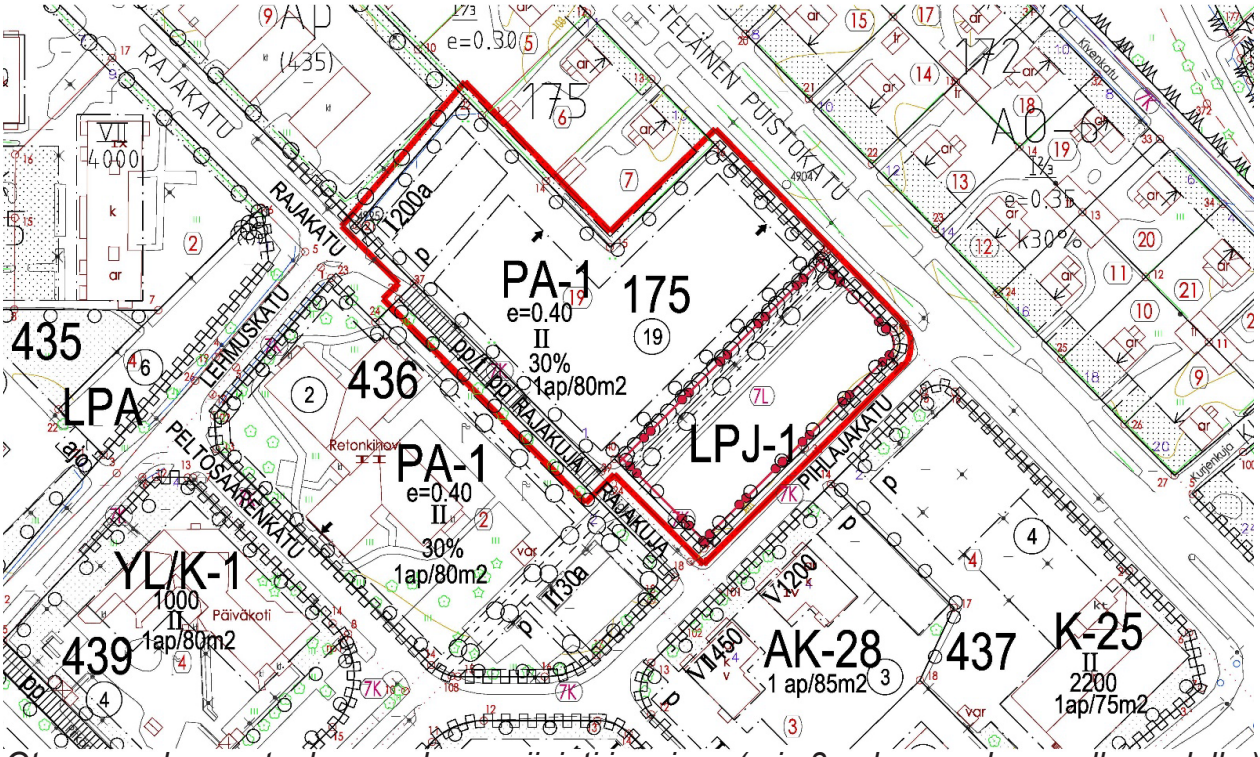
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

TÖLÖ III F **ASEMAKAAVAN MUUTOS**

FORSSAN KAUPUNKI **MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU**



Ote asemakaavasta, kaava-alueen sijainti ja rajaus (raja 3 m kaava-alueen ulkopuolella.)



Ilmakuva vuodelta 2022, c MML, kunnat (raja 3 m kaava-alueen ulkopuolella.)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

TÖLÖ III F **ASEMAKAAVAN MUUTOS**

FORSSAN KAUPUNKI **MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU**

Kohde

Asemakaavan muutos: Tölö III F
Kuhalan kaupunginosan korttelin 175 osa ja liikennealue sekä Rajakujan katualue.

