

Hevossilta -osayleiskaava

292/10.02.01/2022

YLA 28.04.2022 § 37

Valmistelija Kaavoitusinsinööri Anne Seppälä, p. 03 4141 5360, anne.seppala (ät) forssa.fi

Hevossillan tilan omistaja on pyytänyt kaavan laatimista omistamalleen Hevossillan kiinteistölle 61-408-20-4, joka sijaitsee Tampereentien varressa noin kuuden kilometrin päässä keskusta-alueesta. Alueella sijaitsee ulkoilmamuseo, maaseutumatkailuun liittyviä rakennuksia ja toimintoja, lomamökkialueita sekä metsäisillä alueilla luonnonsuojelualue.

Osayleiskaava tuli vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Alueesta valmistui 9.9.2021 alustava osayleiskaavaluonnos. Luonnos esiteltiin maanomistajalle, joka halusi oleellisia muutoksia luonnokseen. Muutoksista neuvoteltiin ELY-keskuksen kanssa. Neuvottelun perusteella tarkennettiin luonnosta. Tarkennettu luonnos valmistui 3.3.2022. Maanomistaja hyväksyi sen sähköpostitse 12.3.2022 eteenpäin vietäväksi.

Kaavan laatimisen yhteydessä tehtyjen tarkastelujen sekä viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella alueelle on myös merkitty ekologiset yhteystarpeet sekä varattu hulevesille viivytysalue, joka voi hidastaa vesien virtaamaa rankkasateiden ja tulvien aikana. Nämä on lisätty luonnokseen merkintöinä, jotka eivät merkittävästi muuta maanomistajalle esiteltyä luonnosta.

Lopullisessa Hevossilta-osayleiskaavaluonnoksessa 11.4.2022 on säilytetty ulkoilmamuseoalueen kokonaisilme sekä nykyiset rakennukset. Alueella on paljon vanhoja paikalle siirrettyjä ja alkuperäisen tilakeskuksen rakennuksia, joiden arvot on esitetty säilytettäväksi. Kaavaan on lisätty yksi uudisrakennusala ja -oikeus maanomistajan toivomaa majoitusrakennusta varten päärakennuksen läheisyyteen. Lisäksi on esitetty mahdollisuus rakentaa muutama uusi mökki olevien mökkialueiden yhteyteen.

Alueella sijaitsee Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätöksen nojalla suojeltu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä METSO-kohde. Kohde on kaavassa merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL-1).

Muilta osin kaavassa on osoitettu rakennettu tilanne ja käyttötarkoitukset olevan tilanteen mukaisesti. Hevossilta-osayleiskaavaluonnoksen kaavakartta ja -määräykset sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat liitteinä. Selostus on nähtävissä kaupungin internetsivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/>

Esittelijä	Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä-Koponen
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaa Hevossilta -osayleiskaavaluonnoksen 11.4.2022 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää lausunnot Hämeen liitolta, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, Hämeenlinnan kaupunginmuseolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta ja ympäristölupalautakunnalta.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.
KH 16.05.2022 § 158	
Valmistelija	Kaupunginsihteeri Matti Pietilä, puh. 03 4141 5269, matti.pietila (ät) forssa.fi
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, p. 03 4141 5260
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus asettaa Hevossilta-osayleiskaavaluonnoksen 11.4.2022 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää siitä lausunnot Hämeen liitolta, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, Hämeenlinnan kaupunginmuseolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta ja ympäristölupalautakunnalta
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

KH 05.06.2023 § 210

Valmistelija Kaavoitusinsinööri Anne Seppälä, p. 03 4141 5360, anne.seppala@forssa.fi, kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, p. 03 4141 342, sirkka.koykka@forssa.fi

Hevossilta -osayleiskaavan luonnos 11.4.2022 oli nähtävänä 6.6.-8.7.2022. Luonnoksesta jätettiin yksi mielipide sekä viisi lausuntoa. Lisäksi maanomistaja jätti yhteen lausuntoon omat kommenttinsa. Kaavasta pidettiin Hämeen ELY-keskuksen ja museoviranomaisten kanssa 23.2.2023 viranomaisneuvottelu, jossa käytiin läpi annettujen

lausuntojen sisältö ja niiden edellyttämät toimenpiteet kaavaehdotukseen.

