



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu

RYTÖKALLIO

YLEISKAHAVALLINEN TARKASTELU

5.9.2025

YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU

YLEISKAAVALLISEN TARKASTELUN PERUSTEET

Forssassa on valmisteilla Rytökallio-asemakaava, jonka ehdotusaineisto on ollut nähtävillä 25.6.2025-15.8.2025. Alueella on Kuhalanaukea-Kaalikorpi osayleiskaava vuodelta 1993, joka on osin korvattu Kiimassuon osayleiskaavalla 2010. Alueella ei ole tehty yleiskaavallista tarkastelua sen jälkeen. Kuhalanaukea-Kaalikorpi osayleiskaavan mukaiset Rytökallion teollisuusalueet ja liikennejärjestelyt eivät ole toteutuneet. Kaupungin nykyinen näkemys on, ettei ole tarkoituksenmukaista viedä teollisuusalueen liikennettä Pikku-Muolaan asuinalueelle, sillä riittävät yhteydet teollisuusalueelle pystytään järjestämään Tupasuontien kautta olemassa olevia tieyhteyksiä hyödyntäen.

Koska Kuhalanaukea-Kaalikorpi osayleiskaava on osin vanhentunut eikä sitä ole näiltä osin päivitetty, on yleiskaavallinen tarkastelu alueelle tarpeellinen. Kuhalanaukea-Kaalikorpi osayleiskaavassa osoitetut teollisuusalueet eivät vastaa nykyisiä maankäytön tarpeita teollisuustonttien mitoituksen osalta. Osayleiskaavan virkistysalueen sijoittamisessa ei ole huomioitu valtatie 2 melua, jonka vuoksi virkistysalue-merkintä ei ole ajantasainen Rytökallion asemakaava-alueella. Kiimassuon osayleiskaavassa osoitetut työpaikka-alueet eivät ole toteutuneet. Tonttikysyntä on muuttunut osayleiskaavojen laatimisen jälkeen ja yritykset etsivät nykyisin laajempia teollisuustontteja. Osayleiskaavoissa osoitettujen teollisuus- ja työpaikka-alueiden yhdistäminen on tarkoituksenmukaista, jotta alueelle voidaan muodostaa riittävän laaja teollisuusalue uudenlaisen teollisuuden tarpeisiin. Muutoksia tullaan edistämään yleiskaavapäivityksessä teemayleiskaavoittain ja osa-alueittain.

Asemakaavaehdotuksen mukainen maankäyttö poikkeaa voimassa olevista osayleiskaavoista tietyiltä osin. Rytökallion asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uudenlaisen teollisuuden toteuttaminen alueelle. Asemakaavassa alueen liikenteellisiä järjestelyjä on tarkennettu niin, että Kuhalanaukea-Kaalikorpi kaavasta poiketen alueen läpi ei tule ajoa asuinalueelle ja asuinalue ei laajene Rytökallion teollisuusalueen suuntaan.

Asemakaava-alueen koillisreunalla Salkokadun varrella on voimassa oleva asemakaava. Muilta osin alue on asemakaavatonta. Asemakaavaehdotuksessa alue koostuu yhdestä tilaa vaativasta teollisuusalueesta (T-10) ja liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennusten korttelialueesta (KTYV-4). Lisäksi kaava-alueella on viheralue (V-3), jolla turvataan luonnon monimuotoisuusarvoja ja suojaviheralueita (EV).

ALUEEN YLEISKUVAUS

Alue sijaitsee Forssan eteläisessä osassa noin 2 km päässä ydinkeskustasta. Asemakaava-alue on pääosin rakentamatonta talousmetsäaluetta. Alue rajoittuu eteläosassa voimajohtoalueeseen ja pohjoisessa valtatiehen 2. Alueen länsiosassa on ollut maainesten ottoa ja betoninmurskausta. Alueen itäosan poikki kulkee seututie 282, jonka varrella sijaitsee vesitorni. Salkokadun varressa on rakennettuja teollisuuskiinteistöjä, joista kaava-alueella on metallikierrätykseen liittyvä kiinteistö sekä hiekkasiilorakennus.



Kuva 1. Ilmakuva 2023-2024, Maanmittauslaitos. Rytökallion asemakaava-alue valkoisella.

SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

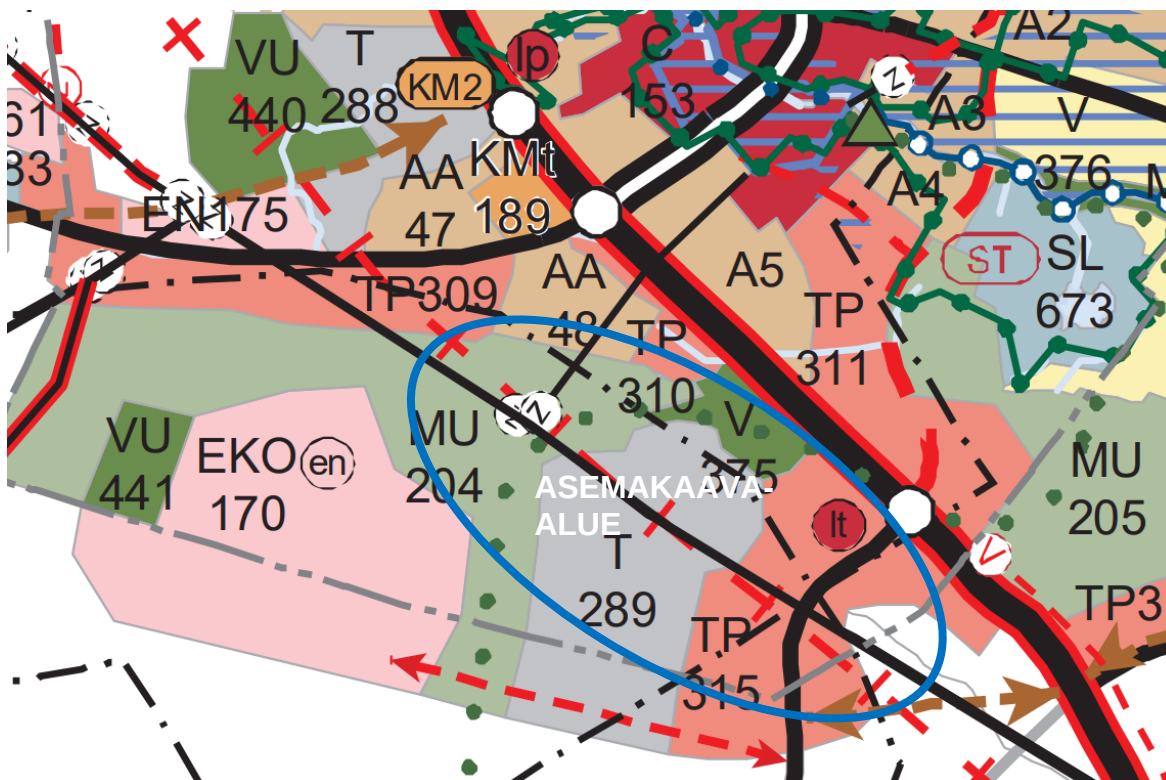
Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040, joka on kuulutettu voimaan 12.9.2019, suunnittelualue on työpaikka-alue (TP 315), teollisuus- ja varastoalue (T 289), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU 204) ja virkistys-, retkeily- tai ulkoilualue (V 375). Tupasuontien varteen on osoitettu logistiikkakeskittymä (lt). Toiminta-alueen eteläosaan on osoitettu tuulivoimaloiden aluemarkinta.

