

Korkeavaha II C -asemakaava

424/10.02.01/2022

YLA 12.12.2018 § 82 Korkeavaha II C asemakaavaluonnos 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.

Korkeavaha II C asemakaavaluonnoksen kaavakartta ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat liitteinä sekä asemakaavaselostus, joka liitetään pöytäkirjaan, on nähtävänä kaupungin internetsivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/>. (SK)

Kaupunginarkkitehti:

Yhdyskuntalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa Korkeavaha II C asemakaavamuutosluonnoksen 30.11.2018 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville ja pyytää lausunnot Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Museovirastolta, Hämeen liitolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, ympäristölupalautakunnalta.

Päätös Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

KH 17.12.2018 § 290 Asemakaavaselostus on erillisliitteenä.

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus asettaa Korkeavaha II C - asemakaavamuutosluonnoksen 30.11.2018 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville ja pyytää lausunnot Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta, Museovirastolta, Hämeen liitolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta ja ympäristölupalautakunnalta.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

KH 29.08.2022 § 241

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

Korkeavaha II C asemakaava- ja asemakaavamuutos 11.7.2022 on valmisteltu maankäytön suunnittelussa ehdotusvaiheeseen. Ehdotuksessa on huomioitu luonnosvaiheessa tulleet lausunnot ja mielipiteet sekä käyty viranomaisneuvottelut. Edellisen johdosta kaava-alue on laajennettu kattamaan kokonaisuudessaan käsittämään suojattu entinen Finlaysonin kaatopaikka-alue. Itäisen ohikulkutien linjausta on siirretty siten, että tekopohjavesialueen ja itäisen ohikulkutien väliin jää suojavihervyöhyke. Tekopohjaveden muodostumisalueessa on huomioitu hiilivarastoja myyväälle toimijalle vuokrattu alue. Kaarikadun ja Saarelankujan välistä kierto liittymää ja Kaarikadun linjausta on muutettu maanomistajan mielipiteen mukaan.

Kaavaselostukseen on liitetty hulevesiä, hiilivarastoja ja ekologista vyöhykettä täsmäntävät selvitykset ja sen pohjalta tarvittavat merkinnät. Rakennettujen alueiden merkintöjä on myös täsmennetty. Muilta osin kaava noudattaa luonnoksessa esitettyjä periaatteita.

Korkeavaha II C asemakaavakartta ja –määräykset osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaselostus ovat liitteenä sekä kaupungin internetsivuilla osoitteessa <http://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/>

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, p. 03 4141 5260
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus asettaa Korkeavaha II C asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen 11.7.2022 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää lausunnot yhdyskuntalautakunnalta, Hämeen kaupunginmuseolta, Hämeen liitolta, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukselta, Forssan Energia Oy:ltä ja Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta.
Käsittely	Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tätä asiaa käsiteltäessä.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.
KH 26.09.2022 § 270	
Valmistelija	Hallintojohtaja Hanna Saarni, p. 040 573 6133, hanna.saarni (ät) forssa.fi
	Kaupunginhallituksen päätöksessä 29.8.2022 § 241 on pyydetty lausuntoa yhdyskuntalautakunnalta vaikka tarkoitus on ollut pyytää lausuntoa ympäristölupalautakunnalta. Päätös on tarpeellista korjata tältä osin.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, p. 03 4141 5260
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää kumota aiemman päätöksensä siltä osin, kun se koskee lausunnon pyytämistä yhdyskuntalautakunnalta ja

pyytää sen sijaan lausuntoa ympäristölupalautakunnalta. Muilta osin aiemmin tehty päätös pysyy voimassa.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

KH 19.06.2023 § 227

Valmistelija Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, puh. 050 564 0018, sirkka.koykka@forssa.fi

Korkeavaha II C asemakaavamuutosta koskeva ehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 26.9 - 28.10.2022. Ehdotuksesta jätettiin Hämeenlinnan ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, Hämeenlinnan kaupunginmuseon ja ympäristölupalautakunnan lausunnot sekä yksi muistutus.

Hämeen Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä Hämeenlinnan kaupunginmuseon kanssa käytiin viranomaisneuvottelut 23.2.2023 ja 22.3.2023. Neuvotteluissa viranomaiset ovat edellyttäneet lisäselvitysten tekemistä liikenteen, hulevesien määrään ja puhtauteen liittyen sekä uudemman rakennuskannan (Forssan ammatti-instituutin nykyisen Lounais-Hämeen koulutuskuntayhtymä) osalle tehtyä inventointia, joilla he ovat varmistaneet kaavamerkintöjen ja kaavaratkaisujen perustelujen oikeellisuuden. Selvitysten pohjalta suurin muutos asemakaavaan on ammatti-instituutin suojelumerkinnyt.

Vaikka vaaditut lisäselvitykset ovat olleet merkittäviä, kaavaehdotukseen tehdyt tarkennukset ovat vähäisiä eivätkä edellytä asemakaavan asettamista uudelleen nähtäville, tämä todettiin myös viranomaisneuvotteluissa. Koska yksityisten omistuksissa olevilla alueilla uusi rakennusoikeus on vähäistä, niin kaava voidaan hyväksyä ilman maankäytösopimuksia.

Kaavaehdotusta on tarkistettu ja täsmennetty tehtyjen selvitysten sekä saatujen lausuntojen ja muistutuksen pohjalta. Asemakaavaselistusta on täydennetty edelleyllä tavalla. Lausuntojen ja selvitysten pohjalta kaavaan on lisätty/täsmennetty luontoon, rakennusten suojeluun ja melulta suojautumiseen liittyviä merkintöjä. Kaavaselistukseen on liitetty edelleytetyjä lisätarkasteluja ja selvityksiä. Tarkistettu asemakaavaehdotus 6.6.2023 on liitteenä. Tarkistettu selostus ja muu kaavamateriaali on nähtävänä kaupungin internetsivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus>. Kaavaselistus liitetään pöytäkirjaan.

Kaavaselostukseen on täydennetty viranomaisneuvottelu 22.3.2023
Itäisen ohikulkutien liikenteen vaikutuksesta selvitys

Vaikka vaaditut lisäselvitykset ovat olleet merkittäviä,
kaavaehdotuksen tarkennukset ovat vähäisiä eivätkä edellytä
asemakaavan asettamista uudelleen nähtäville, näin on todettu
myös viranomaisneuvotteluissa. Yksityisten omistuksessa olevien
alueiden maankäytösopimuksia ei tarvita uuden rakennusoikeuden
vähäisyyden takia. Kaava voidaan hyväksyä.

Liitteenä Kootut lausunnot ja annetut vastineet

Esittelijä	Kaupunginjohtaja vs. Timo Finning
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan Korkeavaha II C -asemakaavan 6.6.2023.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.