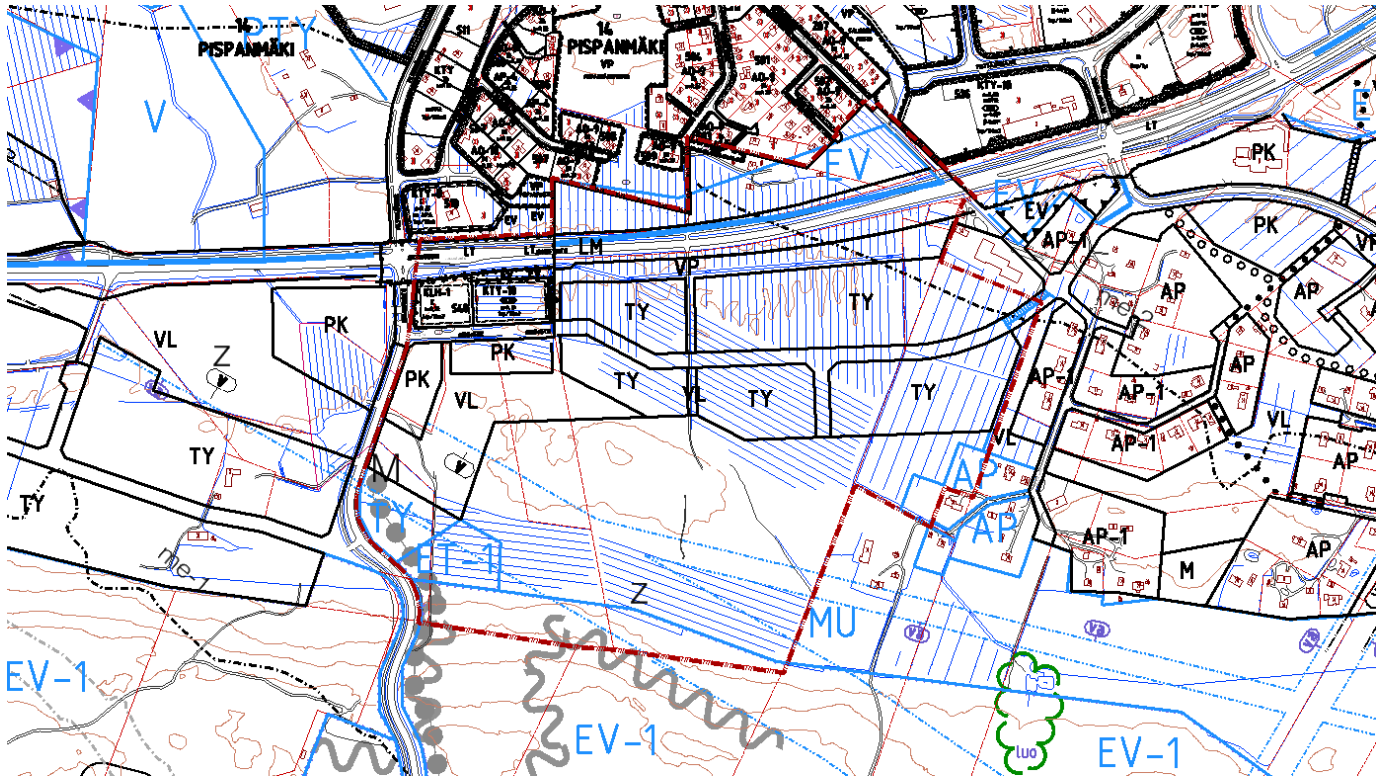




OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
RÄYNI
FORSSAN KAUPUNKI ASEMAKAAVA JA -MUUTOS
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



