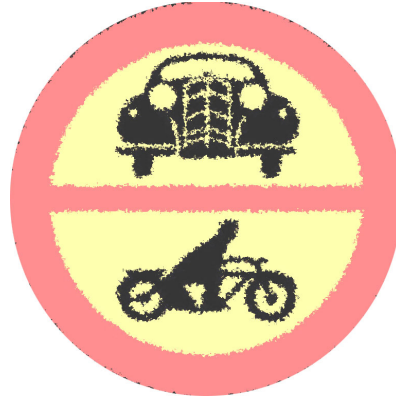




FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



VIEREMÄ II C

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

(luonnos, täydennetään ehdotusvaiheessa)

11.4.2022

VIEREMÄ II C

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 11. päivänä huhtikuuta 2022 päivättyä asemakaavakarttaa Vieremä II C.

Asemakaavan muutos koskee:

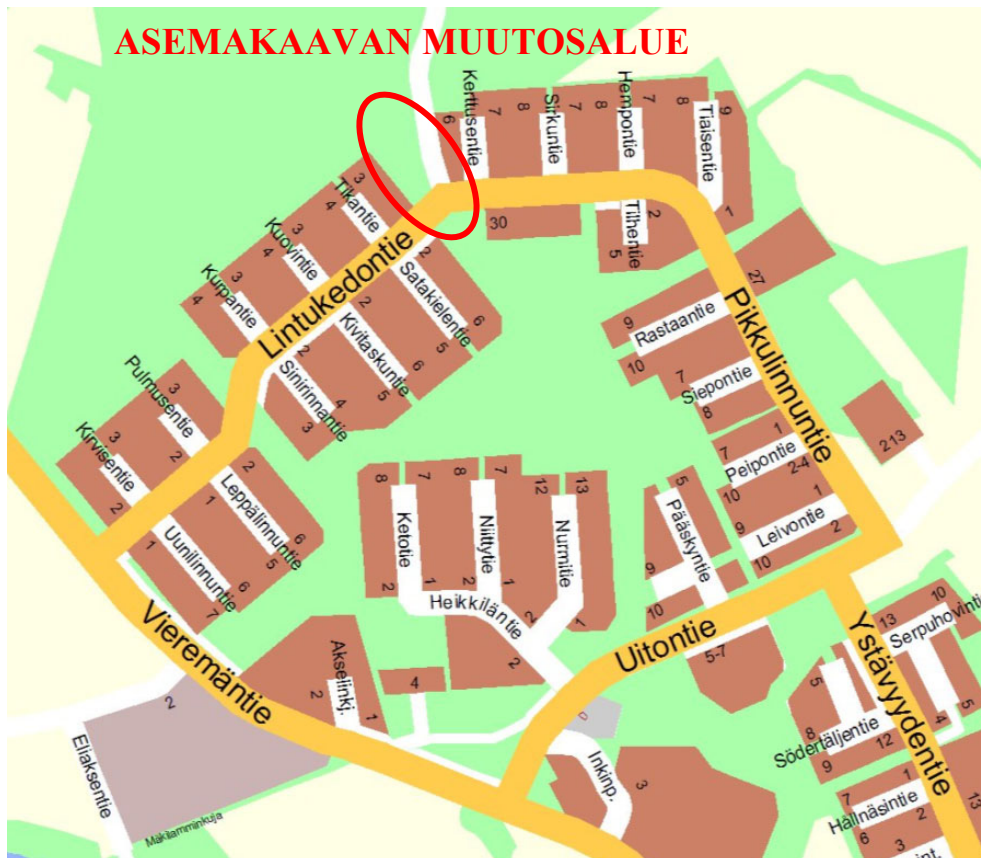
Forssan kaupungin Vieremän (16.) kaupunginosan katualueita.

Asemakaavalla muodostuu:

Forssan kaupungin Vieremän (16.) kaupunginosan puistoaluetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Vieremän kaupunginosassa Valtatien 10 pohjoispuolella noin 4,5 kilometrin päässä ydinkeskustasta.



1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on selkeyttää alueen liikennejärjestelyjä siten, että In-kintieltä pääsee Lintukedontien katualueen kautta edelleen Vieremäntielle. Liikenteelliset perusperiaatteet säilytetään muuten ennallaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti siten, ettei Lintukedontien kautta tule ylimääräistä läpiajoliikennettä muualta Vieremän asuinalueelta.