Aloite

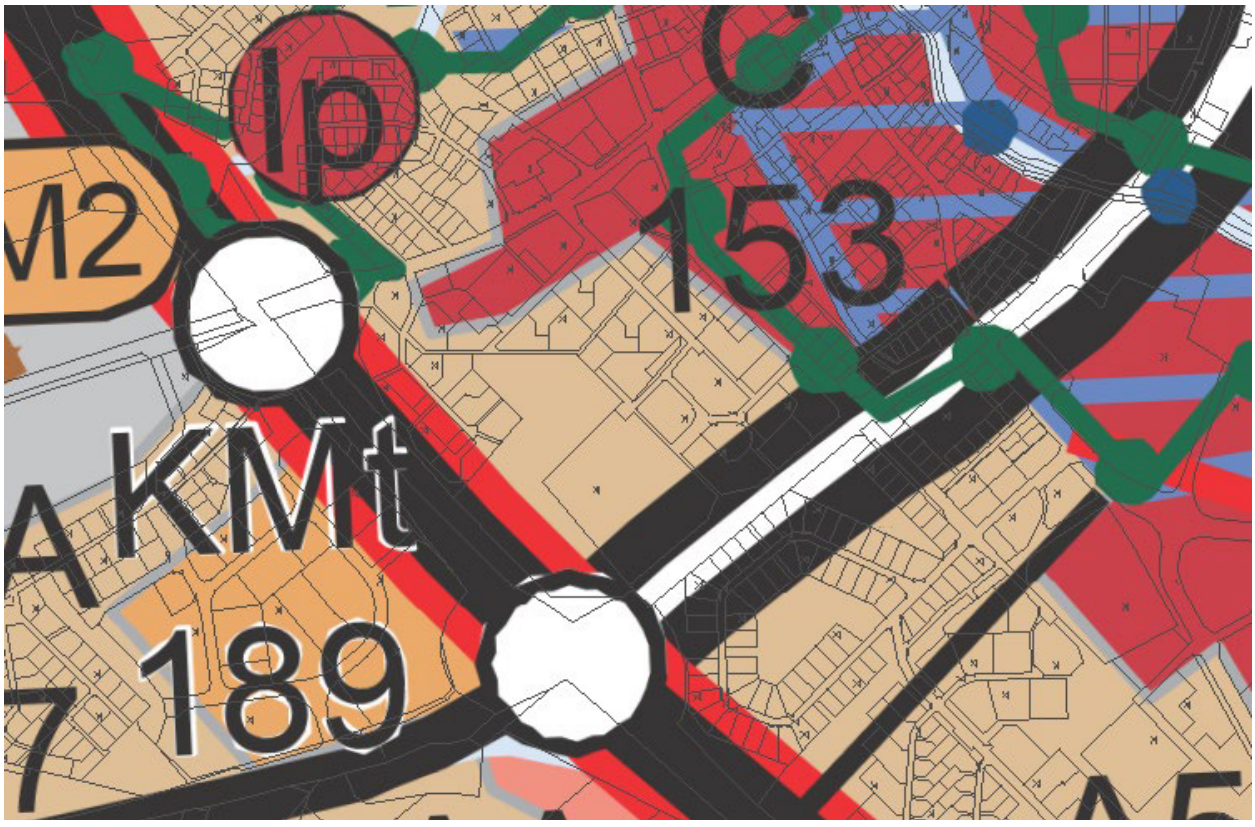
Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt Forssan kaupunkia käynnistämään Kuhalan (7.) kaupunginosassa sijaitsevan tontin 61-7-175-19 sekä viereisen liikennealueen asemakaavamuutoksen.

Muutoksen tarkoitus

Alue ei ole rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaan. Kaavoituksella tutkitaan Forssan uuden poliisitalon sijoittamismahdollisuutta kahdesta kiinteistöstä yhdistettävälle tontille.

Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040, (saanut lainvoiman 22.10.2021), alue on taajamatoimintojen aluetta (vaalean ruskea) (A5)).