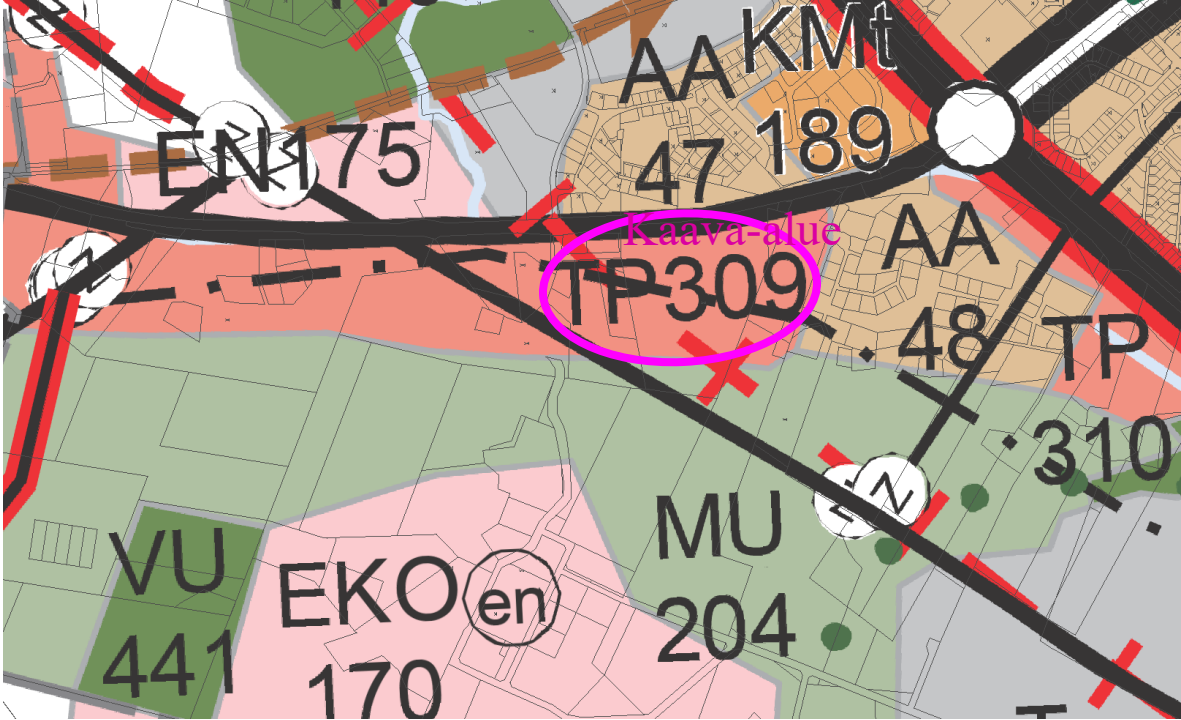

Ote ajantasa-asemakaavan ja yleiskaavojen yhdistelmäkartasta ja kaava-alueen rajaus



Ilmakuva vuodelta 2025, Forssan kaupunki



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
RÄYNI ASEMAKAAVA JA -MUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

