

Yhdyskuntalautakunta	§ 15	22.02.2017
Kaupunginhallitus	§ 58	06.03.2017
Kaupunginhallitus	§ 98	16.04.2018
Kaupunginhallitus	§ 268	18.11.2019

Linikkala IV -asemakaava ja asemakaavamuutos

73/10.02.03/2017

YLA 22.02.2017 § 15

Linikkala IV asemakaava ja asemakaavamuutos tarkoittaa Linikkalan osayleiskaavassa esitettyjä ratkaisuja. Olevat teollisuus- sekä liike-, toimistorakentaminen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden korttelialueet muutetaan asumispainotteisiksi korttelialueiksi. Kaava käsittää osin aiemmin asemakaavoittamattomia peltoalueita.

Vuoden 2016 kaavoituskatsauksesta poiketen luonnosvaiheessa on tehty kaava-alueen raja-alue uudelleen siten, että Linikkala II A:n alueesta on otettu sen itäisin alue mukaan Linikkala IV asemakaavaan. Tämä on tehty koska osayleiskaavan yhteydessä tuli esille, että tälle alueelle on mahdollista osoittaa voimassa olevasta asemakaavasta poiketen pääosin asumista. Kaavarajauksista on muutettu myös niiltä osin kun on tarvittu Hämeentien/Saksankadun ja Tammelan-tien/Järvenpääntien kiertoliittymien järjestämistä varten. Uuden kaavarajauksen takia asemakaava kuulutetaan uudelleen vireille luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Uuteen rajaukseen liittyen on tehty uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Asemakaavoitettavalle alueelle sijoittuu 71 pientalotonttia, 8 kerrostalotonttia (yhteensä 19 kerrostaloa), 5 kerrostalo/ rivitalotonttia, joille on mahdollista sijoittaa yhteensä 3 kerrostaloa ja 9 rivitaloa. Lisäksi asuminen mahdollistetaan viidellä asuin/ liikerakennustontilla, jotka ovat aiemmin olleet liike-, toimistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuusrakennusten alueita. Linikkala IV asemakaavassa on huomioitu ympäristöluvan saaneen pienlentokentän melu esittämällä ulkovaipan äänitasoeristysvaatimus. Vaatimus perustuu lupahakemuksen yhteydessä päivitettyyn meluselvitykseen. Kaava-alueen kaikki rakentaminen tulee paaluttaa huonojen perustamisolosuhteiden takia.

Kaavassa sallitaan mahdolliset ekologisen rakentamisen yksityiskoh-tien aiheuttamat muutokset arkkitehtuuriin, vaikka näiltä osin joudut-taisiin poikkeamaan kaavasta (esim. aurinkopaneelit). Alue rajoittuu Forssan kansallisen kaupunkipuistoon.

Linikkala IV -asemakaavaluonnos 22.2.2017 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat erillisliitteinä. Kaavaselostus esitellään kokouksessa.

(SK)

Valmistelija ja lisätietojen antaja: kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, p. 03 4141 5342, sirkka.koykka(at)forssa.fi.

Kaupunginarkkitehti: Yhdyskuntalautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa Linikkala IV - asemakaava ja asemakaavanmuutosluonnoksen 22.2.2017 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville ja pyytää lausunnot ympäristölupalautakunnalta, Museovirastolta, Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Hämeen liitolta sekä Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta.

Päätös: Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

KH 06.03.2017 § 58

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus asettaa Linikkala IV -asema-kaavaa ja asemakaavanmuutosta koskevan luonnoksen 22.2.2017 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville ja pyytää siitä lausunnot ympäristölupalautakunnalta, Museovirastolta, Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Hämeen liitolta sekä Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

KH 16.04.2018 § 98

Linikkala IV -asemakaavamuutosta koskeva ehdotus on saatu laadituksi.

Kaavaluonnoksesta jätettiin yksi kirjallinen mielipide ja kaksi suullista mielipidettä. Mielipiteiden huomioon ottamisesta on neuvoteltu mielialpiten jättäjien kanssa. Näiltä osin on tarvittavia muutoksia tehty kaavaan.

