FORSSAN KAUPUNKI

KAAVOITUSKATSAUS 2026

SISÄLLYSLUETTELO

JOHDANTO
YLEISTÄ JA KAAVOITUSKÄSITTEITÄ
KAAVOITUKSEN ETENEMINEN
KAAVAMUODOT
MAAKUNTAKAAVOITUS
YLEISKAAVOITUS
ASEMAKAAVOITUS
ASEMAKAAVAT 2026
YHTEYSTIEDOT

JOHDANTO

Alueidenkäyttölain (AKL 7§) mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista. Katsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

Forssan kaupungin kaavoituskatsauksessa kerrotaan vireillä olevista sekä tässä katsauksessa vireille tulevista kaavoista ja ajankohtaisista hankkeista. Kaavoituskatsauksen vireille tulevien kohteiden hyväksyminen on samalla kaavoituspäätös katsauksessa olevien hankkeiden osalta, ja ne tulevat vireille kaavoituskatsauksen kuulutuksen yhteydessä.

Kaavoituksella luodaan Forssa kaupunkistrategia 2030 tavoitteiden mukaiset puitteet taloudelliselle, ihmisystävälliselle ja ekologiselle järkivihreydelle. Maakuntakaavassa esitetyn Järvenpään teollisuusalueen kaavoitusta ja selvityksiä jatketaan. Kaupunkistrategian mukaan ihmisystävällisen järkivihreyden mukaisesti pidämme huolta omaleimaisesta ja historiastaan ylpeästä Forssasta. Kaupunkistrategian ja Ekologisen järkivihreän tiekartan tavoitteiden mukaan kasvatamme aktiivisesti hiilinieluja, hyödynnämme olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta (ja rakennuksia), kehitämme virkistysalueita monimuotoisemmiksi (sisältää pölyttäjien elinmahdollisuuden turvaamisen), tarkennamme ekologisten vyöhykkeiden ja ennallistettavien luontokohteiden tunnistamista. Olemme kartoittaneet kaupungin potentiaalisia suojelualueita ja tämän pohjalta kaavoissa esitämme suojelualueita. Poistamme aktiivisesti pohjavesiriskejä ja kehitämme hulevesien viivytystä. Hulevesien viivytys huomioidaan kaavoituksessa. Liikuntapaikkoja koskevaa selvitystyötä tehdään kaavoitusta varten Paavolassa. Uusien yritysalueiden sijoituksen mahdollisuuksia tutkitaan alustavalla työllä vuoden 2026 aikana.

YLEISTÄ

Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista kumottiin rakentamisen säädökset, ja jäljellä jäävän lain nimi muuttui alueidenkäyttölaiksi (AKL). Lakia on noudatettava alueiden suunnittelussa, kunnes laki uusitaan. Hallituksen esitys uudeksi alueidenkäyttölaiksi on tarkoitus antaa eduskunnalle kevätistuntokaudella 2026.

KAAVOITUSKÄSITTEITÄ

Alueidenkäyttölaki (AKL 1§)
Lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään kestävää kehitystä. Alueiden suunnittelussa on noudatettava tämän lain säännöksiä.

Kaavoituskatsaus (AKL 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 (AKL63§
Kaavan vireilletulon yhteydessä laadittava suunnitelma, jossa kerrotaan kaavan lähtökohdista, vuorovaikutusmenettelyistä sekä vaikutusten arvioinnista.

Osallinen (AKL 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 nähtävänäolosta 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 kaavamerkinnöistä 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 (AKL 9§)
Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ekologiset ja muut vaikutukset.

Maankäyttösopimus AKL 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 nähtävänä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä.

Kaavoituskustannukset (AKL 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. Poikkeuksena merkitykseltään vähäinen kaava, joka tulee ehdotusvaiheessa lautakuntaan.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy
vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat sekä yleiskaavat

Kaupunginhallitus hyväksyy
muut kuin merkittävät asemakaavat

Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
Lupa- ja valvontavirasto toimii valtion viranomaisena kaavoituksen ja alueidenkäytön tehtävissä. Virasto valvoo, että kaavoituksessa ja muussa alueidenkäytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat ja, että kaavojen laatimisessa otetaan huomioon luonnolle ja ilmastolle aiheutuva kuorma selvittämällä ympäristövaikutukset. Viraston tehtävä on myös varmistaa, että alueidenkäytön suunnittelussa on varauduttu ilmaston lämpenemiseen ja ennakoidaan sopeutumistarpeita, joita esimerkiksi lisääntyvät sateet ja merenpinnan nousu aiheuttavat. Tarvittaessa kaavasta järjestetään viranomaisneuvottelu alueellisen lupa- ja valvontaviraston kanssa sekä pyydetään lausunto kaavahankkeista.

Hämeenlinnan kaupunginmuseo
Hämeenlinnan kaupunginmuseo valvoo valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaiden rakennusten ja ympäristöistä tehtävien selvitysten riittävyyttä ja niistä johdettujen kaavamääräysten siirtymistä kaavaan.

