväkotirakennus on tyhjillään ja kaavoituksen kautta tutkitaan vaihtoehtoja tulevalle toiminnalle, sekä lähialueen pysäköintijärjestelyjä.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

### 10. HAUDANKORVA II C

Kuhan koulun oppilaat ovat siirtyneet Tölön monitoimikeskukseen syyslukukaudesta 2022. Kaavamuutoksella tutkitaan tyhjilleen jäävän koulurakennuksen tulevaa käyttöä tarkistamalla pääkäyttötarkoitusta laajempaan ja monipuolisempaan käyttöön. Samalla ajanmukaistetaan ympäröivien asuinkerrostalojen vanhentuneita asemakaavoja.

Yhteyshenkilö: Tuomo Hirvonen

### 11. HAUDANKORVA VI C

Korttelin 413 kaupungin omistuksessa olevasta kahdesta kiinteistöstä on purettu asuinkerrostalot pois. Kaavamuutoksella tutkitaan kiinteistöjen käyttötarkoitusta ja mahdollista uutta rakentamista nykyvaatimusten mukaisesti.

Yhteyshenkilö: Tuomo Hirvonen



### 12. RYTÖKALLIO

Rytökallion alueella tutkitaan yleiskaavan mukaisten teollisuusalueiden sijoittumista alueelle. Asemakaavassa huomioidaan myös mahdollinen ratalinjaus, joka on myös esitetty uusimmassa maakuntakaavassa 2040. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävänä 8.1. – 2.2.2018. Kaavasta on tekeillä ELY:n lausunnon mukainen lepakkoselvitys. Ehdotusvaiheessa tarkennetaan kaava-alueen käyttötarkoitusta.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä ja Sirkka Köykkä

### 13. LAVOSSUO

Jokioisten tien varrella olevia kaupungin alueita kaavoitetaan Kiimassuon bio- ym. alueiden tuotteita hyödyntäviä tai tukevia toimintoja varten. Samalla tutkitaan kokonaisuuteen luontevasti liittyvien yksityisten omistuksessa olevien alueiden käyttötarkoitukset. Forssan yrityskehitys on ideoinut uutta tapaa tuottaa yrittäjille toimitiloja. Kaava on tarkoitus tehdä neuvotellen yrityskehityksen kanssa ja paikallisille yrittäjille räätälöiden.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä ja Sirkka Köykkä

### 14. PISPANMÄKI III B

Alueella on tarpeita yhden liiketoimintasektorin merkittävään kehittämiseen ja lisärakentamiseen. Kaavamuutoksella tutkitaan vaihtoehtoja suunnitellun toiminnan eri vaiheiden toteuttamiseksi esim. korttelialueen laajentamisella katualueen suuntaan. Kaavasta on valmisteilla luonnos, jota pyritään käsittelemään keväällä 2024.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

### 15. PAAVOLA I G

Asemakaavamuutoksella laajennetaan teollisuuskorttelialuetta Rautatienkadun katualueelle rakennetun tilanteen mukaisesti sekä täsmennetään kiinteistökohtaisia käyttötarkoituksia. Lisäksi päivitetään kortteleiden maankäyttötilanne esimerkiksi VT 2:n rinnalla olevan ajoyhteyden kohdalla sekä Räynynojaan liittyvät luonnon monimuotoisuuden arvojen kannalta. Alueeseen on yhdistetty Pispänmäki II C kaava-alue, jossa tutkitaan rakentamattomien KTY-korttelialueiden käyttötarkoitusta sekä teollisuusalueen muuttamista KTY-alueeksi. Tekeillä oleva kaavaluonnos, jota käsitellään alkuvuonna 2024.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