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Asemakaavan tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
2	TIIVISTELMÄ	
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Maisema ja luonnonympäristö	4
3.1.2	Rakennettu ympäristö	4
	Kunnallistekniikka	5
3.1.3	Maanomistus	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	6
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat päätökset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1	Osalliset	10
4.3.2	Vireilletulo	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1	Kaavan rakenne	10
5.3	Aluevaraukset ja mitoitus	11
5.4	Kaavan vaikutukset	11
5.5	Ympäristön häiriötekijät	11
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	12
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	12

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutos on lähtenyt liikkeelle kaupungin aloitteesta.
- Asemakaavamuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksen 2021 - 2022 yhteydessä.
- 11.4.2022 valmistui Vieremä II C asemakaavamuutosluonnos.
- xx.xx.2022 yhdyskuntalautakunta päätti asettaa Vieremä II C asemakaavamuutosluonnoksen 11.4.2022 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville.
- x.x. – xx.x.2022 asemakaavan muutosluonnos oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä. Luonnoksesta jätettiin ...
- xx.x.2022 valmistui Vieremä II C asemakaavamuutosehdotus.
- x.x.2022 kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville 14 päivän ajaksi sekä pyytää ehdotuksesta lausunnot Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä ja Forssan vesihuoltoliikelaitokselta.
