Tölö III F asemakaavamuutos

453/10.02.01/2025

YLA 18.12.2025 § 80

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, p. 050 5640 018, sirkka.koykka@forssa.fi

Kaava tai kaavamuutos voidaan laittaa vireille erillisellä päätöksellä tai kaavoituskatsauksen yhteydessä. Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt Forssan kaupunkia käynnistämään Kuhalan (7.) kaupunginosassa sijaitsevan tontin 61-7-175-19 sekä viereisen liikennealueen asemakaavamuutoksen.

Eteläisen puistokadun eteläpuolella sijaitseva alue ei ole rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaan. 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.

Kaavoituksella tutkitaan Forssan uuden poliisitalon sijoittamismahdollisuutta kahdesta kiinteistöstä yhdistettävälle tontille. Rakennuksen sovittamisesta ympäristöön tehdään kaupunkikuvallinen tarkastelu.

Poliisitalon hankesuunnittelu etenee samanaikaisesti kaupungin kaavan rinnalla. Kaavatyö tehdään neuvotellen ja yhteensovittaen kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen tavoitteet kaavoitettavalle kiinteistölle.

Kaavamuutoksesta on valmisteltu liitteenä oleva Tölö III F alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on nähtävänä teknisen ja ympäristötoimen maankäytön suunnitteluyksikössä, kaupungintalon 3. kerros, Turuntie 18, ma-pe klo 9–15 sekä katsottavissa kaupungin internetsivuilla osoitteessa https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä.

Ptk tark.

Esittelijä	Kaupunginarkkitehti Köykkä Sirkka
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se 1. päättää, että Tölö III F -alueelle laaditaan asemakaavamuutos. 2. kuuluttaa alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti Tölö III F asemakaavamuutoksen vireilletulleeksi. 3. asettaa Tölö III F asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
Käsittely	Korjattiin asian otsikko. Esityslistalla oli Tölö III, oikea on Tölö III F asemakaavamuutos.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

KH 12.01.2026 § 3

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Kesäniemi Jari, p. 03 4141 5260
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus 1. päättää, että Tölö III F -alueelle laaditaan asemakaavamuutos. 2. kuuluttaa alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti Tölö III F asemakaavamuutoksen vireilletulleeksi. 3. asettaa Tölö III F asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

YLA 23.04.2026 § 39

Valmistelija	Kaavoitusarkkitehti Leo Hirviniemi, p. 03 4141 5331, leo.hirviniemi@forssa.fi Valtion liikelaitos Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt kaupunkia varaamaan Kuhalan (7.) kaupunginosassa sijaitsevan tontin 61-7-175-19 sekä viereisen liikennealueen, osoite Rajakuja 1/Pihlajakatu 1, Forssan uuden poliisitalon suunnittelua varten. Senaatti-kiinteistöt arvioi hakemuksessaan poliisitalon laajuudeksi noin 1500–2000 kerrosalaneliömetriä. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 16.1.2026 alkaen

kaupunginhallituksen päätöksellä. Päätös kaavan vireilletulosta tehtiin kaupunginhallituksen kokouksessa 12.1.2026.
Tölö III F -asemakaavalla muutetaan Tölö III E -asemakaavaan suunniteltujen, mutta toteutumatta jääneiden yleisen saattoliikenteen alueen sekä palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueen merkintöjä. Alueet merkitään asemakaavan muutoksessa poliisitalon toiminnot sallivaksi yhdeksi hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. Lisäksi päivitetään Rajakujan katualueen merkintöjä vastaamaan poliisin toiminnan tarpeita ja katualueella jo toteutettuja liikennejärjestelyitä.

Asemakaavan luonnosvaiheessa on tehty alustava kaupunkikuvallinen selvitys. Ehdotusvaiheeseen täydennetään kaupunkikuvallista selvitystä ja tehdään liikenneselvitys. Asemakaavan määräyksillä ohjataan tontin rakentamista alueeseen sopivaksi. Asemakaavassa määrätään myös alueen istuttamisesta, liikenteestä ja hulevesien hallinnasta.

Tölö III F asemakaavan muutoksen kartta ja määräykset 13.4.2026, asemakaavan muutoksen selostus ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat liitteinä.

Esittelijä — Kaupunginarkkitehti Köykkä Sirkka

Päätösehdotus — Yhdyskuntalautakunta:

1. esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus asettaa Tölö III F -asemakaavamuutoksen luonnoksen 13.4.2026 nähtäville Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaisesti,

2. pyytää lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta, Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta, Forssan kaupungin ympäristölupalautakunnalta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Energia Oy:ltä, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta, Nevel Oy:ltä, Forssan verkkopalvelut Oy:ltä ja Lounea Oy:ltä, sekä

3. päättää, että pöytäkirja tarkistetaan tämän pykälän osalta kokouksessa heti päätöksenteon jälkeen.

