

Talsoila VI D -asemakaavamuutos

309/10.02.01/2024

YLA 19.09.2024 § 73

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, puh. 050 5640 018,
sirkka.koykka@forssa.fi

Talsoila VI D -asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2024 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaavan tekee FCG konsulttityönä kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on ollut tutkia puistoalueella sijaitsevan kiinteistön muuttamista korttelialueeksi, jolle osoitetaan omakotirakentamista ja ajoyhteys kiinteistölle.

24.1.2024 pidetyssä aloitusviranomaisneuvottelussa ELY esitti, että kaava-alueelle on tehtävä liito-oravaselvityksen päivitys ja luontoselvitys. FCG on tehnyt alueelle molemmat selvitykset sekä niiden edellyttämät luonnostasoiset merkinnät asemakaavakarttaan ja -määräyksiin. Selvitysten pohjalta erilaisia merkintöjä on tullut, puistoalueelle, tonteille ja katualueille. Kaavamuutos tulee täydentymään ehdotusvaiheessa edellä olevien määräysten osalta sekä tarkentumaan muidenkin määräysten osalta.

Talsoila VI D -asemakaavamuutosluonnoksen 12.9.2024 kartta ja määräykset sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat liitteinä. Kaavaselostusluonnos ja tehdyt selvitykset esitellään kokouksessa ja ne ovat nähtävissä kaupungin internet sivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/>

Esittelijä

Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta asettaa Talsoila VI D -asemakaavamuutosluonnoksen 12.9.2024 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville 14 päivän ajaksi sekä pyytää siitä lausunnot Hämeen ELY-keskukselta, Hämeenlinnan kaupungimuseolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta ja Forssan ympäristönsuojeluviranomaiselta.

Päätös Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

KH 26.05.2025 § 156

Valmistelija Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, puh. 050 5640 018,
sirkka.koykka@forssa.fi

Talsoila VI D asemakaavamuutosta koskeva luonnos 12.9.2024 oli nähtävänä 30.9. - 14.10.2024. Luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Lausuntoja pyydettiin viideltä taholta.

Lausunnoissa tuli esiin seuraavia asioita:

- Hämeen ELY-keskus toi esiin, että koska alueelle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan. Kaavaan tulisi myös lisätä määräyksiä hulevesien viivyttämisestä ja laadullisesta käsittelystä.
- Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo toteaa, että nykyinen rakennuskanta tulee kuvata kaavan selostukseen.
- Forssan ympäristölupalautakunta esittää, että olevat rakennukset tulisi esittää rakennusalalle. Myös ist-7 alueen määräystä tulisi selventää. Vieraslajien torjumista koskevat määräykset ovat turhia, koska niiden osalta on olemassa oma lainsäädäntönsä.
- Forssan verkkopalvelut Oy edellyttää, että heidän kaapelit turvataan siten, ettei niiden tulevaisuudessa mahdollisista tapahtuvista siirtotarpeista koidu kustannuksia yhtiölle.
- Forssan vesihuoltoliikelaitos ilmoitti, ettei sillä ole huomauttamista kaavasta.

Lausunnot kokonaisuudessaan ja kaavoittajan vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteissä.

Kaavaehdotuksen karttaan ja määräyksiin sekä selostukseen on tehty täydennyksiä ja tarkistuksia ottaen huomioon lausunnoissa esitetyt asiat sekä alueelle tehtyjen selvitysten mukaan. Muutokset on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.2.1 Kaava-aineistoon ehdotusvaiheessa tehdyt muutokset, s. 23.

Talsoila VI D -asemakaavamuutosta koskevan ehdotuksen 4.4.2025 kartta ja määräykset sekä selostus liitteineen ovat liitteinä. Asemakaavaan liittyvät asiakirjat ovat katsottavissa kaupungin internetsivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus>

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kesäniemi Jari, p. 03 4141 5260

Päätösehdotus Kaupunginhallitus asettaa Talsoila VI D - asemakaavamuutosta koskevan ehdotuksen 4.4.2025 alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää siitä lausunnot

Hämeen ELY-keskukselta, Hämeenlinnan kaupunginmuseolta ja Forssan ympäristönsuojeluviranomaiselta.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

KH 11.05.2026 § 110

Valmistelija

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

Talsoila VI D asemakaavamuutoksen ehdotus 4.4.2025 oli nähtävänä 9.6. – 8.7.2025. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Ehdotusvaiheen lausunnoissa tuli esiin seuraavia asioita:

Hämeen ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että kaavaselostuksessa on selvitetty asemakaavan suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan riittävällä tasolla. Hulevesien käsittely on huomioitu kaavamääräyksin ja varaamalla kaavakarttaan alueita hulevesien käsittelemiseksi. Useita suojelu- ja monimuotoisuusarvoja osoittavia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkennettu ehdotukseen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan merkinnät ovat kattavia, ja turvaavat sekä kehittävät todettuja arvoja hyvin. Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu useita hulevesien käsittelyyn varattuja alueen osia (hule-8), joista osa sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeillä alueilla (luo-3). Kaavaselostuksessa on kattavasti kuvattu luonnonmukaisten hulevesialueiden rakenne ja yhteensovittaminen alueen luonnonympäristöön.