- x. -xx.x.2022 asemakaavamuutosehdotus oli MRL 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä. Ehdotuksesta
- xx.x.2022 kaupunginhallitus hyväksyi Vieremä II C asemakaavamuutoksen.

2.2 Asemakaava

Kaava-alueella Lintukedontieltä on rakennettu ajoneuvoväylä pohjoisessa oleville asuin- ja maataloustiloille. Kyseinen yhteys säilyy puistoalueella olevana ajoyhteytenä, kunnes korvaava liikenneyhteys rakennetaan muuta kautta. Inkintieltä tulee jatkoyhteys Lintukedontien kautta Vieremäntielle. Läpiajoliikennettä rajoitetaan edelleen siirtämällä kevyen liikenteen yhteys Pikkulinnuntielle.



Näkymä Lintupolulta Inkintien suuntaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-alue on rakennettu. Uudet liikenneyhteydet osoitetaan liikennemerkein.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Maisema ja luonnonympäristö

Maakunnallisesti alue luokitellaan osaksi Loimijokilaakson viljelymaisemien maisematyyppejä. Maisematyypille ominaista ovat laaksomaiset alavat alueet ja laajat savipohjaiset pellot sekä loivasti kumpuilevat pitkät näkymät.

Suunnittelualue sijaitsee selännealueella Loimijoen jokilaakson 1800-luvun metsästä raivatulla peltoalueella kartanon lounaispuolella.

Maaperältään suunnittelualue on savea.



Maisemarakenne



Maaperäkartta

Sininen: savialue,

Punainen: kallioalue

Vaalea: moreenialue

3.1.2 Rakennettu ympäristö

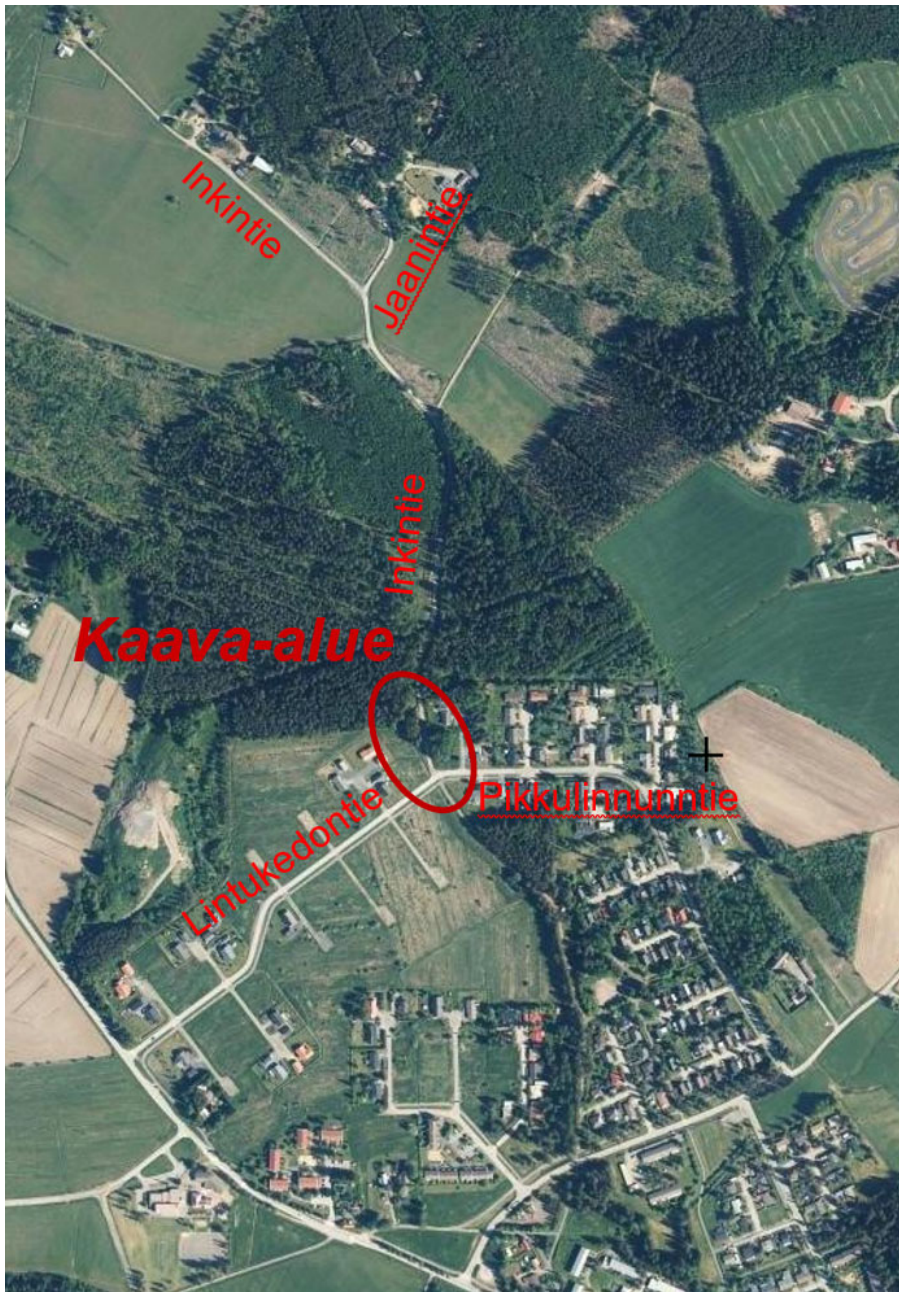
Kaava-alue on vanhaa peltoaluetta, jonka ympäristössä on ollut tiluksia jo 1700-luvulla. Varsinainen kylätaajama on 1800-luvulla muodostunut Loimijoen varteen Vieremän myllyn ympäristöön.