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN	PÄÄTÖKSEN TEKO	TIEDOTTAMINEN	KAAVATYÖHÖN VAIKUTTAMINEN
ALOITUS / OAS • Kaava tulee vireille kaupungin aloitteesta tai yksityisen anomuksesta. • Samalla tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka toimitetaan Lupa- ja valvontavirastolle.	Kaup. arkkitehti YLA KH	**ILMOITUS VIREILLETULOSTA** • kaavoituskatsauksessa • kuulutuksella	**ANOMUS / HAKEMUS KAUPUNGIN OMA ALOITE** • Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta kaavan laatijalle.
LUONNOS • Vähäisen, asemakaavan pääperiaatteita noudattavan muutoksen luonnos käsitellään osallisten kanssa. • Muissa kaavoissa luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia, selvityksiä, arvioidaan vaikutuksia ja neuvotellaan osallisten kanssa. • Kaavaluonnos käsitellään yhdyskuntalautakunnassa, merkittävimmät kaavat myös kaupunginhallituksessa. Tämän jälkeen kaava asetetaan nähtäville. • Osallisten alustava kuuleminen tehdään neuvotellen. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus. • Kaavan nähtävänäolon aikana luonnoksista voi jättää mielipiteensä.	YLA KH	**KUULUTUS / KIRJE** • Vähäisen, asemakaavan pääperiaatteita noudattavan muutoksen luonnoksesta ilmoitetaan kirjeitse / sähköpostitse osallisille. • Muissa kaavoissa osallisille ilmoitetaan luonnosvaiheen kuulemisesta kuulutuksella. • Maanomistajille ja naapureille lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos kirjeitse / sähköpostitse. • Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan lehdessä.	**MIELIPIDE** • Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. • Mielipide voidaan jättää myös sähköpostilla kirjaamoon tekninen@forssa.fi tai kaavan laatijalle etunimi.sukunimi@forssa.fi
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 vrk). • Nähtävänäolon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin. • Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. • Jos muistutukset ja lausunnot aiheuttavat olennaisia muutoksia, kaupunginhallitus asettaa ehdotuksen uudelleen nähtäville. • Vähäisen, asemakaavan pääperiaatteita noudattavan muutoksen ehdotus tulee nähtäville kaupunginarkkitehdin päätöksellä.	YLA KH	**KUULUTUS** • Nähtävänäolosta kuulutetaan lehdessä. • Osallisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään tieto kirjeitse / sähköpostitse.	**MUISTUTUS** • Osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus, joka on jätettävä 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. • Vähäisen, asemakaavan pääperiaatteita noudattavan muutoksen muistutukseen vastauksen antaa kaupunginarkkitehti.
HYVÄKSYMINEN • Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen, muistutukset vastineineen ja esittää vaikutuksiltaan merkittävän kaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustolle. • Kaupunginvaltuusto hyväksyy vaikutuksiltaan merkittävän kaavaehdotuksen. • Muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus. • Vähäisen, asemakaavan pääperiaatteita noudattavan kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginarkkitehti.	KH KV	**KUULUTUS** • Valtuuston päätöksestä tiedotetaan kuten päätöksistä yleensä. • Päätöksestä lähetetään tieto muistutuksen tehneille ja Lupa- ja valvontavirastolle.	**VALITUS** • Osallisilla on mahdollisuus valittaa kaupunginarkkitehdin, kaupunginhallituksen tai kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä. • Valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. • Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO)
VOIMAANTULO • Kaava saa lainvoiman noin 1,5 - 2 kk kuluttua hyväksymispäätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta. • Valitusprosessi voi kestää vuosia.		**KUULUTUS / KIRJE** • Kaavan voimaantulosta kaavan anojalle.	

ALUEIDENKÄYTTÖLAIN MUKAISET KAAVAMUODOT

***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. Asemakaavamääräyksin voidaan myös tarvittaessa suojella yksittäisiä rakennuksia tai aluekokonaisuuksia. Alueidenkäyttölaissa 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. Kunta seuraa asemakaavojen ajanmukaisuutta arvioimalla vastaako kaava nykyisiä yhdyskuntarakenteen, ympäristön ja kunnan strategian tavoitteita sekä onko kaavan sisältö puutteellinen suhteessa voimassa oleviin lakeihin.

Maanomistaja tai haltija voi hakea asemakaavaa tai sen muutosta, samoin kuntalaiset tai järjestöt voivat tehdä aloitteen asemakaavan tai sen muutoksen laatimisesta. Asemakaavahankkeen vireille tulosta ilmoittaminen tapahtuu joko kaavoituskatsauksen yhteydessä tai erillisellä kuulutuksella. Tällöin osallisille tiedotetaan kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Vuorovaikutuksen onnistumisen kannalta on tärkeää, että he tutustuvat valmisteluaineistoon kuuluvaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä lausuvat tarvittaessa mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville joko 30 tai 14 päiväksi kaavan merkityksen mukaan. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen. Nähtävänäolon jälkeen kaavaehdotukseen tehdään tarvittaessa lausuntojen ja muistutusten edellyttämät tarkistukset. Mikäli kaavaan on tehty oleellisia muutoksia nähtävänäolon jälkeen, se asetetaan uudelleen nähtäville. Vaikutuksiltaan merkittävät kaavat valmistellaan valtuuston hyväksyttäväksi. Hyväksymispäätös ja sen perustelut lähetetään niille, jotka sitä ovat kaavan nähtävänäolon aikana kirjallisesti pyytäneet. Hyväksymispäätöksestä voivat jättää valituksen kuntalaiset, osalliset sekä valtion viranomaiset. Lupa- ja valvontavirasto voi tehdä oikaisukehotuksen kaavaa koskevasta hyväksymispäätöksestä. Hyväksymistä koskevat valitukset käsittelee hallinto-oikeus, jonka päätöksestä voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Lainvoimainen kaava tulee voimaan, kun siitä on julkaistu voimaantulokuulutus.

