

Kaikula III A asemakaava ja asemakaavamuutos

108/10.02.01/2025

YLA 11.06.2026

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Sara Rieki, p. 040 5253 902,
sara.riekki@forssa.fi

Kaikula III A asemakaava- ja asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksen yhteydessä. 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. Kaavasta on pidetty aloitusviranomaisneuvottelu 24.1.2024.

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 järkivihreän 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.

Kaavaluonnoksen valmistelun aikana on tarjottu yksityisille maanomistajille mahdollisuus käydä neuvottelu kaavan sisällöstä. Suurin osa omistajista on halunnut käydä ennakkoneuvottelussa.

Kaavaluonnoksessa 1.6.2026 kaava-alueen koko on 234,5 ha. Kaikulan alueelle on osoitettu selvitysten pohjalta 24,3 ha kokoinen pohjaveden suojelualue, joka tullaan aitaamaan. Kaavan myötä Kaikulan soranottoalueen liikuntatoiminnot poistuvat ns. stadionalueelta. Aidattavalla alueella sijaitseva pysäköimispaikka poistuu yleisestä käytöstä alueelle pääsyn estyessä, lisäksi sieltä poistuu ulkoilureittejä. Kaikulan ulkoilureittien täydentämiseksi kaava-aluetta on laajennettu pohjoiseen uusien korvaavien reittien luomiseksi. Edellisen lisäksi poistuville toiminnoille ja lisäreiteille osoitetaan uusi sijainti Paavolan alueelle. Paavolan urheilualueiden kehittämistä käsitellään tämän lautakunnan kokouksen seuraavassa kohdassa § 56.

Kaava-alueelle on osoitettu luonnonsuojelualueita 90,3 ha. Luonnonsuojelualueelle sijoittuu valtakunnallisesti merkittäväksi

arvioitu Loimijoen varren suo- ja kosteikkoalue ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita. Alueella olevat virkistysreitit ja frisbeegolfrata säilyvät virkistyskäytössä. Vieremän, Kaikulan ja Parkkiaron metsäalueelle on osoitettu 67,9 ha virkistysalueita. Virkistysalueet kuuluvat kaupungin strategiaan hiilivarastoihin, joiden hoidossa tulee huomioida kaupungin strategian mukainen hiilivaraston kartuttaminen. Lisäksi kaavassa on osoitettu 0,8 ha muita virkistysalueita. Mäkilammille on osoitettu 1,9 ha uimaranta-alue.

Kaavassa on vähän rakennettuja alueita. Näistä laajimman Forssan kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvan Mäkilammin 7,4 ha:n siirtolapuutarha-alueen rakentamisen periaatteet tutkitaan kaavassa. Periaatteena on että alueen nykyinen luonne säilytetään. Alueelle laaditaan rakentamistapaohje. Edellisen lisäksi kaava-alueella on yksi liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue 2,1 ha ja kaksi erillispientalojen korttelialuetta (yht. 0,35 ha). Olemassa olevien korttelialueiden rakennustehokkuus on $e=0.20$ ja rakennusoikeus yhteensä noin 4960 k-m². Kaava-alueelle on osoitettu kaksi uutta erillispientalojen korttelialuetta (yht. 0,5 ha), joiden rakennusoikeus on yhteensä 550 k-m².

Alueelle on osoitettu maisemallisesti arvokkaita pelto- ja niittyalueita ja suojaviheralueita, jotka toimivat osana laajempaa ekologista verkostoa.

Kaava-alueella on 0,5 ha hautausmaa-alue, jonka kaavamääräyksiä on ajantasaistettu pohjaveden suojaamiseksi. Pohjaveden tilaa tullaan tarkkailemaan ja kaavamääräyksiä tarvittaessa tarkistetaan alueelle sijoitettavan pohjaveden tarkastusputkesta saatujen näytteiden analysointitietojen pohjalta.

Kaikulan metsäalueelle on osoitettu olemassa oleva mastoalue. Vieremäntien varteen vanhan muuntamon paikalle on osoitettu muuntamoalue.

Kaikula III A -asemakaavaluonnoksen 1.6.2026 kartta ja määräykset, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat [liitteenä](#). Luontoselvitykset ovat kokonaisuudessaan vain viranomaiskäyttöön. Luontoselvityksistä tehdään yksi julkinen versio, joka on nähtävissä kaupungin internetsivuilla. Selostusluonnos, jota täydennetään ehdotusvaiheessa, on nähtävissä kaupungin internetsivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/>. Hule- ja pohjavesiselvitys on nähtävänä kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginarkkitehti Köykkä Sirkka

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa Kaikula III A -asemakaavamuutosluonnoksen 1.6.2026 alueidenkäyttölain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville sekä pyytää lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta (alueidenkäyttö ja

luonto), Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta (liikenne), Hämeen liitolta, Hämeenlinnan kaupunginmuseolta, Etelä-Hämeen ympäristöterveydenhuollolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta ja Telia Towers Finland Oy:ltä.

Päätös