Alueen länsiosaan on osoitettu ulkoilureitti etelään Tammelan Torronsuon suuntaan.

Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu voimajohtolinja, 2x400 kV.

Alueen länsiosasta pohjoiseen on osoitettu voimalinja, 110 kV. Pohjoisessa aluetta rajaa valtatie 2, joka on osoitettu merkittävästi parannettavaksi tieyhteydeksi. Kaava-alueen itäosassa on Tupasuontie: ST Seututie tai pääkatu.

Alueen eteläosaan on osoitettu voimalinjan läpi ratayhteystarve.



Kuva 2. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040 (27.5.2019).

Hämeen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 27.11.2023 käynnistää vaihemaakuntakaavan laatimisen. Päätöksen mukaan maakuntakaava laaditaan kaikki Kanta-Hämeen kunnat kattavana vaihemaakuntakaavana, joka täydentää voimassa olevaa Kanta-Hämeen maakuntakaavaa 2040. Kaavassa tarkastellaan erityisesti seuraavia aihekokonaisuuksia:

Puhdas siirtymä

- tuulivoima
- aurinkovoima
- vetytalouden mahdollisuudet
- pienydinvoiman mahdollisuudet
- energian siirtoverkosto
- biotermiinaliverkosto
- luonnon monimuotoisuuden edistäminen
- ekologisen verkoston kriittiset kohdat

Kestävä liikkuminen

- liikenneväylien estevaikutukset
- pyöräliikenteen tavoiteverkko
- kestävät matkaketjut
- raideliikenteen kehittäminen ja kapasiteetin lisääminen nykyisissä maastokäytävissä
- sujuva, turvallinen ja kestävä liikennejärjestelmä

Kulttuuriympäristö

- valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet
- maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Maakuntakaavan linjauksen perusteella raideliikennettä kehitetään nykyisissä käytävissä. Valtakunnallisesti ei ole suunnitelmissa kehittää uusia yhteyksiä Forssan suuntaan. Raideliikenteen uusia avauksia alueella ei ole kehitetty eteenpäin.

Vaihemaakuntakaavan OAS on ollut nähtävänä 9.4.-12.5.2024. Kaavaluonnos on valmisteilla 2024-2025.

Maakuntakaavan toteutuminen asema- ja yleiskaavoissa

Hämeen Liiton vuonna 2025 antaman lausunnon mukaan Rytökallion asemakaavaehdotusta voidaan pitää maakuntakaavan mukaisena maakuntakaavan tarkkuustaso huomioiden. Molemmat alueella olevat osayleiskaavat ovat olleet voimassa maakuntakaavan laatimisen aikaan. Maakuntakaavan tarkkuustaso on yleispiirteinen ja sen linjauksia tarkennetaan yleiskaavatasolla, joten maakuntakaavassa metsäisiksi osoitettuja alueita on osayleiskaavoissa tarkennettu metsästä suojavihervyöhykkeeseen ja virkistysalueeseen. Tämä tulkinta näkyy myös pidemmän ajan kaavojen tarkastelussa, kuten Kiimassuon osayleiskaavassa (2010). Kiimassuon osayleiskaavan suojaviheralueella EV on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltainen alue MU ja ulkoilureittimerkintä. Alue on asemakaavoitettu osayleiskaavan mukaisesti suojaviheralueeksi.

