

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 ennakkoon 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 toiminnot 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 täyttämisen alueen laajuus on varmistettu ja alue on puhdistettu.

Haudankorva-asetemakaavamuutosluonnoksen 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 maankäyttösopimuksista, 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 maankäyttösopimusten periaatteet on hyväksytty rajatussa asemakaavassa mukana olevien maanomistajien taholta.

Ehdotusvaiheeseen asemakaavasta on rajattu kahden maanomistajan kiinteistöt pois. Ranta-alueita 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 kestävyuden periaatteet - rakentamistapaohjeissa 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 kestävyuden lisäämisessä.

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.

KH 20.02.2023 § 54

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

Haudankorva III E asemakaavamuutosta koskeva ehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 10.10. - 8.11.2022. Ehdotuksesta jätettiin kolme lausuntoa mutta ei muistutuksia nähtävänäoloaikana.

Hämeenlinnan kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, kylänpaikka on sijainnut Loimijoen rantaniityn partaalla rajautuen hyvin niukasti kaava-alueen ulkopuolelle. Historiallisiin kylänpaikkoihin voi liittyä muinaismuistolain rauhoittamia tai muita huomioonotettavia kiinteitä rakenteita ja kerrostumia. Kylätonttiin rajautuva alue on kaavassa merkitty VL-2 lähivirkistysalueeksi, mutta kaavamääräykset mahdollistavat alueella maaperän puhdistuksen, joka kylätontille osuessaan tuhoaisi mahdolliset muinaismuistolain suojaamat kerrostumat. Vastuumuseo katsoo, että kaava voidaan hyväksyä ilman kylätontin tarkan rajauksen selvittämistä arkeologisella inventoinnilla, mikäli VL-2 alueen etelälaidan maaperä kylätontin välittömässä läheisyydessä rauhoitetaan maan kaivamiselta erillismääräyksellä.

Vastine: VL-2 alueen kaavamääräyksestä poistetaan maankaivamiseen liittyvä kohta. Vir 5 alue on selvästi kylätontin

ulkopuolella ja sen määräyksissä näkyy tarvittava puhdistustarve ja sen mukainen tai hulevesijärjestelyihin liittyvä mahdollinen kaivaminen. Näin ollen kaavassa on huomioitu kaupunginmuseon lausunto.

Hämeen ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että kaavaselostus käsittelee laajasti alkuperäisen kaavamuuosalueen ominaispiirteitä ja maankäytön tavoitteita, eikä siten vastaa kaavaehdotusta. Kaavaselostusta ja vaikutusten arviointia olisikin syytä rajata koskemaan tarkoituksenmukaisemmin kaavaehdotuksen mukaista suunnittelualuetta ja kaavan vaikutuksia. Lisäksi olisi syytä arvioida vaikutusten arvioinnin pohjalla olevien selvitysten ajanmukaisuutta.

Vastine: Kaavaselostukseen on jätetty luonnosvaiheen kaavat näkyviin, jotka ovat laajemmalla aluerajauksella. Selostuksesta ja selvityksestä on poistettu kohdat, jotka koskevat laajempaa aluetta kuin hyväksymisvaiheeseen jäänyttä kaava-aluetta. Vaikutusten arvioinnin pohjalla olevien selvitysten ajanmukaisuus on arvioitu rajaamalla selvitykset koskemaan myös vain kaava-alueen asioita. Näin ollen molemmat esitetyt asiat on huomioitu hyväksymisvaiheen selostuksessa.

Ympäristölupalautakunta esittää lausunnossaan, että

- Puurakennus pitkäikäisenä tuotteena sitoo hiiltä pitkään. Ennen kaavaehdotuksen valmistumista tulee selvittää kaavalliset mahdollisuudet puurakentamisen lisäämiseksi.
- Niin ikään kerrospytingin läheisyydessä olevan puistoalueen maisemallisesti arvokasta aluetta on syytä laajentaa kattamaan koko VP-8 -alueen. Määräyksen mukaan puistoalueella on merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta. Kerrospytingin läheisyydessä olevaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta puistoa (VP-8) tulisi kokonaisuudessaan kehittää myös maisemallisesti arvokkaana alueena. Luonnoksessa maisemallisesti arvokasta aluetta on vain vajaa puolet kyseisestä puistosta. Maisema-arvojen ja luonnon monimuotoisuuden yhteensovittaminen koko puistoalueelle tukisivat toinen toisensa kehitystä.
- Kaavan sujuvan toteuttamisen kannalta tulee ainakin ranta-alueen ja asuinrakentamisen alueen, niiltä osin, jossa on havaittavissa roskaantumista, maansiirtoja tai vastaavia muutoksia, maaperän laatu tutkituttaa jo ennen ehdotusvaihetta.
- varsinainen lausunto:
 - Asuinkerrostalon korttelissa asemakaavaehdotus vastaa toteutunutta rakentamista. Eteläreunalla sijaitsevan pienemmän talousrakennuksen merkinnän näkyvyyttä ja selvyttä tulee parantaa sekä tuoda se asemakaavamerkintöihin.
 - Kaupunkipuiston rajausta kulkee varsin epämääräisesti halkoen kiinteistöjä, jättäen erilaisia kulmia, nurkkia ja kiiloja.
 - Kaupunkipuistorajausta ilmentäisi tässä kohdissa poimivan yksittäisiä rakennuksia puistoalueiden sijaan. Kaupunkipuiston rajausta tulee selventää yhtenäisemmäksi sekä yksiselitteisemmäksi.