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.

1. vaihemaakuntakaava, joka päivittää maakuntakaava, on tullut vireille 9.4.2024 2040. Kaavan luonnos oli nähtävänä 7.1.-20.2.2026.

Selkeä tarve vaihemaakuntakaavan laadinnalle on tullut esiin kokonaiskaavan hyväksymisen jälkeen valmistuneista kulttuuriympäristön inventoinneista ja tarpeesta saada ne maakuntakaavakartalle. Lisäksi kokonaismaakuntakaavan ratkaisut liikennejärjestelmää sekä energiantuotantoa ja -siirtoa koskien ovat kaivanneet päivitystä ja uutta tarkastelua.

Maakuntasuunnitelma ja maakuntaohjelma ovat lakisääteisiä aluekehitysohjelmia.
Kun toimeen tartutaan, Kanta-Hämeen maakuntaohjelma 2026-2029, Maakuntaohjelma.
Ohjelma perustuu kolmeen pääteemaan ja älykkään erikoistumisen strategiaan.
1. Kestävä elinvoima ja investoinnit.
2. Hyvinvoiva väestö ja yhteisöt.
3. Vetovoimainen elinympäristö ja monimuotoinen luonto.

Maakuntaohjelman läpileikkaavina periaatteina ovat ilmastokestävyyden vahvistaminen, väestörakenteen muutokseen sopeutuminen ja strateginen yhteistyö kaikilla tasoilla, myös kansainvälisesti.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä (voimaan 1.1.2010) hyväksytty RKY 2009 -inventointi velvoittaa ottamaan huomioon valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa ja lupamenettelyssä. Alueiden asemakaavojen päivitystä tehdään muiden töiden lomassa. Kalliomäen asemakaavan muutos on loppusuoralla ja Uudessakylässä työtä jatketaan asemakaavojen muutoksilla tulevina vuosina.

YLEISKAAVOITUS

Kaavoituksen suuret linjat Forssassa

Uusien asuinalueiden kaavoituksesta on siirrytty toiminta-alueiden kaavoittamiseen sekä kaavojen päivittämiseen ja yleiskaavojen saattamiseen ajan tasalle
Viime vuosien kaavoituksen kautta Forssan kaupunkiin on asuntopoliittisen ohjelman mukaan arvioiden valmistunut varantoa vuoden 2045 tarpeisiin riittävästi asumiseen liittyviä kaavoja, jotka turvaavat monipuolisen asuinrakentamisen mahdollisuudet erilaisiin ympäristöihin. Tässä kaavoituskatsauksessa näkyy kaavoituksen painotuksen siirtyminen asemakaavojen ajantasaisuuden arvioinnin perusteella tehtäviin kaavojen päivityksiin sekä ekologiset vyöhykkeet ja hiilivarastot kattavan yleiskaavan saamiseen asemakaavoitetulle kaupunkialueelle. Lisäksi valmistellaan mahdollisen uuden laajan teollisuusalueen kaavoitusta Valtatien 10 varteen.

Hulevesiohjelma ja hulevesien hallinnan periaatteet
Hulevesiohjelma koskee koko Forssan aluetta. Hulevesiohjelman päivitys käsiteltiin 16.5.2024 § 52 Yhdyskuntalautakunnassa. Hulevesiohjelman tavoitteena on kehittää Forssan kaupungissa hulevesien poikkihallinnollista organisointia, lisätä tietoisuutta, tuoda hulevedet resurssiksi kaupunkikehitykseen, edistää vesistöjen hyvän tilan saavuttamista ja luonnon monimuotoisuutta sekä estää kaupunkitulvia ja edistää niihin varautumista. Kunnan teknisen toimen ja vesihuoltoliikelaitoksen yhteisesti laatima ohjelma sitoo kaikki tahot yhteisiin tavoitteisiin, ja kunnan päätös ohjelman hyväksymisestä turvaa toteutukselle pitkäjännitteisen pohjan.
Hulevesiohjelman lisäksi Lupa- ja valvontaviraston esitysten mukaisesti hulevesikokonaisuutta ja periaatteita tarkennetaan osa-alueittain yleiskaava- ja asemakaavatasolla. Viraston vaatimukset perustuvat lainsäädännön muutoksiin ja kunnille annettuihin ohjeisiin.