Kartta vuodelta 1711

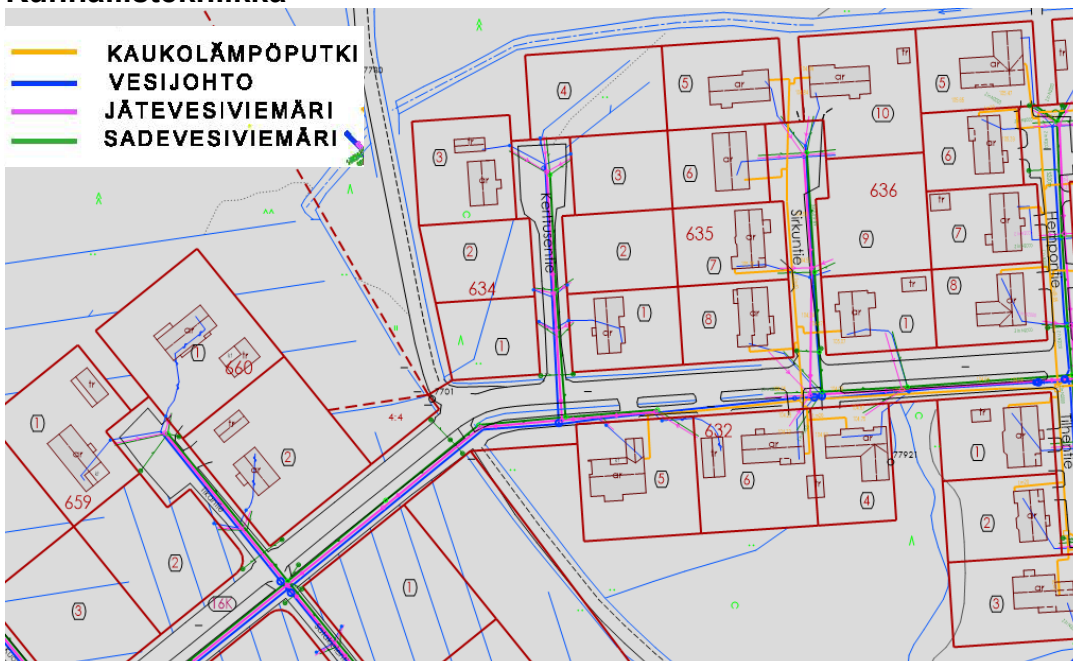


Senaatinkartta 1884



Ilmakuva alueelta,
© MML

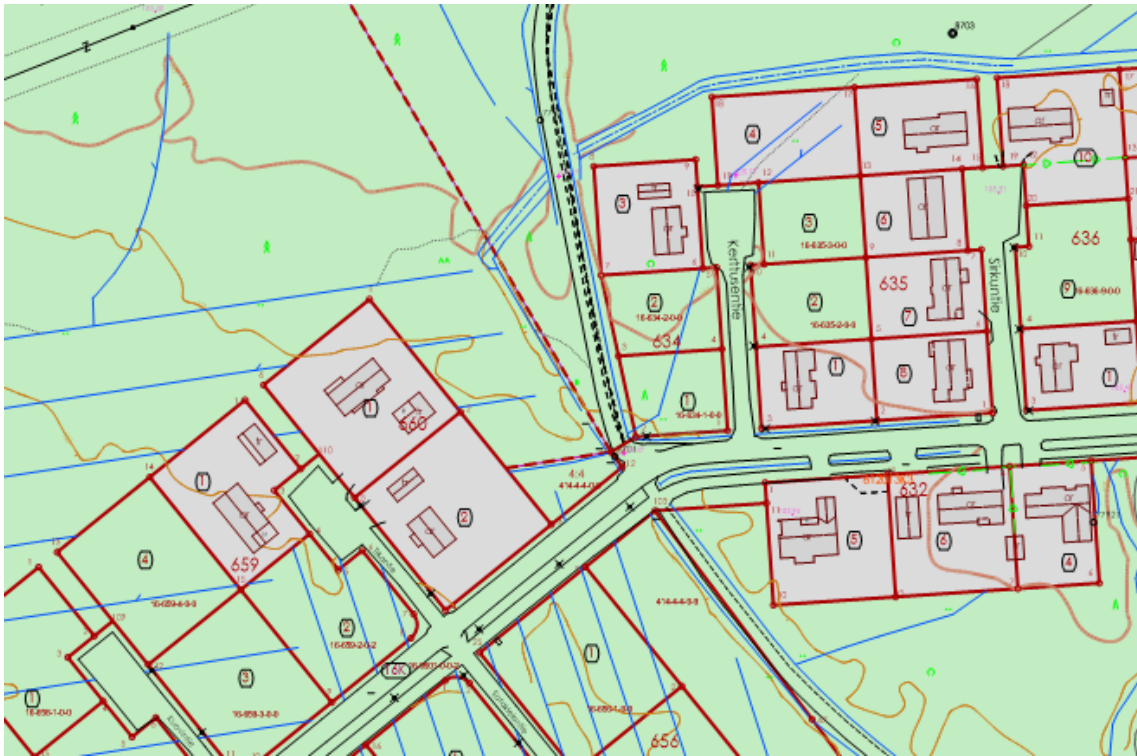
Kunnallistekniikka



Alueella on valmiina kunnallistekniikka ja katuyhteydet.

3.1.3 Maanomistus

Forssan kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet sekä myynnissä olevat asuinkiinteistöt (vihreät alueet), muut kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

3.2.1.1 Maakuntakaava

- Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040, hyväksytty 27.5.2019 ja saanut lainvoiman 22.10.2021, muutosalue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (AA).