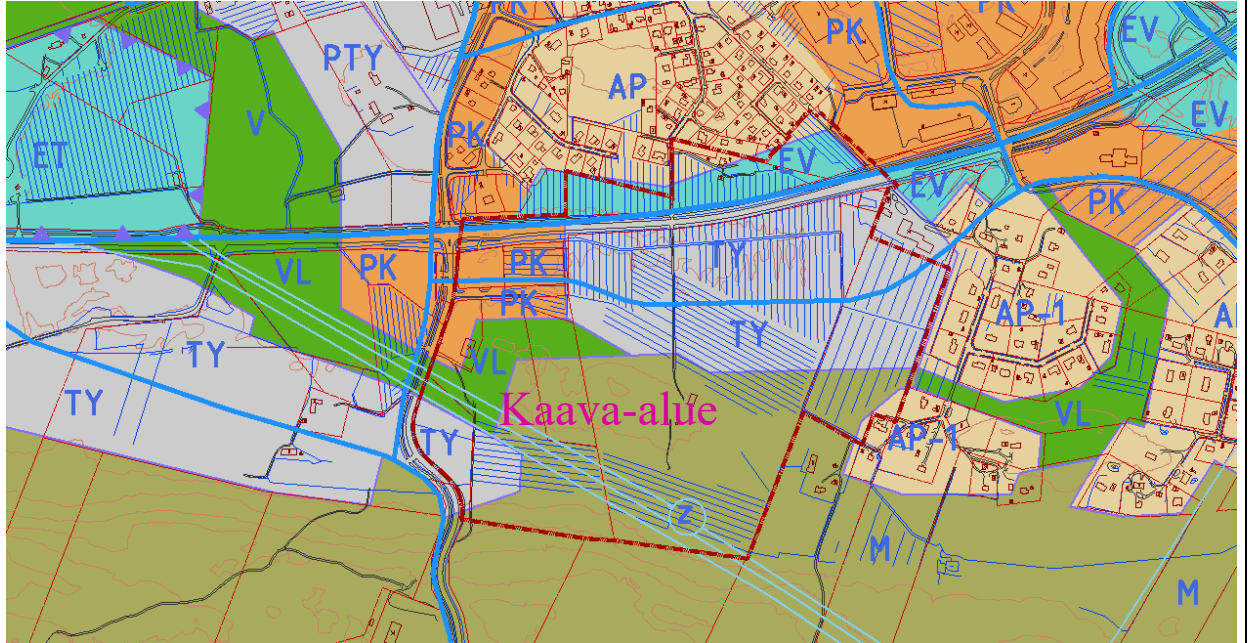
Kaavoitus kohde	Asemakaavan muutos: Räyni Pispanmäen kaupunginosa, suunnittelualueen ensimmäinen asemakaava; kaavoitus laaditaan pääasiassa kaupungin omistamille kiinteistöille.
Hakija/Aloite	Forssan yrityskehityksen aloite / Forssan kaupungin hankekaava
Asemakaavan tarkoitus	Kiimassuontien itäpuolella olevia Jokioistentien varren kaupungin omistuksessa olevia alueita kaavoitetaan Kii-massuon bio- ym. alueiden tuotteita hyödyntäviä / tukevia sekä muita toimintoja varten. Samalla tutkitaan kokonaisuuteen luontevasti liittyvien yksityisten omistuksessa olevien alueiden käyttötarkoitukset. Ekologiset vyöhykkeet, virkistysalueet ja hiilivarastot suunnitelmaa 2025 käytetään kaavan pohjana.
Maakunta-kaava	<p>Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040, (saanut lainvoiman 22.10.2021), alue on pääosin työpaikka-alueutta (TP309), sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU204). Alueen poikki on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen uusi päärata. Musta pistekatkoviiva osoittaa tuulivoimaloiden alueen rajan.</p>  <p>Vaihemaakuntakaavassa, jonka luonnos oli nähtävänä 7.1.-20.2.2026, on Jokioistentien kohdalle esitetty merkintä 'Kestävän liikkumisen laatuikäytävä.' Merkinällä osoitetaan kestävien kulkumuotojen laatuikäytävät. Laatuikäytävät ovat merkittäviä kävelyn ja pyöräliikenteen pääväyliä. Merkintä osoittaa myös joukkoliikenteen kehittämistarvetta keskusten välillä.</p>  <p>Keltainen viiva = Kestävän liikkumisen laatu- ikäytävä.</p>



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA RÄYNI ASEMAKAAVA JA -MUUTOS FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

