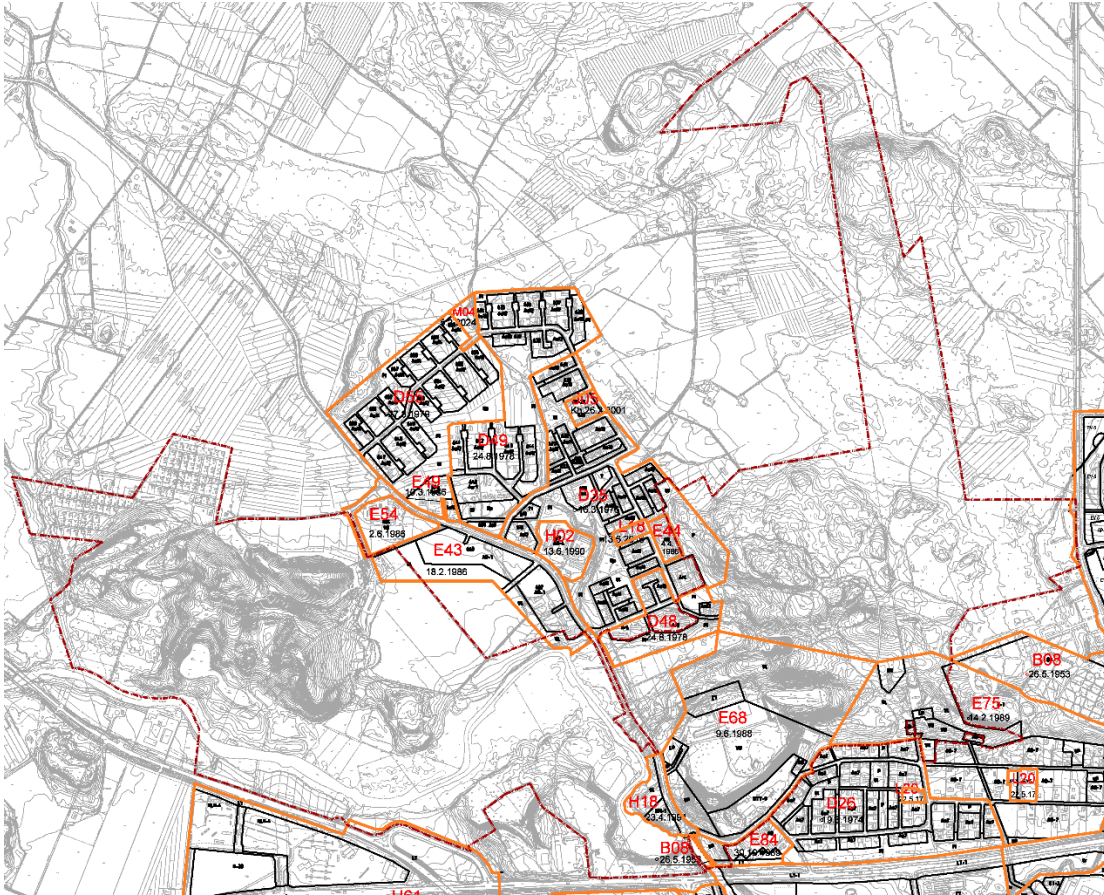




OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
KAIKULA III A ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen rajaus