YLEISKAAVAT

EKOLOGISET VYÖHYKKEET JA VIRKISTYSALUEET -TEEMAOSAYLEISKAAVA

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

Ekologiset vyöhykkeet, virkistysalueet ja hiilivarastot suunnitelmaa 2025 käytetään kaupunginhallituksen päätöksen mukaan teemaosayleiskaavan pohjana. Suunnitelmaa tarkennetaan ja päivitetään kaavaselvitysten pohjalta. Suunnitelma on yhdenmukainen Forssa kaupunkistrategian 2030 tavoitteiden kanssa. Teemaosayleiskaava ohjaa asemakaavoja sekä muita suunnitelmia, kunnes kaikki kaavat on päivitetty ottamaan huomioon kaavassa määriteltävät asiat.

Forssan rakennetulla alueella viherverkko on pitsimäinen. Ekologisten käytävien / yhteyksien ongelmana Forssassa on liian pienialaiset tai kapeat yhtenäiset metsä- / metsäiset puistoalueet ja niiden väliset napanuoramaiset heikot yhteydet. Teemaosayleiskaavassa osoitetaan keinot ekologisten yhteyksien parantamiseksi ja annetaan ohjeita kasvillisuuden täydentämisen tavoista. Yhteydet yltävät paikoin myös tonttialueille sekä niiden kaavamääräyksiin. Yhteyksien jatkuvuuden kannalta myös katualueiden puusto tulee olemaan tärkeässä roolissa.

Teemaosayleiskaava käsittää koko taajama-alueen ekologiset yhteydet. Teemaosayleiskaavan tarkoituksena on turvata kaupunkilaisille riittävät virkistysmahdollisuudet sekä ekologiset yhteydet, jotka turvaavat luonnon monimuotoisuuden. Kaava sisältää myös hiilivarastot, jotka on osoitettu korvaamaan Rytökallion ja Ratasmäen kaava-alueilta poistuvat hiilivarastot.

KESKUSTA OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Yhteyshenkilö: Sara Riekki

Keskusta osayleiskaavan muutos käsittää Loimijoen, Valtatien 10, Järvenpääntien, Linikkalankadun ja Yhtiönkadun välisen alueen pois suljettuna Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava-alueet. Kaavassa haetaan ratkaisua keskustatoimintojen kehittämiseen, turvalliseen kevyeen liikenteen ympäristöön, rakennus- ja kulttuurihistoriallisten sekä ympäristöarvojen säilymiseen. Ekologiset vyöhykkeet, virkistysalueet ja hiilivarastot suunnitelmaa 2025 käytetään kaavan pohjana. Kaavaa työstetään aikaisintaan vuoden 2027 aikana.

KESKUSTA LÄNTINEN OSAYLEISKAAVA

Yhteyshenkilö: Leo Hirviniemi

Osayleiskaava käsittää Valtatien 2, Valtatien 10, Turuntien, Eteläisen Puistokadun 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 nähtävänä olo oli 15.4.-20.5.2019. Kaava on täydennetty liitoorava ja lepakkoinventoinneilla. Ekologiset vyöhykkeet, virkistysalueet ja hiilivarastot suunnitelmaa 2025 käytetään kaavan pohjana. Liikenteellistä selvitystä päivitetään vuoden 2026 aikana siten, että se kattaa koko kaavoitetun keskusta-alueen. Kaava viedään ehdotusvaiheessa nähtäville samaan aikaan Tölö III F asemakaavaehdotuksen kanssa.

HAUDANKORVA OSAYLEISKAAVA Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

Kaava-alue käsittää Valtatien 2, Yhtiönkadun, Loimijoen ja kaupungin itäisen rajan välisen alueen pois suljettuna Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava-alueet. Oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa (1993) entisen kutomon itäpuolista aluetta tutkitaan osin asumiseen. Alueen kehittämisessä jatketaan kaupunkipuiston teemaosayleiskaavan maisemallisia periaatteita. Kaavaehdotuksen pohjaksi on tehty historiallisen ajan inventoinnin täydennys ja lepakkoinventointi. Ekologiset vyöhykkeet, virkistysalueet ja hiilivarastot suunnitelmaa 2025 käytetään kaavan pohjana. Kaava etenee ehdotusvaiheeseen aikaisintaan 2027.

JÄRVENPÄÄ OSAYLEISKAAVA Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

Osayleiskaavassa tutkitaan Elinvoimakeskuksen liikennevastuualueen valtatien 10 hankkeen mukaisten tieyhteyksien toteuttamista. Lisäksi linjataan ns. Itäinen ohikulkutie Valtatieltä 10 Korkeavaha II C kaava-alueelle. Kaavasta on pidetty aloitusviranomaisneuvottelu 24.1.2024. Kaavan laatiminen aloitettiin vuonna 2024 konsulttityönä alustavaan luonnokseen saakka. Kun Valtatien 10 liikennejärjestelyt on saatu sovittua Elinvoimakeskuksen kanssa ja liikennejärjestelyt sijoitettavissa kaavaan, voidaan luonnos laittaa nähtäville. Ekologiset vyöhykkeet, virkistysalueet ja hiilivarastot suunnitelmaa 2025 käytetään kaavan pohjana.