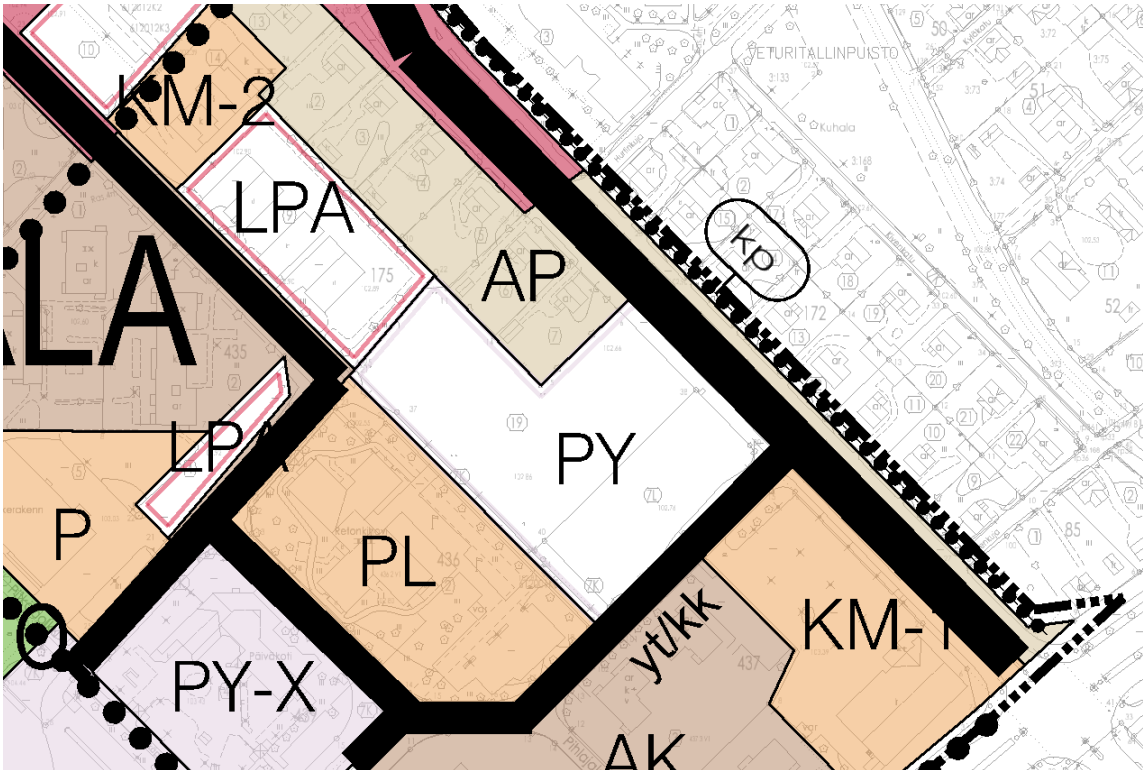


Yleiskaava

Monitoimikeskuksen asemakaavan Tölö III E yhteydessä on aloitettu Keskusta läntinen osayleiskaava 18.2.2019, joka on ollut nähtävänä luonnoksena 25.2-26.3.2019. Osayleiskaavan ehdotusta on jatkettu samanaikaisesti asemakaavan muutoksen kanssa.

Osayleiskaava

Keskusta läntinen -osayleiskaavan ehdotusvaiheessa (tilanne 13.11.2026) alue on muutettu luonnoksen lähipalvelujen alueesta (PL) ja liikenne-alueesta (L) julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Osayleiskaavan ehdotusta käsitellään vuoden 2027 aikana ja sen tiivistetty selostus ja selvityksiä on liitteenä Tölö III F asemakaavan muutoksen ehdotuksessa.