Alueen ilmakuva vuodelta 2023, © MML, kunnat



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KAIKULA III A ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kohde	<p>Kaikulan, Vieremän ja Parkkiaron kaupunginosien asemakaavatonta aluetta,</p> <p>Vieremän kaupunginosan korttelit 645, 368, virkistys-, puisto- ja katualuetta,</p> <p>Kaikulan kaupunginosan kortteli 383, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten laitosten alue, hautausmaa- ja hautausmaan suoja-alue, lähivirkistys-, puisto- ja urheilu- ja virkistyspalvelualue, yleistä pysäköinti- aluetta ja katualuetta.</p>
Aloite	Kaupungin hankekaava
Vir.tulo	Asemakaava on tullut vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaava kuulutetaan uudella rajauksella vireille vuoden 2026 kaavoituskatsauksen yhteydessä.
Kaavan lähtökohdat ja tavoitteet	<p>Asemakaavalla oli alun perin tarkoitus tutkia pienempää aluetta koskeva kaavoituspyyntö tarpeesta muodostaa uusi pohjavedensuojelualue. Asemakaavamuutoksella oli tarkoitus tutkia pohjaveden suojaamisen periaatteet ja maisemoimattomien alueiden mahdolliset toimenpiteet. Kaavaan oli tarkoitus tehdä näihin liittyvät tarvittavat muutokset.</p> <p>Kaavavalmistelun yhteydessä on tullut tarve tarkastella laajempaa kaava-aluekokonaisuutta, jonka takia Kaikula III A asemakaavan rajausta on laajennettu vuoden 2026 kaavoituskatsauksen yhteydessä koskemaan laajempaa pohjavesikokonaisuutta, ekologisia vyöhykkeitä ja virkistysalueita sekä Rytökallion ja Ratasmäen asemakaavat korvaavien hiilivarastojen alueita. Ekologisen järvivihreän tiekartan 2025 tavoitteiden mukaan kaavassa tutkitaan myös suojelualueiden osoittamisen mahdollisuudet, jotta päästään lähemmäs tiekartassa tavoiteltua kuntakeskiarvoa. Kaupunginhallitus on 27.4.2015 todennut, että kaupunki on valmis harkitsemaan valtakunnallisesti arvokkaan suoalueen suojelua. Valtion viranomaisten kanssa on vuonna 2025 alustavasti keskusteltu kyseisen suoalueen suojelun toteuttamisesta.</p> <p>Kaavassa tarkastellaan virkistyskäytön tarpeita, luonnon monimuotoisuuteen ja ekologiin elinpiireihin ja yhteyksiin sekä hulevesiin liittyviä lähtökohtia ja niistä johdettavia periaatteita. Suunnittelun tavoitteena on kaavoitettavan luonnonsuojelualueen suojelutavoitteiden säilyttäminen ja edistäminen, sekä arvo-, virkistys- ja ulkoilualueiden luonnontilan ja luontaisen kehityksen parantaminen, ihmistoiminnan vaikutusten vähentäminen ja virkistyskäytön yhteensovittaminen luontoarvojen kanssa.</p> <p>Kaavassa tutkitaan kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvan Mäkilammin siirtolapuutarha-alueen rakentamisen periaatteet. Alueelle laaditaan rakentamistapaohje.</p>



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KAIKULA III A ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS

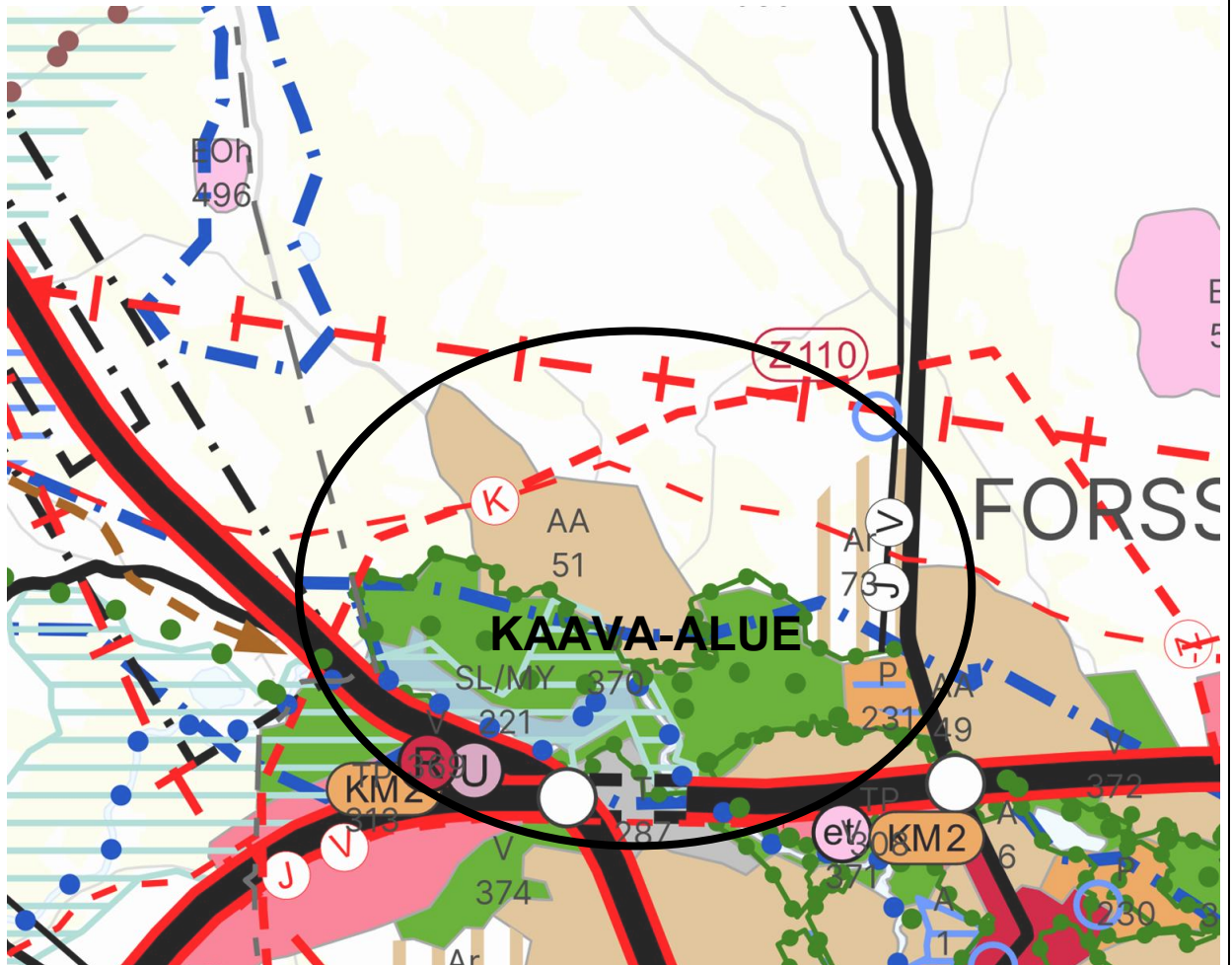
FORSSAN KAUPUNKI

MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Maakunta-
kaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on kuulutettu voimaan 12.9.2019. Kaava-alue on virkistys, retkeily ja ulkoilualuetta (V370) ja taajamatoimintojen reservialuetta (Ar73). Alueelle on osoitettu määräaikainen luonnonsuojelualuevaraus (SL/MY221). Alue on tärkeää tai vedenhankintakäyttöön soveltuvaa pohjavesialuetta. Kaava-alue on kansallisen kaupunkipuiston alueella ja sille on osoitettu maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta. Alueen läpi kulkee ulkoilu- ja melontareittejä. Kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu voimajohtolinjan yhteistarve ja ohjeellinen uusi voimajohtolinja.

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. 1. vaihemaakuntakaavan luonnos ja valmisteluaineisto oli nähtävillä 7.1–20.2.2026. Vaihemaakuntakaavan luonnoksessa kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu vetylinjan yhteistarve.



Ote kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 1. vaihemaakuntakaavan kaavaluonnoksen ja voimaan jäävien kaavamerkintöjen epävirallisesta kaavayhdistelmästä.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

