



# FORSSAN KAUPUNKI

## Maankäytön suunnittelu



# LUNTTILA I A

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS  
18.8.2014

# LUNTTILA I A

## ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

### 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Tunnistetiedot

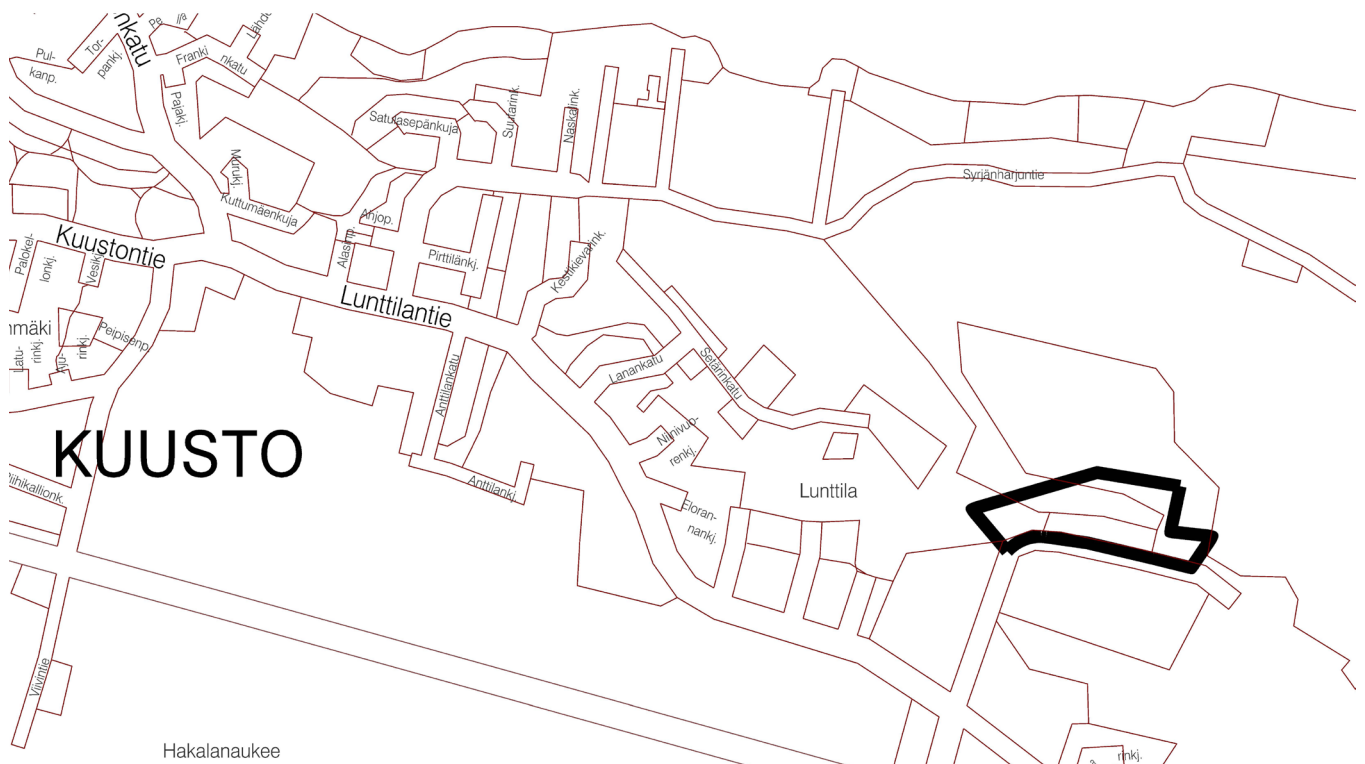
Asemakaavan selostus, joka koskee 18. päivänä elokuuta 2014 päivättyä asemakaava-karttaa Lunttila I A.

#### Asemakaavan muutos koskee:

Forssan kaupungin Kuuston (12.) kaupunginosan korttelia 905 sekä virkistysaluetta.

#### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Sipilänkadun varrella Tammelantien pohjoispuolella, noin kolmen kilometrin päässä ydinkeskustasta itään.



### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Lunttila I A

Lunttila I A -asemakaavan muutosalue on rajattu vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa esitettyä pienemmäksi siten, että muutos koskee Sipiläntkadun pohjoispuolen korttelia 905 ja sitä ympäröiviä puistoalueita.

Valkaman Rakennetyö Oy on hakenut asemakaavan muutosta. Perusteluna muutokselle on teollisuuskiinteistön laajennuksen tarve. Tonttialuetta laajennetaan lähivirkistysalueeksi kaavoitetulle alueelle (VL-1). Kaavaluonnoksessa on varmistettu, että voimassa olevan kaavan mukaisesti kehitetään metsän reunavyöhykettä nykyisin vielä viljelykäytössä olevan peltoalueen reunamalle. Tonttialueen laajentumisen jälkeenkin on mahdollista säilyttää kaavan maisemallinen tavoite.

Tonttialuetta on laajennettu myös länteen siten, että rakennuksen laajennuksen lisäksi toimintaan liittyvät varastointi-, lastaus- ja pysäköintialueet ovat sijoitettavissa tontille. Suunnittelualueen lähiympäristöstä on laadittu voimassa olevan asemakaavan yhteydessä maisemallinen selvitys, jonka periaatteita on noudatettu myös kaavamuutoksessa. Sipiläntkadulta säilyy yhteys viheralueelle kortteleiden 903 ja 905 välistä.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Maisema ja luonnonympäristö.....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4	Maanomistus.....	9
3.2	Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.3.1	Osalliset.....	11
4.3.2	Vireilletulo.....	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	13
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	
5.1	Kaavan rakenne.....	13
5.1.1	Mitoitus.....	13
5.3	Aluevaraukset.....	14
5.3.1	Korttelialueet.....	14
5.3.2	Muut alueet.....	14
5.4	Kaavan vaikutukset	
5.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; liikennemelu.....	14
5.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	14
5.4.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	15
5.4.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	15
5.4.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	15
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>16</b>
	<b>Yhteenveto esitetyistä lausunnoista mielipiteistä ja kannanotoista.....</b>	<b>16</b>

