

Ympäristölupalautakunnan lausunnon antaminen Linikkala II A - asemakaavamuutosluonnoksesta

358/10.02.01/2021

YMPLA 11.06.2024 § 37

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen,
p. 050 5504513, jukka.laaksonen@forssa.fi
Ympäristöpäällikkö Niina Salminen-Åberg,
p. 050 5640009, niina.salminen@forssa.fi

Forssan kaupunginhallitus pyytää lausuntoa Linikkala II A –
asemakaavamuutosluonnoksesta. Lausunto pyydetään 17.6.2024
mennessä.

Linikkala II A -asemakaavamuutosta koskeva luonnos 2.2.2024, joka
käsittää Hämeentien ja Lyseokadun välisen korttelin 1084 (osa), on
maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti
nähtävänä 20.5. – 17.6.2024.

Muutoksessa korttelialuetta 1084 on laajennettu Hämeentie
katualueelle kolme metriä. Korttelialueen käyttötarkoitus on muutettu
nykyisen toiminnan mukaiseksi liike-, toimisto- ja
varastorakennusten korttelialueeksi (KV-1), jolla lisäksi saa olla
asutuksen viereen sopivaa häiriötä aiheuttamatonta
tuotantotoimintaa. Korttelialueiden kaavamääräyksiä on muiltakin
osin tarkistettu nykyvaatimusten mukaisiksi mm. hulevesien suhteen.

Asemakaavaluonnoksen asiakirjat löytyvät Forssan kaupungin www-
sivuilta;

[https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-
palvelut/kaavoitus/](https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/)

Haasteena nähdään olemassa oleva monelta osin toteutumaton
asemakaava-alue. Esitetty kaavaluonnos pyrkii selkeyttämään
tonttijakoja. Asemakaavaluonnoksessa esitetään iso osa
istutettavasta alueesta poistuvan, verrattuna nykyiseen voimassa
olevaan asemakaavaan. Kahdella rakennuspaikalla esitetään
kaavaluonnosalueen ainoita olemassa olevia puita suojeltavaksi,
vaikkakin puut eivät omaa tämän tyyppistä statusarvoa. Puuston/
kasvillisuuden sijoittamistarve on syytä ulottaa tasavertaisesti kaikille
kaikille kaava-alueen rakennuspaikoille.

Ilmakuvia tarkastellessa ilmenee lähes koko kaava-alueen olevan
yhtenäistä asfalttipintaa. Sade- ja hulevesien ohjaamisen ja käsittelyn
merkitys kasvaa koska läpäiseviä pintoja ei käytännössä ole.
Ensisijaisesti sade- ja hulevesien käsittely tulee tapahtua niiden
syntykiinteistöllä. Kaavaluonnoksessa on esitetty Lyseokadun
läheisyydessä kolmelle kiinteistölle hulevesien käsittelyyn varattu
alueen osa. Lyseokadulla ilmenee olevan mahdollisuus liittyä
hulevesiviemäriverkostoon. Kaavassa esitettyjen hulevesialueiden

merkitys ei aukene. Hulevesien käsittelyn ohjauksen ja käsittelyn yhteydessä on paikallaan tarkastella myös hulevesiin liittyviä yleisiä linjauksia. Esimerkikkinä öljyerottimien käytön vaatimus parkkipaikoilla ja alueilla joilla säilytetään autoja. Vimeäriin johtamisen kaavamääräyksiä on syytä tarkentaa. Selkiytettävä mm. puhuttaessa viemäriin johtamisesta, tarkennetaan milloin on kyse jätevesiviemäristä ja milloin hulevesiviemäristä.

Kaavaluonnosalueen rakennukset ovat pääosaltaan toteutuneet yhteen kerrokseen. Yhä enevässä määrin suuntauksena on ilmennyt liike-, toimisto- ja varastorakennusten toteutuvan yksikerroksisena. Kaavan jatkovalmistelussa tulisi tarkastella myös pelkästään yksikerroksisena toteutuva rakentamisen mahdollisuudet.

Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Ympäristölupalautakunta päättää antaa Forssan Linikkala II A - asemakaavamuutosluonnoksesta seuraavan lausunnon: - Puuston/ kasvillisuuden sijoittaminen on paikallaan ulottaa kaikkia kiinteistöjä koskevaksi, yksittäisten puiden suojelun sijaan. Muutos edistäisi alueen kehittämistä kokonaisuutena ja kohtelisi kiinteistön omistajia tasapuolisesti. - Kaavan jatkovalmistelussa tulisi tarkastella mahdollinen pelkästään yksikerroksisena rakentamisena toteuttava rakentaminen. - Erityisesti hulevesiin liittyvää kaavamääräysten termistöä tulisi tarkentaa. Esimerkiksi, milloin tarkoitetaan jätevesiviemäriin johtamista ja milloin on kyse hulevesiviemäristä. Lähtökohtaisesti huleveden johtaminen jätevesiviemäriin on kielletty vesihuoltolaissa. Laissa on erikseen kerrottu, milloin tästä määräyksestä voidaan poiketa. - Kaavamääräysten sisällöllinen tarkentaminen tulisi myös hulevesien osalta tehdä. Tarkastelussa tulisi ottaa huomioon kaupungin yleiset linjaukset hulevesien käsittelyssä. Jos yleiset linjaukset eivät ole selvät, asia tulisi samalla hoitaa. Yhtenä esimerkkinä on öljynerottimien käytön vaatimus erilaisissa ulkotiloissa parkkipaikoilla, varastoalueille yms. alueilla.
Päätös	Ympäristölupalautakunta päätti antaa yksimielisesti Forssan Linikkala II A - asemakaavamuutosluonnoksesta seuraavan lausunnon: - Puuston/ kasvillisuuden sijoittaminen on paikallaan ulottaa kaikkia kiinteistöjä koskevaksi, yksittäisten puiden suojelun sijaan. Muutos edistäisi alueen kehittämistä kokonaisuutena ja kohtelisi kiinteistön omistajia tasapuolisesti. - Kaavan jatkovalmistelussa tulisi tarkastella mahdollinen pelkästään yksikerroksisena rakentamisena toteuttava rakentaminen. - Erityisesti hulevesiin liittyvää kaavamääräysten termistöä tulisi tarkentaa. Esimerkiksi, milloin tarkoitetaan jätevesiviemäriin johtamista ja milloin on kyse hulevesiviemäristä. Lähtökohtaisesti huleveden johtaminen jätevesiviemäriin on kielletty vesihuoltolaissa. Laissa on erikseen kerrottu, milloin tästä määräyksestä voidaan

poiketa.

- Kaavamääräysten sisällöllinen tarkentaminen tulisi myös hulevesien osalta tehdä. Tarkastelussa tulisi ottaa huomioon kaupungin yleiset linjaukset hulevesien käsittelyssä. Jos yleiset linjaukset eivät ole selvät, asia tulisi samalla hoitaa. Yhtenä esimerkkinä on öljynerottimien käytön vaatimus erilaisissa ulkotiloissa parkkipaikoilla, varastoalueille yms. alueilla.
- Jokaiselle tontille mahdollistetaan raskaalla ajoneuvolla kulkeminen.