

Haudankorva III E -asemakaava

471/10.02.01/2021

329/10.02.03/2017

YLA 24.01.2018 § 2

Haudankorva III E asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia Valtakunnallisesti merkittävälle alueelle ja sen tuntumaan sijoittuvaa maankäyttöä siten, että sinne tulee asumista tai palveluasumista voimassa olevassa kaavassa osoitetun teollisuuden sijaan. Asemakaava tarkentaa luonnosvaiheessa nähtävänä ollutta Haudankorvan osayleiskaavaa.

1660-70-luvun maakirjakarttojen mukaan kaava-alueelle sijoittuvat Haudankorvan kylä ja sen vanhat peltoalueet. Kylä on ollut jo 1500-luvun kyläluettelossa.

Asemakaava alueella on pääosin yksityisten omistamia alueita. Omistajilta on tullut kaavoituspyyntö. Kaikkien omistajien kanssa on ennakoon neuvoteltu kaavan ratkaisusta. Alueelle on sijoitettu pääosin asumista sen eri muodoissa: asumista, palveluasumista, kerrostaloja, pienkerrostaloja ja rivitaloja sekä pientaloja. Vaihtoehtoisena käyttönä meijerin alueelle on yhä vielä liike- ja toimistorakentaminen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuus- ja varastorakentaminen. Myös entisen Uponorin tontille on osoitettu vastaava käyttö. Riittävin ja oikein sijoitetuin istutusaluein varmistetaan lisäksi se, että eri toiminnat voivat olla alueella rinnakkain. Uusien alueiden katu- ja kunnallistekninen verkko tulee rakennettavaksi kaavan mukaan ja rakentamisesta tehdään kaavoitussopimukset maanomistajien kanssa. Kaavassa on oletettu 110 V sähkölinja häviäväksi ja rakentamista on esitetty vaiheistettavaksi siten että ne alueet joille isolla sähkölinjalla on vaikutusta otetaan käyttöön vasta linjan poistuttua.

Asuinrakentamista alueella on noin 28 300 k-m², joiden yhteydessä on noin 6000 k-m² autotalleja varten. Asumisen viereen soveltuvaa teollisuus-, liike- tai varastoaluetta on suunnittelualueella mahdollista olla noin 23800 k-m².

Kaavassa rannan tuntumaan sijoittuu virkistysalueita. Näistä alueista osa on jo kaupungin omistuksessa. Kulttuurijäänteinä rannassa on merkkejä vanhasta olutpanimosta. Puistoalue on pääosin lehtipuuvaltaista monimuotoista aluetta. Kaupungin omistukseen siirtyneellä alueella on kuitenkin myös jätettä esim betonia. Puistoalueen kaikki osat voidaan ottaa käyttöön vasta kun jätteiden täyttämän alueen laajuus on varmistettu ja alue on puhdistettu.

Haudankorva-asemakaavamuutosluonnoksen kaavakartta ja -määräykset sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat liitteinä, asemakaavaselostus on erillisliitteenä.

(SK)

Kaupunginarkkitehti: Yhdyskuntalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa Haudankorva III E - asemakaavamuutoksen 12.12.2017 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville ja pyytää lausunnot Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Hämeen liitolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta ja ympäristölupalautakunnalta.

Päätös: Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

KH 05.02.2018 § 22

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus asettaa Haudankorva III E - asemakaavamuutosta koskevan luonnoksen 12.12.2017 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville ja pyytää lausunnot Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta, Hämeen liitolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta ja ympäristölupalautakunnalta.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

YLA 09.12.2021 § 95

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä-Koponen, p. 03 4141 5342, sirkka.koykka(at)forssa.fi

Haudankorva III E asemakaavaluonnoksen 12.12.2017 nähtävänäolon jälkeen on käyty neuvotteluja maanomistajien kanssa tehtävistä maankäytösopimuksista, joilla sovitaan infran rakentamisen kustannusten jaosta. Teknisen ja ympäristötoimen viranomaisten omissa neuvotteluissa on päätetty, että kaavakokonaisuudesta ei voi rajata osa-alueita pois kuin sellaisina kokonaisuuksina, joka on kaupungin infran kannalta järkevää. Tämän johdosta maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen kaksi maanomistajaa on ilmoittanut, etteivät he halua kaavamuutosta kiinteistöilleen, vaikka heille on ilmoitettu, että voimassaoleva asemakaava on vanhentunut. Vanhentuneen asemakaavan mukaan kiinteistöille ei voi toteuttaa uutta rakentamista.

Asemakaavaehdotus voidaan viedä hallituksessa eteenpäin sen jälkeen, kun tarkennettujen maankäytösopimusten periaatteet on hyväksytty rajatussa asemakaavassa mukana olevien maanomistajien taholta.

Ehdotusvaiheeseen asemakaavasta on rajattu kahden maanomistajan kiinteistöt pois. Ranta-aluetta varten on tehty lepakkoselvitys, jonka tulokset näkyvät viheralueiden merkinnöissä.

Kaavan taustalle on tehty lisäselvityksenä Haudankorvan kylän rajauksen tarkentamiseksi ja historiallisen ajan jäänteiden arvioimiseksi karttatarkasteluun pohjautuva inventointi. Tarkastelun perusteella on todettu, että Haudankorvan kylätontin alue jää uuden rajatun kaava-alueen ulkopuolelle.

Ehdotusvaiheessa kaava-asiakirjoja on täydennetty rakentamistapaohjeilla, jotka koostuvat kahdesta erillisestä kaavaselistukseen liitettävästä asiakirjasta.