## **Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Kunnallistekniikka
3. Ote maakuntakaavasta
4. Ote keskustaajaman yleiskaavasta
5. Ote ajantasa-asemakaavasta
6. Asemakaavakartta ja -määräykset
7. Asemakaavamääräykset
8. Seurantalomake

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

- 16.12.2013 kaavoituskatsauksen yhteydessä Forssan lehdessä ilmoitettiin vireille Lunttila I A asemakaavan muutos ja asetettiin nähtäväksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3.6.2014 valmistui Lunttila I A asemakaavaluonnos. Lunttila I A -asemakaavan muutosalue on rajattu vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa esitettyä pienemmäksi.
- luonnos oli maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtävillä 16.6.-4.7.2014 (§44 yhdyskuntalautakunta 11.6.2014) ja siitä pyydettiin lausunnot Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta sekä Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä.
- luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä
- rakennusvalvonta- ja ympäristöviranomaisten kanssa on pidetty neuvottelu 13.8.2014.
- ehdotus valmistui 18.8.2014
- ehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti nähtävillä 1. - 16.9.2014 (§ 213 KH 25.8.2014). Ehdotuksesta ei pyydetty lausuntoja.
- ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.
- 29.9.2014 kaupunginhallitus hyväksyi Lunttila I A asemakaavamuutoksen 18.8.2014 § 243

### **2.2 Asemakaava**

Alueella on voimassa 23.5.1986 vahvistettu asemakaava, joka käsittää liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen sekä virkistysaluetta. Korttelin kolmesta tontista yksi on rakentamaton, muut 1990-luvulla ja 2010 rakennettuja. Kaavamääräyksissä on huomioitu viheryhteystarve sekä alueen osa, joka on kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi.

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Uusi tonttijako ja sen mukaiset kiinteistöt muodostetaan asemakaavan tultua voimaan.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Suunnittelualue on entistä peltoaluetta kahden metsäisen mäen välissä. Nykyisin kaupungin virkistysalueena oleva ja niittymäisenä hoidettu peltoalue on mäkien välissä kapeana kaistaleena. Toimisto-, liike ja teollisuusrakennukset on rakennettu 1990 - 2010-luvuilla. Osittain alue on myös metsää.

Ajoyhteys alueelle on Tamme-lantieltä Sipilänkatua pitkin. Sipilänkadun varrella kaava-alueen läheisyydessä on toimisto-, liike ja teollisuusrakennuksien tontteja, joista osa on rakennettu.



#### 3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

##### Maisema

Kuuston alueelta on tehty maisemaselvitys ja -suunnitelma Kuuston kaavarunkoluonnoksen yhteydessä. Maisemarakenteellisesti suunnittelualue on selännealuetta ja osa moreenikumpareiden vyöhykettä, joka toimii alueen päävedenjakajana.

Alue on ollut todennäköisesti kokonaan metsää vielä Kuninkaankartan piirtämisen aikoihin 1776-1805.

Senaatinkartalla 1884 näkyy jo selkeästi, miten viljelty alue on laajentunut nykyisinkin peltona olevalle, mäkien väliselle kapealle alueelle. Peltoalueen muoto on ollut hieman erilainen kuin tänä päivänä. Nykyiset metsäiset mäet ovat olleet seka- ja havumetsää. Mäen rinteessä on ollut asutusta nykyisen suunnittelualueen länsipuolella Setäriksi nimetyllä alueella. Tästä on ollut kapea tieyhteys tai polku peltojen halki metsäalueelle, joka ulottuu nykyisen Tammelan kunnan rajalle.

Tavoitteena on säilyttää maisemallisesti merkittävä peltomaisema avoimena ja metsäiset moreenikumpareet metsäisinä, kuten on esitetty Kuuston kaa-varungon maisemasuunnitel-massa. Avoimen ja rakennetun alueen väliin tehdään suojais-tutukset maastonmuotoihin hienovaraisesti sovittaen.



*Ylin kuva oik.: Kuninkaankartta 1776-1805*

*Keskellä Senaatinkartta 1884 ja alinna Senaatinkartta asetettuna päällekkäin nykyisen kartan kanssa.*



## Luonnonolot

Rakennettu alue on tasaista savimaata, joka viettää loivasti etelään. Peltoalue on ka-  
pea laaksomainen painanne kahden isomman metsäisen moreenimäen välissä. Pelto-  
alueelta pintavedet valuvat etelään rakennetun alueen suuntaan.

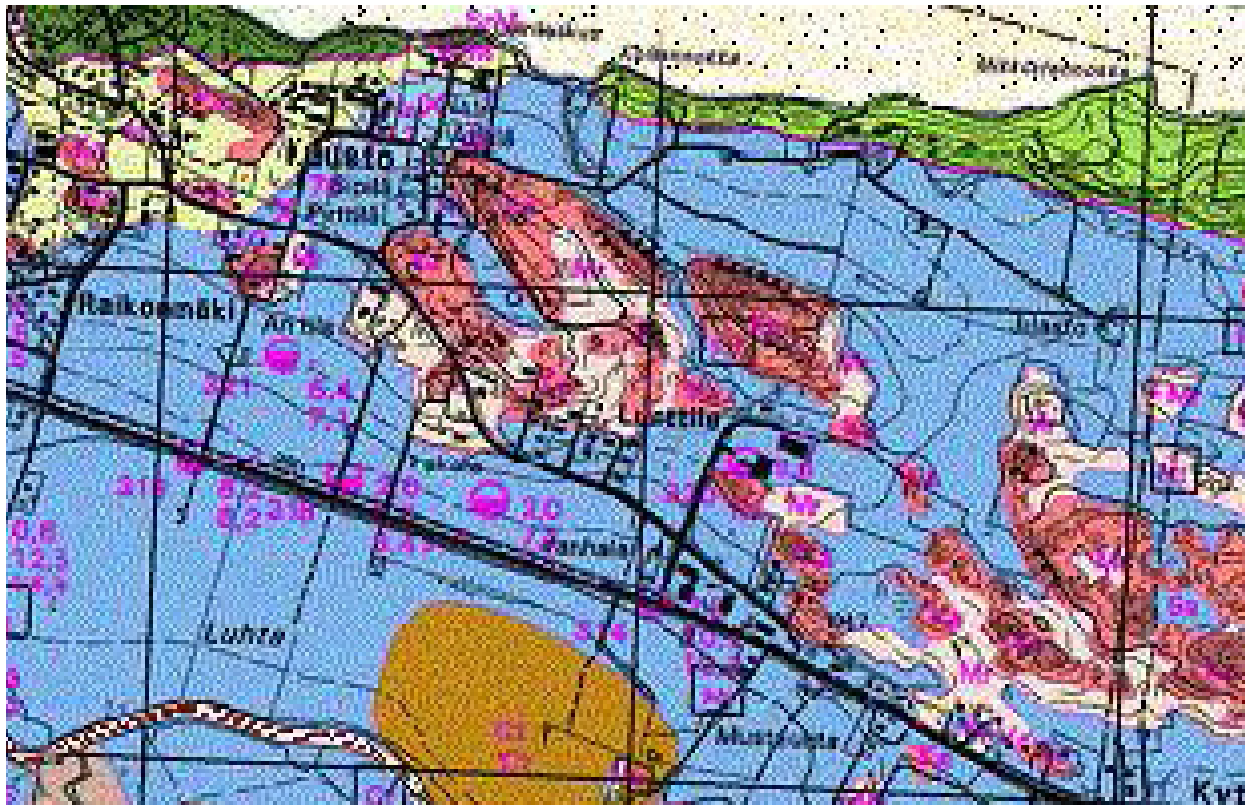
Metsäiset mäki-alueet alueen pohjoispuolella kohoavat korkeimmillaan 18 metriä ym-  
päristöään korkeammalle ja ovat vedenjakajina Kuuston alueella. Suunnittelualueella  
korkein kohta on 113 mpy, matalin 108 mpy.