Lausunnon luonnoksesta antoivat Hämeen ELY-keskus, Kanta-Hämeen pelastuslaitos ja Museovirasto.

Hämeen ELY-keskus esitti lausunnossaan, että liikennemelu ja tärinä tulee ottaa huomioon rakennusten suunnittelussa. Tammelantien varteen tulisi osoittaa suojavihervyöhykettä.

Kaupunki on ajatellut, että kaava-alueen kohdalla Hämeentien liikenteen nopeus rajoitetaan 40 kilometriin tunnissa. Tämän takia on pidetty puistoalue Tampereentien varrella. Alueelle on kuitenkin osoitettu suojaistutuksia.

Kanta-Hämeen pelastuslaitos esitti lausunnossaan että tarvittavat pelastus- ja varatiejärjestelyt voidaan ratkaista rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Museovirasto esitti, että tehdyn inventoinnin nimi tulee tarkentaa. Jo 1500-luvulta viljelyssä olleiden peltojen menettäminen rakentamiselle on valitettavaa. Lausunnossa esitetään, ettei merkintää tarvita Linjapellon muinaisjäännösten osalta.

Kaupunki on teettänyt alueelta yhden arkeologisen inventoinnin: Forssa Linjapelto Kivikautisen asuinpaikan tarkkuusinventointi ja koekuopitus 20-21.10.2014, Museovirasto, kulttuuriympäristön hoito, Arkeologiset kenttäpalvelut Esa Mikkola. Inventoinnissa todetaan: kaavoituksessa huomioitavaa muinaisjäännöksen suoja-aluetta ei ole tarpeen laajentaa peltokumpareen ulkopuolelle.

Peltoalueet ovat olleet kaavoitettuja, vaikka niitä ei ole rakennettu. Sen takia alueet on osoitettu rakennuskäyttöön. Muilta osin ei ole tarkoitus osoittaa historiallisia peltoalueita rakennuskäyttöön. Peltosaarekkeen merkintä on muutettu maisemapainotteiseksi.

Kaavaehdotuksessa on tarkennettu alueen hulevesimerkintöjä. Omakotikorttelien keskelle on osoitettu hulevesipainanteiden ja -kaivojen alue. Kaivoihin voi ohjata tonttien viivytysvelvoitteisiin kuuluvia sadevesiä. Järjestelmä keventää katualueen hulevesiverkostoa ja tuo samalla yhden uuden elementin alueen ilmeeseen. Kaupungin on ajateltu tekevän kaivot.

Kaava-alueelle on osoitettu uusi yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alue. Alueelle voidaan sijoittaa esim. kortteleiden yhteinen lämpökeskus, jolla voi olla yli kilometrin syviä maalämpökaivoja. Korttelin 1126 huoltoasemamerkintä on poistettu. Huoltoasematoiminta on loppunut. Merkinnäissä kuitenkin sanotaan, että huoltoasema voi toimia niin kauan, kuin nykyiset maanalaiset rakenteet antavat siihen mahdollisuuden. Toiminnan loputtua tarvittavat alueet on puhdistettava liike- ja toimistorakennusten vaatusten mukaisesti. Tontti on kaupungin omistama vuokratontti. Selostusta täydentää huoltoasemaselvitys, joka osoittaa Forssassa olevan selvästi keskimääräistä enemmän huoltoasemia. Tontin merkintänä on liike- ja toimistorakennusten korttelialue K-24. Muilta osin on tarkennettu kaavan merkintöjä.

Linikkala IV -asemakaavaehdotuksen kaavakartta ja -määräykset sekä seurantalomake ovat liitteinä. Kaavaehdotuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaselostus ovat erillisliitteinä. (SK)

Valmistelija ja lisätietojen antaja: kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, p. 03 4141 5342, sirkka.koykka(ät)forssa.fi

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus asettaa Linikkala IV -asemakaavaehdotuksen 4.4.2018 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukai-

sesti julkisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta lausunnot ympäristöministeriöltä, Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta, Museovirastolta, Hämeen liitolta, ympäristölupalautakunnalta, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta ja Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta.