1. Rakentamistapaohje, joka koskee asemakaavan rakennettuja / rakennettavia kiinteistöjä sekä puistohistoriaan / piha-alueiden suunnittelun liittyviä periaatteita.
2. Forssan kaupungin ekologisen kestävyysperiaatteet - rakentamistapaohjeessa on Haudankorva III E asemakaavassa ensimmäistä kertaa otettu mukaan hiilivarastojen arviointi. Tämä näkyy asemakaavan merkinnöissä sekä asemakaavaselistuksessa.

Rakentamistapaohje on tarkoitettu käytettäväksi myös yleisemmäksi periaatteeksi rakennusten, tonttialueiden, viheralueiden, puistojen ja peltoalueiden sekä taajamametsien hiilinielujen arvioinnin, toteuttamisen ja ekologisen kestävyyslisäämisessä.

Työn pohjana on käytetty yleisenä ohjeena käyttökelpoiseksi arvioitua: *Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 10/2014; Jussi Rasinmäki (Simosol Oy) ja Riina Känkänen (Ramboll Finland Oy); Kuntien hiilitasekartoitus osa 2: Hiilitaselaskuri ja toimenpidevalikoima*. Rakentamistapaohjetta voidaan päivittää kun ajanmukaisempaa tutkimustietoa on saatavilla.

Rakennustapaohje täyttää myös FISUn asettamia tavoitteita. Forssan kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2015, että se ns. FISU-verkoston jäsenenä vuoteen 2050 mennessä saavuttaa resurssiviisauden tavoitetilan: ei jätettä, ei päästöjä eikä ylikulutusta. Lisäksi valtuusto merkitsi tiedoksi Forssan resurssiviisauden tiekartan sekä Järkivihreän toimintatapaohjeen ja sen seuranta- ja päivitysprosessin tiedoksi.

Järkivihreä toimintatapa-asiakirja on rakennettu kaupunginvaltuuston hyväksymän Järkivihreä Forssa - elämän väärsti –kaupunkistrategian pohjalta. Toimintatavassa on määritetty Forssan kaupungin vastuullinen järkivihreä toimintatapa, ja se miten se toiminnallistuu arkipäivän teoiksi eri palvelualueilla päämääränä resurssiviisaustavoitteet.

Järkivihreä toimintatapa-asiakirja listaa ja avaa kaupunkikonsernin ja sen eri palveluyksiköiden tavoitteita ja konkreettisia toimenpide-ehdotuksia siitä, miten niissä tai niiden kautta edistetään järkivihreyttä käytännön tasolla. Yksi esitetty

toimenpide on rakentamistapaohjeen laatiminen. Toimintatapa-asiakirjan mukaan rakentamistapaohjeessa tulisi keskittyä mm. energiatehokkaaseen rakentamiseen, pitkän elinkaaren rakennusten rakentamiseen sekä luonnon monimuotoisuuden lisäämiseen.

Nyt laaditussa rakentamistapaohjeessa on otettu edellä mainittuja toimenpiteitä käsittelyyn erityisesti ekologisen kestävyuden kautta. Ohjeen tavoitteena on laajasti ottaen ilmastomuutoksen hillintä, jätteiden ja ylikulutuksen vähentäminen

Kaavamääräyksiä on tarkennettu kauttaaltaan kaavaehdotukseen. Kaavan pääperiaatteet ovat kuitenkin luonnosvaihetta vastaavat. Muutokset liittyvät kaava-alueen rajauksen lisäksi ympäristölupalautakunnalta, Museovirastolta, Hämeen ELY-keskukselta ja Forssan vesihuoltoliikelaitokselta saatuihin lausuntoihin ja niissä pyydettyihin täydennyksiin. Lisäksi on käyty neuvottelut Forssan energia Oy:n ja maanomistajien kanssa, joiden mielipiteiden mukaan kaavaa on myös tarkistettu.

Haudankorva III E -asemakaavamuutosehdotuksen kaavakartta ja -määräykset sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat liitteinä. Asemakaavaselostus on nähtävissä kaupungin internetsivuilla.

Esittelijä

Kaupunginarkkitehti

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaa Haudankorva III E -asemakaavamuutosta koskevan ehdotuksen 1.12.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää lausunnot ympäristölupalautakunnalta, Hämeen liitolta, Hämeen ELY-keskukselta, Hämeenlinnan kaupungin museolta (alueellinen vastuumuseo), Forssan energia Oy:ltä ja Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta.

Käsittely

Kh:n edustaja Sirkka-Liisa Anttila tuli kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

KH 26.09.2022 § 269

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä-Koponen, p. 03 4141 5342, sirkka.koykka (ät) forssa.fi

Yhdyskuntalautakunta käsitteli Haudankorva III E -asemakaavamuutosta koskevan ehdotuksen 1.12.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti, jonka jälkeen aloitettiin maankäytösopimusneuvottelut. Maankäytösopimusneuvottelujen päätteeksi Renor ilmoitti jättäytyvänsä kaavasta pois. Kaava on nyt rajattu ja päivätty uudelleen. Kumoutuvan kaavan raskaan teollisuuden laaja merkintä on vanhentunut jo alueelle tehdyn ns.

Citymarketin ja nyt nähtäville laitettavan kaavan käyttötarkoitusten jo toteuduttua alueelle. Kaavasta pois jättäytyneet omistajat ovat tietoisia siitä, että raskaan teollisuuden merkintä on todettu vanhentuneeksi ja kaavasta poisjättäytyneet alueet jäävät maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti vanhentuneen kaavan takia rakennuskieltoon.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, p. 03 4141 5260
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus asettaa Haudankorva III E -asemakaavamuutosta koskevan ehdotuksen 11.5.2022 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää lausunnot ympäristölupalautakunnalta, Hämeen liitolta, Hämeen ELY-keskukselta, Hämeenlinnan kaupungin museolta (alueellinen vastuumuseo), Forssan Energia Oy:ltä ja Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.