Korttelialueen länsipuolella oleva reunametsä on kasvillisuudeltaan rehevää ja maas-  
toltaan melko tasaista. Metsänreunassa puu- ja pensaslajeina on suurimmaksi osaksi  
tuomea, tervaleppää ja pajua. Metsässä on veden täyttämä kuoppa tai pieni lampi.  
Moreenimäkien metsät ovat tuoreita ja kuusivaltaisia, suunnittelualueen itäosassa ole-  
va metsäkaistale on kallion päällä olevaa kuivempaa aluetta. Varsinaiset arvokkaat laki-  
alueet ovat kaava-alueen ulkopuolella.

Geologisen tutkimuslaitoksen maaperäkartan mukaan suunnittelualueen rakennettu osa  
ja peltoalue on savea (yli 30% aineksesta alle 0,002 mm). Mäet ovat kalliota jonka päällä  
on hiekkamoreenia vaihtelevan paksuisina kerroksina.



Peltoaluetta korttelialueesta luoteeseen (vas.). Laajennusta hakeneen tontin nykyinen raja metsänreunassa (kesk).  
Metsänreunan puustoa ja muuta kasvillisuutta laajennettavan tontin länsipuolelta (oik.).



**Maaperäkartta (GTK).** Siniset: savialueet, Punaiset: kallio- ja moreenial-  
ueet, Vaaleanpunaiset: moreenialueet, Vihreät: sora-, hiekka- ja hietamaat.



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on tällä hetkellä kaksi toimisto/teollisuusrakennusta, jotka ovat valmistuneet 1991 ja 2010. Korttelialueen kolmas tontti on rakentamaton. Rakennukset ovat yksikerroksisia ja väreiltään vaaleita.

Kaupungin viheralueet muodostavat yhdessä viheralueverkoston kokonaisuuden, jossa suunnittelualue sijoittuu metsäiselle selänteelle. Korttelialueen länsipuolelle jää ulkoilureitti, jota käytetään myös hiihtolautana. Tätä reittiä joudutaan korttelilaajennuksen takia siirtämään puistoalueella länteen päin. Kaavassa reitti on osoitettu osana viheryhteystarvetta.

Alueelle on liikenneyhteys Tammelantieltä, jonka liittymästä Sipilänkatu erkanee. Kunnallistekninen verkosto (vesijohto, sade- ja jätevesiviemärit) ulottuu korttelialueen viimeiselle tontille asti. Sähkölinja kulkee peltoalueen halki ja edelleen korttelialueen nykyistä rajaa pitkin.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä kulttuurihistoriallisia ympäristöjä.

#### **LIITE 2 Suunnittelualueen kunnallistekniikka**



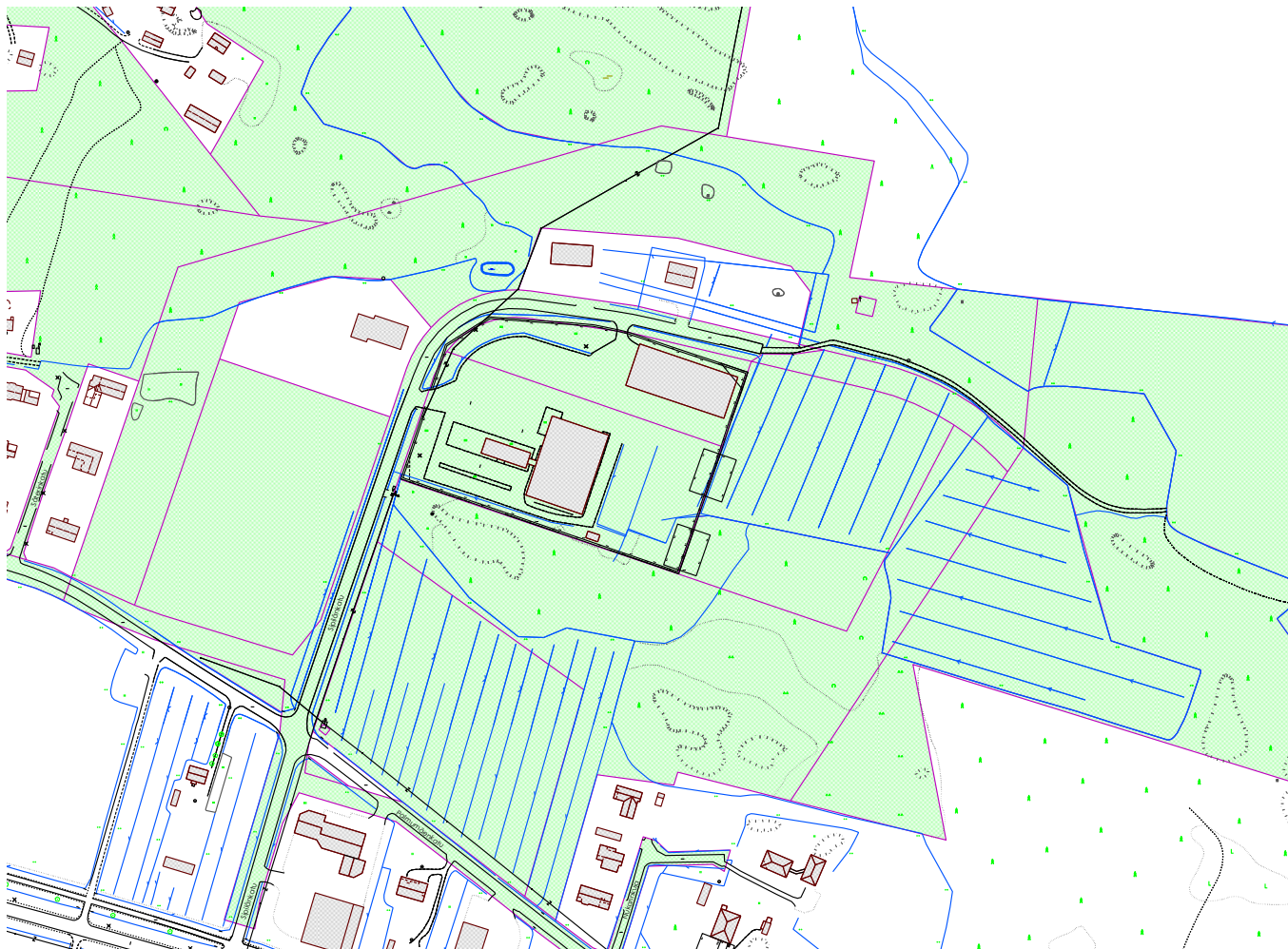
Kortteli 905 Sipilänkadulta.