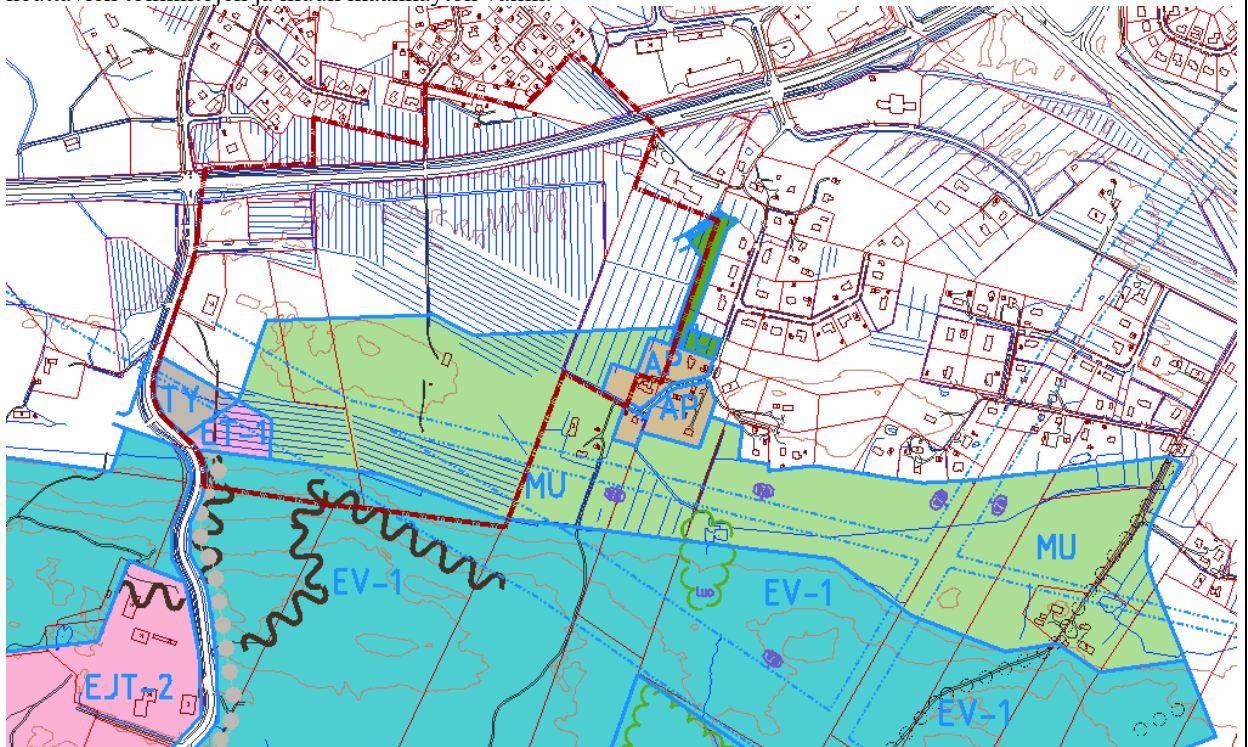
Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa pääosa alueesta on ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TY), länsiosassa on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK) ja eteläosassa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).



Osayleiskaavat

Kiimassuo-osayleiskaava (kv 21.6.2010) ulottuu suunnittelualan eteläosaan, joka on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Lounaisosassa on pieni teollisuusalue (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia sekä yhdyskuntateknisen huollon alue, jolle saa sijoittaa tasaosaltaan tai vedenkäsittelylaitoksen (ET-1). Eteläosa alueesta liittyy laajempaan suojaviheralueeseen (EV-1), joka on hoidettava siten, että maastonmuodot ja kasvillisuus muodostavat suojavyöhykkeen ympäristöhaittoja aiheuttavien toimintojen ja muun maankäytön väliin.