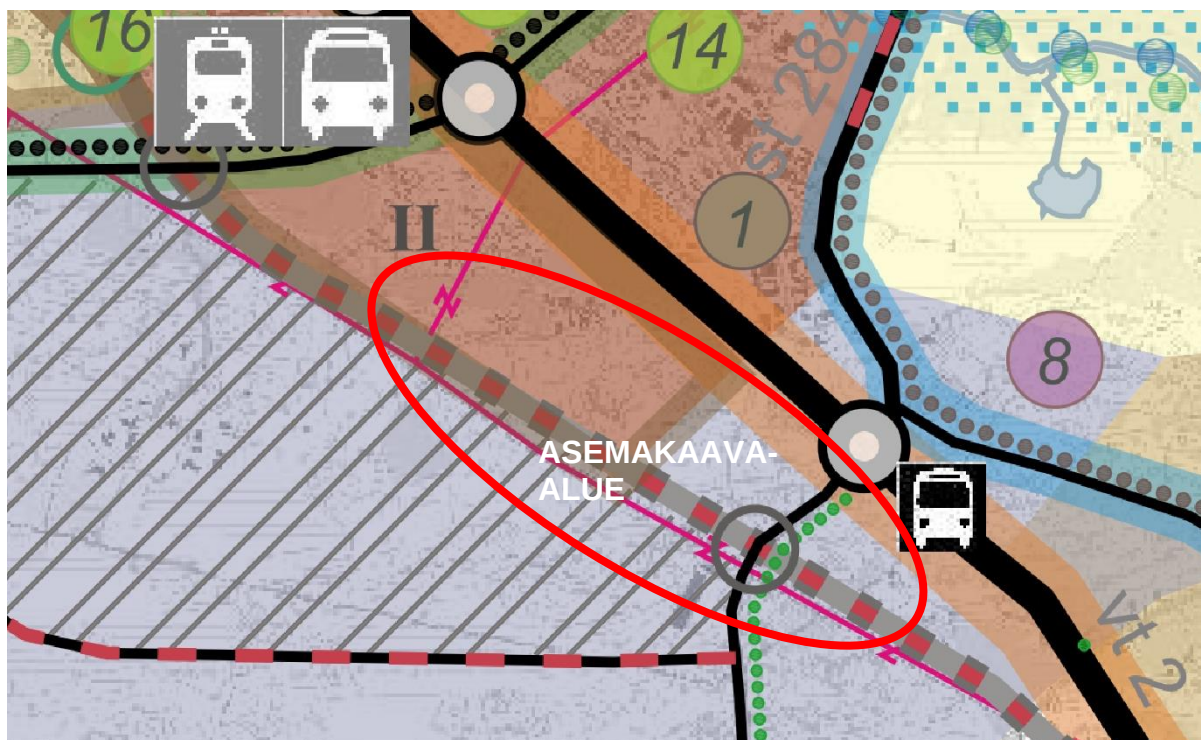
Rytökallion asemakaavaehdotuksen suojaviheralueella EV on maakuntakaavassa virkistys-, retkeily- tai ulkoilualueen merkintä V ja pohjois-eteläsuuntainen Tammelaan jatkuva ulkoilureittimerkintä. Kiimassuon osayleiskaavan ja asemakaavan periaatteiden mukaisesti olevat reitit ja polut ovat sallittuja myös Rytökallion asemakaavan suojaviheralueilla. Asemakaava edistää suojaviheralueiden ja ekologisten vyöhykkeiden jatkumista kuntien välillä. Laajoilla suojavihervyöhykkeillä luonnon monimuotoisuutta voidaan kehittää ja lisätä alueiden hiilivarastoja.

Alueen eteläosan ratayhteys on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu yhteystarpeena, sillä riittäviä selvityksiä ratayhteyden tarkemmasta sijainnista ei ole tehty. Tulevaisuudessa ratayhteyden mahdollista linjausta olisi tarpeen selvittää maakunta- ja yleiskaavoituksen avulla sekä kuntien välisenä yhteistyönä. Hämeen Liitto on todennut, ettei Rytökallion asemakaavaehdotus vaaranna yhteystarpeen toteutumista.

FOSTRA

Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu FOSTRA on Forssan, Humppilan, Jokioisen, Tammelan ja Ypäjän yhteinen vapaamuotoinen maankäyttösuunnitelma. Rakennetarkastelussa ideoidaan Forssan seudun tulevaisuutta vuoteen 2050 saakka: millainen on liikenneverkko, millaista rakentamista seudulla on ja missä, millainen on luonto ja elinympäristön laatu tuolloin. Tavoitteena on maankäyttövisio, joka mahdollistaa myönteisen väkiluku-, elinkeino- ja ympäristökehityksen Forssan seudulla.

FOSTRAssa esitetty ratayhteys on merkitty suunnittelualueen eteläosaan punaisella katkoviivalla: uusi Helsinki–Forssa–Pori -rautatie (HFP-rata). Voimalinjan ja radan Tuppasuontielle on esitetty teiden tai rautateiden yli/alikulku. Valtatieltä 2 on esitetty pyörämatkailureitti Tammelan suuntaan. Suunnittelualue on esitetty pääasiassa työpaikka-alueeksi (harmaa) ja kaupan palvelujen sekä asumisen asemakaavoittamaton jo pientaloin rakennettu alue kehittämisen alueeksi (ruskea). Tämän kehittämisvaiheen on ajateltu toteutuvan radan rakentamisen jälkeen, jolloin tiedetään radan linjaus.



Kuva 3. Karttaote Forssan seudun strategisesta rakennetarkastelusta (15.12.2011). Rytökallion kaavarajaukset merkitty punaisella.

FOSTRAn kehittämistavoitteiden toteutuminen

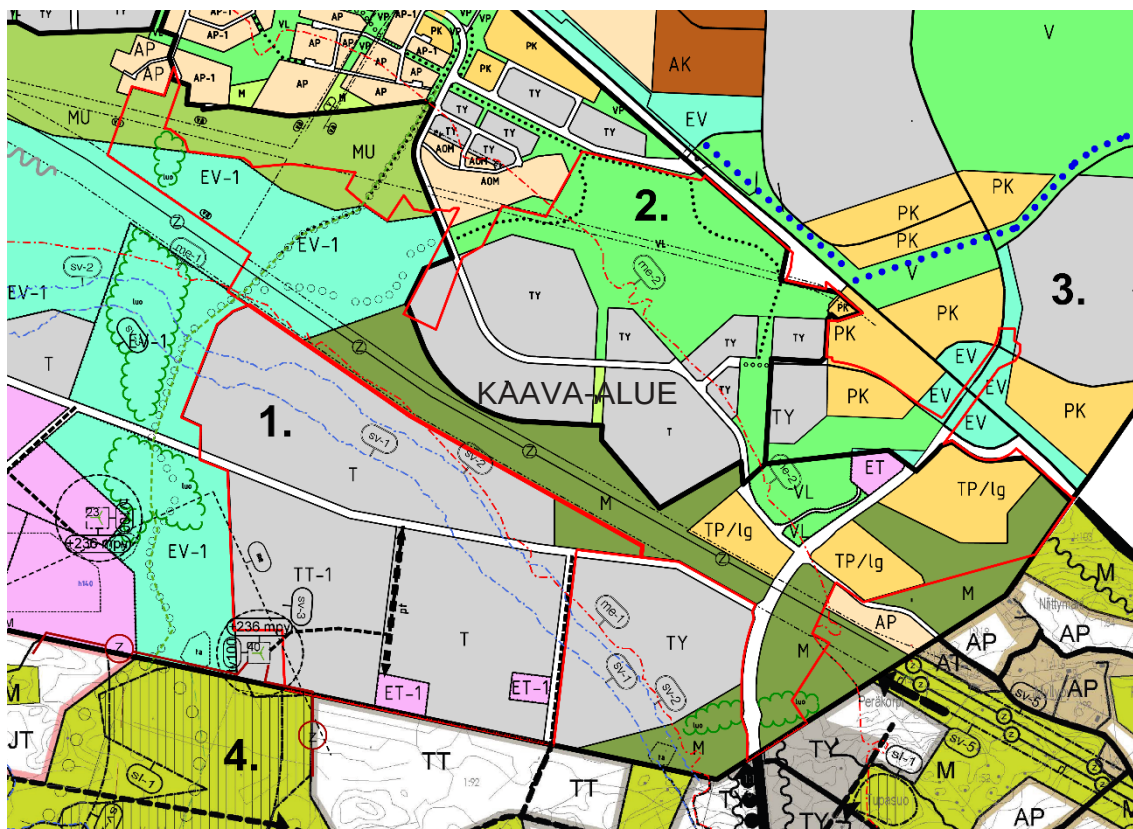
HFP-ratahanke ei ole edistynyt valtakunnallisella tasolla. Ratayhteyden mahdollista linjausta tulee arvioida uudelleen, sillä nykyistä voimalinjakäytävää ja rataa ei saada samaan käytävään, vaan niiden tulee olla erillisiä. Muilta osin asemakaava vastaa FOSTRAn tavoitteita.