ASEMAKAAVOITUS

ASEMAKAAVAT JA -KAAVAMUUTOKSET

VIREILLÄ OLEVAT JA VIREILLE TULEVAT * KAAVAT

***1. KAIKULA III A** Yhteyshenkilö: Sara Riekki

Kaikula III A asemakaavan rajausta on laajennettu vuoden 2026 kaavoituskatsauksen yhteydessä pohjaveden suojelualueiden lisäksi koskemaan ekologisia vyöhykkeitä ja virkistysalueita sekä Rytökallion ja Ratasmäen asemakaavat korvaavien hiilivarastojen alueita. Kaava kuulutetaan uudella rajauksella vireille vuoden 2026 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Ekologisen järkivihreän tiekartan 2025 tavoitteiden mukaan tutkitaan myös suojelualueiden osoittamisen mahdollisuudet, jotta päästään tiekartassa tavoiteltuun kuntakeskiarvoon. Lupa- ja valvontavirasto on alustavasti kysynyt vuoden 2025 lopulla mahdollisuutta jatkaa Valtakunnallisesti merkittäväksi arvioidulla suoalueella suojelualueen muodostamista. Kaavasta on pidetty aloitusviranomaisneuvottelu 24.1.2024. Maanomistajat kuullaan ennen luonnoksen käsittelyä. Valmisteilla olevaa kaavaluonnosta pyritään käsittelemään kesällä 2026.

2. JÄRVENPÄÄ I A Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

Asemakaavan tarkoituksena on tarkastella Valtatien 10 parannussuunnitelmien vaikutusta alueen liikennejärjestelyihin. Samalla varmistetaan Saarelankadun katualueen toimivuus jalankulun ja pyöräilyn 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. Kaavan taustatyöksi on tehty konsulttityönä Järvenpää-osayleiskaavaan liittyvät selvitykset, joita tarkennetaan tarpeen mukaan asemakaavatasoisiksi. Ekologiset vyöhykkeet, virkistysalueet ja hiilivarastot suunnitelmaa 2025 käytetään kaavan pohjana.

3. LUNTTILA II F Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

Kaavalla muutetaan katualueet rakennettujen katujen mukaisiksi sekä tarkennetaan ekologisen yhteyden jatkuminen Kuustosta Tammelan suuntaan ekologisten käytävien / yhteyksien selvityksen mukaiseksi. Alueesta on valmisteilla kaavaluonnos, jota pyritään käsittelemään syksyllä 2026. Ekologiset vyöhykkeet, virkistysalueet ja hiilivarastot suunnitelmaa 2025 käytetään kaavan pohjana.

4. LINIKKALA II A Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

Hämeentien varren liikekortteleiden asema keskustassa on muuttunut merkittävästi, kun hypermarket on valmistunut niiden eteläpuolelle. Asemakaavan muutoksessa tutkitaan korttelin 1084 rakennettujen liike- ja pienteollisuuskiinteistöjen sovittamista paremmin osaksi keskusta-aluetta. Korttelin toiminnat ovat laajentuneet osin Hämeentien katualueelle, jonka takia katualueen leveys arvioidaan uudelleen kaavan yhteydessä. Kaavaluonnos oli nähtävänä 20.5.-17.6.24. Kaava on jätetty odottamaan katusuunnitelmien valmistumista, jonka jälkeen kaavan valmistelua jatketaan ehdotusvaiheeseen.

5. TÖLÖ III F Yhteyshenkilö: Leo Hirviniemi

Kaavoituksella tutkitaan Forssan uuden poliisitalon sijoittamismahdollisuutta korttelin 175 kiinteistöstä 19 ja yleisestä pysäköintialueesta yhdistettävälle tontille. Rakennuksen sovittamisesta ympäristöön tehdään kaupunkikuvallinen tarkastelu. Alueesta valmistellaan kaavaluonnosta, joka on nähtävänä keväällä 2026.

6. HAUDANKORVA II C Yhteyshenkilö: Sara Riekki

Kuhalan koulun oppilaat ovat siirtyneet Akvarellin kouluun syyslukukaudesta 2022. Kaavamuutoksella tutkitaan tyhjilleen jäävän koulurakennuksen tulevaa käyttöä tarkistamalla pääkäyttötarkoitusta laajempaan ja monipuolisempaan käyttöön. Käytöstä poistuneen päiväkodin alue kaavoitetaan leikki- virkistys- ja urheilukäyttöön. Samalla ajanmukaistetaan ympäröivien asuinkerrostalojen vanhentuneita asemakaavoja. Ekologiset vyöhykkeet, virkistysalueet ja hiilivarastot suunnitelmaa 2025 käytetään kaavan pohjana.

***7. RÄYNI** Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

Kiimassuontien itäpuolella olevia Jokioistentien varren kaupungin omistuksessa olevia alueita kaavoitetaan Kiimassuon 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.

8. LAVOSSUO I Yhteyshenkilö: Leo Hirviniemi ja Sirkka Köykkä

Kiimassuontien länsipuolella olevia Jokioistentien varren kaupungin omistuksessa olevia alueita kaavoitetaan Kiimassuon bio- ym. alueiden tuotteita hyödyntäviä tai tukevia toimintoja ja muita yrityksiä varten. Samalla tutkitaan kokonaisuuteen luontevasti liittyvien yksityisten omistuksessa olevien alueiden käyttötarkoitukset. Forssan yrityskehitys on ideoinut uutta tapaa tuottaa yrittäjille toimitiloja. Kaava on tarkoitus tehdä neuvotellen yrityskehityksen kanssa ja paikallisille yrittäjille räätälöiden. Ekologiset vyöhykkeet, virkistysalueet ja hiilivarastot suunnitelmaa 2025 käytetään kaavan pohjana. Lisäksi etsitään mahdollista ekologista varayhteyttä alueelta.