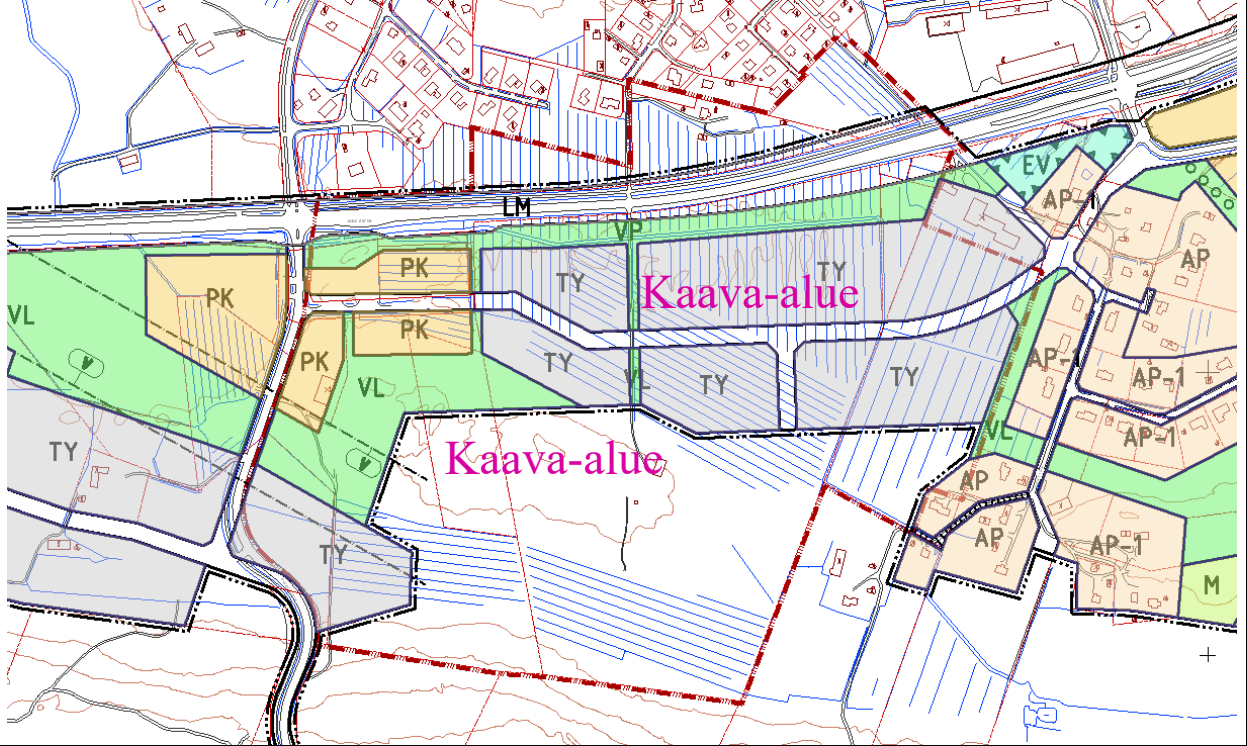




OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA RÄYNI FORSSAN KAUPUNKI ASEMAKAAVA JA -MUUTOS MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

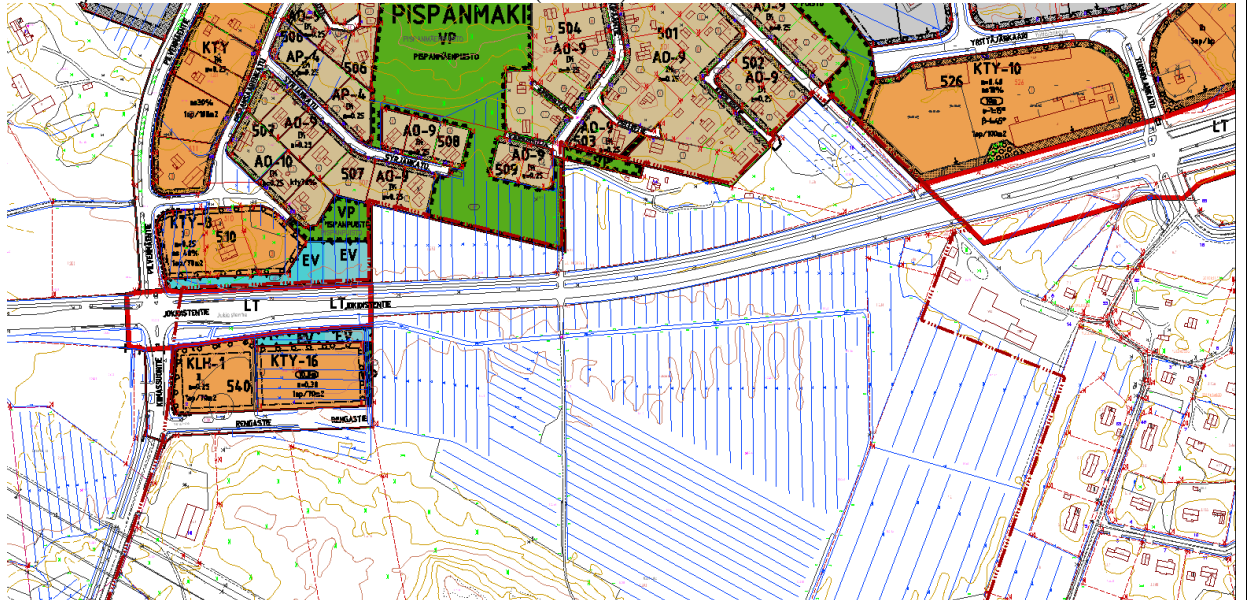
Osayleiskaavat

Suunnittelualueelle ulottuva Kuhalanaukea - Kaalikorpi osayleiskaavan (kv 14.12.1992) osa on pääosin ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TY). Alueelle saa sijoittaa myös pääkäyttöön liittyviä toimisto- ja myymälätiloja. Jokioistentien läheisyydessä Kiimassuontien varteen on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita (PK), joiden eteläpuolella on luonnonmukaista lähivirkistysaluetta (VL), jossa voidaan sallia pääkäyttötarkoitusta palveleva pienimuotoinen rakentaminen.



