

## Lausunnon antaminen kaupunginhallitukselle Korkeavaha II C -asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksesta

424/10.02.01/2022

YMPLA 11.10.2022 § 63

Valmistelija Ympäristöpäällikkö Niina Salminen-Åberg,  
p. 03 4141 5267, niina.salminen(at)forssa.fi

Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen,  
p. 03 4141 5320, jukka.laaksonen(at)forssa.fi

Kaupunginhallitus on asettanut Korkeavaha II C -asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 26.9. – 28.10.2022 sekä pyytänyt siitä lausuntoa ympäristölupalautakunnalta.

Korkeavaha II C asemakaavamuutos on tullut vireille omistajan kaavoituspyynnöstä. Alueeseen on otettu mukaan myös kaupungin omistamia peltoalueita sekä Lounais-Hämeen koulutuskuntayhtymän kiinteistö. Kaavan tavoitteena on tutkia Itäisen ohitustien linjausta, pientaloasumisen sijoittamista, huomioida pohjavesialueen ja -muodostumisalueen sekä suojellun Saksanrimmen vaatimukset. Kaava-alue kuulutetaan ehdotusvaiheessa uudella rajauksella, koska sitä on muutettu koskemaan koko suljetun Nummen kaatopaikan alue.

Ympäristölupalautakunta on kokouksessaan 5.2.2019 § 7 antanut luonnosvaiheesta seuraavan lausunnon:

Ympäristönsuojelun näkökannalta kaavaluonnoksessa tulisi ottaa huomioon seuraavaa:

Koska kaavaselostuksen mukaan työn yhtenä keskeisenä tavoitteena on turvata pohjaveden laatu ja riittävyys, niin varsinkin Saarelantien eteläpuolelle esitetty erillispientalojen korttelialue on ristiriidassa tavoitteiden kanssa. Vaikka asuminen ei aiheuta kovin suurta riskiä pohjavedelle, niin on osaltaan kuitenkin lisäämässä sitä. Luonnoksessa esitetyt pohjaveden suojeluun tähtäävät määräykset eivät suoraan poista riskiä. Määräysten toteutuminen vaatii toimenpiteitä ja toiminnan valvominen on aina epätäydellistä. Erillispientalojen sijoittamiselle ei pohjaveden suojelun kannalta Saarelantien eteläpuolelle ole riittäviä perusteita.

Kaava-alueen yksi päätavoite eli pohjaveden suojelua ei myöskään toteudu Itäisen ohitustien kohdalla. Tielinjauksessa on kerrottu vain meluhaittojen vähentämisestä, mutta ei pohjaveden suojauksesta. Erityisesti tien linjauksen vaikutukset ja riskiarvio kulkiessaan aivan tekopohjavesilaitoksen sivuitse, olisi syytä käsitellä tässä prosessissa.

Virkistysalueelle toteutuneiden rakennusten osalta voi todeta seuraavaa. Forssan kaupunki on saanut vuonna 2000 Forssan ammatti-instituutille

viiden vuoden määräaikaisen rakennusluvan lavakatokselle Saksanpuistoon. Vuonna 2008 Hämeen ympäristökeskus on tehnyt suojellulle luontotyyppille rajauksen, joka osin on tilapäisen lavakatoksen alueella. Maanomistajana vuonna 2008 Forssan kaupunki on ilmoittanut suhtautuvansa myönteisesti luontotyyppin rajaukseen ja päätös on saanut lainvoiman. Määräaikaisuudesta huolimatta katos on edelleen olemassa ja sijaitsee osin suojelulla alueella. Ennen kaavan ehdotusvaihetta pitää Hämeen ELY-keskuksen kanssa saada neuvottelutulos, jos suojelualueen rajausta aiotaan muuttaa.

Kokonaisuuden kannalta olisi hyvä laajentaa nyt tarkasteltavaa kaava-alueetta, niin, että koko Saksanrimmin virkistysalue Järvenpääntiehen saakka olisi mukana. Tämä antaisi paremman mahdollisuuden arvioida harjualueen luonto- ja virkistysarvoja kokonaisuutena sekä suojelualueen mahdollista rajauksen muuttamista ja virkistysalueen kehittämisvaihtoehtoja.