- Virkistysalueella (vir-6) ilmenee olevan panimoalueen puutarhan ja rakennusten jäänteitä, joita on säilytettävä ja kehitettävä. Alueen säilyvyyden ja havaittavuuden kannalta mainittu alue on paikallaan merkitä maastoon. Virkistysalueilla tulee sallia hallitusti sitä palvelevien pienten rakennelmien sijoittaminen.
- Asemakaavaluonnosvaiheesta lausunnolla olevaan asemakaavaehdotukseen, on alueen kiinteistöjä jättäytynyt asemakaavoituksen ulkopuolelle. Jättäytyessään asemakaavoituksen ulkopuolelle kiinteistöt asettavat tällöin itsensä rakentamiskieltoon.
- Ilmastomuutoksen hillintä ja luonnon monimuotoisuuden vaaliminen on otettu kaavamääräyksissä täysipainoisesti huomioon

Vastine: Kaavassa on yksi uudisrakennusala, joka on ulkorakennukselle. Rakennukselle kaavassa esitetään rakennukselle puujulkisivuja. Haudankorva osayleiskaavassa voidaan ottaa huomioon laajemmin puurakentamisen tavoite. Näiltä osin lausunto tullaan huomioimaan Haudankorva osayleiskaavassa. VP-8 ei ole kaavassa mukana hyväksymisvaiheessa. Näiltä osin lausunto tullaan huomioimaan Haudankorva osayleiskaavassa, jossa arvioidaan sitä, miten kehitetään aluetta maisemallisesti arvokkaana kokonaisuutena. Ranta-alueen roskaantumista, maansiirtoja tai vastaavia muutoksia, sisältävillä alueilla ei ole tässä vaiheessa tutkittu jo ennen kaavan hyväksymistä. Nyt on tärkeämpi osoittaa ekologinen vyöhyke riittävän laajana rantaan ja mahdolliset tutkimukset ja niiden pohjalta toteutettavat suunnitelmat tehdään myöhemmin.

- Asuinkerrostalon korttelissa asemakaavaehdotus vastaa toteutunutta rakentamista. Eteläreunalla sijaitsevan pienemmän talousrakennuksen merkintä on asemakaavaohjeistuksen mukainen. Totta on, että se jää pieneksi kaavan mittakaavan takia. Rakennusala näkyy kaavamerkinnöissä. Merkintään ei ole tarve tehdä muutoksia.
- Totta on, että kaupunkipuiston rajausta kulkee varsin epämääräisesti halkoen kiinteistöjä, jättäen erilaisia kulmia, nurkkia ja kiiloja tarkoituksena on ollut poimia teollisen yhdyskunnan kokonaisuus mukaan kaupunkipuistoalueelle. Kaupunkipuiston rajausta voidaan täsmentää vain kaavaa koskevilla osilla. joten rajausta jääkin epämääräiseksi. Osayleiskaavavaiheessa voidaan tarkastella kokonaisuutta laajemmin ja miettiä voidaanko rajasta täsmentää. Kaiken kaikkiaan Forssan kansallisen kaupunkipuiston luonteeseen kuuluu, että kaupunkipuisto on lomittain kaupunkipuistoon kuulumattomia alueiden kanssa, jonka takia rajausta on hyvin pitsimäinen muillakin alueilla.
- Panimoalueelle on osoitettu miten sinne voi sijoittaa pieniä elementtejä. Historiallisen ajan jäänteinä se on suojeltu samalla tavalla kuin arkeologiset alueet. Muualla puistoalueella voi tarvittavia elementtejä sijoittaa puistoon koska sitä ei ole kielletty.

- Alueen ulkopuolelle jättäytyneille on ilmoitettu, että alue jää rakennuskieltoon. Alueen tilannetta tarkastellaan kuitenkin osayleiskaavassa saatujen lausuntojen pohjalta.

Kaavaehdotuksen tarkennukset ovat vähäisiä eivätkä edellytä asemakaavan asettamista uudelleen nähtäville, kaavakartta ja -määräykset 12.1.2023 ovat liitteenä.

Asemakaavamuutos vahvistaa alueen olevaa tilannetta, joten se ei ole vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan. Kaavamateriaali on kokonaisuudessaan nähtävänä kaupungin internetsivuilla <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus>>

Esittelijä	Kaupunginjohtaja vs. Timo Finning
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan Haudankorva III E asemakaavamuutosta koskevan ehdotuksen 12.1.2023.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.