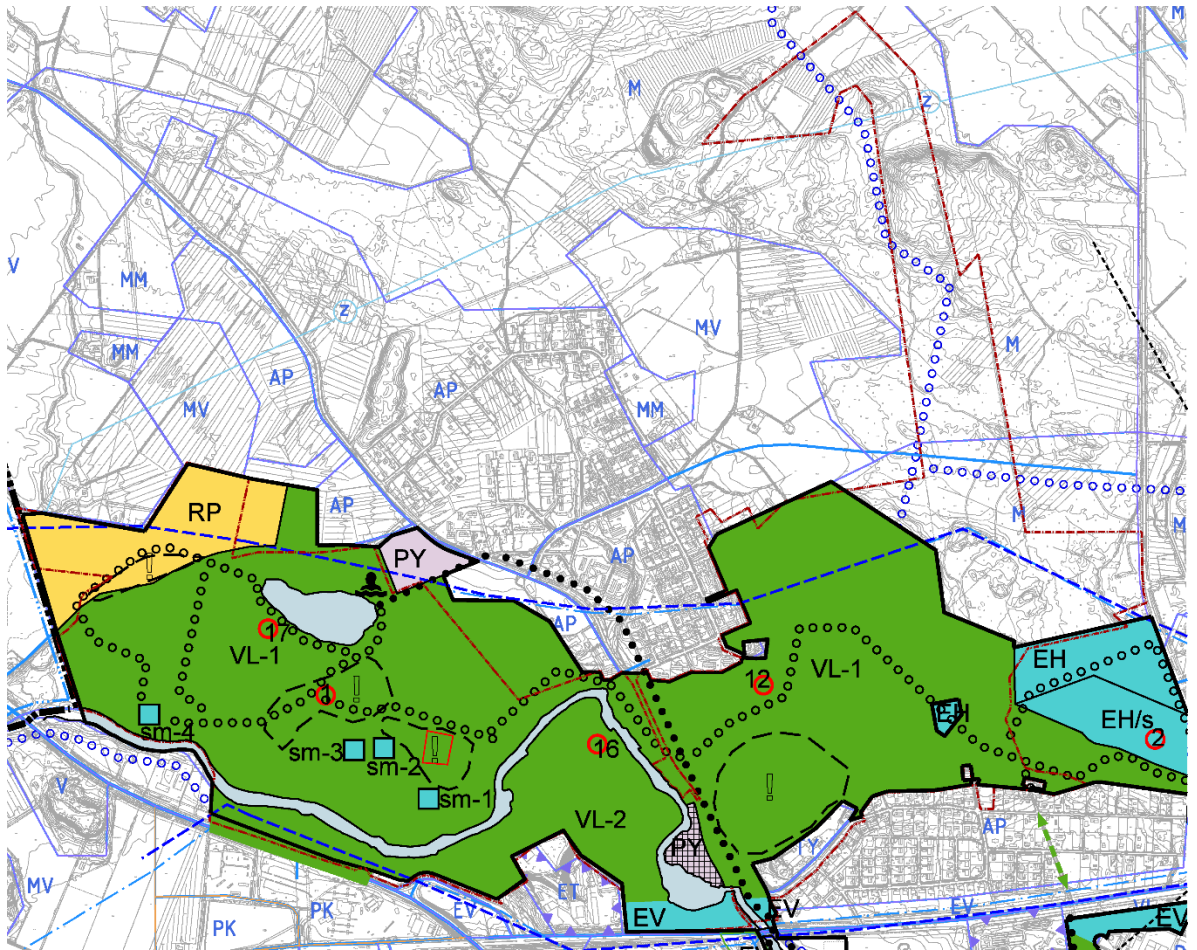
KAIKULA III A ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Yleiskaava

Ote ajantasayleiskaavasta. Kaava-alueita koskevat Kaupunkipuisto-teemaosayleiskaava (2014 ja oikeusvaikutukseton Keskustajama-yleiskaava (1993).

Kaupunkipuiston teemaosayleiskaavassa (22.12.2014) alue on pääosin lähivirkistysaluetta, harjualuetta (VL-1), jonka suunnittelussa tulee turvata virkistyskäyttömahdollisuudet ja maisemalliset arvot. Lisäksi Loimijoen etelärantaan on osoitettu virkistysaluetta, jokirannan aluetta (VL-2), jonka suunnittelussa tulee huomioida virkistyskäyttömahdollisuudet. Kaava-alueella on siirtolapuutarhan alue (RP). Kaava-alueen läpi on osoitettu kevyen liikenteen reitti ja itä-länsi suuntaisen ulkoilureitti, joka voidaan toteuttaa, kun maanomistajat ovat hyväksyneet reitit, suunnitelmat ja toteutusperiaatteet. Vieremän mylly on esitetty julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY). Myllyn ympäristöä ei kuitenkaan ole kehitetty eteenpäin. Valtatien 10 varrella on suojaviheraluetta (EV). Alueelle on osoitettu hautausmaa-alueita (EH). Alue sijaitsee pohjavesialueella (sininen katkoviiva). Katkoviivalla ja huuto-merkillä on osoitettu entisiä maa-ainesten ottoalueita, joilla on huolehdittava maisemavaurioiden korjaamisesta.

Oikeusvaikutuksettomassa ja vanhentuneessa keskustajaman yleiskaavassa (kh 8.6.1993) kaava-alueen pohjoisosa on esitetty Maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M), jonka läpi kulkee ulkoilun pääreitti.



Ote yleiskaavayhdistelmästä.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KAIKULA III A ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Asema-
kaava

Kaava-alueella koskee usea asemakaava, joita on laadittu vuosikymmenten aikana. Suurin osa kaavoista on vuosikymmeniä vanhoja ja sitä myötä vanhentuneita. Kaava-alueen länsi- ja itäosat ovat asemakaavattomia.