Kanta-Hämeen alueellisena vastuumuseona toimiva Hämeenlinnan kaupunginmuseo esitti lausunnossaan seuraavat asiat:

- Forssan arkeologiset perusinventoinnit ovat vuodelta 2005 ja siten vanhentuneet. Alue on kuitenkin pieni ja arkeologinen potentiaali vähäinen, joten alueellinen vastuumuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia.
- Täydennysrakentaminen alueella on mahdollista, kunhan se sovitetaan ympäröivään arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.
- Suojelutavoitteet kohdistuvat rakennuksiin, joihin osaksi osoitetaan majoitustoimintoja. Kaavamääräyksissä jää epäselväksi tarkoitetaanko autenttisuuden ja museaalisten arvojen säilymisellä sitä, että suojelutavoitteisiin sisällytetään myös sisätilat. Mikäli sisätilat sisällytetään suojelutavoitteisiin, on rakennetun ympäristön selvitystä täydennettävä sisätilojen osalta. Lisäksi suojelumerkinnällä osoitetut rakennukset ovat suojelutavoitteiden toteutumisen kannalta tarpeellista esittää kuvina sekä kuvailla kaavaselostuksessa.
- Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo pitää hyvänä kaavan tavoitetta, jossa rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Alueellinen vastuumuseo pyytää lisäämään kaavamääräyksiin, että ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee kulttuuriympäristötehtäviä hoitavalta alueelliselta vastuumuseolta varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Vastine:

- Täydennysrakentamisesta sanotaan kaavamääräyksissä, että uudisrakennus on sovitettava historiallisten rakennusten kokonaisuuteen noudattamalla yksinkertaista perinteistä rakennustapaa ja rakennusmassan, julkisivujen, värityksen sekä jäsentelyn on sopeuduttava kokonaisuuteen.
- Suojelumerkintöjä on tarkennettu ehdotukseen ja lisäksi suojeltavista rakennuksista on tehty erillinen rakennuskannan inventointi, jossa kuvaillaan rakennukset sisätiloineen. Inventoinnissa on rakennuksista valokuvia ja rakennusten aikaisia karttoja selitystekstineen.
- Kaavan yleismääräyksiin on lisätty, että suojeltujen rakennusten tai niiden ympäristön muuttavista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto kulttuuriympäristötehtäviä hoitavalta alueelliselta vastuumuseolta.

Hämeen ELY-keskuksen lausunnossa esitetään seuraavasti:

- Pitäisi harkita tulisiko esittää kokonaissuunnitelma rakentamisen määrän, tavan ja vaikutusten suhteen sekä liikenteen ja pysäköinnin ja majoitusten osalta liikennemelun kannalta.
- Suojelutavoitteet ovat yleispiirteisellä tasolla, kaavamääräyksiä pitäisi tarkentaa.
- Talousvesien järjestäminen ei ilmene kaava-aineistosta, näiltä osin tarkennus selostukseen.

- Yhdystie merkinnän sijaan pitäisi käyttää yksityistie merkintää, myös kaavaselostukseen tarkistus näiltä osin. Mt 284 merkintätapa tulisi tarkistaa selkeäksi. Kaavassa osoitettava kulkuyhteys Hevossillalle. Jkp-tie tulisi osoittaa yhteystarvemerkinällä.
- SL-1 -alueen rauhoituspäätös esitetty selostuksessa asianmukaisesti, mutta kaavamääräystä tarkennettava rauhoituspäätöksen mukaisesti.
- Liito-oravien ekologista yhteysmerkintää tulisi täydentää yhteyttä turvaavalla suunnittelumääräyksellä. Tutkittava onko uusilla rakentamisalueilla tietyille lajeille potentiaalisia elinympäristöjä, näiltä osin täsmennettävä tarkastelua ja jos ilmenee potentiaalia, niin kartoitettava lajien esiintyminen.

Vastine:

- Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa kolme uudisrakennusta, kaksi pientä mökkiä ja yksi 200 m² rakennus majoitustiloja varten. Muilta osin rakennukset ovat olemassa. Rakennusten lukumäärää perustellaan kaavassa ulkoilmamuseokäytöllä ja perinteisen rakentamistavan esittelyllä, johon kuuluu rakennusten säilyminen myös autenttisina. Uuden rakentamisen määrä on vähäinen. Pysäköintialueiden mahdolliset sijaintipaikat, joista osa on jo rakennettu, näkyvät selostuksessa esitetyssä kartassa kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.
- Kaavamääräyksiä on tarkennettu suojelutavoitteiden osalta. Lisäselvityksessä on pyydetty kohdentamaan suojelutavoitteet tarkemmin rakennusten ja arvojen suhteen, jonka takia myös sisätiloja ja rakenteita on otettu mukaan inventointiin.
- Selostukseen on lisätty talousvesien osuus sekä kartta, jossa osoitetaan alueen johtojen sijainnit.
- Yhdystiet on muutettu yksityisteiksi ja Mt 284 kohdalle on merkitty yleisen tien alueen merkintä LT.
- SL-1 alueen kaavamääräystä on täsmennetty vastaamaan rauhoituspäätöstä.
- Ekologisen yhteysmerkinnän kaavamääräystä on täydennetty, myös selostusta on täydennetty osoittamalla havainnoidut sekä mahdolliset elinpiirit ja näiden väliset yhteydet. Uudet rakennukset eivät vaikuta potentiaalisiin elinpiireihin / elinympäristöihin.