9. PISPANMÄKI III B Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

Alueella on tarpeita yhden liiketoimintasektorin kehittämiseen ja lisärakentamiseen. Kaavamuutoksella tutkitaan vaihtoehtoja suunnitellun toiminnan eri vaiheiden toteuttamiseksi esim. korttelialueen laajentamisella katualueen suuntaan. Ekologiset vyöhykkeet, virkistysalueet ja hiilivarastot suunnitelmaa 2025 käytetään kaavan pohjana. Kaavasta on valmisteilla luonnos, jota pyritään käsittelemään keväällä 2026.

10. PAAVOLA I G Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

Asemakaavamuutoksella laajennetaan teollisuuskorttelialuetta Rautatienkadun katualueelle rakennetun tilanteen mukaisesti sekä täsmennetään käyttötarkoituksia. Lisäksi päivitetään kortteleiden maankäyttötilanne esimerkiksi VT 2:n rinnalla olevan ajoyhteyden kohdalla sekä Räynynojaan liittyvät luonnon monimuotoisuuden arvojen kannalta. Kaavaluonnos oli nähtävänä 18.3.-15.4.24. ELY:n lausunnon mukaisesti alueelle on laadittu Räynynojan ympäristön inventointi, jota tarkistetaan keväällä 2026 alueella tapahtuneiden muutosten vuoksi. Sen jälkeen valmisteilla oleva kaavaehdotus viedään päättäjäkäsittelyyn.

VALMISTELUUN TULEVAT KAAVAT, JOTKA EIVÄT OLE VIELÄ VIREILLÄ

Näille alueille on tarpeen tehdä asemakaava tai -muutos, ja ne tulevat vireille siinä vaiheessa, kun niiden kohdalla on mahdollista aloittaa suunnittelutyöt. Alueille voidaan laatia jo aikaisemmin inventointeja ja selvityksiä, jotka nopeuttavat aikanaan suunnittelutyötä.

1. KAIKULA IV A Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

Asemakaavamuutoksella tutkitaan, miten seurakunnan hautausmaan asemakaavamuutosta voidaan viedä eteenpäin. Hautausmaan vaikutuksia pohjavesialueelle tulee seurata rakennettavilla tarkastuskaivoilla ennen kuin kaavaa voidaan viedä eteenpäin. Seuranta voi viedä vuoden tai kaksi sen jälkeen, kun tarkastuskaivot on rakennettu, jonka jälkeen kaavoitus varsinaisesti alkaa. Kaavassa otetaan huomioon kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja hautausmaa-alueen osat sen mukaan kuin selvitykset antavat mahdollisuuden alueita osoittaa. Tampereentien liikennealue muutetaan katualueeksi. Kaavoitus aloitetaan aikaisintaan 2028 tai 2029. Ekologiset vyöhykkeet, virkistysalueet ja hiilivarastot suunnitelmaa 2025 ohjaavat suunnittelua tarpeellisilla alueilla.

2. LUNTTILA II E Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on asemakaavoittaa nykyisen asemakaava-alueen ja rantakaavan välinen alue siten, että otetaan huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Ekologiset vyöhykkeet, virkistysalueet ja hiilivarastot suunnitelmaa 2025 käytetään kaavan pohjana. Kaavoitus aloitetaan, kun päämaanomistajalla on alueen tulevaisuus tiedossa.

3. LINIKKALA I F Yhteyshenkilö: Sara Riekki

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. Kaavan pohjalle on tehty selvityksiä. Varsinaista kaavatyötä ei ole vielä aloitettu. Ekologiset vyöhykkeet, virkistysalueet ja hiilivarastot suunnitelmaa 2025 käytetään kaavan pohjana.

4. UUSIKYLÄ II K Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

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.

5. UUSIKYLÄ II L Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

Keskuskadun, Kauppakadun, Oikokadun ja Veturitallin puiston välisellä alueella uudistetaan vanhentunutta asemakaavaa ottaen huomioon Uudenkylän alueen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009 -inventoinnin mukainen). Kaavaluonnoksen valmistelu pyritään aloittamaan syksyllä 2026. Kaavan asukaskuuleminen on aloitettu Hehku-hankkeen osallistavalla työpajalla syksyllä 2023. Ekologiset vyöhykkeet, virkistysalueet ja hiilivarastot suunnitelmaa 2025 käytetään kaavan pohjana.

6. HAUDANKORVA VI C Yhteyshenkilö: Sara Riekki

Korttelin 413 kaupungin omistuksessa olevasta kahdesta kiinteistöstä on purettu asuinkerrostalot pois. Kaavamuutoksella tutkitaan kiinteistöjen käyttötarkoitusta ja mahdollista uutta rakentamista nykyvaatimusten mukaisesti. Ekologiset vyöhykkeet, virkistysalueet ja hiilivarastot suunnitelmaa 2025 käytetään kaavan pohjana.