Kaava-alueen pohjoisosassa Vieremän asuinalueen reunalla on voimassa asemakaavat

- D35 (16.3.1976), jossa alueelle on osoitettu puistoaluetta (P).
- D48 (24.8.1978), jossa alueelle on osoitettu istutettava puistoalue (Pi) ja omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (Ao) sekä katualuetta.
- E43 (18.2.1986), jossa alueelle on osoitettu osoitettu lähivirkistysaluetta (VL).

Kaava-alueen keskiosassa Kaikulassa on voimassa asemakaavat

- E68 (9.6.1988), jossa alueelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue (ET), liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (KTY), erillispientalojen korttelialue (AO), lähivirkistysalue (VL), puisto (VP), urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU), yleinen pysäköintialue (LP) ja katualuetta.
- E75 (14.2.1989), jossa alueelle on osoitettu hautamaa (EH), puisto (VP), lähivirkistysalue (VL), urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU), leikkikenttä (VK). Kaava-alue ulottuu olevan ulkoilureitin mukaisesti lyhyeltä matkalta hautausmaan suoja-alueelle (E).

Vieremäntien länsipuolella on voimassa asemakaava

- H18 (23.4.1991), jossa alueelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL), matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM) ja katualuetta. Alueella sijaitseva myllyrakennus on merkitty suojeltavaksi.

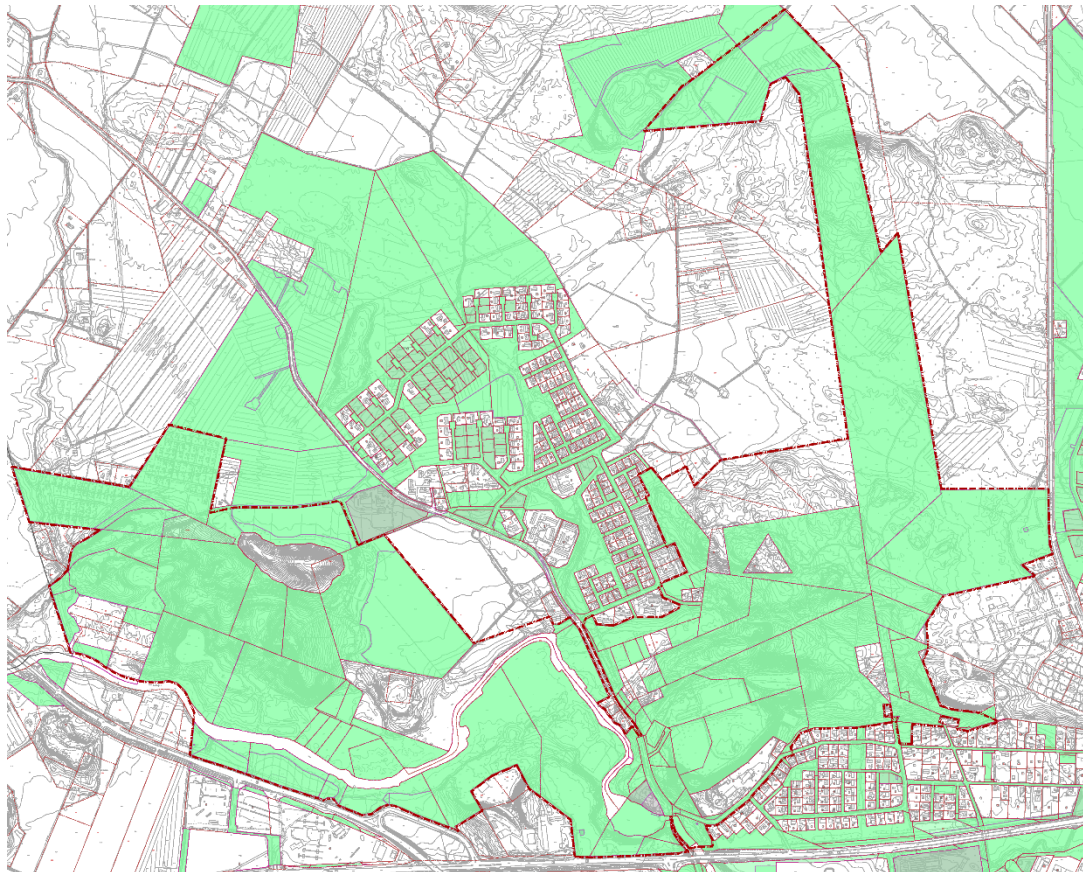
Vieremäntien ja Kaikulantien välisellä alueella on voimassa asemakaava

- E83 (30.10.1989), jossa alueelle on osoitettu puisto (VP).
- B08 (26.5.1953) jossa alueelle on osoitettu vesialuetta (W).