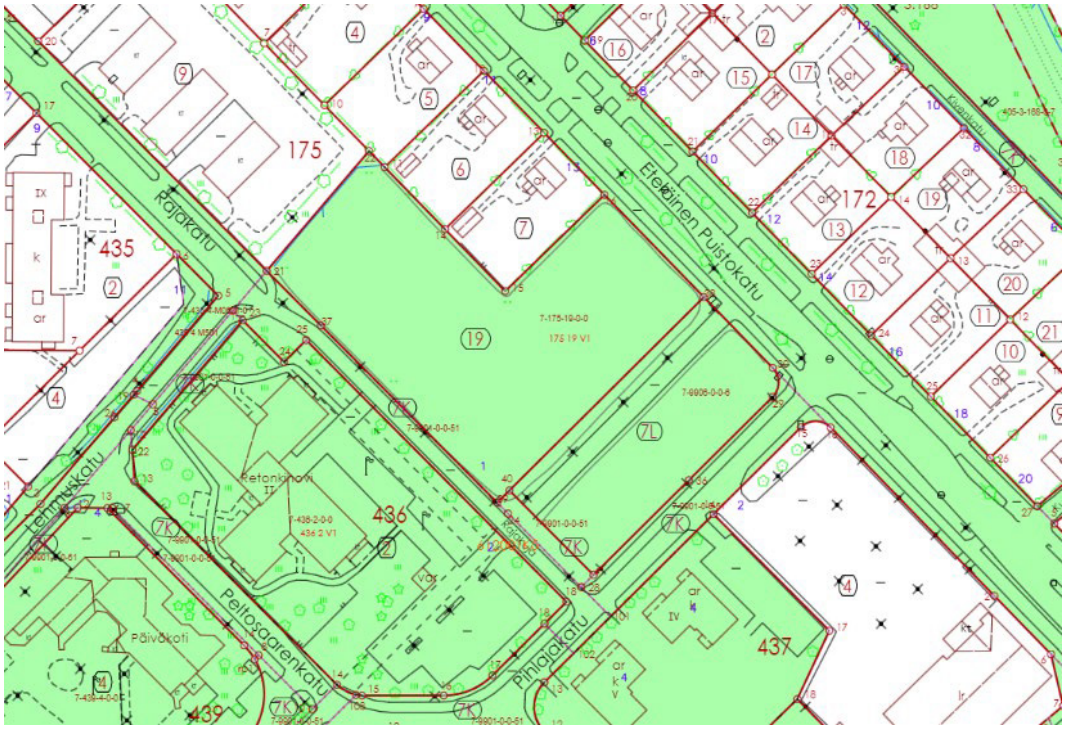


Asemakaava

Alueella on voimassa 9.9.2019 (L25) vahvistettu asemakaava, jossa alueet on osoitettu palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (PA-1) ja yleiseksi monitoimikeskusta palvelevaksi saattoliikenteen alueeksi (LPJ-1). Saattoliikenteen alue on kuitenkin toteutettu lähemmäs monitoimikeskusta ja sille osoitetaan uusi alue Keskusta läntinen osayleiskaavan ehdotuksessa. Kaavaan varattu saattoliikennealue on vapautunut muuhun käyttöön. Ote ajantasa-asemakaavasta on esitetty kansikuvassa.

Maanomistus

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



Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset lähiympäristön rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen. Vaikutukset arvioidaan asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti.

Asemakaavan yleiskaavalliset vaikutukset arvioidaan ehdotuksen kanssa samanaikaisesti työstettävässä Keskusta Läntinen osayleiskaavaan ehdotuksessa, jonka asemakaava-aluetta koskevat osat tuodaan esiin asemakaavan muutoksen liitteissä. Vaikutukset arvioidaan ympäristöhallinnon ohjeen 10/2006 ’Vaikutusten arviointi kaavoituksessa periaatteiden mukaisesti.

Vaikutusalue

Kaavamuutoksen vaikutusalue ulottuu lähiympäristöön.

Suunnittelun lähtökohdat

Alueelle suunniteltava toiminta jatkaa palveluiden aluetta. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä.

Sopimukset ja päätökset

Kaupunki ja valtion toimitiloista vastaava Senaatti-kiinteistöt on kartoittanut yhdessä vaihtoehtoja uudelle poliisitalolle ja todennut Rajakujan alueen toiminnallisesti ja kaupunkirakenteellisesti sille parhaiten soveltuvaksi sijoituspaikaksi. Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on ostaa tontti valtiolle ennen uudisrakennushankkeen toteuttamista.

Tehdyt selvitykset

Laajempi aluekokonaisuus on selvitetty Keskusta läntinen osayleiskaava luonnosvaiheessa, jonka ehdotusta on laadittu asemakaavan kanssa samanaikaisesti.

Käytävät neuvottelut

Aloitusviranomaisneuvottelu Elinvoimakeskuksen, kanssa.
Neuvottelu: Nevel, Verkkopalvelut ja mahdollisesti muut johtotoimijat.