Myös kaupungin vuonna 2018 teettämät laajat liito-orava ja lepakkoselvitykset pitäisi ottaa kaavassa huomioon. Selvitysten perusteella Saksanrimmin alueella on potentiaalista liito-oravan elinaluetta. Ja samaisella alueella tulisi maankäytössä ottaa huomioon lepakoiden elinolosuhteiden ylläpito ja kehittäminen.

Rakennusvalvonnan näkökannalta kaavaluonnoksessa tulisi ottaa huomioon seuraavaa:

Kaavamerkintöjen AO-51, korttelin 354 eteläpuoli ja AO-52 korttelin 367 alueilla on esitetty kadun suuntaisesti kapeille rakennuspaikoille varsin kapeat rakennusten sijoittamisalueet tonteilla. Väljempi rakennusalue mahdollistaisi talousrakennuksen sijoittamisen tarvittavine etäisyyksineen sekä vapaammat pihajärjestelyt.

Piharakennuksen sallitussa pinta-alassa on tarpeen nykyaikana mahdollistaa riittävän kokoinen varastotila sekä kahden auton sijoitusmahdollisuus. Paloteknisesti kahden auton varsinainen autotalli takaa paremman paloturvallisuuden katokseen verrattuna.

Korkeavaha II C -asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen kartta ja muu kaavaan liittyvä materiaali on nähtävänä kaupungin internetsivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/valmisteilla-olevat-kaavat1279323991/kaavatiedot-asemakaavat/korkeavaha-ii-c/>

Esittelijä

Ympäristöpäällikkö

Päätösehdotus

Ympäristölupalautakunta esittää kaupunginhallitukselle lausuntonaan Korkeavaha II C -asemakaava- ja asemakaavaehdotuksesta seuraavaa:

Lautakunnan antama luonnosvaiheen lausunto on nyt olevassa ehdotusvaiheessa otettu hyvin huomioon.

- Alueen pohjaveden suojelemiseksi pv-3 kaavamääräyksen rajausta olisi kuitenkin vielä tarkennettava. Rajaus on nyt tehty virallisen

pohjavesialuerajauksen mukaisesti. Opetustoimintaa (YO) palveleva alue ei siten kuulu kokonaan pv-3-alueeseen. Pohjaveden suojelun kannalta olisi tarkoituksenmukaista, että koko opetustoiminnan alueella olisivat voimassa samat kaavamääräykset eli kuuluisi pv-3-kaavamääräysalueeseen.

- Määräyksissä veloitetaan tutkimaan alueen perustamisolosuhteet ennen rakentamista (per). Käytännössä ilman kyseistä määräystäkin rakentamisen luvitukseen liittyy aina rakennuksen perustamisolosuhteiden varmentaminen ja esittäminen. Määräys ei nyt tarkenna mitä pohjaolosuhteita tulee tutkittavan tavanomaisen menettelyn lisäksi. Mikäli maininnalla tarkoitetaan koko tontin maaperän tutkimista soveltuakseen aiottuun käyttötarkoitukseen, tulee se tutkia ennen käyttötarkoituksen määrittämistä.

- Istutettavan alueen (ev-2) kohdalla mainitaan kiinteistöllä pidettävistä eläimistä, esimerkkinä hevonen. Lähtökohtaisesti AO-merkintä mahdollistaa vain asumista palvelevien toimintojen sijoittamisen. Eläinten mahdollistaminen vaatii lisämerkinnän kaavan käyttötarkoitukseen. Mainitun yksittäisenkin hevosen ja muidenkin eläinten pitäminen vaatii osaltaan asiaan kuuluvat pitopaikat, varastoinen, lannankäsittelyineen, riittävine ulkoilu-, jaloittelualueineen jne.. Eläintenpitopaikka asuinomakotialueiden läheisyys sekä sijoittuminen tärkeälle pohjavesialueelle eläintenpitopaikan rakentamisen ja millä edellytyksillä.

- Pohjaveden muodostumisalue (pvm-1) kattaa muutaman uuden ja olemassa olevan rakennuspaikan. Määräyksessä kielletään kokonaan lannoitteiden käyttäminen. Lannoitteella käsitetään ravinteiden lisäämisellä maaperään, kasvien kasvun parantamiseksi. Lähtökohtaisesti istutettavan piha-alueen rakentaminen ja ylläpitäminen vaatii jotakin lisälannoittamista. Lannoitukset lienevät pääasiassa kasvikohtaisia kohdelannoituksia. Lannoittamista voidaan tehdä vaikka puuntuhkalla.