Hämeen liitto

- Suojelualueen kehittämissuosituksen mukaan alueelle tulisi laatia hoito- ja käyttösuunnitelma. Luonnonsuojelualueet on huomioitu kaavassa hyvin.
- Kalliokiviainesten ottoalue (EOk 521) on hyvä ottaa huomioon riittävällä tarkkuudella, jälkihoitotavoite on metsätalous.
- Ulkoilureitit on otettu huomioon hyvin selostuksessa ja kaavamääräyksissä vaikei niitä ole osoitettu kaavakartassa. Forssan seudun strateginen rakennetarkastelussa (FOSTRA) suunnittelualueen kautta on osoitettu ulkoilureitti. Maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualueen itäpuolella kulkee hevosvaellusreitti, jolla osoitetaan suunniteltuja tai toteutettuja reittejä.

Hevosvaellusreitin sijainti tulee osoittaa toteuttamisen yhteydessä.

- Maakuntakaavassa on osoitettu johtolinjoja, joilla 20 metrin rakentamisrajoitus.
- Yleisesti maakuntakaavan valkoisille alueille ei pitäisi osoittaa maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää alueiden käyttöä. Osayleiskaavassa rakentamisen määrä on niin vähäistä, ettei sillä ole maakunnallista tai seudullista merkitystä. Hämeen liitto puoltaa alueen maltillista kehittämistä.

Vastine:

- ELY-keskuksen päätöksessä rauhoitetusta luonnonsuojelualueesta 3. kohdassa käsitellään hoito- ja käyttösuunnitelmaa. Siinä todetaan, että alueelle laaditaan tarvittaessa valtion kustannuksella hoito- ja käyttösuunnitelma, josta pyydetään maanomistajan hyväksyntä. SL-1 kaavamääräyksiä on täydennetty näiltä osin.
- EOk 521 alue on yli kilometrin päässä kaava-alueesta. Selostusta on täydennetty alueen osalta kohtaan 3.2.1.1 Maakuntakaava.
- Kaava-alueella ei ole maakuntakaavassa osoitettua laajempaa aluetta palvelevaa erillistä ulkoilureittiä, vaan ulkoilu sekä mahdollinen hevosvaellus tapahtuu alueen läpi pohjoisosan yksityistietä pitkin. Luonnonsuojelualueelle (SL-1) ei saa tehdä teitä tai polkuja. Selostusta on täydennetty näiltä osin kohtaan 3.2.1.2 Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu (FOSTRA).
- Johtolinjat sekä 20 metrin päähän linjoista osa-alueen raja - merkintä on lisätty kaavakarttaan.

K-H pelastuslaitos

- Pelastusviranomaisen edellyttää, että pelastuslaitoksen toimintaedellytykset turvataan ajoyhteyksien osalta kaava-alueella ottaen huomioon rakennusten saavutettavuus myös raskaalla ajoneuvokalustolla.

Vastine:

- Yleismääräyksiä on täydennetty seuraavalla tekstillä: Alueelle on laadittava pelastussuunnitelma ja turvattava ajoyhteyksien osalta pelastuslaitoksen toimintaedellytykset ottaen huomioon rakennusten saavutettavuus raskaalla ajoneuvokalustolla.

Ympäristölupalautakunta

- RM-1 sr-merkinnällä on suojeltu osa-alueen kaikki rakennukset: pitäisi laatia selvitys, josta ilmenee rakennusten historiallinen arvo, arvokkaat piirteet ja yksityiskohdat. Suojelu tulisi osoittaa yksittäisiin rakennuksiin.
- RM-1 alueen luoteisin majoitustila on liian lähellä muita rakennuksia vahinkotilanteiden kokonaisriskiä ajatellen.
- RM-1 alueen yksi majoitustiloista on liian lähellä seututietä.
- RM-3 alueella pitää osoittaa riittävät etäisyydet seututiestä rakentamisen ja pihojen suhteen. Alueen itäisin kapea alue pitäisi poistaa tästä alueesta.