KH 18.11.2019 § 268

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Linikkala IV -asemakaavaehdotuksesta jätettiin nähtävänäoloaikana yksi muistutus. Lisäksi viranomaisilta saatiin kuusi lausuntoa.

Kaavasta antoivat lausunnon Hämeen ELY-keskus, Hämeen liitto, Kanta-Hämeen pelastuslaitos ja Museovirasto, vesihuoltoliikelaitos ja ympäristölupalautakunta.

Hämeen ELY-keskus esitti lausunnossaan, ettei sillä ole huomautettavaa sen lisäksi, mitä luonnoksesta on esitetty. Luonnosta koskeudessa lausunnossa esitettiin, että liikennemelu ja tärinä tulee ottaa huomioon rakennusten suunnittelussa. Tammelantien varteen tulisi osoittaa suojavihervyöhykettä.

Kaupunki on huomioinut edellä esitetyn asemakaavassa usealla tavalla. Nykyisin ELY:n ylläpitämää maantietä muuttuu kaava-alueella katualueeksi. Asemakaavaselostuksessa on esitetty, että kaupunki muuttaa kaava-alueen kohdalta Hämeentien liikenteen nopeusrajoitukseksi 40 km/h (tulevaa katualuetta, josta neuvotellaan ELY:n kanssa). Kaavassa on esitetty Tammelantien varrella olevan omakotirakentamisen toteuttamista siten, että jatketaan atriumpihamaisia ratkaisuja, jolloin rakennukset suojaavat piha-alueita. Myös kerrostaloalueen rakennusmassat on ryhmitetty siten, että rakennukset muodostavat suojaisia piha-alueita. Yleismääräyksissä on esitetty, että rakentamisessa on otettava huomioon melu (lento ja liikenne) ja tärinä. Konsultin mukaan lentomelusta johtuva ulkovaipan (delta) 28 dB vastaa myös alueen liikennemelua varten tarvittavaa merkintää. Lentotoiminnasta aiheutuvaa melua rajaavat myös ympäristöluvan ehdot. Ympäristölupa vuodelta 2016 määrää lentotoiminnan tapahtuvaksi klo 7 - 22 ja maksimissaan nousuja 500 ja laskuja 500 vuodessa. Puistoalueen osalle, jota on kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi, lisätään määräys: tarvittaessa alueelle saa tehdä melurakenteita.

Hämeen liitto esitti, että kaava on maakuntakaavan mukainen.

Kanta-Hämeen pelastuslaitos, Museovirasto ja ympäristölupalautakunta esittivät, ettei niillä ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vesihuoltoliikelaitos esitti, että kaavasta on pidetty erillisiä neuvotteluja, joissa vesihuoltoliikelaitos on esittänyt tarvittavat muutokset, jotka kaavassa on otettu huomioon.

Muistutuksessa esitettiin uuden tonttinumeroinnin mukaisen tontin 68 länsiosaan liittyvää korjausta. Tontille 66 esitettiin tehtäväksi pysyvä kahden metrin istutuskaisista. Perusteluna on tontilla oleva toiminta sekä sen levittäytyminen naapuritontille 68. Muistutuksen huomioon ottamisesta on neuvoteltu sen jättäjän kanssa. Kaavaan on tehty muistutuksen mukainen muutos.

Edellisen lisäksi kaavaan on tehty pieniä teknisiä korjauksia.

Tarkistettu asemakaavaehdotus on liitteenä.

Asemakaavaselistusta on täydennetty saatujen lausuntojen ja muistutuksen perusteella. Tarkistettu selostus on nähtävänä kaupungin internetsivuilla osoitteessa

<https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus>.

Kaavaselistus liitetään pöytäkirjaan.

(SK)

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan Linikkala IV -asemakaavan 4.4.2019.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.