

Lausunnon antaminen kaupunginhallitukselle Hevossilta osayleiskaavaehdotuksesta

292/10.02.01/2022

YMPLA 12.09.2023 § 44

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen,
p. 050 550 4513, jukka.laaksonen@forssa.fi

Kaupunginhallitus on asettanut osayleiskaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 7.8. - 6.9.2023 sekä pyytänyt siitä lausuntoa ympäristölupalautakunnalta.

Hevossilta -osayleiskaavaa koskeva ehdotus 23.2.2023 koskee Linikkalan kylän Hevossilta-nimistä tilaa Tampereentien varressa noin 6,6 km päässä Forssan ydinkeskustasta pohjoiseen.

Ympäristölupalautakunta on kokouksessaan 30.8.2022 § 53 antanut luonnosvaiheesta seuraavan lausunnon:

Hevossillan tilan omistaja on pyytänyt kaavan laatimista omistamalleen Hevossillan kiinteistölle 61-408-20-4. Alueella sijaitsee ulkoilmamuseo, maaseutumatkailuun liittyviä rakennuksia ja toimintoja, lomamökkialuetta sekä metsäisillä alueilla luonnonsuojelualuetta. Kaavoituksella tutkitaan alueen matkailun kehittämisen mahdollisuuksia sekä olemassa olevien rakennusten luonne, luontoarvot huomioon ottaen.

Osayleiskaava luonnoksessa on jäsenelty omiksi kokonaisuuksiksi maatilamatkailuun liittyvät rakennetut alueet, maa- ja metsätalousalueet sekä luonnonsuojelualueet.

Hevossilta -osayleiskaavaluonnoksesta ilmenee seuraavat huomiot:

- RM-1 alueella on yleiskaavaluonnoksessa esitetty kaikki alueen rakennukset suojelluiksi rakennuksiksi, myös alueella oleva tavanomainen maatalon päärakennus pihapiireineen. Kaava-asiakirjoista ei nyt ilmene perusteita, joilla tavanomaisetkin rakennukset ja sen ympäristö ovat saaneet näin laaja-alaisen suojelumerkinnän. Ennen suojelumerkinnän asettamista tulisi rakennuksille laatia selvitykset, joista ilmenee rakennusten historiallinen arvo sekä säilytettävät ja huomioitavat arvokkaat piirteet ja yksityiskohdat. Kokonaissuojelun sijaan tulisi osoittaa ja arvottaa vain eniten arvoja omaavat yksittäiset rakennukset. Väistämättä tämän tyyppinen kokonaisvaltainen suojelu tuo lisää lupatarpeita ja mahdollisia lupiin liittyviä selvitystarpeita pienempiinkin yksityiskohtiin.
- RM 1 alueelle on mahdollistettu rakennusalalla majoitustilojen sijoittamisen. Luoteisin majoitustila on mahdollistettu rakennukseen, joka on varsin lähellä viereisiä sekä rakennusryhmittymänä toisiaan

lähellä olevia eri käyttötarkoituksen omaavia rakennuksia. Lähekkäin sijaitsevat rakennusmassat lisäävät vahinkotilanteissa alueen kokonaisriskiä. Mahdollistettaessa majoitusta tulee selkeästi osoittaa riittävälle etäisyydelle muista rakennuksista ja rakennustihentymästä. Lyhyissä rakennusetäisyyksissä osastoinnitkaan eivät anna riittävää suojaa. Myös tarvittavan osastoinnin toteuttaminen sr-1 alueella lienee haasteellista.

- RM1 alueelle mahdollistettu myös majoitusta seututien läheisyydessä olevaan rakennukseen. Häiriöttömät olosuhteet majoitukselle saadaan parhaiten sijoittamalla majoitus riittävän etäälle seututiestä.
- Yleiskaava-alueen pohjoisosassa kulkee alueen poikki yhdystie (yt-1). RM-3 alueen määräyksissä tuodaan esiin, että alueen kehittämisessä on huomioitava kyseinen tie, joka toimii laajemman alueen liikenneyhteytenä. RM-3 alue on em. huomioiden syytä määrittää siten, että muodostuu rakentamisessa ja sen piha- ja oleskelualueissa riittävät etäisyydet, suojat-alueet, tien vaikutuksiin nähden. Myös alueen itään päin suuntautuva pitkä kapea alue, tien ympärillä, ei tuo RM-3 alueeseen lisäarvoa, joka on syytä poistaa tarpeettomana.
- RM-4 alueelle sallitaan rakennettavan yksi lomamökki. Määräyksen viimeisessä lauseessa lienee tarkoitettavan rakennuksilla mökkiä palvelevia rakennelmia. Tämä on tarpeen täsmentää.
- MMT-2 alueelle on RM-2 alueen kohdille ojan varteen esitetty hulevesien käsittelyyn varattua aluetta, joka sijaintinsa perusteella palvelee RM-2 aluetta. Vastaavanlainen alue voisi olla myös RM-1 alueen kohdilla.
- yleiskaavassa esitetään ekologisia yhteystarpeita. Kaavamääräyksissä rakentamiskortteleissa (RM-1 ja RM-3) on paikallaan huomioida yhteystarpeen tuomat tarpeet ja veloitteet.
- rakennusjärjestys sallii asemakaava-alueen ulkopuolella olevalle rakennuspaikalle rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on tällä hetkellä yksi asuinrakennus. Rakennusjärjestyksen antama mahdollisuus tulisi mahdollistaa kaavoitettavalla kiinteistöllä.

Kaavamateriaali on nähtävänä kaupungin verkkosivuilla <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/valmisteilla-olevat-kaavat1279323991/kaavatiedot-yleiskaavat/hevossilta/>

Osayleiskaavaehdotuksessa on hyvin huomioitu luonnosvaiheessa annetut ja esitetyt huomiot. Ehdotusvaiheessa asiaan ei ole lisättävää.

Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Ympäristölupalautakunta toteaa lausuntonaan, että luonnosvaiheessa esitetyt kommentit on otettu huomioon ehdotuksessa. Osayleiskaavaehdotukseen ei täten ilmene lausuttavaa.
Päätös	Ympäristölupalautakunta hyväksyi ehdotuksen.