



# FORSSAN KAUPUNKI



# KAAVOITUSKATSAUS 2023

## 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 kestävää 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 tarpeellisesti määrin selvittävä 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.

**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 2023

## KAAVOITUKSEN ETENEMINEN

### ALOITUS / OAS

- Kaava tulee vireille kaupungin aloitteesta tai yksityisen anomuksesta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehdään kaavan vireille tulon yhteydessä ja toimitetaan Hämeen ELY-keskukselle.

### LUONNOS

- Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia, selvityksiä ja arvioidaan luonnoksen/luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia sekä käydään neuvotteluja osallisten kanssa.
- Kaavaluonnos käsitellään yhdyskuntalautakunnassa, merkittävimmät kaavat käsitellään myös kaupunginhallituksessa. Tämän jälkeen kaava asetetaan nähtäville.
- Järjestetään osallisten alustava kuuleminen ja tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus.
- Kaavan nähtävänäolon aikana luonnoksista voidaan jättää mielipide.

### EHDOTUS

- Laaditaan kaavaehdotus valitun kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa 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).
- Nähtävänäolon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin **ja lausuntoihin**.
- Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen kaupunginhallitukseen hyväksyttäväksi.
- Jos muistutukset **ja lausunnot** aiheuttavat olennaisia muutoksia, kaupunginhallitus asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.

### HYVÄKSYMINEN

- Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja sitä koskevat mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen.
- Vaikutukseltaan vähäisen kaavan muutosehdotuksen hyväksyy kaupunginhallitus.

### 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

- kaavoitusksauksessa
- kuulutuksella

### KUULUTUS / KIRJE

- Osallisille ilmoitetaan luonnosvaiheen kuulemisesta kuulutuksella.
- Maanomistajille ja naapureille lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos.
- Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan lehdessä.

### KUULUTUS

- Nähtävänäolosta kuulutetaan

### 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 tekni-  
nen@forssa.fi tai kaavan laatijalle etu-  
nimi.sukunimi@forssa.fi

### MUISTUTUS

- Osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus nähtävänäoloaikana.
- 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.

### VALITUS

- Osallisilla on mahdollisuus valittaa kaupunginhallituksen tai kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä.
- Valitus tehdään Vaasan hallinto-oikeuteen valitusaikana, joka on 30 vrk päätöksenteosta.
- Vaasan 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 selvitetäviksi jo valtion ja EU:n taholta. Merkinnät täsmentyvät asemakaavatasolla. Koska kaupungilla ei ole tekeillä koko aluetta käsittelevää yleiskaavaa, tehdään edellä esitettyjä tarkasteluja Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman ja yleiskaavojen yhteydessä laajempina kokonaisuuksina. Työssä pyritään koko keskustan alueen 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 2023 aikana ja on käsiteltävissä vuoden 2024 aikana.

# Kaavoituskatsaus 2023

## Ekologinen selvitys

Kansallisen kaupunkipuiston hoito ja käyttösuunnitelman yhteydessä tutkitaan Forssan kaupungin alueella ekologisia yhteyksiä ja yhteyksien varaan rakentuvia elinpiirejä. 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 ongelmana Forssassa on liian pienialaiset yhtenäiset metsä- / puistoalueet ja niiden napa- nuoromaiset heikot yhteydet. Tämän takia yhteyksiä on turvattava myös tonttialueilla sekä niiden kaavamääräyksissä. Ekologisen selvityksen pohjalta esitetään tonttialueita, joilla tämä olisi erityisesti tarpeen.

## 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.

## YLEISKAAVAT

### KESKUSTA OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Keskustan osayleiskaava on hyväksytty kaupunginhallituksessa 29.6.1992. Osayleiskaava 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 Makasiinirannan asemakaava (Keskusta IV D) 2009, Forssan keskustan liikenneverkkovalintojen mitoitus ja ympäristövaikutusten vertailu 2003, Forssan keskustan liikenneverkkoselvityksen päivittäminen 2011 ja rakennettu torialue sekä Kartanonkadun korjaukset.