Alueen verkonomistajilta pyydetään lausunnot. Verkonomistajia ovat Nevel Oy, Forssan verkkopalvelut Oy, Lounea Oy ja muut mahdolliset omistajat.

Tehtävät selvitykset

Senaatti-kiinteistöt tutkii kaavoitettavan kiinteistön toiminnalliset ratkaisut. Rakennuksen sovittamisesta ympäristöön tehdään kaupunkikuvallinen tarkastelu. Keskusta läntinen osayleiskaavan yhteydessä tehtyä liikenneselvitystä on tarkennettu uusien ja toteutuneiden toimintojen vaikutusten osalta. Alueelle on tehty uudet liikennelaskennat ja suunnitelmia, joiden toimivuutta on tarkasteltu simuloilmalla.

Kaavan tavoitteet

Poliisitalon hankesuunnittelu etenee samanaikaisesti kaupungin kaavan rinnalla. Kaavatyö tehdään neuvotellen ja yhteensovittaen kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen tavoitteet kaavoitettavalle kiinteistölle. Kaavoitusaikataulu saattaa elää hankkeen aikataulun mukaan.

Käsittely

2025-2027

Valmistelijat

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

Leo Hirviniemi, kaavoitusarkkitehti, puh 0341415331, leo.hirviniemi@forssa.fi

Sirkka Köykkä, kaupunginarkkitehti, puh 05035640018, sirkka.koykka@forssa.fi

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

TÖLÖ III F **ASEMAKAAVAN MUUTOS**

FORSSAN KAUPUNKI **MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU**

Osallistumissuunitelma ja tavoitteellinen aikataulu

	Vireilletulo, OAS *Alueidenkäyttölaki 63*	**Luonnos** *Alueidenkäyttölaki 62*	**Ehdotus** *Alueidenkäyttölaki 65*	**Hyväksyminen** *Aluidenkäyttölaki 200*
Tavoitteelinen aikataulu	Yhdyskuntalautakunta 18.12.2025 Kaupunginhallitus 12.1.2026	kevät 2026	vuoden 2026 loppu	2027
Osallistuminen	Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma sekä vireilletu-losta tiedottaminen.	Tilaisuus mielipiteen esit-tämiseen kaavaa valmis-teltaessa.	Virallinen nähtävänäolo 30 päivää. Mahdollisuus jättää kirjallinen muistu-tus ehdotuksesta.	Mahdollisuus valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen valitusaikana (hyväksymi-sen jälkeen 30 vrk).

Kaavan osalliset ja kaavan eteneminen

	Vireilletulo, OAS	**Luonnos**	**Ehdotus**	**Voimaantulo** Hyväksymisen jälkeen
Viranomaiset ja yhteisöt				
Lupa- ja valvonta-virasto	tiedoksi	neuvottelu/lausunto	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
Sisä-Suomen elin-voimakeskus	tiedoksi	neuvottelu/lausunto	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
Hämeen liitto				
TUKES				
Kunnan viranomaistahot				
Kaupunginhallitus	käsittely	käsittely	käsittely	kuulutus
Yhdyskuntalauta-kunta	käsittely	käsittely	käsittely tarvittaessa	kuulutus
Ympäristölupalau-takunta	tiedoksi	neuvottelu / lausunto	lausunto tarvittaessa	kuulutus
Kanta-Hämeen Pelastuslaitos	tiedoksi	lausunto	lausunto tarvittaessa	kuulutus
Forssan vesihuol-toliikelaitos	tiedoksi	lausunto	lausunto tarvittaessa	kuulutus
Kuntalaiset ja yhteisöt				
Omistajat, vuokran-haltijat	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Verkonomistajat		lausunto	lausunto tarvittaessa	kuulutus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

TÖLÖ III F **ASEMAKAAVAN MUUTOS**

FORSSAN KAUPUNKI **MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU**

Forssa 19.11.2026
Sirkka Köykkä, kaupunginarkkitehti
Sara Riekki, kaavoitusarkkitehti

Päivitetty: 13.4.2026
Leo Hirviniemi, kaavoitusarkkitehti
Sirkka Köykkä, kaupunginarkkitehti

Päivitetty: 10.11.2026
Leo Hirviniemi, kaavoitusarkkitehti