Kortteli 905 peltoalueelta kuvattuna.

### 3.1.4 Maanomistus

Forssan kaupunki omistaa kaava-alueella virkistysalueen (Sipilänpuisto). Kartalla vihreällä kaupungin omistamat alueet. Loput alueesta on yksityisten maanomistajien omistuksessa (kartalla valkoisella).



## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueella koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

#### 3.2.1.1 Maakuntakaava

Hämeen liiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kanta-Hämeen maakuntakaavan 29.11.2004 ja valtioneuvosto vahvisti kaavan 28.9.2006. Kanta-Hämeen maakuntakaavassa alue on Rakennettava uusi tai rakennetta tiivistävä asuntovaltainen alue (Ar). Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu muutoksia.

#### **LIITE 3 Ote maakuntakaavasta**

#### 3.2.1.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustaa-  
jaman yleiskaavassa alue on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TY) ja lähivirkistysaluetta (VL).

#### **LIITE 4 Ote Keskustaa- jaman yleiskaavasta**

### 3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 23.5.1986 (E50). Asemakaavassa on osoitettu KTY-5 merkinnällä on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. VL-1 merkinnällä on osoitettu lähivirkistysalue. Puistoalueella olevat metsät on säilytettävä. Puustoa on aukkopaikoissa vahvistettava istutuksin. Metsäluonnetta on erityisesti korostettava reunavyöhykettä kehittämällä.

#### **LIITE 5 Ote ajantasa-asemakaavasta**

### 3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2012 (kaupunginvaltuusto 27.2.2012). Rakennusjärjestys on nähtävissä kaupungin internetsivuilla.

### 3.2.1.5 Pohjakartta

Täydennyskarttoitus alueella on suoritettu pääosin 1989. Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelu pitää ajantasalla ja täydentää pohjakarttaa.

### 3.2.1.6 Rakennuskiellot

Alueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa.

### 3.2.1.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaavoituskatsauksessa 2014 on esitetty Lunttila I A asemakaavan rajaus tässä selostuksessa esitettyä laajempänä: ”Kaavassa tutkitaan Sipilänkadun varren rakennettujen kiinteistöjen laajentamismahdollisuuksia sekä rakentamattomien kiinteistöjen käyttötarkoituksen muuttamista. Itäinen osa suunnittelualueesta on kaupungin omistuksessa oleva asemakaavaton alue, jolle tarkastellaan pientalojen sijoittamista.”

### 3.2.1.8 Inventoinnit ja selvitykset

#### **Maisemaselvitys**

Alueelle on tehty Kuuston kaavarunkoon liittyen maisemaselvitys, Kuusto maisemasuunnitelma perusselvitykset 28.3.1984. Selvityksessä on tarkasteltu alueen maisemallisia yleispiirteitä ja eri tavoin kehitettäviä alueita. Kuuston kaavarunkoluonnoksessa 1984 on perusselvitykseen perustuva maisemaosa, jossa on otettu huomioon rakentamisen edellyttämät aluevaraukset tinkimättä maisemarakenteen oleellisista yhteyksistä.



Kaava-alueella on Sipilänpuiston itäosassa matkaviestinasema, TeliaSonera Finland Oyj (kuva vas.).

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty, kun Lunttilan teollisuusalueelta korttelista 905 on tullut pyyntö tutkia yhden teollisuustontin laajentamismahdollisuutta.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Katso 1.1 Tunnistetiedot, 2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja OAS.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat
- Viranomaiset (Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset)
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset, Forssan vesihuoltoliikelaitos ja Forssan Verkkopalvelut Oy
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kaupunkilaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Kaavoitus on suoritettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa järjestyksessä ja siinä esitetyllä tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty kaavoituksen edetessä muutosten edellyttämällä tavalla.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Kaavoituskatsauksen yhteydessä 16.12.2013 Forssan lehdessä ilmoitettiin vireille Lunttila I A asemakaavan muutos ja asetettiin nähtäväksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