7. PAAVOLA IV A Yhteyshenkilö: Sara Riekki

Asemakaavalla tutkitaan Paavolan kuntoradan eteläpuolelle uutta liikunta-aluetta, sekä ulkoilureittien laajentamista etelään. Alue sijaitsee Pilvenmäenpuiston pohjoispuolella. Liikunta-alue tulee Kaikulasta poistuvan alueen tilalle. Luontoselvityksiä on päivitetty kevään 2026 aikana. Alueille voidaan laatia muitakin inventointeja, selvityksiä ja suunnitelmia, jotka nopeuttavat aikanaan suunnittelutyötä. Kaavatyö alkaa aikaisintaan 2027.

YHTEYSTIEDOT

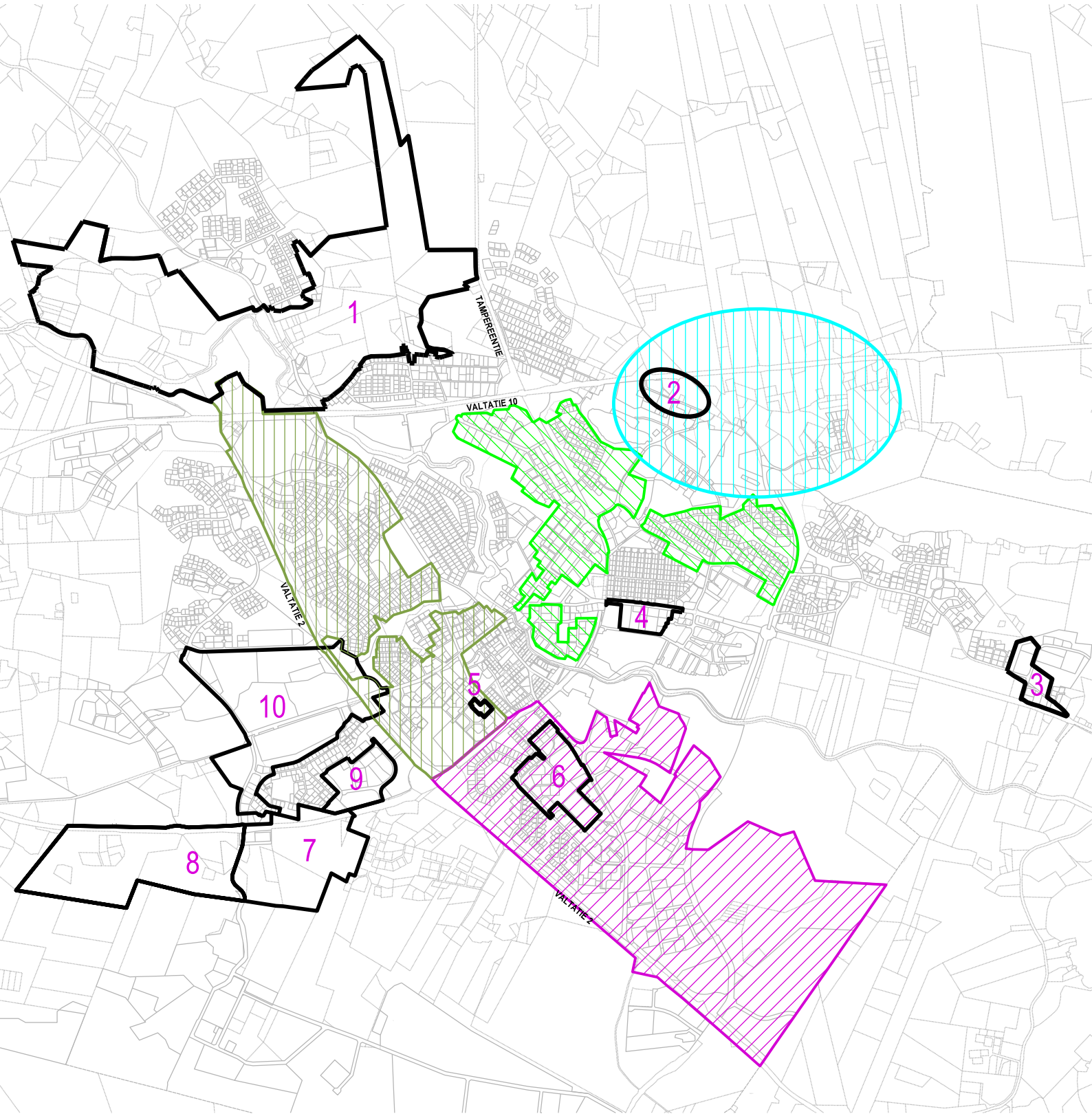
FORSSAN KAUPUNKI

Tekninen ja ympäristötoimi /Maankäytön suunnittelu

Turuntie 18, 30100 Forssa

Tekninen johtaja 03-41415340	Antti Heinilä antti.heinila@forssa.fi
Kaupunginarkkitehti 03-41415342	Sirkka Köykkä sirkka.koykka@forssa.fi
Kaavoitusinsinööri 03-41415360	Anne Seppälä anne.seppala@forssa.fi
Kaavoitusarkkitehti 03-41415343	Sara Riekki sara.riekki@forssa.fi
Kaavoitusarkkitehti 03-41415331	Leo Hirviniemi leo.hirviniemi@forssa.fi