Selvityksiä työstetään ja ehdotuksesta käydään viranomaisneuvottelu vuoden 2023 aikana. Kaavaa työstetään aikaisintaan vuoden 2024 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 monitoimikeskuksen hankesuunnittelun yhteydessä.

Kaavan luonnosvaiheen nähtävänäolo 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. Selvityksiä työstetään ja ehdotuksesta käydään viranomaisneuvottelu vuoden 2023 aikana. Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

# Kaavoituskatsaus 2023

---

## **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. Nyt kun kutomon alueen käyttö on muuttunut, on ajankohtaista miettiä, miten asumista voidaan sovittaa alueelle laajemmin. Alueen kehittämisessä jatketaan kaupunkipuiston teemaosayleiskaavan maisemallisia periaatteita. Luonnos on ollut nähtävänä 8.1. – 2.2.2018. Nyt kaavasta on tekeillä ehdotus, jonka pohjaksi on tehty historiallisen ajan inventoinnin täydennys ja lepakkoinventointi. Tästä on edetty ekologisten käytävien ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävien alueiden osoittamiseen sekä hiilivarastojen arvioinnin tekemiseen. Selvityksiä työstetään ja ehdotuksesta käydään viranomaisneuvottelu vuoden 2023 aikana.

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 työstetään aikaisintaan vuoden 2024 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

## **KOJON OSAYLEISKAAVA**

Pohjoisten alueiden kaavoitus on aloitettu vuonna 2014 Kojolta, koska sinne on rakennettu uusi Kojjärven koulu. Kojon keskustan käyttöä rajaavat pohjavesialue, kiviaineksen murskaamisesta syntyvä melualue, turpeenotosta tuleva pölyalue ja suursikalan toiminnan turvaava suojavyöhyke. Kaavoitettava alue sijoittuu vesijohdon ja viemäriverkon varrelle. Alueet sijoittuvat 3 km etäisyydellä uudesta Kojjärven koulusta.

Kaavoitus aloitettiin vuonna 2014 maisemallisella tarkastelulla ja rakennusinventoinnin täydennyksellä. Alueesta laadittiin osayleiskaavaluonnos 2016, jolloin se oli nähtävänä. Alueelle on tehty luontoselvitysten täydennykset vuoden 2019 aikana sekä historiallisen ajan inventoinnin täydennys. Ehdotus oli nähtävänä 18.5. – 16.6.2020. Kaupunginhallitus päätti 9.11.2020, että ehdotusta tarkistetaan Kojjärven koulun tieyhteyden suhteen. Työtä on jatkettu tieyhteyteen liittyvien selvitysten tekemisellä. Tarkennettu 2. kaavaehdotus oli nähtävänä 2. – 31.1.2023. Nyt kaavaa valmistellaan hyväksymistä varten.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä ja Tuomo Hirvonen

## **JÄRVENPÄÄ OSAYLEISKAAVA**

Osayleiskaava valmistelee Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueen vt 10 hankkeen mukaisten tieyhteyksien toteutumiseen. Toisena tehtävänä on linjata ns. Itäinen ohikulkutie 10 tieltä Korkeavaha II C kaava-alueelle ja siihen liittyvien katujen verkostoa sekä maankäyttöä.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä ja Sirkka Köykkä

## **HEVOSSILTA OSAYLEISKAAVA**

Aloite kaavasunnitteluun on tullut alueen omistajalta. Osayleiskaavassa tarkastellaan alueen osoittamista matkailu-, ulkoilmamuseo- ja maatalouskäyttöön. Kaavasta tehdään niin tarkka, että sen perusteella voidaan myöntää alueen kehittämiseen liittyviä rakennuslupia. Kaavaluonnos oli nähtävänä 6.6. – 8.7.2022 ja nyt on tehty ehdotus, jossa otetaan huomioon luonnosvaiheessa saadut kommentit ja lausunnot. Lisäksi on päivitetty selvityksiä saatujen lausuntojen pohjalta. Ehdotus on valmis kaupunginhallituksen käsittelyyn virallista nähtävänäoloa varten, joka tapahtunee alkukevällä 2023.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä ja Sirkka Köykkä

## ASEMAKAAVOITUS

### ASEMAKAAVAT JA -KAAVAMUUTOKSET

#### 1. OJALANMÄKI III B \*

Ojalanmäen kaupunginosaan on osoitettu asemakaavassa laaja leikkialue-merkintä keskeiselle paikalle asuntoaluetta. Kaavamuuoksella tarkennetaan leikkialueen sijainti sekä nimetään ympäröivä lähivirkistysalue omalla nimellään, jota käytetään myös leikkialueen nimenä.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

#### 2. KAIKULA IV A

Asemakaavan tavoitteena on hakea Forssan seurakunnan omistamalle kiinteistölle kompostointilaitokseen sopiva alue. Pohjavesialueet suojataan tarkasti kaavamääräyksillä. Kaavassa otetaan huomioon kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja hautausmaa-alueen osat. Kaava-alueeseen on liitetty myös ELY:n vaatima Tampereentien liikennealue, joka kaavalla muutetaan katualueeksi.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

#### 3. JÄRVENPÄÄ I A

Asemakaavan tarkoituksena on tarkastella Valtatien 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.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

#### 4. LUNTTILA II E

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on asemakaavoittaa nykyisen asemakaava-alueen ja rantakaavan välinen alue siten, että otetaan huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot.

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, joita käsitellään vuoden 2023 alussa.

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 tulevaa toimintaa ja käyttötarkoitusta. Korttelin toiminnat ovat laajentuneet osin katualueelle, jonka takia katualueen leveys arvioidaan uudelleen kaavan yhteydessä. Alueesta on valmisteilla kaavaluonnos, jota pyritään käsittelemään syksyllä 2023.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä



## **Kaavoituskatsaus 2023**

---

### **8. KUHALA II B**

Tonttimarkkinoinnin arvioinnin yhteydessä maankäytön jalostus on pyytänyt päivittämään kaupungin omistuksessa olevan kahden kerrostalotontin kaavat. Tonttien kaavat ovat vanhentuneita, koska niille osoitettu rakennusoikeus on niin suuri, ettei sitä pystytä toteuttamaan. Kaavaan on otettu laajempi korttelikonaisuus, jota tarkastellaan toteutuneen rakennuskannan pohjalta.

Yhteyshenkilö: Tuomo Hirvonen

### **9. KUHALA III D**

Asemakaavan muutoksella tarkastellaan kaupungintalon korttelia ja sen vieressä olevaa jokirannan aluetta sekä Kuhalan kylän asemakaavaltaan vanhentunutta asuinalueutta Kuhalantien ja Turuntien välissä. Alueelle osoitetaan pelastushelikopterin laskeutumiskaipa. Alueen maisemallinen tarkastelu on tehty kansallisen kaupunkipuiston osayleiskaavan yhteydessä.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

### **10. UUSIKYLÄ II K**

Rautatienkadun, Kauppakadun, Koivukadun ja Eteläisen puistokadun välisellä alueella tarkastellaan liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä sekä rakentamattomien kiinteistöjen käyttöä ottaen huomioon lähialueen kokonaisuus. Samalla ajanmukaistetaan kaavaa muilta osin.

Yhteyshenkilö: Tuomo Hirvonen

### **11. UUSIKYLÄ II M**

Asemakaavamuutoksella tutkitaan uudet pysäköintijärjestelyt Palotorin ja Vesihelmen ympäristössä, sekä Uudenkylän alueelle sopiva täydennysrakentaminen korttelissa 32 noudattamalla alueen yleistä rakentamisen tapaa ja tehokkuutta. Kaavamuutos liittyy erillistalotontin osalta koko Uudenkylän alueen RKY 2009 -statuksen mukaiseen kaavalliseen uudelleen tarkasteluun. Kaavasta valmistunut luonnos oli nähtävänä 24.20. - 21.11. 2022. Kaavaehdotusta käsitellään maaliskuussa 2023.

Yhteyshenkilö: Tuomo Hirvonen

### **12. UUSIKYLÄ II L**

Veturitallin puiston, Keskuskadun, Kauppakadun ja Oikokadun välisellä alueella uudistetaan vanhentunutta asemakaavaa ottaen huomioon Uudenkylän alueen (RKY 2009 -inventoinnin mukainen) valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä ja Tuomo Hirvonen

### **13. HAUDANKORVA II C**

Kuhalan 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

### **14. HAUDANKORVA VI C \***

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

### **15. 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 ehdotus, jota käsitellään aikaisintaan kesällä 2023.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

### **16. PILVENMÄKI III D**

Uusioaineksen 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 2023.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

### 17. 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. Kaavasta on tekeillä luonnos, jota käsitellään hulevesiselvityksen valmistuttua vuoden 2023 alussa.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

### 18. 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.

### 19. KAIKULA III A \*

Asemakaavamuutoksella tutkitaan Forssan vesihuoltoliikelaitoksen toiminnan laajentamista alueella. Samalla huomioidaan virkistykseen liittyvät tarpeet ja luonnon monimuotoisuuden, pohjavesien suojaamiseen ja turvaamiseen liittyviä asioita.

### 20. VIEREMÄ II C

Kaavamuutos koskee katujärjestelyjä. Aloite kaavamuutokseen on tullut pohjoispuolen viljelijöiltä, joiden ainoa liikenneyhteys Vieremäntielle on Pikkulinnuntietä pitkin Vieremän asuinalueen kautta. Luonnos oli nähtävänä 20.6. – 11.7.2022. Nyt on valmisteilla kaavaehdotus, jota käsitellään alkuvuonna 2023.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

### 21. LUNTTILA II F \*

Kaavalla muutetaan katualueet rakennettujen katujen mukaisiksi sekä tutkitaan korttelialueiden muuttamista siten, että saadaan ekologinen yhteys jatkumaan Kuustosta Tammelan suuntaan.

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

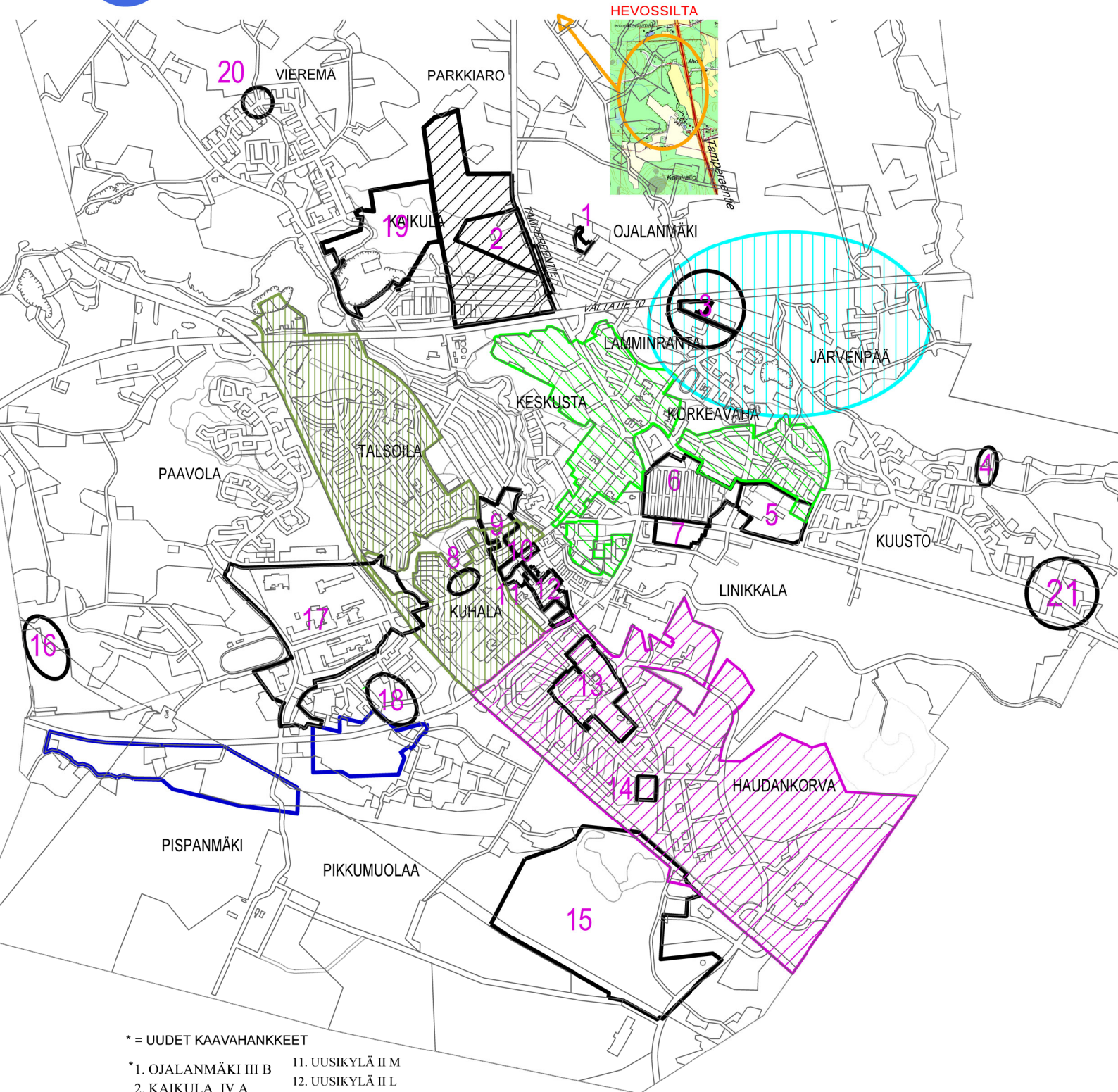
Anne Seppälä  
[anne.seppala@forssa.fi](mailto:anne.seppala@forssa.fi)

Kaavoitusarkkitehti  
03-41415331

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




# FORSSAN KAUPUNKI KAAVOITUSKATSAUS 2023




\* = UUDET KAAVAHANKKEET


- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| * 1. OJALANMÄKI III B | 11. UUSIKYLÄ II M      |
| 2. KAIKULA IV A       | 12. UUSIKYLÄ II L      |
| 3. JÄRVENPÄÄ I A      | 13. HAUDANKORVA II C   |
| 4. LUNTTILA II E      | * 14. HAUDANKORVA VI C |
| 5. LINIKKALA I F      | 15. RYTÖKALLIO         |
| 6. RONTTISMÄKI        | 16. PILVENMÄKI III D   |
| 7. LINIKKALA II A     | 17. PAAVOLA I G        |
| 8. KUHALA II B        | * 18. PISPANMÄKI III B |
| 9. KUHALA III D       | * 19. KAIKULA III A    |
| 10. UUSIKYLÄ II K     | 20. VIEREMÄ II C       |
|                       | * 21. LUNTTILA II F    |


 PARKKIARO  
OSAYLEISKAAVA

 HAUDANKORVA  
OSAYLEISKAAVA

 KESKUSTA  
OSAYLEISKAAVA

 KESKUSTA LÄNTINEN  
OSAYLEISKAAVA

 KOJO  
OSAYLEISKAAVA

 HEVOSSILTA  
OSAYLEISKAAVA

 JÄRVENPÄÄ  
OSAYLEISKAAVA

# Kaavoituskatsaus 2023

## Kojo osayleiskaava, rajaus