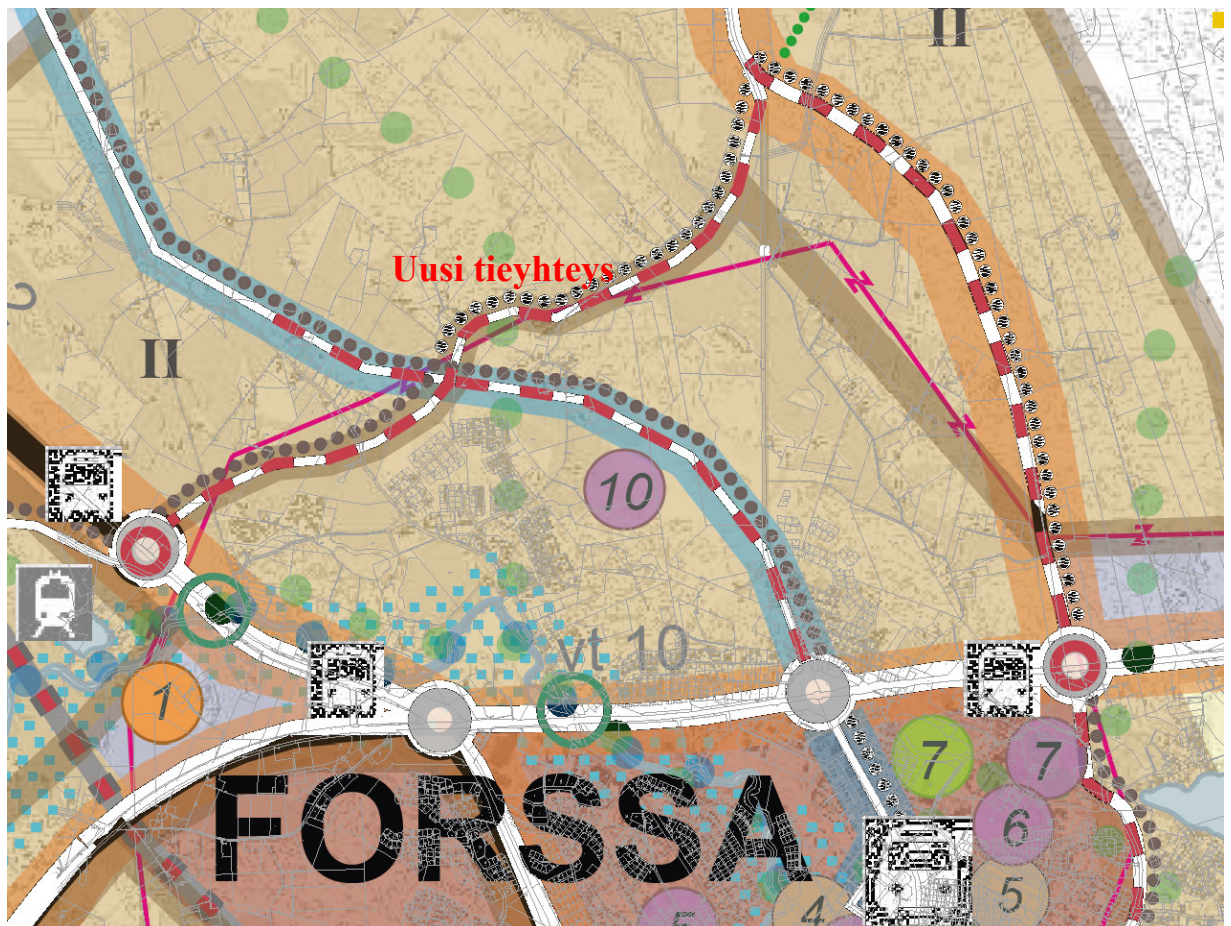
3.2.1.2 Yleiskaava

Alueella on kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymä oikeusvaikutteeton keskus-
taajaman yleiskaava, jossa muutosalue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).