Käsittely

Ympäristöpäällikkö lisäsi päätösehdotukseensa seuraavan kohdan

- Metsärannan lounaispuolella kaavaehdotuksessa on veloitettu sijoittamaan talousrakennus tontin takaosaan, jolloin mm. kulku talousrakennukselle tapahtuisi tontin poikki. Määrittämällä yhtenäisen vapaan rakennusalan, sisältäen asuinrakennuksen ja talousrakennuksen osuuden, mahdollistuu tarvittaessa talousrakennusosuuden sijoittamisen kadun puoleiselle tontinosuudelle

Päätös

Ympäristölupalautakunta esittää kaupunginhallitukselle lausuntonaan Korkeavaha II C -asemakaava- ja asemakaavaehdotuksesta seuraavaa:

Lautakunnan antama luonnosvaiheen lausunto on nyt olevassa ehdotusvaiheessa otettu hyvin huomioon.

- Alueen pohjaveden suojelemiseksi pv-3 kaavamääräyksen rajausta

olisi kuitenkin vielä tarkennettava. Rajaus on nyt tehty virallisen pohjavesialuerajauksen mukaisesti. Opetustoimintaa (YO) palveleva alue ei siten kuulu kokonaan pv-3-alueeseen. Pohjaveden suojelun kannalta olisi tarkoituksenmukaista, että koko opetustoiminnan alueella olisivat voimassa samat kaavamääräykset eli kuuluisi pv-3-kaavamääräysalueeseen.

- Määräyksissä veloitetaan tutkimaan alueen perustamisolosuhteet ennen rakentamista (per). Käytännössä ilman kyseistä määräystäkin rakentamisen luvitukseen liittyy aina rakennuksen perustamisolosuhteiden varmentaminen ja esittäminen. Määräys ei nyt tarkenna mitä pohjaolosuhteita tulee tutkittavan tavanomaisen menettelyn lisäksi. Mikäli maininnalla tarkoitetaan koko tontin maaperän tutkimista soveltuakseen aiottuun käyttötarkoitukseen, tulee se tutkia ennen käyttötarkoituksen määrittämistä.

- Istutettavan alueen (ev-2) kohdalla mainitaan kiinteistöllä pidettävistä eläimistä, esimerkkinä hevonen. Lähtökohtaisesti AO-merkintä mahdollistaa vain asumista palvelevien toimintojen sijoittamisen. Eläinten mahdollistaminen vaatii lisämerkinnän kaavan käyttötarkoitukseen. Mainitun yksittäisenkin hevosen ja muidenkin eläinten pitäminen vaatii osaltaan asiaan kuuluvat pitopaikat, varastoinen, lannankäsittelyineen, riittävine ulkoilu-, jaloittelualueineen jne.. Eläintenpitopaikka asuinomakotialueiden läheisyys sekä sijoittuminen tärkeälle pohjavesialueelle eläintenpitopaikan rakentamisen ja millä edellytyksillä.

- Pohjaveden muodostumisalue (pvm-1) kattaa muutaman uuden ja olemassa olevan rakennuspaikan. Määräyksessä kielletään kokonaan lannoitteiden käyttäminen. Lannoitteella käsitetään ravinteiden lisäämisellä maaperään, kasvien kasvun parantamiseksi. Lähtökohtaisesti istutettavan piha-alueen rakentaminen ja ylläpitäminen vaatii jotakin lisälannoittamista. Lannoitukset lienevät pääasiassa kasvikohtaisia kohdelannoituksia. Lannoittamista voidaan tehdä vaikka puuntuhkalla.

- Metsärannan lounaispuolella kaavaehdotuksessa on veloitettu sijoittamaan talousrakennus tontin takaosaan, jolloin mm. kulku talousrakennukselle tapahtuisi tontin poikki. Määrittämällä yhtenäisen vapaan rakennusalan, sisältäen asuinrakennuksen ja talousrakennuksen osuuden, mahdollistuu tarvittaessa talousrakennusosuuden sijoittamisen kadun puoleiselle tontinosuudelle.