Yleiskaava

Keskustaajaman oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa (kh 28.6.1993) suunnittelualaue on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueiksi (PK), teollisuus- ja varastoalueiksi (T), ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueiksi (TY), lähivirkistysalueiksi (VL), yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET), suojaviheralueiksi (EV) ja maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M).

Maankäytön muutokset osayleiskaavaan nähden

Yleiskaavassa osoitetut PK ja TY-alueet toteutumattomia. Asemakaavassa PK, TY, ja VL-alueiden käyttötarkoitus on EV-alue. EV-alue on toteutuneen maankäytön mukaisesti LT-alue. Muilla yleiskaavan alueilla on voimassa oleva Kuhalanaukea-Kaalikorpi osayleiskaava.



Kuva 4. Yleiskaavojen yhdistelmä, punaisella viivalla Rytökallion ja Ratasmäen kaava-alueet:

1. Kiimassuo -osayleiskaava (2010) ja Tuulivoima-teemaosayleiskaava (2017)
2. Kuhalanaukea – Kaalikorpi –osayleiskaava (1993)
3. Keskustaaajama -yleiskaava (1993)
4. Tammelan Sukulan ja Häiviän osayleiskaava (2019).

Kuhalanaukea – Kaalikorpi -osayleiskaavassa (1993) suunnittelualue on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueiksi (PK), teollisuus- ja varastoalueiksi (T), ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueiksi (TY), luonnonmukaisiksi lähi-virkistysalueiksi (VL), yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET), suojaviheralueeksi (EV) ja maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M). Kaava on korvattu osin Kiimassuon osayleiskaavalla 2010.

Maankäytön muutokset osayleiskaavaan nähden

Asemakaava-alueen käyttötarkoitukset vastaavat osayleiskaavassa esitettyjä käyttötarkoituksia teollisuusalueen osalta. Osayleiskaavan usean pienemmän TY- ja T-alueen sijaan asemakaavaehdotuksen teollisuusalue koostuu yhdestä tilaa vaativasta teollisuusalueesta. Asemakaava-alueelle on osayleiskaavassa osoitettu yhteensä 40,2 ha teollisuusalueita.

Laajalle, yhtenäiselle teollisuusalueelle on todettu löytyvän suurempaa kysyntää kuin pienemmille tonteille. Asemakaavan laaja teollisuusalue tukee Ratasmäen teollisuus-alueita, mahdollistaen laajan teollisuustoiminnan kuten datakeskustoimintojen kehittämisen alueelle. Asemakaavassa teollisuusalueet yhdistetään yhdeksi 44 ha tilaa vaativaksi teollisuusalueeksi (T-10) ja yhdeksi 1,9 ha toimitilarakennusten alueeksi (KTYV-4).

Suunnittelualueen koillisnurkassa on jo toteutunutta hiekkasiiloa varten varattu erityis-alue E-2 osayleiskaavan PK-alueella.

Asemakaavan yhteydessä tehdyn meluselvityksen mukaan VL-alueen sijoittaminen teollisuusalueen ja valtatie 2 väliin ei ole osayleiskaavan osoittamassa laajuudessa mahdollista. Osayleiskaavassa ei ole huomioitu valtatie melua, jonka vuoksi osayleiskaava ei näiltä osin ole ajantasainen. Valtatie varten tarvitaan joka

tapauksessa suojaviheralue. Kaupungin virkistysalueiden riittävyyttä tullaan tarkastelemaan uudessa teemaosayleiskaavassa. Kaupunginhallitus hyväksyi 15.9.2025, että teemaosayleiskaava valmistellaan vireille laitettavaksi kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Osayleiskaavan VL-alueista on asemakaavassa merkitty suojaviheralueiksi (EV) 30,1 ha, teollisuusalueeksi (T-10) 1,8 ha ja toimitilarakennusten alueeksi (KTYV-4) 0,1 ha. Ihmisten ja eläinten käyttöön muodostuneet reitit tulevat pysymään alueella vastaavan kulutuksen jatkuessa.

Kiimassuo osayleiskaavassa (2010) suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueiksi / logistiikkakeskittymiksi (TP/lg), yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET), lähivirkistysalueiksi (VL), suojaviheralueeksi (EV-1), maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M) ja maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Maankäytön muutokset osayleiskaavaan nähden

Asemakaavassa teollisuusalueen sijaintia on tarkennettu etelään osayleiskaavan M-alueelle, voimajohtolinjan viereen. Asemakaavaehdotuksen voimajohtolinjalle varatut EV-14 alueet sijaitsevat osittain M-alueilla. Tämä on tarpeen alueen sähköinfrastruktuurin kehittämisen turvaamiseksi.