Päätös — Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

KH 27.04.2026 § 106

Esittelijä — Kaupunginjohtaja Kesäniemi Jari, p. 03 4141 5260

Päätösehdotus — Kaupunginhallitus päättää

1. asettaa Tölö III F -asemakaavamuutoksen luonnoksen 13.4.2026 nähtäville Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaisesti,

2. pyytää lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta, Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta, Forssan kaupungin ympäristölupalautakunnalta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Energia Oy:ltä, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta, Nevel Oy:ltä, Forssan verkkopalvelut Oy:ltä ja Lounea Oy:ltä, sekä

3. tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

KH 23.11.2026

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Leo Hirviniemi, p. 03 4141 5331, leo.hirviniemi@forssa.fi

Forssan uutta poliisitaloa varten on valmisteltu Tölö III F -asemakaavamuutoksen ehdotus, joka koskee Kuhalan (7.) kaupunginosassa sijaitsevan tonttia 61-7-175-19 sekä viereistä liikennealuetta. Asemakaavamuutoksen luonnos on ollut nähtävänä 30.4.2026-29.5.2026. Luonnoksesta saatiin nähtävänäoloaikana yksi mielipide ja neljä lausuntoa. Lisäksi kaavasta saatiin yksi mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella ennen luonnoksen nähtävänäoloa. Alla on esitetty tiivistelmä mielipiteistä, lausunnoista ja niiden vastineista. Kaavaan liittyvä vuorovaikutus on käsitelty tarkemmin kaavaan ehdotuksen selostuksessa.

Lupa- ja valvontavirasto
Lausunnossa nostettiin esiin meluvaikutusten arvioinnin puute. Ehdotusvaiheeseen on valmistunut Senaati-kiinteistöjen tilaama asiantuntijan meluarvio poliisitalon toiminnasta. Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty selvityksen mukaisesti.

Ympäristölupalautakunta
Lausunnossa esitettiin tarkennuksia ja korjauksia kaavaluonnoksen määräyksiin ja merkintöihin. Määräyksiä ja merkintöjä on muutettu ehdotusvaiheessa lausunnon sisältö huomioon ottaen.

Forssan Verkkopalvelut Oy
Koska rakentaminen vaatii johtojen siirtämistä, lausunnossa edellytetään alueella sijaitsevien kaapelien ja ilmalinjojen turvaamista niin ettei niiden mahdollisista tulevaisuudessa tapahtuvista siirtotarpeista koidu kustannuksia Forssan Verkkopalvelut Oy:lle. Kaavassa on määräys, että johtojen omistajien kanssa on neuvoteltava johtojen sijoittelusta ja siirtämisestä ennen rakentamista.

Lounea Oy

Lausunnossa huomautetaan alueella sijaitsevista Lounea Oy:n kaapeleista. Asia on tuotu Senaatti-kiinteistöille tiedoksi. Kaapeleiden siirtäminen otetaan huomioon alueen tarkemman suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä. Kaavassa on määräys, että johtojen omistajien kanssa on neuvoteltava johtojen sijoittelusta ja siirtämisestä ennen rakentamista.

Mielipiteet
Molemmissa mielipiteissä oltiin huolestuneita poliisitalon vaikutuksesta lähialueen liikenteeseen, joka koettiin jo valmiiksi haastavana. Asemakaavamuutoksen ehdotukseen on tehty laajempi liikenneselvitys, joka asemakaavamuutoksen alueen lisäksi koskee myös keväällä 2027 ehdotukseen valmistuvan Keskusta läntinen -osayleiskaavan alueita. Selvityksen perusteella poliisitalon liikenteellä ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteen toimivuuteen. Selvityksessä esitettiin suunnitelma liikenneturvallisuuden parantamiseksi poliisitalon viereisillä katualueilla. Asemakaavamuutoksen ehdotus on laadittu suunnitelman mukaisesti. Muut liikenneselvityksen tulokset ja ratkaisut otetaan huomioon Keskusta läntinen -osayleiskaavan ehdotuksessa.

Asemakaavan muutoksen merkintöjä ja määräyksiä on muokattu lausuntojen, mielipiteiden, liikenneselvityksen ja hankkeen edenneiden suunnitelmien mukaisesti kaavan ehdotukseen. Kaavan ehdotukseen tehdyt muutokset ovat vähäisiä, joten ehdotus voidaan käsitellä suoraan kaupunginhallituksessa. Ehdotusvaiheen yhteydessä esitetään hyväksyttäväksi alueelle tehtävä uusi tonttijako, jossa nykyiset kaksi tonttia yhdistetään yhdeksi tontiksi. Tonttijako on nähtävänä kaavaehdotuksen yhteydessä.

Tölö III F -asemakaavan muutosta koskevan ehdotuksen 13.11.2026 päivätty kartta ja määräykset, ehdotusvaiheen selostus, 10.11.2026 päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä tonttijakoehdotuskartta ovat liitteinä. Kaikki kaavan asiakirjat ovat katsottavissa kaupungin verkkosivuilla: https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/valmisteilla-olevat-kaavat1279323991/tolo-iii-f/.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kesäniemi Jari, p. 03 4141 5260

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. asettaa Tölö III F -asemakaavamuutoksen ehdotuksen 13.11.2026 alueidenkäyttölain 65 § mukaisesti julkisesti nähtäville;
2. pyytää lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta, ympäristölupalautakunnalta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä, Lounea Oy:ltä ja Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta;
3. hyväksyy tonttijaon;
4. tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Ptk tark.

Päätös

Ptk tark.