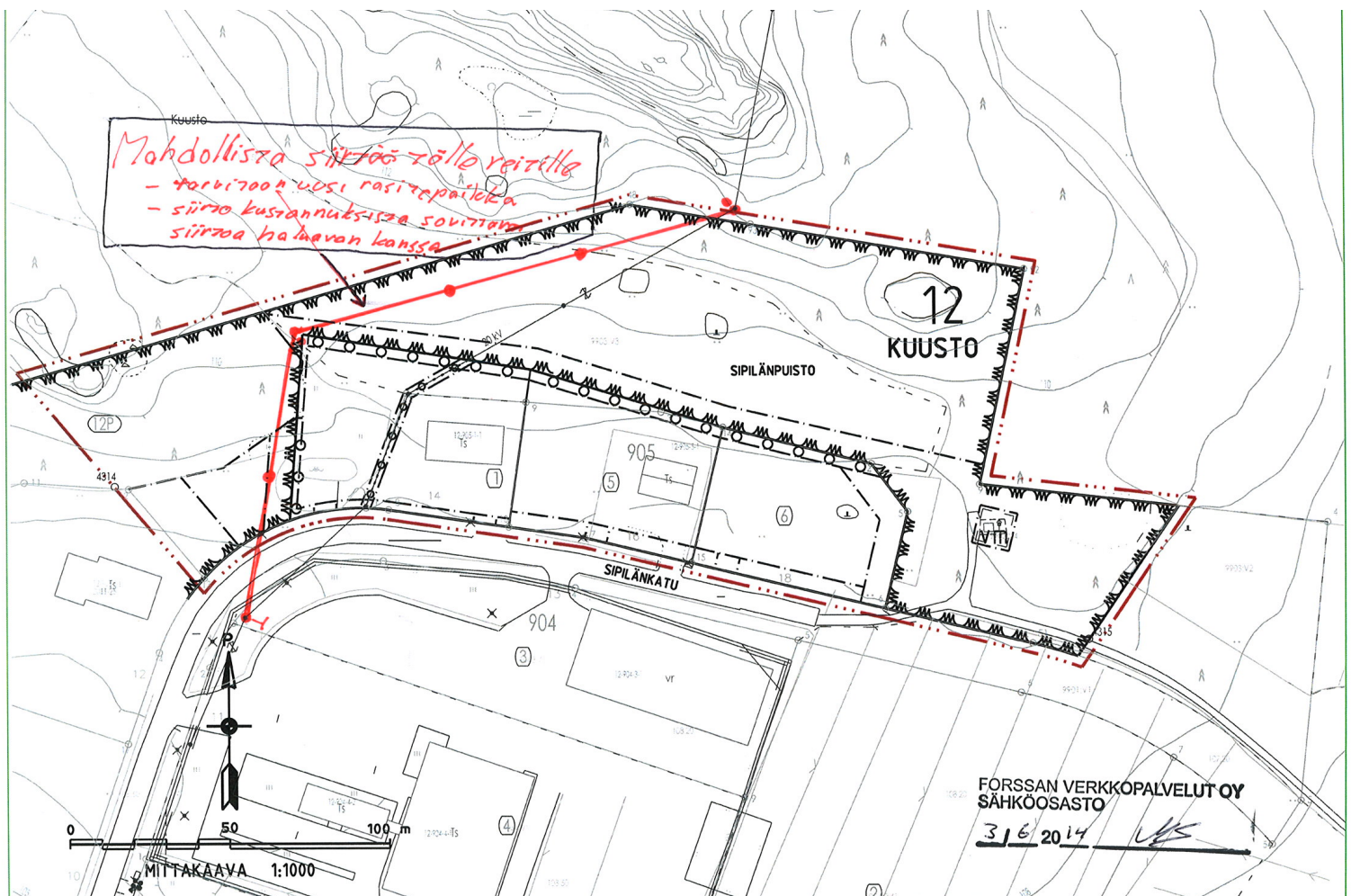
Lunttila IA asemakaavan muutosluonnos valmistui 3.6.2014. Luonnokseen on otettu mukaan rakennetut korttelialue 905 sekä puistoaluetta. Luonnos oli maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtävillä 16.6.-4.7.2014.

Luottamuselinkäsittelyjen päivämäärät täydennetään myöhemmin osan 2 tiivistelmän kohtaan kaavaprosessin vaiheet.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö, Forssan Verkkopalvelut Oy

Rakennusvalvonta- ja ympäristöviranomaisten kanssa on pidetty neuvottelu 13.8.2014. KTY-5 kaavamääräykseen haluttiin lisäys: "Rakennusta ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa." Kaavaehdotukseen ei ollut muuta huomautettavaa.

Lunttila I A asemakaavan muutosluonnoksesta on pidetty neuvottelu Forssan Verkkopalvelujen kanssa 3.6.2014. Forssan Verkkopalveluiden kanta Sipilänpuistossa olevan sähkölinjan suhteen on, että linja säilyy nykyisellä paikalla jolloin linja jää laajennettavalle tontille. Kaavassa tämä on osoitettu johtovaruksena. Linja voidaan myös siirtää. Siirtokustannuksista on siirtoa haluavan sovittava Forssan Verkkopalvelun kanssa.



## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteet alueelle on esitetty kohdassa 3.2.

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta laajennetaan siten, että nykyisin peltoalueena oleva avoin maisematila säilyy ja korttelialueen sekä avoimen alueen rajaan muodostetaan suojavihervyöhyke. Korttelialueen kokoa laajennetaan 2317 m<sup>2</sup>.

Maiseman erityispiirteet otetaan suunnittelussa huomioon. Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla harkittuja ja kokonaisuus tulee ottaa huomioon kaikessa alueella tapahtuvassa suunnittelussa ja rakentamisessa.

Sipilänpuiston tulee palvella asukkaita yleisenä virkistys- ja oleskelualueena. Viheryhteystarpeena osoitettu varaus tulee tutkia tarkemmin maastossa. Metsän luonne on säilytettävä uuden reitinkin yhteydessä. Suojavihervyöhykkeen sekä korttelialueen istutusten kasvivalinnoissa suositaan monilajisuutta ja istutukset toteutetaan siten, että pellon reuna-alueelle muodostuu pehmeä raja.

### **LIITE 7a ja 7b Asemakaavakartta ja –määräykset**

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavalla laajennetaan osittain vanhaa korttelia ja nykyiselle pellolle osoitetaan avoimena säilyvää niitty- tai peltoaluetta sekä rajaavaa puustoa. Erityistä huomiota kiinnitetään maisemaan sovittamiseen ja alueiden selkeään identiteettiin.

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala kokonaisuudessaan on 2,806 hehtaaria. Liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta laajennetaan 2317 m<sup>2</sup> ja virkistysalueen koko pienenee vastaavan pinta-alan verran.

Liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueen pinta-ala on yhteensä 9042,5 m<sup>2</sup>. Korttelialueiden mitoitus jakautuu seuraavasti:

Korttelialue	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus
	ha	k-m <sup>2</sup>	e
KTY-5	0,90425	579 uutta	0,25
VL-1	1,9009		
Yhteensä	2,80515	579 uutta k-m <sup>2</sup> yht .	

### **LIITE 8 Seurantalomake**

#### 5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluja, vaan kaikki palvelut löytyvät noin kolmen kilometrin päästä keskusta-alueelta.

## 5.3 Aluevaraukset

Alue jakautuu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeseen sekä virkistysalueeseen.

### 5.3.1 Korttelialueet

KTY-5 Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

- Rakennusten korkeus saa olla enintään 8 metriä.
- Rakennusten julkisivujen on oltava väriltään vaaleita.
- Vesikaton on oltava tumman ruskea tai harmaa.
- Rakennusta ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.

VL-1 Lähivirkistysalue.

Puistoalueella olevat metsät on säilytettävä. Puustoa on aukkopaidoissa vahvistettava istutuksin. Metsäluonnetta on erityisesti korostettava reunavyöhykettä kehittämällä.

### 5.3.2 Muut alueet

Alueen osa, joka on kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi.

Korttelialueen ja peltoalueen rajapintaan tehdään monilajinen istutus siten, että se jäljittelee luontaista metsänreunan kasvillisuutta lehtipuineen ja -pensaineen. Metsäisiä alueita kehitetään virkistysmetsinä kuten tähänkin asti.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan kaavoituksessa tulee tarpeellisessa määrin selvittää suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset. Vaikutuksen keskeisiä ominaisuuksia ovat suuruus, laajuus ja kohdentuminen. Asemakaavatasolla merkittäviä ovat useimmiten elinympäristön laatuun sekä sen terveellisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen liittyvät vaikutukset.

### 5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, liikennemelu

Asemakaavamuutoksen alueella ei ole asumiseen tarkoitettuja alueita.

Virkistysalue pienenee hieman. Kaavamääräyksin turvataan viheryhteyden säilyminen ja ulkoilureitin mahdollisuus.

### 5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella. Pintavesien osalta veden täyttämä kuoppa/pieni lampi jää korttelin laajennusalueelle. Liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueen hule- ja jätevedet johdetaan kunnallistekniseen verkostoon kuten tähänkin asti.

Korttelialueen laajennus on osoitettu maastonmuodoiltaan melko tasaiselle alueelle. Kaava tukee valtakunnallisia tavoitteita tukeutuessaan olemassa olevaan yhdyskuntara-

kenteeseen. Lähimpien palvelujen luo keskustaan on matkaa noin 3 km. Kaava noudattaa Kuuston maisemasuunnitelmaa siten, että pelto on säilytetty avoimena. Korttelialueen laajennus toteutetaan osittain peltoalueelle maastonmuodot huomioiden sekä metsänreunaan, jossa maasto on tasaista. Korttelialueen ja pellon väliin osoitetaan istutettava alue.

#### **5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnon-varoihin**

Korttelin laajentumisesta osittain metsän puolelle saattaa aiheutua haittaa kasvillisuudelle vesisuhteiden, valoisuuden ja tuulisuuden muuttuessa. Kaavamääräyksillä istutettavista alueista sekä suojaviheralueista pyritään minimoimaan haittavaikutuksia.

Kaavamuutoksen toteutuessa metsän reuna-alue muuttuu rakennetuksi liike-, toimisto- ja teollisuuskortteliksi. Kaavassa on säilytetty viheralue yhtenäisenä sekä osoitettu viheryhteystarve Sipilänpuiston länsiosasta. Suojavihervyöhykkeelle istutettavan kasvilisuuden tulee olla monilajista.

#### **5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energia-talouteen sekä liikenteeseen**

Kaavamuutos laajentaa olevaa liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta länteen viheralueelle. Kaavan toteutuessa korttelin 905 tontin 1 rakennuksen laajennuksen lisäksi toimintaan liittyvät varastointi-, lastaus- ja pysäköintialueet ovat sijoitettavissa tontille.

Sipilänkadulta säilyy yhteys viheralueelle kortteleiden 903 ja 905 välistä.

Alueella on jo olemassa kunnallistekninen verkosto. Sähkölinjaa koskevista muutoksista on neuvoteltava Forssan Verkkopalvelut Oy:n kanssa. Kaava-alueelle on ajoneuvoliikenne Tammelantien liittymästä Sipiläntietä. Matkaviestin-asemalle on osoitettu huoltoajo Sipilänpuiston itäosaan.

#### **5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Kaavaluonnoksessa on varmistettu, että voimassa olevan kaavan mukaisesti kehitetään metsän reunavyöhykettä nykyisin vielä viljelykäytössä olevan peltoalueen reunalle. Tonttialueen laajentumisen jälkeenkin kaavan maisemallinen tavoite avoimesta peltoalueesta sekä sitä rajaavista, metsäalueena säilytettävistä mäki-alueista on mahdollista säilyttää.

Alue on suojainen ja muodostaa oman pienmaisemansa, johon myös muutokset rajoittuvat.

Peltomaiseman reuna-alue sekä oleva metsänreuna muuttuvat rakennetuksi liike- ja teollisuusalueeksi. Kaavamerkinnöillä pyritään sopeuttamaan laajennus maisemaan. Tulevien rakennusten, tonttien laajennuksen ja katujen korkeusasemien yhteensovittaminen luontevasti ympäröivään maastoon vaikuttaa alueen viihtyisyyteen ja toimivuuteen.

Kuuston maisemasuunnitelmassa on osoitettu toimivat viheryhteydet laajemmassa mitakaavassa. Asemakaavassa säilytetään nämä viheryhteydet.



Alueella ei ole Museoviraston tarkoittamia valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja ympäristöjä tai kohteita.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Uusi tonttijako ja sen mukaiset kiinteistöt muodostetaan asemakaavan tultua voimaan.

### **Yhteenveto esitetyistä lausunnoista mielipiteistä ja kannanotoista**

#### **LUONNOSVAIHE**

##### **LAUSUNNOT**

Asemakaavamuutosluonnos oli nähtävänä 16.6. - 4.7.2014. Luonnoksesta on annettu kaksi lausuntoa.

Rakennusvalvonta- ja ympäristöviranomaisten kanssa on pidetty neuvottelu 13.8.2014. Neuvottelu korvaa ympäristölupalautakunnan lausunnon. KTY-5 kaavamääräykseen haettiin lisäys: ”Rakennusta ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.” Kaavaehdotukseen ei ollut muuta huomautettavaa.

Kanta-Hämeen Pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Forssan Verkkopalvelut toteaa lausunnossaan Sipilänpuistossa olevan sähkölinjan suhteen, että linja säilyy nykyisellä paikalla jolloin linja jää laajennettavalle tontille. Kaavassa tämä on osoitettu johtovaruksena. Linja voidaan myös siirtää. Siirtokustannuksista on siirtoa haluavan sovittava Forssan Verkkopalvelun kanssa.

##### **MIELIPITEET**

Nähtävänä oloaikana luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

#### **EHDOTUSVAIHE**

##### **LAUSUNNOT**

Ehdotuksesta ei pyydetty lausuntoja.

## MUISTUTUKSET

Nähtävänäoloaikana ehdotuksesta annettiin yksi muistutus.

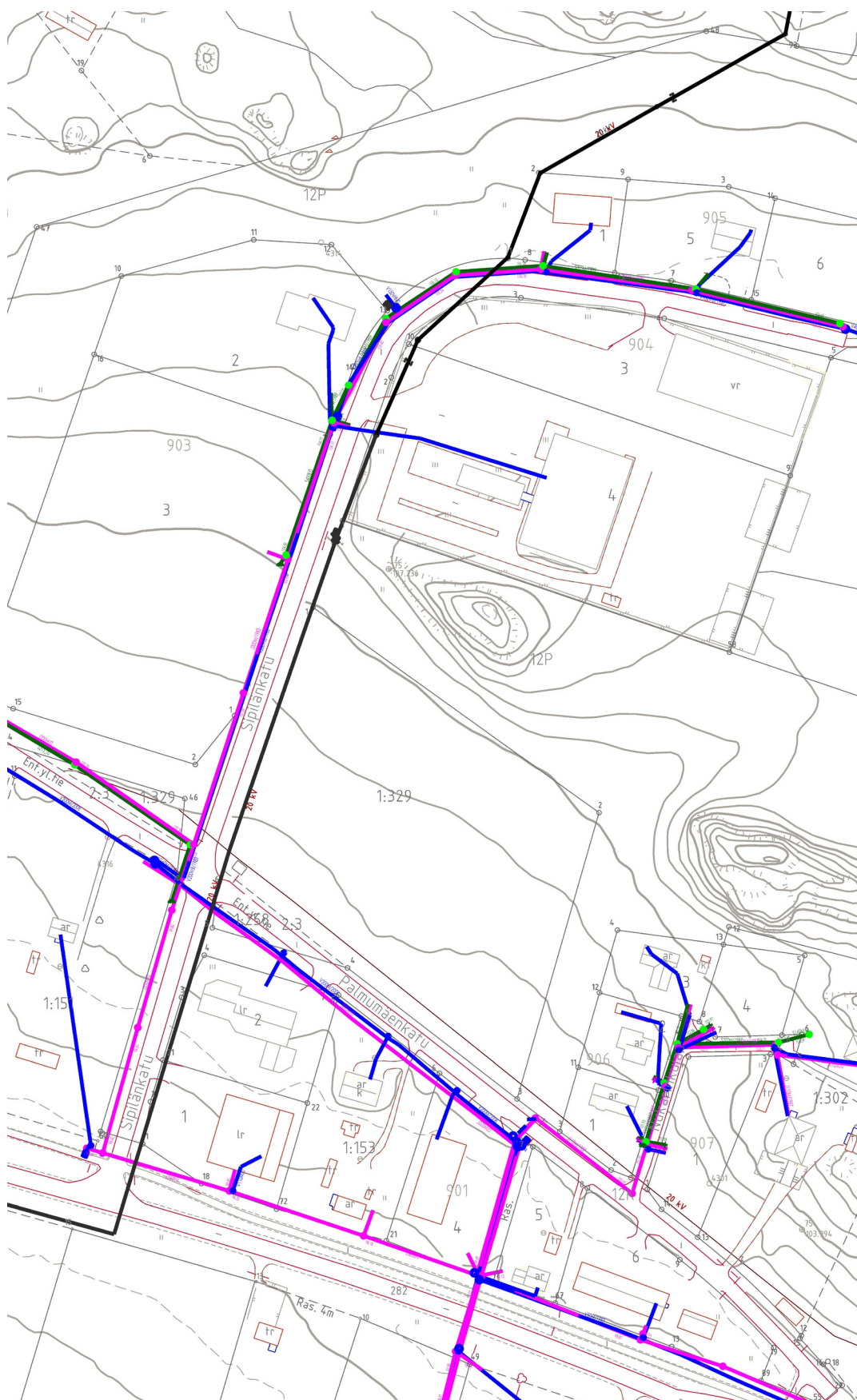
Muistutuksessa esitetään, että kaavaehdotuksessa Sipilänpuiston nimeksi muutetaan Äijälänpuisto. Perusteluna muistuttaja esittää, että puisto sijaitsee valtaosaltaan Äijälän tilan entisillä mailla; Kuuston ja Lunttilan alueen neljän muun tilan mukaan on jo nimetty katuja tai puistoalueita. Muistuttajan mukaan Äijälä on ollut aikanaan näistä tiloista suurin. Muistutuksen on allekirjoittanut kaksi henkilöä.

Sipilänpuisto on pitkänomainen laaja puisto ja sijoittuu pääosin kaavaehdotuksessa olevan alueen ulkopuolelle. Puiston jakaminen erinimisiin pieniin osiin ei ole kokonaisuuden kannalta tarpeen. Kaavassa olevan alueen nimen muuttaminen ei ole tarkoituksenmukaista, koska nimenmuutos koskisi vain pientä osaa Sipilänpuistosta. Alueen tulevissa kaavoissa Äijälä - nimeä on kuitenkin mahdollista käyttää puiston tai kadun nimenä.

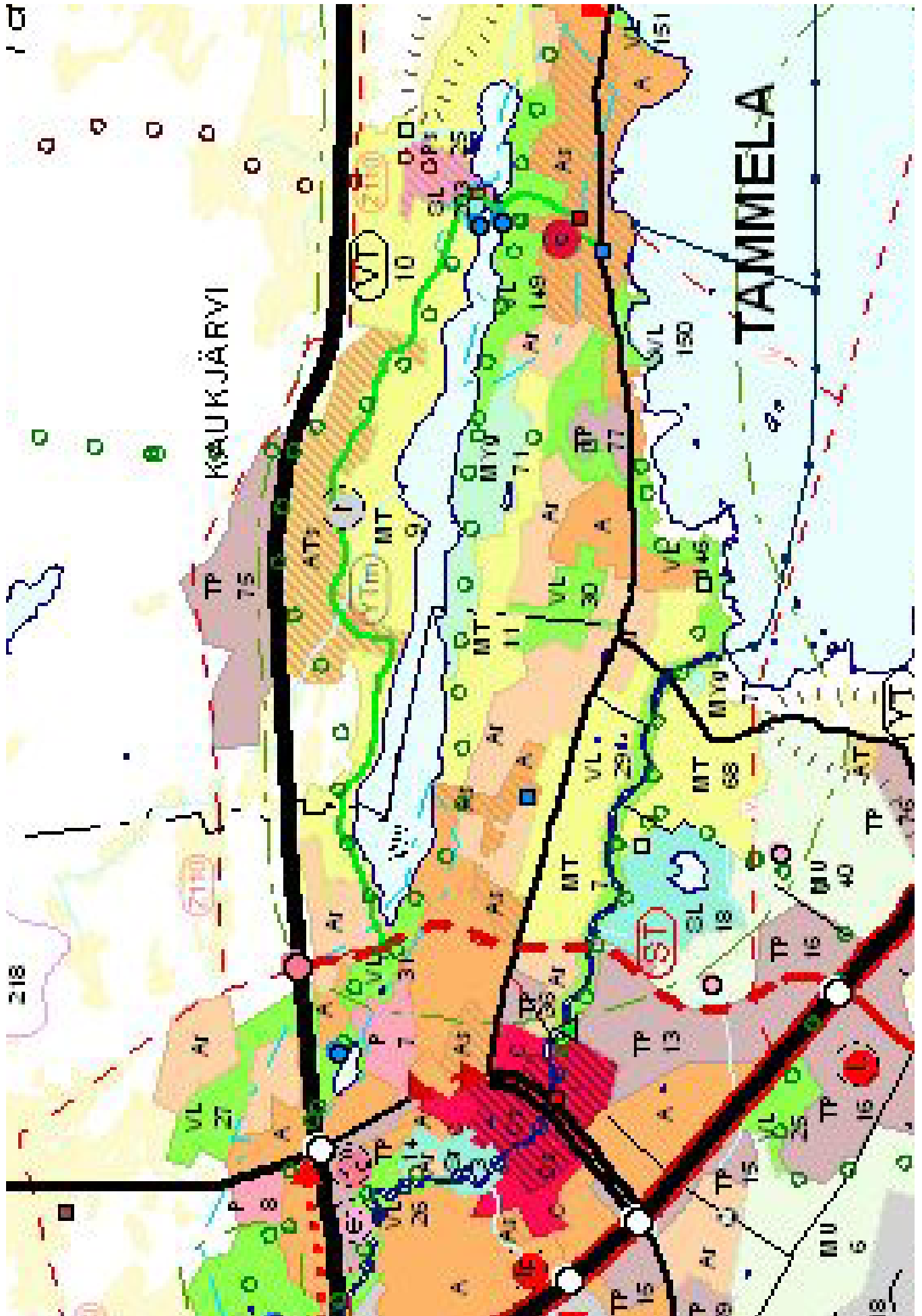
FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI  
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kaavoitusarkkitehti

Elisa Tegel



-  VESIJOHTO
-  SADEVESIVIEMÄRI
-  JÄTEVESIVIEMÄRI
-  SÄHKÖJOHTO - ILMA









# LUNTTILA I A 18.8.2014

## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

### FORSSAN KAUPUNKI

KUUSTON KAUPUNGINOSA

### LUNTTILA I A

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KUUSTON KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 905 SEKÄ VIRKISTYSALUETTA.

#### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

KTY-5

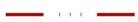
Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

- Rakennusten korkeus saa olla enintään 8 metriä.
- Rakennusten julkisivujen on oltava väriltään vaaleita.
- Vesikaton on oltava tumman ruskea tai harmaa.
- Rakennusta ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.

VL-1

Lähivirkistysalue.

Puistoalueella olevat metsät on säilytettävä. Puustoa on aukkopaikoissa vahvistettava istutuksin. Metsäluonnetta on erityisesti korostettava reunavyöhykettä kehittämällä.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

12

Kaupunginosan numero.

KUUSTO

Kaupunginosan nimi.

905

Korttelin numero.

SIPILÄNKATU

Kadun tai puiston nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Alueen osa, joka on kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi.



Istutettava alueen osa.



Istutettava puurivi.



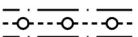
Viheryhteystarve.

1ap/85m2

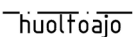
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.



Matkaviestinasema.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Huoltoajoa varten varattu alueen osa.



## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	061 Forssa	Täyttämispvm	08.10.2014
Kaavan nimi	Lunttila I A		
Hyväksymispvm	29.09.2014	Ehdotuspvm	18.08.2014
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	16.03.2013
Hyväksymispykälä	243	Kunnan kaavatunnus	061 L09
Generoitu kaavatunnus	061H290914A243		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,8052	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,8052

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,8052</b>	<b>100,0</b>	<b>2261</b>	<b>0,08</b>	<b>0,0000</b>	<b>579</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9043	32,2	2261	0,25	0,2317	579
T yhteensä						
V yhteensä	1,9009	67,8			-0,2317	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,8052</b>	<b>100,0</b>	<b>2261</b>	<b>0,08</b>	<b>0,0000</b>	<b>579</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9043	32,2	2261	0,25	0,2317	579
KTY	0,9043	100,0	2261	0,25	0,2317	579
T yhteensä						
V yhteensä	1,9009	67,8			-0,2317	
VL	1,9009	100,0			-0,2317	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						