Ote ajantasa-asemakaavasta on esitetty kansikuvassa.

Maan-
omistus

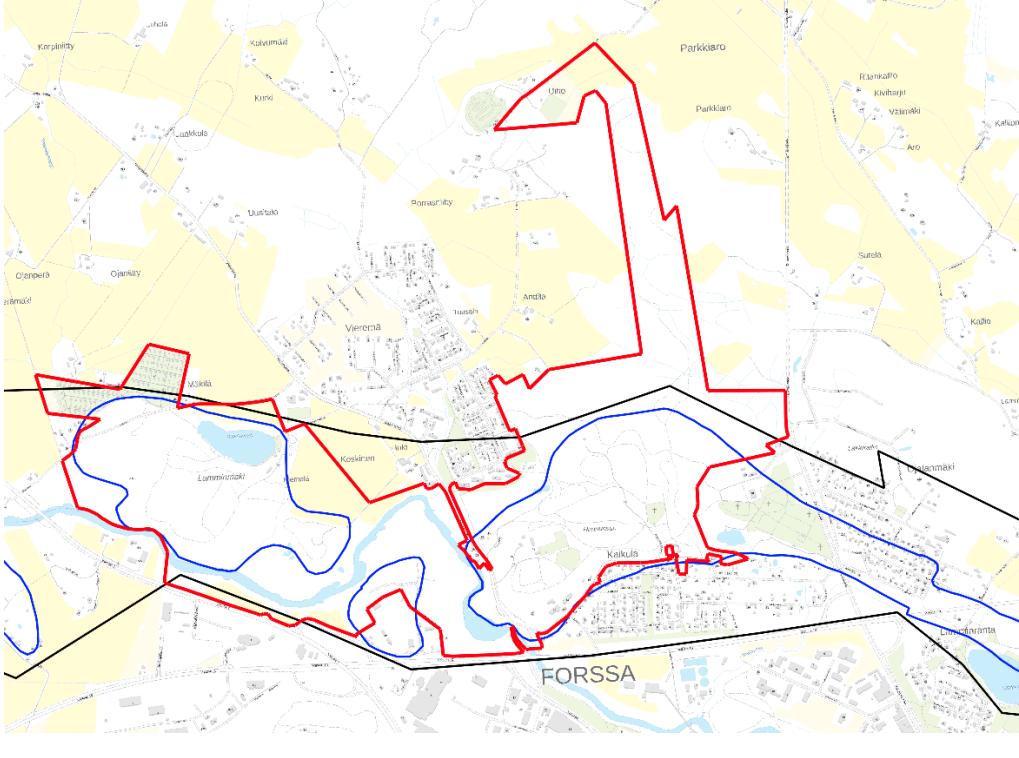
Forssan kaupunki omistaa pääosan kaavoitettavasta alueesta (vihreä alue). Muut alueet ovat yksityisten omistuksessa. Maanomistajat kuullaan ennen luonnoksen käsittelyä.





OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KAIKULA III A ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Pohjavesi- alue	<p>Kaava-alue on varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella (sininen raja) ja I-luokan pohjavesialueella (musta raja). Kaavaa valmisteltaessa tulee arvioida rakentamisen, maisemoinnin kasvillisuuden ja käytön vaikutukset pohjaveteen ja syntyvät mahdolliset rakentamisen tai käytön aiheuttamat riskit.</p> 
Kaavan vai- kutukset	<p>Alue on pääosin asemakaavatonta. Kaavalla on merkittäviä positiivisia vaikutuksia kaupungin yhdyskuntatalou- teen. Asemakaava tulee varsinkin vaikuttamaan positiivisesti alueen suojellisiin arvoihin. Asemakaava tulee pa- rantamaan kaupunkilaisten virkistystoiminta- ja luontokokemusmahdollisuuksia alueella. Kaavan myötä Vieremän maa-ainestenottoalueen liikuntatoiminnat poistuvat alueelta. Poistuville toimintoille tullaan osoittamaan soveltuva sijainti Paavolan alueelle. Kaavan mukaisella toiminnalla ei oleteta olevan muita merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön.</p>
Vaikutus- alue	<p>Kaavan välitön vaikutusalue ulottuu lähiympäristöön. Pohjaveden osalta vaikutusalue käsittää Vieremän pohjave- sialueen, joka jatkuu Järvenpään saakka.</p>
Suunnitt. lähtökohdat	<p>Kaava-alueella on useita pienempiä voimassa olevia asemakaavoja. Kaava-alueesta yli puolet on asemakaavatonta. Alueen keskiosassa on ollut maa-ainesten ottoa ja sen loppumisen jälkeen urheilutoimintaa. Alueen länsiosaa on osa kansallista kaupunkipuistoa ja siellä on virkistystoimintaa. Alueen itäosaa on ollut metsätalouskäytössä.</p>
Ympäristö- vaikutusten arviointi	<p>Asemakaavan laatimisen yhteydessä tehtävä ympäristövaikutusten arviointi perustuu Forssan kansallisen kaupun- kipuiston hoito ja käyttösuunnitelmaa varten tehtyihin selvityksiin. Kaavassa täsmennetään suunnitelman asioita asemakaavamääräyksiksi. Kaavan vaikutukset arvioidaan etenkin alueen maisemaan, luonnonympäristöön, raken- nettuun ympäristöön, liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen. Lisäksi arvioidaan rakentamisen ja käytön aiheut- tamien vaikutukset pohjaveden muodostumisalueeseen ja I luokan pohjavesialueeseen.</p>
Tehdyt sel- vitykset	<ul style="list-style-type: none">- Forssan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaan liittyvät hulevesi-, maisema ja luonto- selvitykset sekä suunnitelma- Kaikulan luontoselvitys ja liito-oravaselvitys, FCG Oy 2024
Tehtävät selvitykset	<p>Tarkentuu kaavoituksen edessä.</p> <ul style="list-style-type: none">- Kaikulan luonto ja maisema -selvitys, Forssan kaupunki- Kaikulan hule- ja pohjavedet -selvitys, Forssan kaupunki
Käsittely	2026-2027
Valmistelija	<p>Tekninen ja ympäristötoimi, Maankäytön suunnittelu, Turuntie 18, PL 62 30101 Forssa. Sirikka Köykkä puh (03)-41415342, sirikka.koykka@forssa.fi Sara Riekkä puh (03)-41415343 sara.riekki@forssa.fi kaupunginarkkitehti kaupunkinarkkitehti</p>



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
KAIKULA III A ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / AKL 63§ Kevät 2023 kuulutus Kevät 2026 kaavoituskatsaus	LUONNOS / AKL 62§ Kesä 2026	EHDOTUS / AKL 65§ Kevät 2027	AKL 200§ / AKL 93§ Syksy 2027
---------------------------	---	--------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

Osalliset: <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Oas ja vireille tulosta tiedottaminen: Kaa-voituskatsaus 2023 ja kaavoituskatsaus 2026	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävänäolo 30 päivää	Voimaantulo
Lupa- ja valvontavirasto (alueidenkäyttö ja luonto)	tiedoksi	neuvottelu/lausunto	lausunto	tiedoksi
Sisä-Suomen elinvoimakeskus (liikenne)	tiedoksi	neuvottelu/lausunto	lausunto	tiedoksi
Hämeen liitto	tiedoksi	lausunto	lausunto	tiedoksi
Hämeenlinnan kaupungin-museo	-	lausunto	lausunto	tiedoksi
Etelä-Hämeen ympäristö-terveydenhuolto	-	lausunto	lausunto	tiedoksi
Telia Towers Finland Oy	-	lausunto	lausunto	tiedoksi

<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Valtuusto				
Kaupunginhallitus	tiedoksi	käsittely	käsittely	kuulutus
Yhdyskuntalautakunta	tiedoksi	käsittely	käsittely tarvittaessa	kuulutus
Ympäristölupalautakunta	tiedoksi	neuvottelu / tiedoksi	käsittely tarvittaessa	kuulutus
K-H Pelastuslaitos	tiedoksi	lausunto	lausunto tarvittaessa	kuulutus
Forssan Verkkopalvelut Oy	tiedoksi	lausunto	lausunto	kuulutus
Forssan vesihuolto-liikelaitos	tiedoksi	lausunto	lausunto	kuulutus

<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>				
Omistajat, vuokranhaltijat	tiedoksi kirjeellä neuvottelu tarvittaessa kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Naapurit	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus

Forssa 3.3.2023

päivitys 15.1.2023

päivitys 20.4.2026

1.6.2026

Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä

Kaavoitusarkkitehti Sara Riekki