- RM-4 määräyksen 'rakenteet' tulee korjata sanalla 'rakennelmat'.
- hu-1 alue pitäisi lisätä myös RM-1 alueen tuntumaan.
- Yhteystarpeen velvoitteet ja tarpeet tulisi ottaa huomioon RM-1 ja RM-3 alueiden kaavamääräyksissä.
- Kaavamääräyksissä olisi otettava huomioon rakennusjärjestyksen mukaisesti, että kiinteistölle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen tai kaksi yksiasuntoista rakennusta.

Vastine:

- Suojeltavista rakennuksista on tehty erillinen inventointi, jossa kuvaillaan rakennukset sisätiloineen. Inventoinnissa on rakennuksista valokuvia ja rakennusten aikaisia karttoja. Koska kyseessä on osayleiskaavatasoinen kaava ja pääosin muualta siirretyt sr-rakennukset sijaitsevat selkeästi rajatulla alueella, on kaavassa käytetty osa-alue-merkinnällä rajattua suojeltavien rakennusten alueita eikä rakennuskohtaisia suojelumerkintöjä.
- RM-1 alueelta on poistettu luoteisimman majoitustilan kohdalta maj-merkintä.
- Lähellä seututietä olevan maj-merkinnällä olevan rakennuksen ja tien väliin on karttaan lisätty meluntorjuntatarve-merkintä. Sen mukaan alueelle on rakennettava meluste tai melulta suojaavaa kasvillisuutta asumisen tai majoittumisen suojaamiseksi melulta.
- RM-3 alueelle on lisätty merkintä rakentamis- ja piha-alueen raja (rak-1), joka on 10 metrin päässä yksityistiestä. Merkinnällä varmistetaan riittävä etäisyys tiestä rakennusten ja pihojen suhteen. RM-3 alueesta on rajattu pois kapea itäosa, jolla sijaitsee entisen kartanon aikainen lato. Osa on liitetty MMT-1 alueeseen.
- Rakenteet -sana on kaikissa tarvittavissa paikoissa korvattu sanalla rakennelma.
- Jutunojan läheisyyteen on lisätty toinen hu-1 alue.
- Ekologisen yhteysmerkinnän kaavamääräystä on täydennetty.
- Asumiseen liittyvä määräys on tarkistettu koskemaan yhtä kaksiasuntoista rakennusta.

Kaavasta jätetyssä mielipiteessä oltiin huolissaan kaavamääräyksestä, joka koski alueen pohjoisosan läpi menevää yksityistietä. Määräyksessä sanottiin, että tien pienipiirteinen luonne on säilytettävä. Mielipiteessä esitettiin että, kyseisen metsäautotien leveys ei saa pienentyä, nykyisin 12 metriä. Lisäksi hulevesien viivytyksen (hu-1) määräystä pitäisi tarkentaa, viivytyks ei saisi tapahtua Jutunojassa.

Vastine: Tien kaavamäärästä on tarkistettu muotoon: Yksityistie, jonka rakenteessa on noudatettava nykyisiä maastonmuotoja, tielinjausta ja leveyttä. Hu-1 määräystä on täydennetty virkkeellä: Alue sijaitsee Jutunojan pohjoispuolella olevalla niittyalueella.

Maanomistajan kommentissa kerrottiin alueen ja rakennusten historiasta sekä mihin käyttötarkoitukseen ne on tarkoitettu. Kommentissa tarkennettiin saatujen lausuntojen osalta vastineen kaltaisesti tietoja, jotka eivät ole ristiriidassa ehdotukseen tehtyihin täydennyksiin ja tarkistuksiin.

Hevossilta -osayleiskaavaehdotuksen 23.2.2023 kartta ja määräykset sekä täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaselostus ovat liitteinä. Muut kaavaan liittyvät asiakirjat, jotka liitetään pöytäkirjaan, ovat katsottavissa kaupungin internetsivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus>

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, puh. 03 4141 5260
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus asettaa Hevossilta -osayleiskaavaa koskevan ehdotuksen 23.2.2023 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää siitä lausunnot Hämeen liitolta, Hämeen ELY-keskukselta, Hämeenlinnan kaupungin museolta (alueellinen vastuumuseo), Forssan Energia Oy:ltä, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta ja ympäristölupalautakunnalta.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.