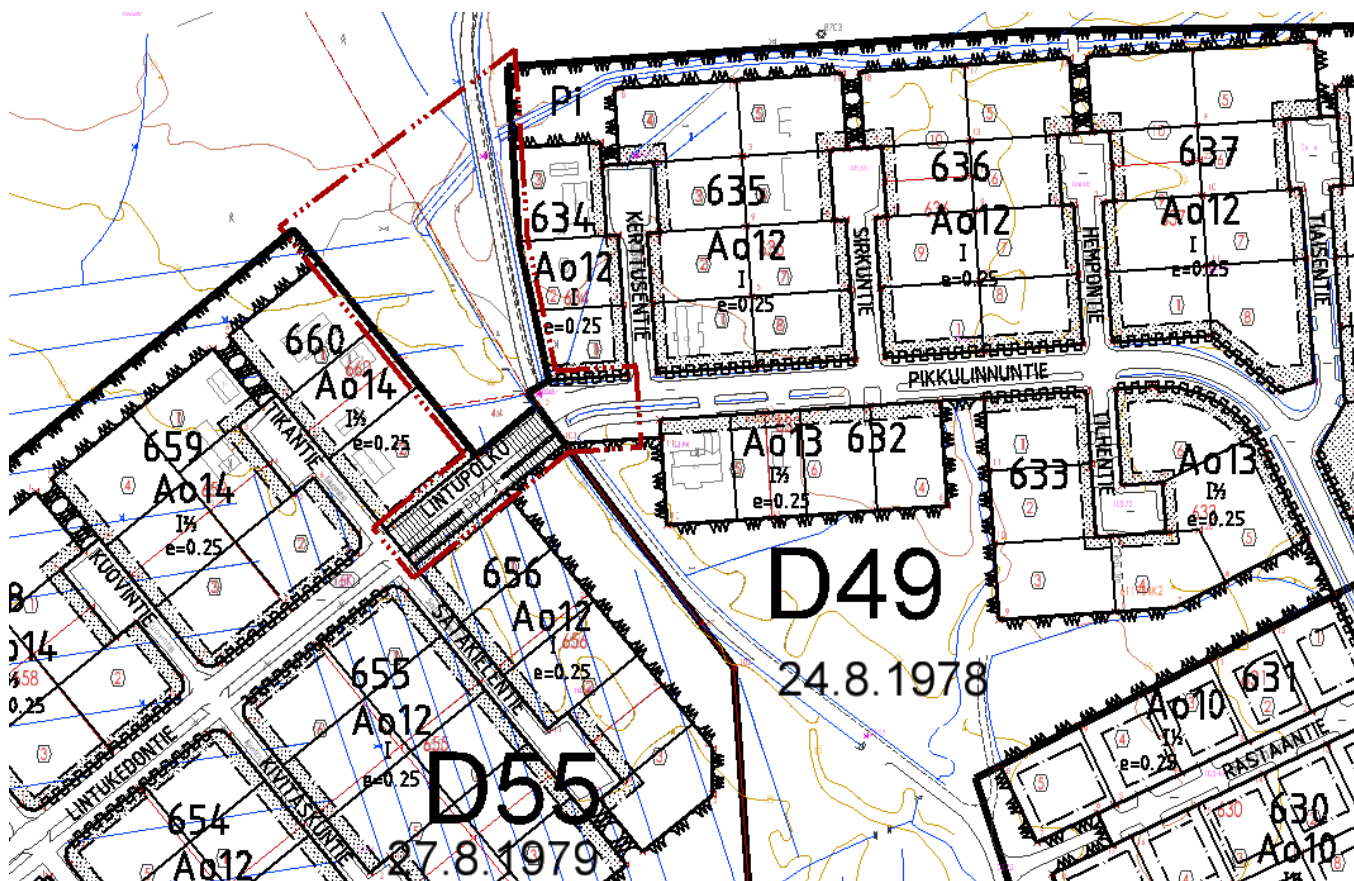
Fostra

Forssan seudun strategisessa rakennetarkastelussa on osoitettu Valtatieltä 2 Vieremäntielle ja edelleen Tampereentielle uusi tieyhteys, joka sijaitsee Vieremän nykyisen pienasuinalueen pohjoispuolella. Uuden tieyhteyden suunnittelun ja toteuttamisen yhteydessä saadaan uudet liikenneyhteydet myös Inkintielle ja Jaanintielle.



3.2.1.3 Asemakaava

Kaava-alueen katualueilla sekä viereisillä asuinkorttelialueilla on voimassa 27.8.1979 (D55) ja 24.8.1978 (D49) vahvistetut asemakaavat. Pohjoisosa alueesta on asemakaavatonta. Voimassaolevan asemakaavan katualueen ratkaisulla on haluttu estää läpikulkuajo uusimman asuinalueen kautta. Pikkulinnuntien pohjoisosan asemakaava on vahvistettu 1978 ja siinä Pikkulinnuntie on ollut päättävä katualue, josta yhteys Vieremäntielle on osoitettu Uitontien kautta. Tämän jälkeen on kaavoitettu Lintukedontie asuntokaduksi ja katujen väliin kevyen liikenteen väylä, jossa on sallittu ajo joukkoliikenteelle. Kummassakaan kaavassa ei ole käsitelty Inkintien liikennettä eikä esitetty ratkaisua siihen.



Ote ajantasa-asemakaavasta ja voimassa olevan asemakaavan kaavatunnus.

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2012. Rakennusjärjestystä päivitetään vuosina 2021 - 2022 seudullisesti yhtenäiseksi. Ehdotus rakennusjärjestyksestä oli nähtävänä 6.12.2021 – 7.1.2022. Muutokset nykyiseen järjestykseen ovat vähäisiä.

3.2.1.5 Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistöt on merkitty kiinteistörekisteriin voimassa olevan kaavan mukaisesti.

3.2.1.6 Pohjakartta

Täydennyskarttoitus alueella on suoritettu 1980-luvulla. Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpäalvelu pitää ajantasalla ja täydentää pohjakarttaa.

3.2.1.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.2 Kaava-alueita koskevat päätökset.