FORSSAN KAUPUNKI
KAAVOITUSKATSAUS 2026



* = UUDET KAAVAHANKKEET

* 1. KAIKULA III A
2. JÄRVENPÄÄ I A
3. LUNTTILA II F
4. LINIKKALA II A
5. TÖLÖ III F
6. HAUDANKORVA II C
* 7. RÄYNI
8. LAVOSSUO I
9. PISPANMÄKI III B
10. PAAVOLA I G

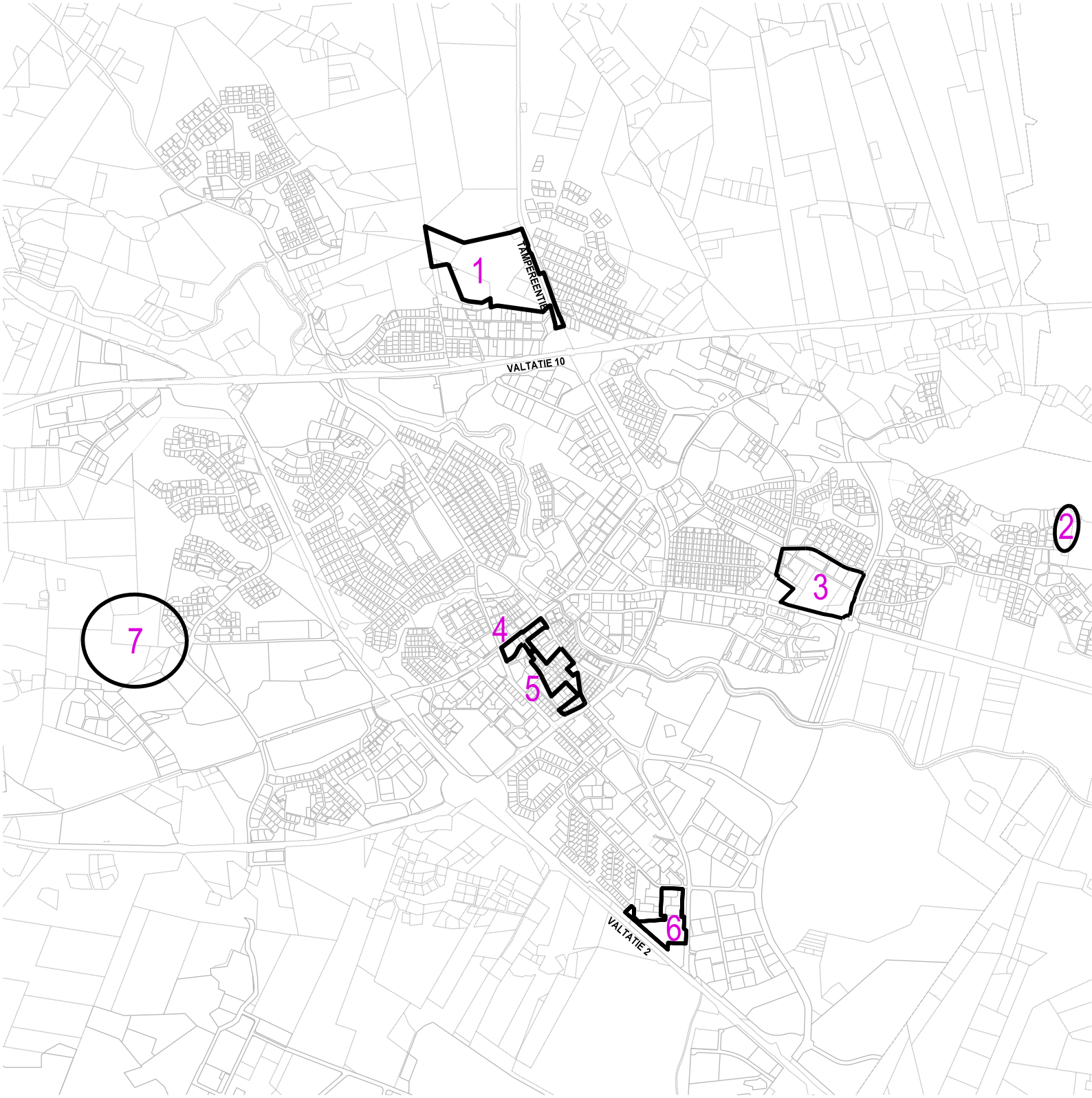
HAUDANKORVA OSAYLEISKAAVA

KESKUSTA LÄNTINEN OSAYLEISKAAVA

KESKUSTA OSAYLEISKAAVA

JÄRVENPÄÄ OSAYLEISKAAVA

FORSSAN KAUPUNKI
TULEVAT, EI VIREILLÄ OLEVAT KAAVAT



1. KAIKULA IV A
2. LUNTTILA II E
3. LINIKKALA I F
4. UUSIKYLÄ II K
5. UUSIKYLÄ II L
6. HAUDANKORVA VI C
7. PAAVOLA IV A