Hämeenlinnan kaupunginmuseo – Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo toteaa lausunnossaan, että kaavaselostuksessa on kuvattu hankealueen rakennuskanta Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon luonnosvaiheen lausunnon KHVM/256/2024 mukaisesti. Lisäksi kaavaehdotuksessa on otettu huomioon rakennetun ympäristön ominaispiirteet. Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen rakennetun kulttuuriympäristön, kulttuurimaiseman tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Ympäristöviranomaisten lausunnossa tuli esiin seuraavia asioita:

Ympäristöpäällikkö:

- Vieraslajien torjuntavastuu on kaikilla ja kaikkialla, joten sitä koskevat määräykset tulisi olla esimerkiksi yleismääräyksissä.

Vastine: Vieraslajeja koskevat määräykset on siirretty yleismääräyksiin.

Johtava rakennustarkastaja:

- Kaavassa tulisi selkeyttää tiettyihin vuosikymmenten arkkitehtuurin liittyviä määräyksiä.

Vastine: Selostuksessa selvennetään määräyksen tarkoitusta.

Alueelle on tehty kiinteistökohtaiset rakentamistapaohjeet, jotka ohjaavat rakennusten korjaamista sekä uudisrakentamista.

- AO-67 korttelialueen piharakennuksen määräyksen tarkoitukseen kaivataan lisäselvennystä.

Vastine: Piharakennuksella tarkoitetaan asumista palvelevaa talousrakennusta. Piharakennuksen kerrosneliöt lasketaan mukaan kokonaisrakennusoikeuteen, josta muu osa on asuinrakennusoikeutta.

- AO-68 korttelialueella määräykseen avokallioista ja rinteistä kaivataan lisäselvennystä.

Vastine: Istutusalueen raja on siirretty avokallion rajaan.

Kaavamääräystä on selkeytetty ja täydennetty. Myös avokallio - määräystä on tarkennettu.

- AO-69 korttelialueet varsin täyteen rakennettu, rakennelma ei vaadi rakennusoikeutta.

Vastine: AO-69 kortteleissa olevat rakennukset saavat olla nykyisessä muodossa kiinteistöllä, mutta uudisrakentamisen yhteydessä on noudatettava asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä sekä rakennustehokkuutta.

Kaikkiin AO- kortteleihin on lisätty rakennelman enimmäiskoko ja - määrä, joka estää liiallisen ei lupaa tarvitsevan rakentamisen kiinteistöille.

- VL-11 alueen määräysten tarkoitusta tulisi selkeyttää.

Vastine: Lähivirkistysalueelle (nähtävänä olleessa ehdotuksessa VL-11, hyväksyttävään ehdotukseen tarkistettu VL/s-4/eko, on tehty erillinen tyypittely ja hoidon periaatteet -selvitys, joka ohjaa viheralueiden hoidon tavoitteita ja periaatteita. Määräykseen on lisätty, ettei alueelle saa tehdä rakennelmia.

Saadut lausunnot ja niiden vastineet on tarkemmin käsitelty selostuksen liitteenä olevassa palauteraportissa.

Asemakaavan nähtävänäolon jälkeen nyt hyväksyttävään ehdotuskarttaan ja -määräyksiin sekä selostukseen on tehty edellä esitetyt tarkistukset ja täydennykset. Erillisliitteinä ovat kaava-alueita koskevat rakentamistapaohjeet sekä tyypittely ja hoidon periaatteet -selvitys, joita on noudatettava alueen rakentamisen ja hoidon yhteydessä.

Asemakaavaan tehdyt muutokset eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä, joten sen hyväksyminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan. Talsoila VI D -asemakaavamuutosta koskevan päivitetyn ehdotuksen 14.4.2026 kartta ja määräykset, selostus sekä erilliset selvitykset ovat liitteinä. Kaikki asemakaavaan liittyvät

asiakirjat ovat katsottavissa myös kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus>

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Kesäniemi Jari, p. 03 4141 5260
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan Talsoila VI D - asemakaavamuutosta koskevan ehdotuksen 14.4.2026.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.