### 16. PILVENMÄKI III D

Uusioaineuksen teollisuusalueella tutkitaan mahdollisuutta laajentaa korttelialuetta voimajohtoalueen suuntaan. Alueen voimajohtojen omistaja Fingrid Oyj on teettänyt uusia voimalinjojen suunnitelmia, joiden pohjalta asemakaavassa osoitettua voimajohtoaluetta (E-6) on siirretty koillisen suuntaan teollisuusalueen kohdalla. Alueelle on valmistunut kaavaluonnos, joka oli nähtävänä 10. – 24.10.2022. Kaavasta on tekeillä ehdotus, jota käsitellään alkuvuonna 2024.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

### 17. TALSOILA VI D

Kaavalla tutkitaan puistoalueelle sijaitsevan kiinteistön muuttamista korttelialueeksi, lisäksi osoitetaan ajoyhteys kiinteistölle. Samalla tarkastellaan puistoalueen arvot sekä ekologiset yhteydet. Kaavan yhteydessä tehdään luontoselvityksiä ja liito-oravaselvityksen täydennys. Kaavasta on pidetty aloitusviranomaisneuvottelu 24.1.2024. Kaavaluonnosta varten on laitettu vireille konsulttikilpailutus. Konsultin on tarkoitus tehdä kaava vuoden 2024 aikana.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

### 18. KAIKULA III A

Asemakaavamuutoksella tutkitaan pohjaveden suojaamisen periaatteet ja maisemoimattomien alueiden mahdolliset toimenpiteet. Virkistykseen liittyvä käyttö ositetaan niille alueille, joille se on mahdollista esittää. Luonnon monimuotoisuuden lisäämiseksi tarvittavat kaavamääräykset osoitetaan virkistysalueille. Valtakunnallisten soidensuojeluohjelma-alueeseen liittyvän suoalueen esittämistä kaupungin tiekartan mukaiseksi suojelualueeksi tutkitaan kaavan yhteydessä. Kaavasta on pidetty aloitusviranomaisneuvottelu 24.1.2024. Alueesta on valmisteilla kaavaluonnos, jota pyritään käsittelemään keväällä 2024.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

## YHTEYSTIEDOT

### FORSSAN KAUPUNKI

#### Tekninen ja ympäristötoimi /Maankäytön suunnittelu

Turuntie 18, 30100 Forssa

Tekninen johtaja

03-41415340

Antti Heinilä

[antti.heinila@forssa.fi](mailto:antti.heinila@forssa.fi)

Kaupunginarkkitehti

03-41415342

Sirkka Köykkä

[sirkka.koykka@forssa.fi](mailto:sirkka.koykka@forssa.fi)

Kaavoitusinsinööri

03-41415360

Anne Seppälä

[anne.seppala@forssa.fi](mailto:anne.seppala@forssa.fi)

Kaavoitusarkkitehti

03-41415331

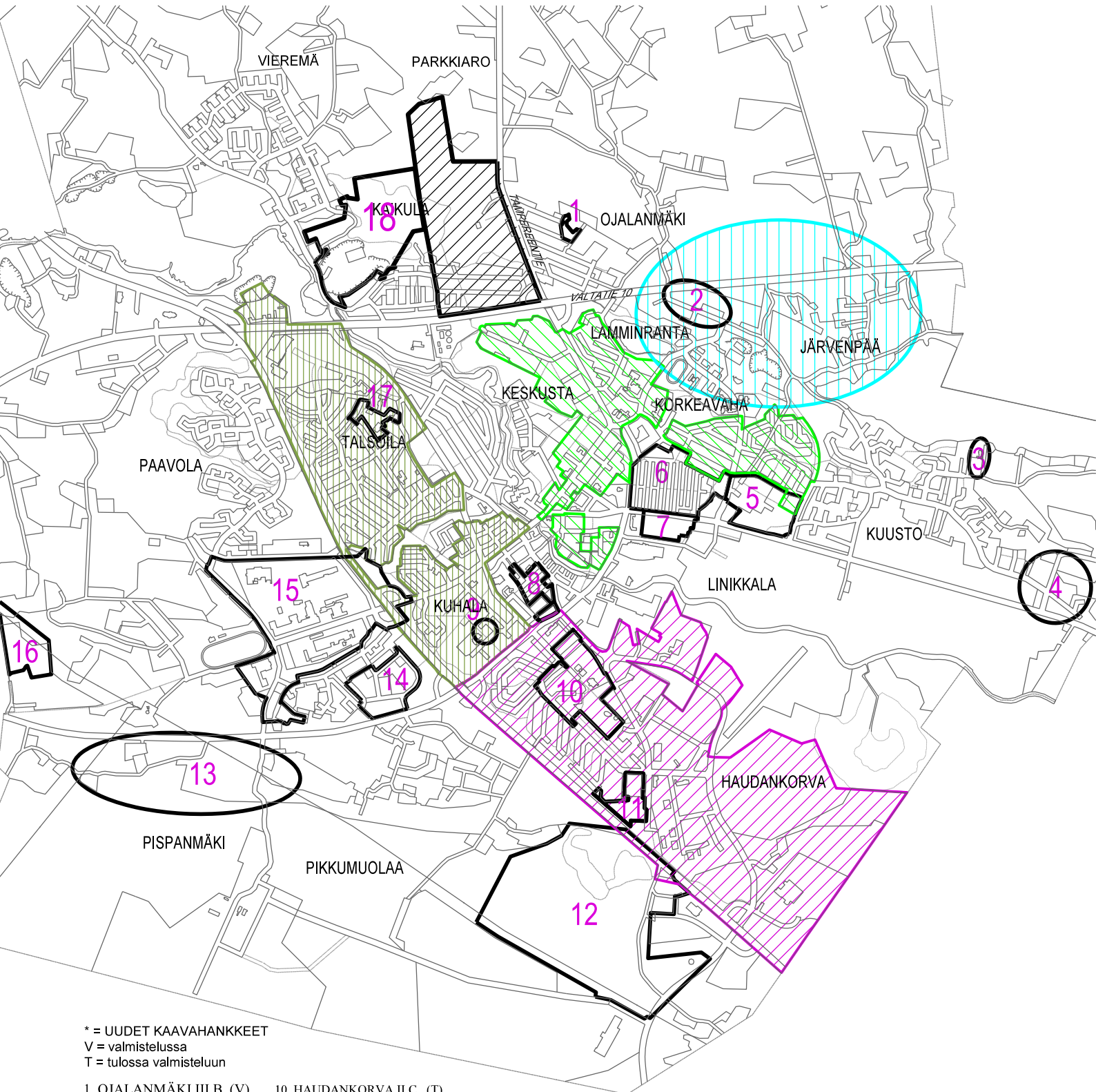
Tuomo Hirvonen

[tuomo.hirvonen@forssa.fi](mailto:tuomo.hirvonen@forssa.fi)





# FORSSAN KAUPUNKI KAAVOITUSKATSAUS 2024





\* = UUDET KAAVAHANKKEET


V = valmistelussa

T = tulossa valmisteluun

- |                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| 1. OJALANMÄKI III B (V) | 10. HAUDANKORVA II C (T) |
| 2. JÄRVENPÄÄ I A (T)    | 11. HAUDANKORVA VI C (T) |
| 3. LUNTTILA II E (T)    | 12. RYTÖKALLIO (V)       |
| 4. LUNTTILA II F (T)    | *13. LAVOSSUO (V)        |
| 5. LINIKKALA I F (T)    | 14. PISPANMÄKI III B (V) |
| 6. RONTTISMÄKI (V)      | 15. PAAVOLA I G (V)      |
| 7. LINIKKALA II A (V)   | 16. PILVENMÄKI III D (V) |
| 8. UUSIKYLÄ II L (T)    | *17. TALSOILA VI D (V)   |
| *9. TÖLÖ III G (T)      | 18. KAIKULA III A (V)    |

 HAUDANKORVA OSAYLEISKAAVA

 KESKUSTA LÄNTINEN OSAYLEISKAAVA

 KESKUSTA OSAYLEISKAAVA

 PARKKIARO OSAYLEISKAAVA

 JÄRVENPÄÄ OSAYLEISKAAVA