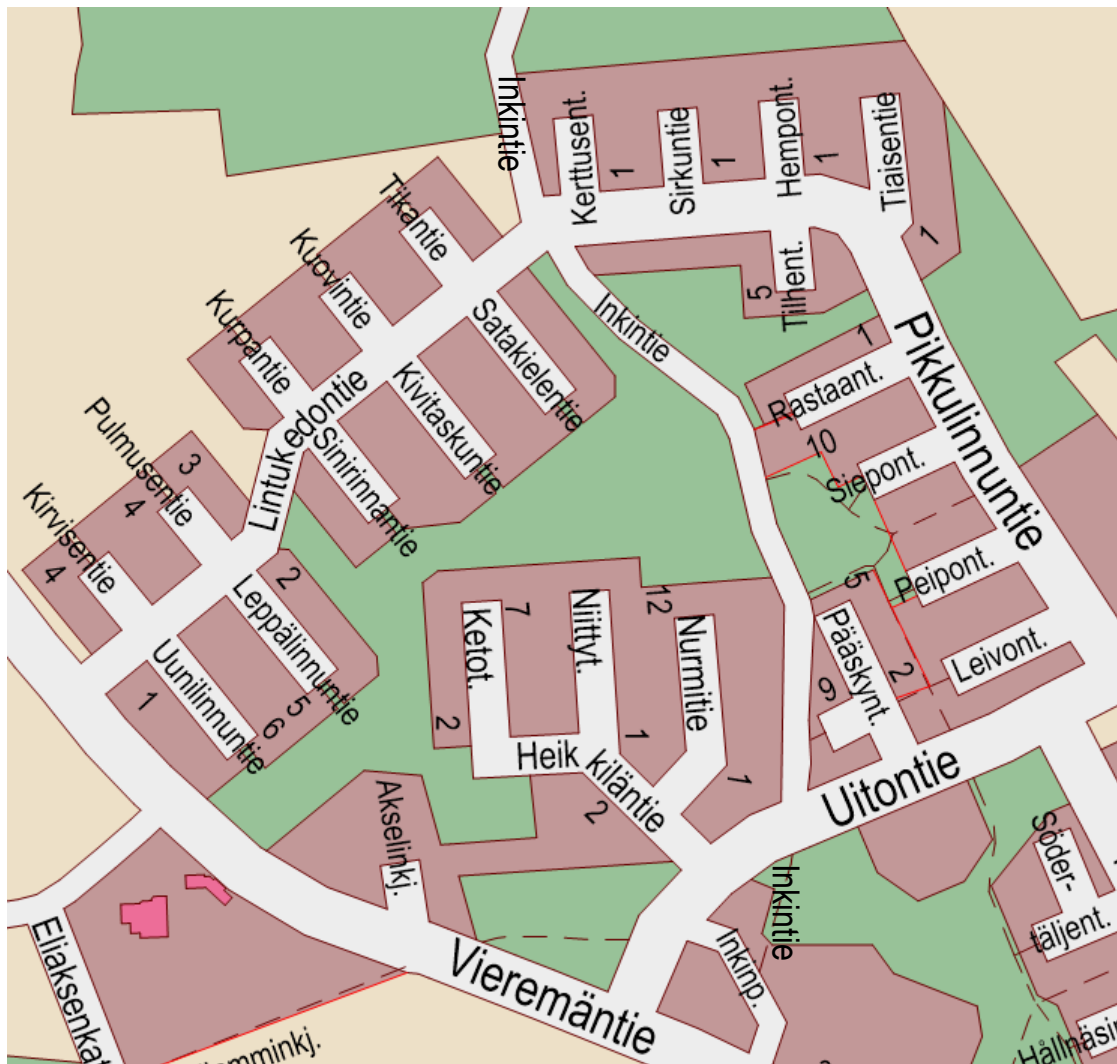
- Kaavamuutos on otettu mukaan vuosien 2021 - 2022 kaavoituskatsaukseen, jossa se on tullut vireille.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos koskee pelkästään katualuetta ja siihen liittyvää kaavoittamatonta aluetta, jonka kautta kulkee tiekunnan hallinnoima tie pohjoiseen Inkintien ja rasitienä Jaanintien varren kiinteistöille. Kaavoituksen tarkoituksena on löytää luonteva kulkuyhteys pohjoisen kaavoittamattomilta alueilta Vieremäntielle käyttäen nykyisiä kulkuväyliä, kunnes esim. Vieremäntieltä suunnitellaan ja rakennetaan uusi ajoyhteys kyseisille alueille.

Inkintie on ainoa ajoneuvoliikenneyhteys Vieremän asuinalueen pohjoispuolella sijaitseville Inkintien ja Jaanintien varsilla oleville tiloille, joista osa on muodostettu jo 1950-luvulla. Ennen Vieremän asuinalueen kaavoitusta ja rakentamista, tieyhteys tiloille on sijainnut Vieremäntieltä nykyisen Inkinpolun ja edelleen Vieremänpuiston alueella, jotka ovat nyt kevyen liikenteen väylinä. Asuinalueen kaavoituksen yhteydessä ei virallisesti ole ratkaistu liikenneyhteyttä Inkintielle, koska jatkoyhteyttä Pikkulinnuntieltä tai Lintukedontieltä ei ole osoitettu. Vanha ajoyhteys puiston kautta on ollut käytössä vielä 2000-luvun alussa, kunnes Lintukedontie rakennettiin, jolloin Inkintien liikenne siirtyi kulkemaan sitä kautta Vieremäntielle kaupungin kanssa tehdyn suullisen sopimuksen mukaisesti.



Entinen Inkintien ajoyhteys pohjoisen puolen tiloille näkyy hyvin vanhassa opaskartassa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on tullut vireille vuosien 2021 - 2022 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty alueen osalliset ja kaavoitus on suoritettu suunnitelman mukaisessa laajuudessa ja siinä esitetyllä tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty kaavoituksen edetessä muutosten edellyttämillä tavoilla.