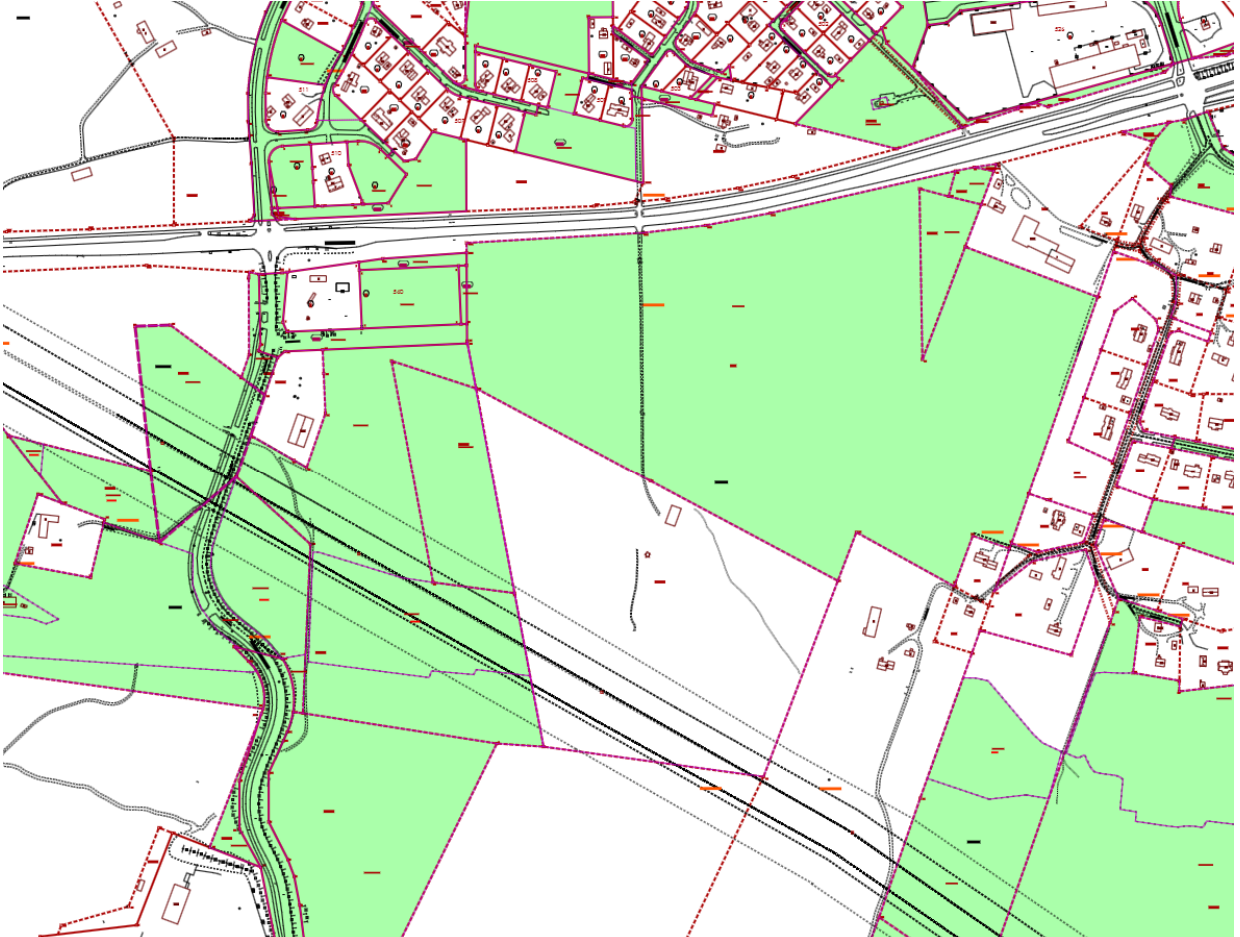
Asema-kaava

Alueen luoteisosassa on 11.5.1998 hyväksytty asemakaavaa (H59), jossa korttelialueet ovat liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY-16) ja liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialuetta (KLH-1). Muilla osin alueella ei ole asemakaavaa.





OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
RÄYNI ASEMAKAAVA JA -MUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Maanomistus tilanne	<p>Kaavoitettava alue on pääosin kaupungin omistuksessa (vihreä) sekä osin valtion ja yksityisten omistuksissa (valkoinen).</p> 
Vaikutusten arviointi	<p>Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan sen vaikutukset ympäristöhallinnon ohjetta 10/2006 ”Vaikutusten arviointi kaavoituksessa” noudattaen. Kaavan laatimisessa arvioidaan kaavan vaikutukset lähiympäristön rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen. Vaikutukset arvioidaan asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti.</p>
Vaikutusalue	<p>Kaavan vaikutusalue ulottuu lähiympäristöön sekä liikenteellisesti laajemmalle.</p>
Tehtävät selvitykset	<ul style="list-style-type: none">- Alueelle tehdään kaupunkirakenteen eri vaihtoehtoja tarkasteleva selvitys.- Alueelle tehdään myös liito-orava- ja hulevesiselvitys sekä tarvittaessa lepakkoselvitys.- Liikenteelliset järjestelyt ratkaistaan liikenneselvityksessä.- Alueen osalta kaavassa on tarpeen hakea vaihtoehtoisia ekologisia yhteyksiä. Ekologiset vyöhykkeet, virkistysalueet ja hiilivarastot suunnitelman 2025 epäjatkuvuuskohdan ratkaisemiseksi.
Kaavan tavoitteet	<p>Kaupungin tavoitteena on osoittaa Jokioisten tien varteen ympäristöön sopivia toimintoja. Alueelle voi sijoittua Kiimassuon, Ratasmäen ja Rytökallion alueita tukevia toimintoja. Forssan yrityskehityksen kautta saadaan tieto paikallisten yrittäjien tarpeisiin sopivien tilojen ja tonttien vaatimuksista.</p>
Käsittely	<p>2026–2028</p>
Valmistelija	<p>Tekninen ja ympäristötoimi, Maankäytön suunnittelu, Turuntie 18, PL 62 30101 Forssa. Sirkka Köykkä, puh 03 41415342, sirkka.koykka@forssa.fi kaupunginarkkitehti</p>



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
RÄYNI ASEMAKAAVA JA -MUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / AKL 63§ Kevät 2026	LUONNOS / AKL 62§ Kevät 2027	EHDOTUS / AKL 65§ Talvi 2027	AKL 52§/200§ Kesä 2028
Osalliset	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen kaavoituskatsaus Forssan lehti	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävänäolo 30 päivää	HYVÄKSYMINEN (52§) Voimaantulo 200§
<i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>				
Lupa- ja valvontavirasto Elinvoimakeskus	neuvottelu	neuvottelu tarvittaessa	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
Hämeen liitto	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
Naapurikunnat	tiedoksi	kuulutus	kuulutus	tiedoksi
<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Kaupunginvaltuusto	tiedoksi	---	käsittely tarvittaessa	Hyväksyjä
Kaupunginhallitus	käsittely	käsittely	käsittely	tiedoksi
Yhdyskuntalautakunta	tiedoksi	käsittely	käsittely tarvittaessa	tiedoksi
Ympäristölupalautakunta	käsittely	lausunto	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
K-H Pelastuslaitos	tiedoksi	lausunto	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
Forssan Verkkopalvelut Oy	tiedoksi	lausunto	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
F:n vesihuoltoliikelaitos	tiedoksi	lausunto	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
Forssan yrityskehitys	tiedoksi	neuvottelu	neuvottelu	tiedoksi
<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>		yleisötilaisuus		
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	neuvottelu tarvittaessa kuulutus	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä tai kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus

Forssa 3.3.2026

Anne Seppälä
kaavoitusinsinööri