Asemakaava on osayleiskaavan EV-alueen mukainen. Suojaviheraluetta on laajennettu osayleiskaavan TP/lg, ET, VL ja MU alueille. Näin on saatu Tammelan suuntaan itään riittävän vahva ekologisen vyöhykkeen jatkumo. Asemakaava-alueelle osoitetun VL-alueen sijaintia on tarkennettu ja V-3 alue on osoitettu osayleiskaavan M ja poistetulle TP/lg alueelle. Osayleiskaavan VL-alue on asemakaavassa merkitty suojaviheralueeksi (EV) 5,4 ha. Ihmisten ja eläinten käyttöön muodostuneet reitit tulevat pysymään alueella vastaavan kulutuksen jatkuessa.

Osayleiskaavassa osoitettuja työpaikka-alueita on vähennetty seututien 282 molemmin puolin. Osayleiskaavojen pienempiä erillisiä teollisuus- tai työpaikka-alueita on osoitettu suojavihervyöhykkeiksi, joilla korvataan teollisuusalueen rakentamisen myötä poistuvia hiilivarastoja. Teollisuusalueiden määrä alueella suhteessa osayleiskaavoihin on säilynyt Rytökallion asemakaavan laajemman teollisuusalueen myötä.

Tuulivoimapuisto-teemaosayleiskaava (2017) sijoittuu Forssan kaupungin ja Tammelan kunnan alueelle. Forssan tuulivoima teemaosayleiskaavassa on neljä (4) tuulivoimalan paikkaa, joista mikään ei sijoitu Rytökallion asemakaavan alueelle. Suunnittelualueelle ulottuu tuulivoimaloiden melun vaikutusalue vapaa-ajan asumiselle (me-2) raja. Tuulivoimaloiden melun vaikutusalue asumiselle (me-1) ulottuu suunnittelualueen eteläreunaan voimalinjan alueelle.

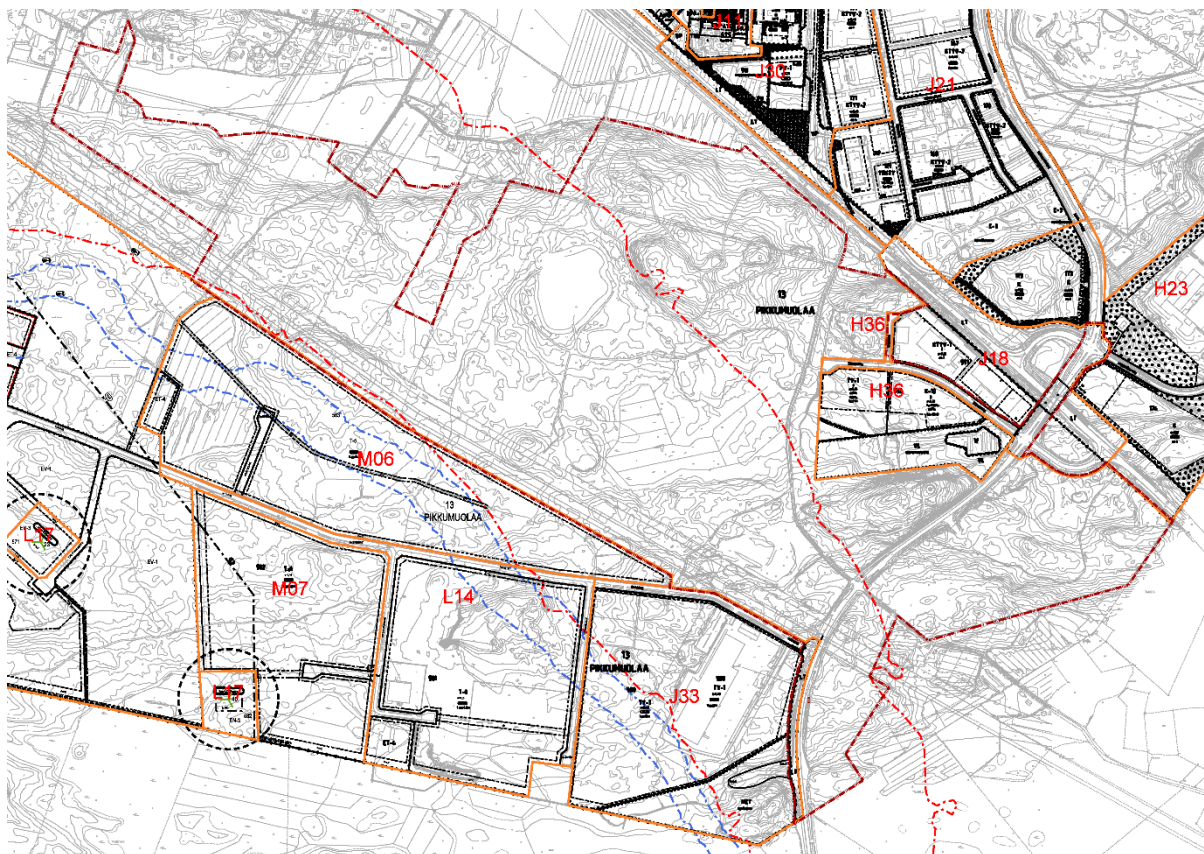
Maankäytön muutokset osayleiskaavaan nähden

Asemakaava on teemaosayleiskaavan mukainen. Asemakaavan yhteydessä on tehty selvitys tuulivoiman vaikutuksista teollisuusalueelle. Selvityksen mukaisesti on laitettu vireille kahden tuulivoimala-alueen poistamiseen tähtäävä asemakaavamuutos. Kaava on luonnosvaiheessa.

Asemakaava

Rytökallion asemakaava-alue on pääosin asemakaavoittamatonta. Talousmetsänä hoidettua metsää on osin hakattu. Alueen koillisnurkassa on asemakaavoitettuja korttelialueita, jotka ovat rakentamattomia. Asemakaavamuutoksen myötä TY, K ja VL-

alueista muodostuu suojaviheraluetta EV. Muutoksen tarkoituksena on vahvistaa ekologista vyöhykettä arvoalueella.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta ja asemakaava-alueen raja.

YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUKSET

Yleiskaavallisen tarkastelun sisältövaatimukset vastaavat alueidenkäyttölain (132/199, AKL) 39 §:n mukaisia yleiskaavan sisältövaatimuksia. Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä AKL 39 §:n 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUSTEN TOTEUTUMINEN

Maakuntakaavan ja muiden kaavojen huomioon ottaminen on käsitelty kohdassa Suunnittelutilanne, sivut 2-8.

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Kaava-alue sijoittuu Kiimassuon ja Ratasmäen teollisuusalueiden yhteyteen täydentäen jo toteutunutta / toteutuvaa yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan käyttötarkoitukset vastaavat osayleiskaavassa esitettyjä käyttötarkoituksia teollisuusalueen osalta. Suunnitelma mahdollistaa ja luo edellytykset uudenlaisen teollisuuden sijoittumiseen alueelle. Vuosien aikana on todettu, että pienempien teollisuustonttien sijaan on tarvetta laajemmille, yhtenäisille teollisuusalueille. Alueen kaavoittaminen johtaa kehitystä Forssan teollisuusalueilla tehtyjen suunnitelmien mukaiseen suuntaan ja asemakaava tukee seudun aluerakennetta.

Alue on pääosin rakentamaton. Teollisuusalueiden rakentaminen vähentää metsä- ja viheralaa sekä heikentää hiilivarastoja, minkä vuoksi suunnitelmassa on huomioitu ekologisten vyöhykkeiden ja luonnon monimuotoisuuden kehittäminen suojavihervyöhykkeillä. Kriittisissä paikoissa on laajennettu suojavihervyöhykkeitä, jotta ne toimivat paremmin ekologisina, monimuotoisuutta tukevin alueina. Teollisuusalueiden hiilivarastoja ja luontoarvoja turvaavat suojavihervyöhykkeet osoitetaan kaava-alueelle. Osayleiskaavojen VL, TY, M ja TP alueita muutetaan suojaviheralueiksi (EV). Suojaviheralueet osoitetaan hiilivarastoiksi, joilla huolehditaan monimuotoisten alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymisestä.

Rytökallion kaavan tavoitteena on korvata myös Ratasmäen kaavamuutoksen teollisuusalueiksi kaavoitettavien alueiden luontoarvoja ja hiilivarastoja. Teollisuusalueita on Ratasmäellä ja Rytökalliossa yhteensä 102,1 ha. Korvaavia metsiä ja niittyalueita on Rytökallion asemakaavassa 108,1 ha, joka on 6 ha enemmän kuin Ratasmäen ja Rytökallion yleiskaavoissa teollisuusalueiksi osoitettujen, vielä rakentamattomien alueiden pinta-ala.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Alue hyödyntää rakennettua liikenneverkkoa ja kunnallistekniikkaa. Alue on helposti kytkettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin, jotka ulottuvat nykyisin alueen itäpuolella olevalle Salkokadulle ja Tupasuontielle. Alue sijaitsee olemassa olevien kulkuyhteyksien varrella ja Rytökallion alueelle tulevat ajoyhteydet on jo pitkälti rakennettu. Salkokatu on asfaltoitu ja Masmalokatu on hiekkatienä alueella. Masmalokatua on parannettava kaavan toteutumisen yhteydessä. Alue on saavutettavissa hyvin sekä autolla että kevyellä liikenteellä. Ajoyhteyttä ei kuitenkaan jatketa teollisuusalueelta asuinalueen läpi kuten Kuhalanaukea-Kaalikorpi osayleiskaavassa on esitetty, koska se ei taroituksenmukaista ja vähentäisi asumismukavuutta. Tätä yhteyttä ei ole myöskään vielä rakennettu. Riittävät yhteydet teollisuusalueelle pystytään järjestämään Tupasuontien kautta.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Asemakaava ei vähennä kaupungin asuinrakentamiselle soveltuvien alueiden määrää, sillä alue sijoittuu teollisuuspainotteiselle alueelle, jolla ei ole asuinrakentamista. Voimassa olevassa osayleiskaavassa alue on yritystoiminnan aluetta ja maakunta-kaavassa teollisuuden ja työpaikkojen aluetta, joille ei tule osoittaa merkittävässä määrin uutta asumista.

Asemakaava ei vaikeuta palveluiden saavutettavuutta kunnassa tai lähialueella. Viksbergin asuinalueelta on ulkoiluyhteydet Kiimassuon ja Rytökallion metsäisille alueille. Rytökallion kaava-alueella olevat reitit ja polut jäävät alueelle, vaikka alueita ei kaavoitetaakaan virkistysalueiksi. Kaava-alueelta alle 2 km päässä ovat kaupungin keskustan ulkoilureitistöt. Pitkän matkan pyöräreitti jatkuu seututieltä 282 kaupungin sisään.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;

Asemakaava-alue liittyy sujuvasti nykyiseen liikenneverkkoon. Asemakaavan liikenneselvityksessä tarkistettiin ajoneuvo- ja kevyen liikenteen järjestelyt. Asemakaava-alueelle tulevat ajoyhteydet on jo pitkälti rakennettu. Asemakaava-alue tulee toteutumaan erittäin paljon tilaa vievällä teollisuudella, jolloin työntekijöitä on vähän suhteessa rakennettaviin kerrosalaneliöihin. Kaavan toteutumisen ei arvioida lisäävän joukkoliikenteen tarvetta. Masmalokadun ja Salkokadun katualueille tulee jalankulkua ja pyöräilyväylät. Alueelta on Tupasuontien kautta väyläyhteys Forssan keskustaan asti. Alikulkuyhteys valtatie 2 alitse on olemassa. Alue on työpaikkojen kannalta kohtuullisen pyöräilymatkan päässä asuinalueista.

Alueen jäsentely on tehty niin, että verkostopituudet, energiahäviöt ja verkoston rakentamisen ympäristövaikutukset pystytään minimoimaan. Alue on helposti kytkettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin. Kaupungin kaukolämpötuotanto sijaitsee lähellä Kiimassuon alueella, ja teollisuusalueen suunnittelussa on huomioitu mahdollisuus liittää alueen toimijat kaukolämpötuotantoon ja edelleen kaukolämpöverkkoon.

Rytökallion ja Ratasmäen vesijohto- ja jätevesiviemärisuunnitelmat on tehty kokonaisuutena alustavasti niin, että ne yhdistetään Kiimassuolle rakennettuun kunnallistekniikkaan. Asemakaavan toteutumisella ei ole vaikutuksia alueelta valuvien hulevesien

määrään ja laatuun, sillä hulevesien johtamisessa ja kaavamääräyksissä on huomioitu laajempi vesikokonaisuus.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta taseapainoiseen elinympäristöön;

Teollisuusalue sijoittuu taajamatoimintojen ulkopuolelle, mikä takaa asumiselle varatuilla alueilla turvallisten ja terveellisten lähiympäristöjen olosuhteet.

Teollisuusalue sijoittuu riittävälle etäisyydelle asutuksesta. Lähin asuinalue on noin 0,5 km päässä. Asumisen ja teollisuusalueen väliin jää metsäinen suojavihervyöhyke, joka vähentää teollisuuden haittoja. Kaavassa kiinnitetään huomiota suojavihervyöhykkeiden kasvattamiseen jatkuvan kasvatuksen periaatteella, mikä parantaa suojasta ja säilyttää lähimaiseman asumisen suuntaan.

Myös kaavamääräyksiin turvataan haittojen minimointi. Asemakaavamääräysten mukaan teollisuusalueen toiminta ei saa aiheuttaa kohtuutonta räsitusä ympäristölleen ja sisältää tarvittavat melumääräykset, etteivät ohjearvojen mukaiset melutasot ylitä asuinalueella ja virkistysalueilla. Alueella tullaan käyttämään melusuojausta.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Asemakaava mahdollistaa toiminta-alueelle pysyvät edellytykset elinkeinoelämän toteuttamiseen. Asemakaavalla mahdollistetaan ja luodaan edellytykset tilaa vaativan teollisuuden rakentamiseen alueelle. Teollisuuden investoinneilla voi olla valtakunnallista merkitystä Suomen ja Forssan kehitykseen. Kaava-alueen toteutumisen arvioidaan tuovan alueelle merkittävästi lisää työpaikkoja, sekä suoraan että toimintaan liittyvissä arvoketjuissa. Uudet työpaikat lisäävät Forssan houkuttelevuutta ja voivat saada aikaan positiivista kehitystä väestörakenteeseen pidemmällä aikajänteellä.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Ympäristöhaittojen vähentäminen on huomioitu asemakaavassa. Kaava-alueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka normaalitoiminta aiheuttaa melun, tärinän, ilman pilaantumisen tai muun vastaavan häiriön vuoksi kohtuutonta räsitusä ympäristölleen. Asemakaavan määräyksillä ehkäistään mahdollisten hajuhaittojen leviämistä, edellytetään hulevesien hallintaa ja tarvittaessa puhdistamista sekä varmistetaan rakenteet, jotka estävät maaperän pilaantumisen. Teollisuusaluetta ympäröivät luonnon monimuotoisuutta turvaavat suojaviheralueet.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alueella ei ole kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön liittyviä kohteita, joten sellaisiin kaavalla ei ole vaikutusta. Teollisuusalueen kokonaisuus on erillään muusta maankäytöstä ja suunnittelualue saa rakentua teollisuuden ehdoin. Kaava ei tämän vuoksi juurikaan rajoita eikä ohjaa alueelle tulevan maankäytön kaupunkikuvallista ilmettä. Kaavamääräysten mukaan korttelin sisällä rakennukset, katot ja aidat on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa käyttäen.

Kaava-alue sijoittuu metsäiselle harjuselänteelle, jonka reuna-alueet jäävät kaavan puustoiseksi suojaviheralueeksi. Maisemallisia vaikutuksia on tarkastelu havainnollistavien kuvien, eivätkä maisemalliset vaikutuksia tule olemaan merkittäviä isossa mittakaavassa. Rakennuspaikat on valittu siten, että maankäytön toteuttamisella on ainoastaan harjanteen sisällä paikallisia vaikutuksia lähimaisemaan. Kaavassa on rajoitettu rakennusten julkisivujen ja aitojen korkeutta. Maisemallisesti tärkeä, Forssan suuntaan avautuva metsäinen reunavyöhyke merkitään suojaviheralueeksi, joka toimii myös ekologisena vyöhykkeenä. Alue pidetään kaavamääräyksiin mukaan metsäisenä ja luonnon monimuotoisuutta kasvatetaan alueella. Maisemakuva tulee pysymään ehjempänä, kun talousmetsän hoidosta siirrytään suojaviheralueella jatkuvan kasvatuksen periaatteisiin ja hiilivarastojen kasvattamiseen.

Rytökallion asemakaavan myötä Kiimassuolta alkava suojavihervyöhyke tulee laajentumaan ja muodostamaan länsi-itäsuuntaisen kokonaisuuden. Kaavan toteutuminen muuttaa rakennettavien alueiden metsää teollisuusalueeksi. Pitkän aikavälin luontoselvitysten perusteella voidaan todeta, että arvokkaimmat luontoalueet sijoittuvat kaava-alueen ulkoreunoille ja säilyvät suojaviheralueina. Suojaviheralueilla turvataan monimuotoiset luontoarvot ja ekologiset yhteydet. Puuston kiertoikkää pidentämällä vahvistetaan sekä luonnon monimuotoisuutta että hiilivarastoja. Kaavalla huolehditaan siitä, että vaikutukset lajeihin ja elinympäristöjen ekologiaan jäävät vähäisiksi, vaikka osa talousmetsänä hoidetuista alueista rakennetaan.

Kaavoitettavan alueen suojaviheralueen metsät ovat tärkeässä roolissa Forssan eteläisen osan liito-oravien elinpiirin säilymisessä. Rytökallion suojaviheralueelta on löydetty liito-oravaselvityksessä aktiivinen liito-oravan elinpiiri. Asemakaavalla turvataan liito-oravan liikkumisyhteyksiä Rytökallion ja Kiimassuon elinpiirien välillä. Yhteydet jatkuvat etelässä ja idässä aina Tammelaan saakka.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaava-alueelle on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa virkistysaluetta V ja osayleiskaavoissa virkistysaluetta VL. Tarkemman suunnittelun eli asemakaavatuksen ja sen yhteydessä laadittujen melu- ja luontoselvitysten perusteella osayleiskaavan VL-alueet osoitetaan suojaviheralueiksi. Kaavan yhteydessä tehdyn meluselvityksen melumallinnuksen mukaan osayleiskaavan laajuinen VL-alue teollisuusalueen ja valtatie 2 välissä ei ole ajantasainen, sillä alueella ylittyy sekä virkistysalueen päiväajan ohjearvo 55 dB että yöajan ohjearvo 50 dB. Alueen pinnanmuotojen takia ylitys tapahtuu valtatievarren meluntorjunnasta huolimatta. Kaava-alueen ainoa uuden virkistysalueen yöajan dB-arvon alittava alue on seututien 282 itäpuolella, mutta alue on erillinen ja siten virkistysarvoltaan heikko.

Suojavihervyöhykkeiden lisäksi Rytökallion kaava-alueella on 4,7 ha kokoinen virkistysalue, jonne Hämeen ELY-keskus on myöntänyt luvan suojellun lajin siirtämiseksi teollisuudelle kaavoitettavalta alueelta. Hakemuksessa esitetty paikka on virkistysalueella, minkä vuoksi alue on päätetty osoittaa suojaviheralueen sijaan virkistysalueeksi. Asemakaavan virkistysalueen yöajan ohjearvo 50 dB ylittyy virkistysalueella, jonka takia esitetään, että alueella ei ole käyttöä yöllä.

Rytökallion teollisuusalueen ja Valtatie 2 välinen metsäinen alue tulee säilymään. Suojaviheralueella olevat reitit ja polut jäävät alueelle ja alueella liikkuminen on sallittua, vaikka alueita ei kaavoiteta virkistysalueiksi. Ihmisten ja eläinten käyttöön muodostuneet reitit tulevat pysymään alueella vastaavan kulutuksen jatkuessa. Tällä jatketaan Kiimassuon suojaviheralueen periaatteita.

Kiimassuon osayleiskaava (2010) on ollut voimassa Kanta-Hämeen maakuntakaavaa 2040 laadittaessa (2019). Kiimassuon osayleiskaavassa on hyväksytty suojaviheralue EV alueelle, joka on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta MU, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta ja jonka poikki kulkee ulkoilureitti. Kiimassuon osayleiskaavassa EV-alueelle on merkitty ulkoilureitti.

Suojaviheralue-merkinnällä muodostuu laaja, koko Loimijoen laakson maisemaan vaikuttava kaupunkikuvallinen kokonaisuus, jolle on hyväksytty metsävaroja ylläpitäviä tavoitteita jo nyt. Maisemaan kuuluvia alueita pidetään vihreinä maksamalla yksityisille vuosittain korvausta jatkuvan kasvatuksen periaatteen toteuttamisesta. Myös kaupunki on sitoutunut noudattamaan näitä periaatteita.

Yleiskaavassa osoitettavia virkistysalueita ei tulla vähentämään, vaikka virkistysalueeksi osoitetut alueet vähenevätkin tällä asemakaava-alueella. Suunnittelualueelle on osayleiskaavoissa osoitettu 37,4 ha virkistysalueita (VL), jotka muuttuvat kaavan myötä pääosin EV-alueiksi.

Tehdyt muutokset perustuvat kaupunkistrategiaan. Forssan kaupungin strategian mukaisen ekologisen järkivihreyden tavoite, jolla *hillitsemme ilmaston muutosta ja sitoudumme kestävyteen: hiilinielujen kartuttaminen*, on tarkasteltu laajempuna kokonaisuutena. Tarkasteluun on yhdistetty koko kaupungin kaavoitettavaa aluetta koskevat virkistysalueet, jotka on yhdistetty jatkuvien ekologisten vyöhykkeiden turvaamiseen ja esitetty paremmin virkistysalueverkostoon ja asunalueisiin nähden sijoittuviksi, sekä olevien hiilivarastojen säilyttämisen ja kasvavien hiilivarastojen turvaavien toimien määrittelymiseen. Tätä varten on tehty ”Ekologiset vyöhykkeet ja virkistysalueet” -suunnitelma, jonka periaatteita tullaan noudattamaan yleiskaavapäivityksissä. Suunnitelman mukaiset toimet antavat mahdollisuuden kahteen muuhun kaupungin strategian mukaiseen tavoitteeseen *vaalimme luonnon ja rakennetun ympäristön monimuotoisuutta ja tasapainoa: turvaamme luontokokemuksen kaikille kuntalaisille* sekä *taloudellisen järkivihreyden tavoitteen: innovatiivisesta toimintakulttuurista*, joka varmistaa sen, että tarvittaessa voidaan kaavoittaa myös teollisuusalueita.

Tarkastelu osoittaa, että kaupungin kokonaisuudessa virkistysalueita ei pienennetä ja kaikilla merkittäväillä asuinalueilla on tarvittavat lähiulkoilupaidat sekä yhteydet pitkille ulkoilureiteille. Ekologisten käytävien ja vyöhykkeiden sekä hiilivarastojen vahvistaminen mahdollistaa tulevaisuuden alueidenkäytön mm. teollisuuden tarpeisiin.

Kaupunginhallitus päätti 15.9.2025 hyväksyä Ekologiset vyöhykkeet ja virkistysalueet – suunnitelman teemaosayleiskaavan pohjaksi strategisen metsäntäyttösuunnitelman rinnalle. Teemaosayleiskaava valmistellaan vireille laitettavaksi kaavoituskatsastuksen yhteydessä.

Liitteenä Ekologiset vyöhykkeet ja virkistysalueet -suunnitelmakartta.