Kaava-alueen liikennejärjestelyistä on tullut kirje sekä Pikkulinnuntien poikkikatujen asukkailta että Inkintien ja Jaanintien asukkailta. Myös Lintukedontien varrella asuvat ovat olleet yhteydessä kaupungin suuntaan alueen liikennejärjestelyistä.

- Lintukedontien puoleiset asukkaat vaativat, että liikennejärjestelyt on toteutettava asemakaavan mukaisesti eli ajoyhteys on katkaistava Pikkulinnuntien ja Lintukedontien välillä. Tämän jälkeen on asetettu kaavan mukaiset liikennemerkit.
- Pikkulinnuntien asuinalueen puoleiset asukkaat vastustavat ajoyhteyden katkaisua Pikkulinnuntieltä Lintukedontielle. Perusteluina on mm. että, sitä kautta on hyvät ajoyhteydet koululle ja toisaalta Pikkulinnuntien liikenteellinen kuormitus.
- Nykyisten kaavan mukaan asetettujen liikennemerkkien mukaisesti Inkintien ja Jaanintien varren asukkaiden olisi kuljettava Pikkulinnuntien kautta omille kiinteistöille. He pyytävät, että kulku olisi Lintukedontien kautta, josta on lyhyempi ja turvallisempi matka Vieremäntien pääväylälle mm. maatalouskoneilla ja muulla raskaalla kalustolla.

4.3.2 Vireilletulo

Hankkeen vireilletulosta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen lehtikuulutuksella Forssan lehdessä 12.12.2021.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

11.4.2022 valmistui Vieremä II C asemakaavamuutosluonnos. Luonnoksen valmistumisesta ja alustavan kuulemisen nähtävänäoloajasta tiedotettiin kirjeitse maanomistajille ja lähinaapureille sekä kuulutuksella paikallisessa lehdessä muille asianosallisille.

Luottamuselinkäsittelyjen päivämäärät on esitetty osan 2 tiivistelmän kaavaprosessin vaiheissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on uudistaa asemakaavaa siten, että liikenneväylät kaikkien kiinteistöiden osalta toteutetaan kaava-alueella olevia kaavakatuja ja ajoväyliä pitkin. Liikenteellinen pääperiaate säilytetään niin, ettei synny ylimääräistä läpiajoa asuinalueen kautta ja maa- ja metsätalouden liikenne sujuu mahdollisimman turvallisesti.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen ajoväylät koostuvat asuinkorttelialueiden katualueen osasta, joukkoliikenteelle varatusta kadusta sekä kevyen liikenteen väylästä.

Asuinkortteleiden välissä on puistoaluetta, joka jatkaa olevaa puistorakennetta. Puistoalueella on ajoväyläyhteys kaavoittamattomalle alueelle, josta ei ole muuta liikenneyhteyttä yleisille liikenneväylille. Ajoyhteys säilytetään sen ajan, kunnes korvaava ajoreitti rakennetaan muuta kautta.



Ilmakuva kaava-alueelta, © MML

5.3 Aluevaraukset ja mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 0,43 ha. Korttelialueen ja muiden kaava-alueiden mitoitus jakautuu seuraavasti:

Korttelialue	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus
VP-12	0,5924 ha		
katu	0,1214 ha		
jl katu	0,0293 ha		
pp	0,0209 ha		
Yhteensä	0,7640 ha		

Liite 2 Asemakaavakartta ja -määräykset

Liite 3 Seurantalomake

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaava-alue ja sen ympäristö on rakennettu ja alueella on valmiina kunnallistekniikka sekä liikenneyhteydet. Asemakaava ei liikenteellisesti muuta voimassa olevaa asemakaavaa. Nykyisin käytössä oleva kulkuyhteys pohjoisen suuntaan vahvistetaan asemakaavalla siihen asti, kunnes kulkuyhteydelle toteutetaan korvaava ajoyhteys. Koska kaavalla vain vahvistetaan nykyinen pitkään käytössä ollut maankäyttö, eivät kaavamuutoksen vaikutukset muutu olevasta tilanteesta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asuinalueen häiriötekijöitä ovat ajoneuvojen liikenteen melu.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

VP-12 puistoalueelle saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä painanteita ja viivytysaltaita. Muuten alueen suunnittelu ja hoito on tehtävä siten, että maaperän ja kasvilisuuden hiilivarastot kasvavat mahdollisimman suuriksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan tultua voimaan toteutetaan kaavan mukainen liikennejärjestely liikennemerkkein. Puistoalueelle lisätään tulevaisuudessa puustoa ja pensaita kasvattamaan hiilivarantoa. Tarvittaessa alueelle rakennetaan hulevesien käsittelyyn liittyviä painanteita ja viivytysaltaita.



Näkymä Inkintieltä tulevalle puistoalueelle.

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Forssa 11.4.2022

Kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä