



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



HEVOSSILTA OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS

11.9.2023

HEVOSSILTA OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Osayleiskaavan selostus, joka koskee 11. päivänä syyskuuta 2023 päivättyä osayleiskaavakarttaa Hevossilta.

Osayleiskaava koskee:

Forssan kaupungin Linikkalan kylän (408) Hevossilta tilaa (20:4).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Tamperentien varrella noin 6,6 kilometrin päässä Forssan ydinkeskukselta pohjoiseen.



1.3 Osayleiskaavan tarkoitus

Kaavalla tutkitaan rakennuslupien pohjalta muodostuneen olevan rakenteen ja toiminnan muodostamista pysyväksi matkailuliiketoiminnan alueeksi. Alueella on nykyisin ulkoilmamuseo, maaseutumatkailua, lomamökkialue ja luonnonsuojelualuetta.

Alue on irrallaan Forssan yleis- ja asemakaavoitetusta alueesta seudullisen tieverkoston varrella, jonka varrella on päävesijohto sekä pääviemäri. Forssan strategisessa rakennetarkastelussa tarkoituksena on myös yhdistää alueiden läpi kulkevan ulkoilureitin kautta seudun nähtävyyksiä ja virkistysalueita toisiinsa ja näin täydentää ulkoiluverkostoa sekä liittää sitä kautta kyliä ja taajamia toisiinsa. Ulkoilureittien linjaaminen kylien kautta mahdollistaa erilaisten maisemien luonnonsuojelualueiden ja rakennettujen alueiden käyttämisen matkailun ja asumisen vetovoimatekijänä. Vaihtoehtoinen yhdysreitti voisi kulkea osayleiskaava-alueen kautta.

Tilan arvorakennukset sekä alueella sijaitsevat luontokohteet ja niiden liittyminen alueen läheisyydessä oleviin suojelualueisiin tutkitaan ja osoitetaan tarvittavilla merkinnöillä kaavaan.

Alueelle ei ole mielekästä laatia asemakaavaa, joten osayleiskaava laaditaan sillä tarkkuudella, että sen perusteella voidaan myöntää tulevia rakennuslupia.



1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Osayleiskaavan tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3

2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Osayleiskaava	4
2.3	Osayleiskaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Maisema ja luonnonympäristö	6
	Maisemarakenne (suurmaisema)	6
	Luonnonympäristö	7
	Luonnonsuojelualue	7
	Rauhoitettu luonnonsuojelualue	8
	Metsäalueet	9
	Hulevesi	12
3.1.3	Maiseman historia	13
3.1.4	Arkeologiset kohteet	14
3.1.5	Rakennettu ympäristö	14
	Rakennukset ja rakennusluvut	15
	Historia	16
	Kunnallistekniikka	17
3.1.6	Maanomistus	17
3.2	Suunnittelutilanne	18
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	18
3.2.1.1	Maakuntakaava	18
3.2.1.2	Fosträ;	19
3.2.1.3-7	Yleiskaava; Asemakaava; Rakennusjärjestys; Kiinteistö; Pohjakartta	20
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat päätökset	20
3.2.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	20
3.2.3.1-3	Tehdyt selvitykset; Maisemaselvitys; Liikenteellinen selvitys	20
4	OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Osayleiskaavan suunnittelun tarve	20
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1	Osalliset	21
4.3.2	Vireilletulo	21
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.4	Osayleiskaavan tavoitteet	21
4.5	Yhteenveto kaavasta esitetyistä mielipiteistä ja kannanotoista	22
5	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	26
5.1	Kaavan rakenne	26
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.2.1	Hiilivarastot ja luonnon monimuotoisuus	27
5.3	Aluevaraukset ja mitoitus sekä kaavamerkinnot ja -määräykset	29
5.4	Kaavan vaikutusten arviointi	31
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	31
5.4.3	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	32
5.5	Ympäristön häiriötekijät	32
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	
	1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
	2. Osayleiskaavakartta ja -määräykset	
	3. Rakennuskannan inventointi, erillisliite	

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 2020 kaavoituskatsauksessa ilmoitettiin Hevossilta-osayleiskaava vireille tulleeksi, kuulutus Forssan lehdessä 16.12.2019.
- 9.9.2021 valmistui alustava Hevossilta-osayleiskaavaluonnos. Luonnos esiteltiin maanomistajalle, joka halusi oleellisia muutoksia luonnokseen. Muutoksista neuvoteltiin ELY-keskuksen kanssa, jonka perusteella tarkennettiin luonnosta.
- 3.3.2022 Hevossilta-osayleiskaavaluonnos lähetettiin maanomistajalle, joka 12.3.2022 sähköpostitse hyväksyi eteenpäin vietäväksi.
- 11.4.2022 valmistui lopullinen luonnos edelliseen nähden pienillä tarkistuksilla, jotka eivät oleellisesti muuttaneet kaavaa maanomistajan kannalta.
- 28.4.2022 yhdyskuntalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa Hevossilta-osayleiskaavaluonnoksen 11.4.2022 MRL 62 §:n mukaisesti nähtäville.
- 16.5.2022 kaupunginhallitus päätti asettaa Hevossilta-osayleiskaavaluonnoksen 11.4.2022 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville.
- 6.6.-8.7.2022 osayleiskaavan luonnos oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä.
- 22.9.2022 valmistui alustava Hevossilta-osayleiskaavaehdotus.
- 27.10.2022 neuvottelu maanomistajan kanssa ehdotukseen tehdyistä muutoksista.
- 23.2.2023 pidettiin palaveri valtion viranomaisten kanssa, jossa käsiteltiin lausuntojen johdosta kaavaan tehdyistä täydennyksistä.
- 23.2.2023 valmistui lopullinen Hevossilta-osayleiskaavaehdotus.
- 5.6.2023 kaup.hallitus päätti asettaa ehdotuksen MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville.
- 8.8-6.9.2023 osayleiskaavaehdotus oli MRL 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä.
- 11.9.2023 valmistui lausuntojen perusteella tarkistettu osayleiskaavaehdotus.
- 25.9.2023 kaupunginhallitus ehdotti, että valtuusto hyväksyy Hevossilta osayleiskaavan 11.9.2023.
- 2.10.2023 kaupunginvaltuusto hyväksyi Hevossilta osayleiskaavan 11.9.2023.
- 19.11.2023 kuulutus kaavan hyväksymisestä; 20.11.2023 on kaavan voimaantulopvm.

2.2 Osayleiskaava

- Kaavalla pyritään säilyttämään ulkoilmamuseoalueen kokonaisilme sekä nykyiset rakennukset. Alueella on paljon vanhoja paikalle siirrettyjä ja alkuperäisen tilakeskuksen rakennuksia, joiden arvot olisi säilytettävä.
- Kaavassa tutkitaan rakennusala ja -oikeus maanomistajan toivomaa uudisrakennusta varten. Lisäksi tarkastellaan, kuinka monta uutta mökkiä voidaan osoittaa jo oleville mökkialueille.
- Muilta osin kaavassa osoitetaan rakennettu tilanne ja käyttötarkoitukset olevan tilanteen mukaisesti siltä osin kuin se on mahdollista.



2.3 Osayleiskaavan toteuttaminen

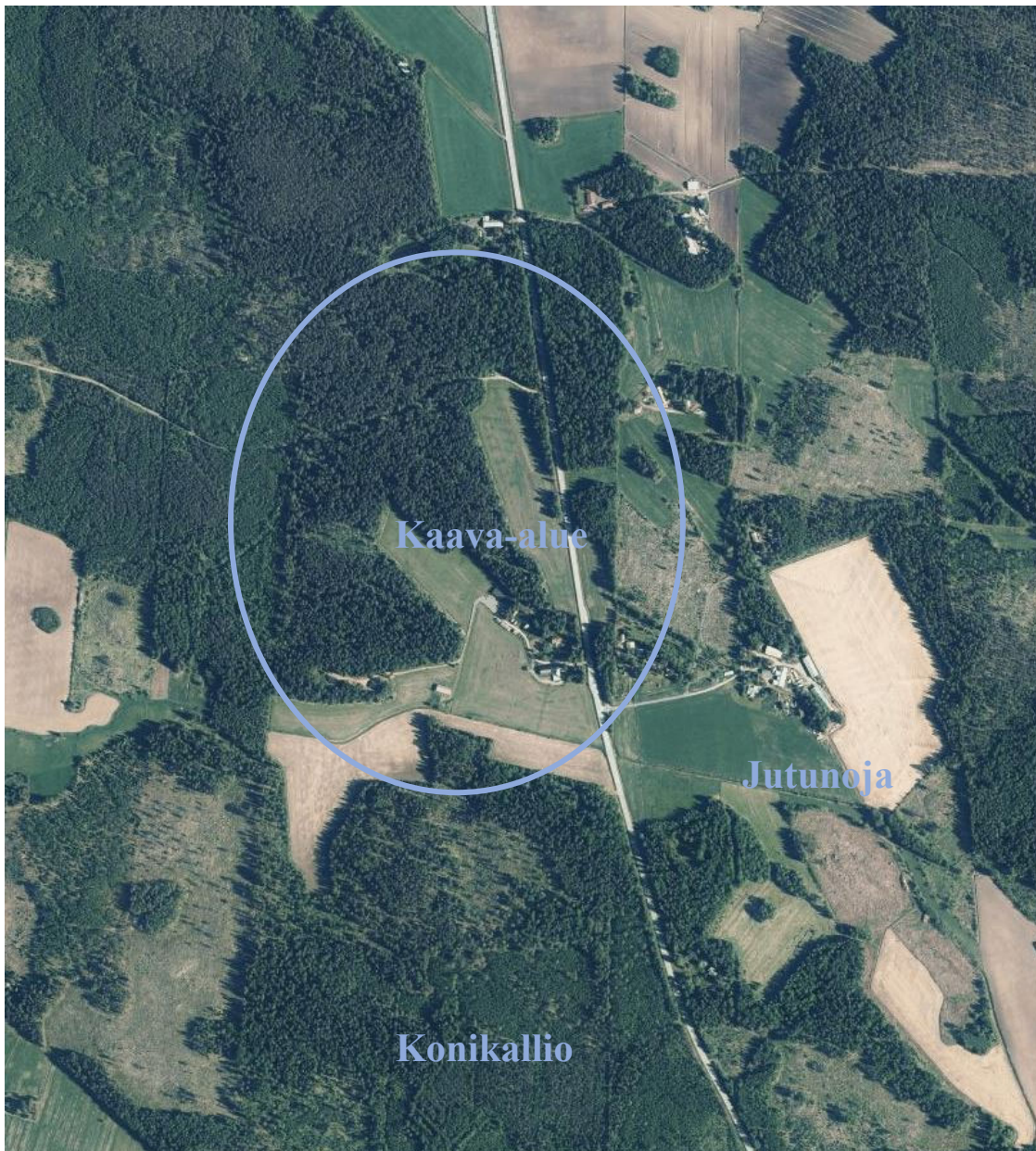
- Osayleiskaavassa osoitettu uusi rakennusoikeus on niin vähäistä, ettei se merkittävästi vaikuta jo olemassa olevan rakenteen lisänä. Kaava on tehty sillä tarkkuudella, että sitä voi käyttää RM-alueilla rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 44§) Rakentaminen tapahtuu maanomistajan aikataulussa ja toimesta.
- Uudet rakennukset liitetään olevaan kunnallistekniikkaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus (lähimaisema)

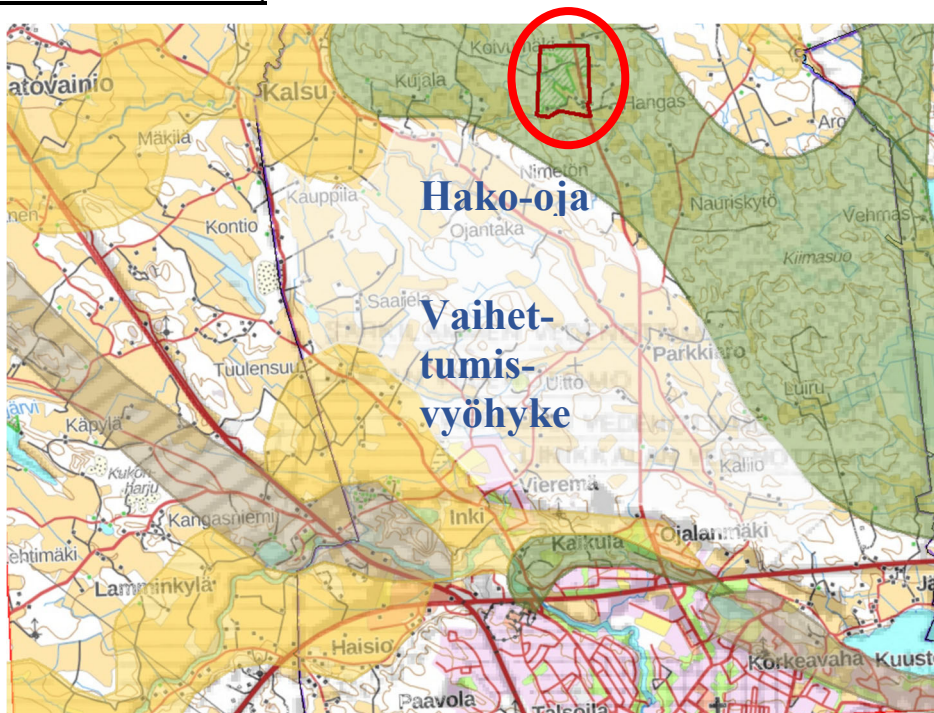
Kaavoitettavalla alueella on pienialaisia pelloja. Eteläisen itä-länsi suuntaisen peltoalueen läpi kulkee laajemman alueen hulevesiä välittävä Jutunoja. Alueelliset maanalaiset infrajohdot sijaitsevat osin Tampereentien reunassa ja osin etäämmällä asutuksen läheisyydessä. Asutus ja muu rakentaminen sijoittuu metsäsaarekkeisiin. Metsäsaarekkeet laajenevat suuremmiksi metsäalueiksi muodostaen peltöjen kanssa pitsimäisen kokonaisuuden. Metsäalueilla ovat ekologiset elinpiirit / ydinalueet liittyvät toisiinsa hyvin ohuiden yhteyksien kautta.




Ilmakuva 2022, Karttapaikka.

3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

Maisemarakenne, suurmaisema



 metsäinen selänne

 jokilaakso, viljelyksiä

 harju

Hämeen järviylänkö:

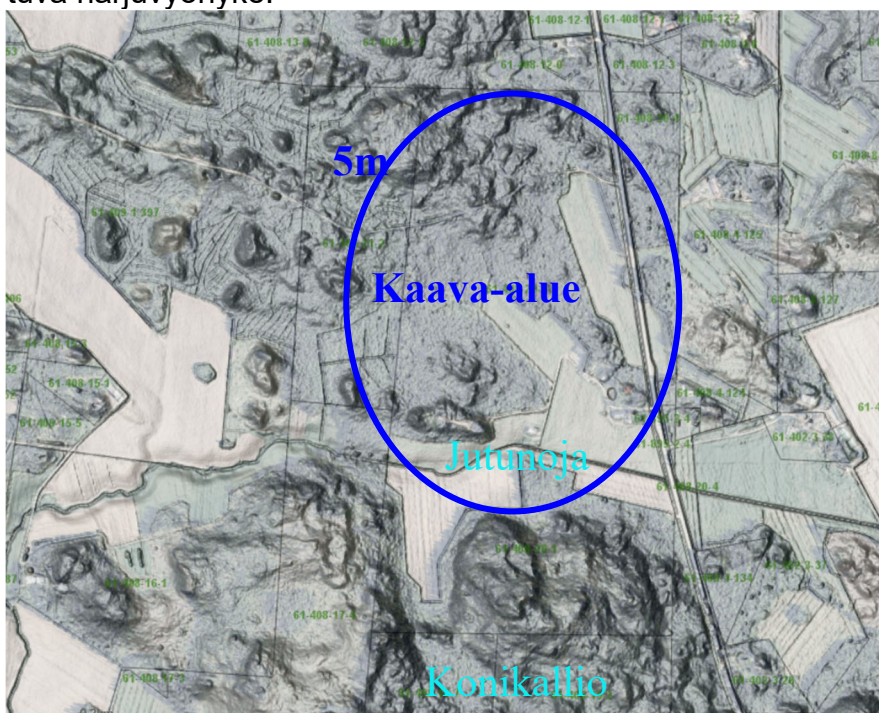
Suurmaisemassa alue sijaitsee metsäisellä ylängöllä, joka ulottuu Kalsun peltoalueiden pohjoispuolelta Tammelan Kärjensuon ympäristöön Valtatien 10 pohjoispuolelle. Metsäalueen sisällä on pieniä peltoalueita.

Kaava alueen eteläpuolella oleva vaihtumisvyöhyke jakaantuu edellistä pirstaleisempiin metsäalueisiin ja pieniin peltoihin:

- Ylängön ja Linikkalasta Vieremään ulottuvan harjualueen väliin jää Kalsusta Ojalanmäen pohjoispuolelle ulottuva kapea Hako-ojan laakso, joka on pääosin peltoviljelyksiä.
- Ojalanmäestä Kauppilaan ulottuva pienten peltosten pirstoma metsäalue.

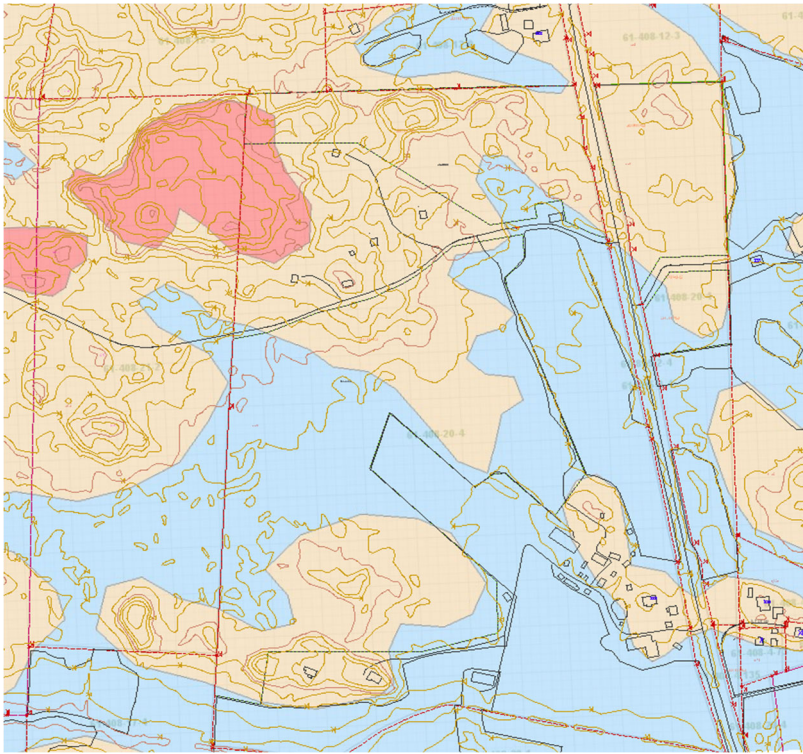
Loimijokilaakso:

-Inkin kohdalta avautuva peltoalue kuuluu jo Loimijoen rantoihin liittyviin peltolaaksoihin. Loimijoen laaksoon työntyy kapea valtatie 2 kohdalta alkava kaakosta luoteeseen ulottuva harjuvyöhyke.



Varjostettu korkeusmalli, GTK

Pääosin tasaisen metsä- ja peltoalueen lisäksi on luoteiskulmauksessa viitisen metriä korkea mäki-alue. Alueen eteläpuolella on kymmenisen metriä korkea Konikalio. Maastollisesti matalin kohta sijoittuu Jutunajan laaksoon.



Vanha tilakeskus ja maastosta kohoavat metsäalueet ovat maaperältään karkeaa hietaa. Luoteisnurkan korkein kohta on kalliomaata. Alavimmat alueet ovat maaperältään savea.

Maaperäkartta

Sininen: savi

Keltainen: karkea hieta

Punainen: kalliomaa

Luonnonympäristö

- Alueella sijaitsee luonnonsuojelualue.
- Aluetta ympäröi luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdysalueita. Ekologisia käytäviä ja yhteystarpeita mm. liito-oraville käsitellään s.11 Metsoalueen liittyminen Konikallioon.

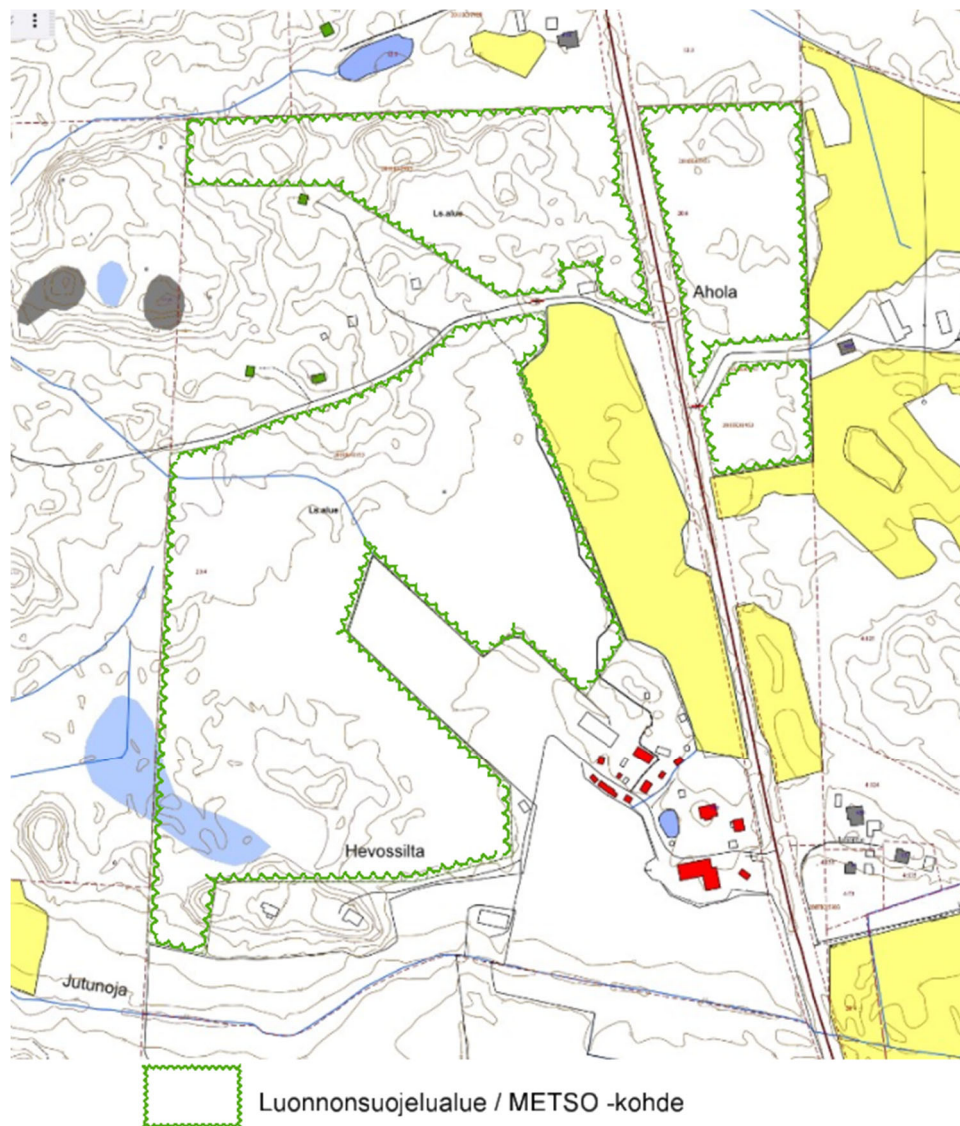
Luonnonsuojelualue

Alue on suojeltu luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi 25.2.2010 Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätöksellä Dnro HAMELY/245/07.01/2010, Nro LYH/77A/2010.

Suojeltu alue on maastoltaan tasainen kuusivaltainen alue, enimmäkseen tuoretta kangasmetsää. Sekapuuna kasvaa kohtalaisen paljon mäntyjä ja paikoin joitakin koivuja ja järeähköjä haapoja ja haaparyhmiä. Alueella on vanhoja oja, jotka tulisi luonnonhoitotyönä tukkia.

Kyseessä on ns. METSO-kohde.

- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus rauhoitti maanomistajan hakemuksesta vajaat kahdeksantoista hehtaaria runsaspuustoista kangasmetsää Forssassa METSO-kohteena.
- Metsä on valtaosaltaan tuoreen kankaan uudistuskypsää kuusikko. Sekapuuna on mäntyä, paikoin jonkin verran kookkaita koivuja sekä muutama haaparyhmä. Puusto on monin paikoin eri-ikäistä, ja alueella on muutama rykelmä tuulen kaatamia puita. Metsässä on myös lehtomaista kangasta pieninä laikkuina sekä pienialainen korpikuvio. Kohde täydentää hyvin Lounais-Hämeen suojelualueita.
- Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelman eli METSO-ohjelman tavoite on pysäyttää metsäisten luontotyyppien ja metsälajien taantuminen sekä vakiinnuttaa luonnon monimuotoisuuden suotuisa kehitys vuoteen 2016 mennessä. Tavoite pyritään saavuttamaan mm. parantamalla olemassa olevaa suojelualueverkostoa. METSO-ohjelmaa toteutetaan vapaaehtoisuuden pohjalta eli metsänomistajat voivat tarjota metsäisiä alueitaan suojeluun.
- Suojelukohteiksi toivottuja luontotyyppisiä ovat mm. runsaslahopuustoiset kangasmetsät, lehdot ja puustoiset suot sekä soiden metsäiset reunat. Lisäarvoa kohteille antavat kaikenlainen lahoppu, kookkaat ja vanhat lehtipuut, palanut järeä puuaines sekä tulvaisuus tai lähteisyys.



Rauhoitettu luonnonsuojelualue

Alue on määrätty rauhoitetuksi luonnonsuojelualueeksi, jossa on kielletty:

- ojen kaivaminen, vesien perkaaminen ja patoaminen sekä kaikenlainen muu maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja sen aineiden ottaminen
- suunnistus- ja muut kilpailut
- liikkuminen moottoriajoneuvoilla
- rakennusten, laitteiden, teiden ja polkujen tekeminen
- metsänhakkuu
- kasvien ja kasvinosien (marjoja ja sieniä lukuun ottamatta) ottaminen ja vahingoittaminen
- metsästys ja kalastus sekä kaikenlainen eläinten häiritseminen ja pesien vahingoittaminen
- tulenteko, telttailu sekä muu leirielämä
- kaikenlainen muu toiminta, joka saattaa muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti kasvillisuuden ja elämistön säilymiseen

Edellä olevista määräyksistä saa Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen luvalla poiketa, jos poikkeaminen ei merkittävästi heikennä alueen luonnosarvoja ja se on luonnonsuojelualueen hoidon ja käytön kannalta perusteltua.

Edellä olevien määräysten estämättä alueella sallitaan

- tilan talouskeskuksesta tilan pohjoisosan lomarakennusalueelle johtavan tien käyttö ja kunnossapito
- rauhoitusalueen eteläosan laavun käyttö ja kunnossapito
- hoitosuunnitelman mukaisten töiden tekeminen



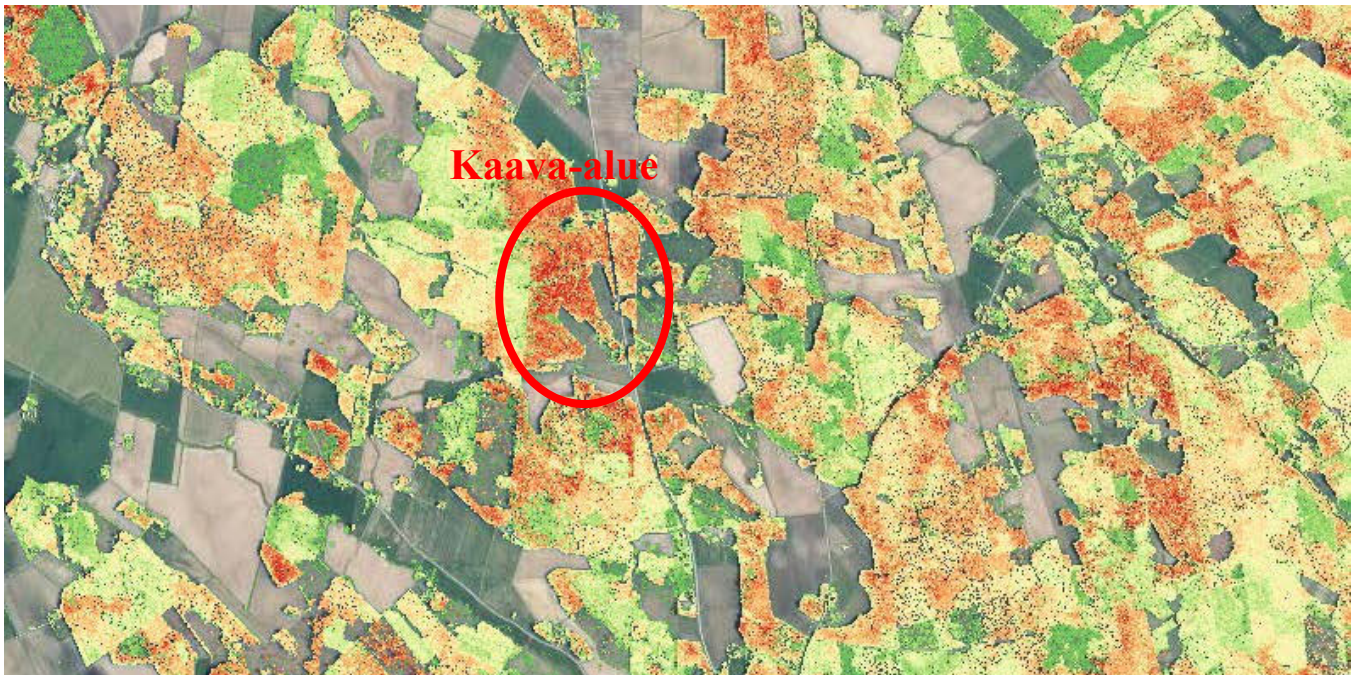
YLE: Forssan ensimmäinen METSO-kohde on komeaa kuusikkoo; Kuva: YLE / Raine Martikainen

Metsäalueet



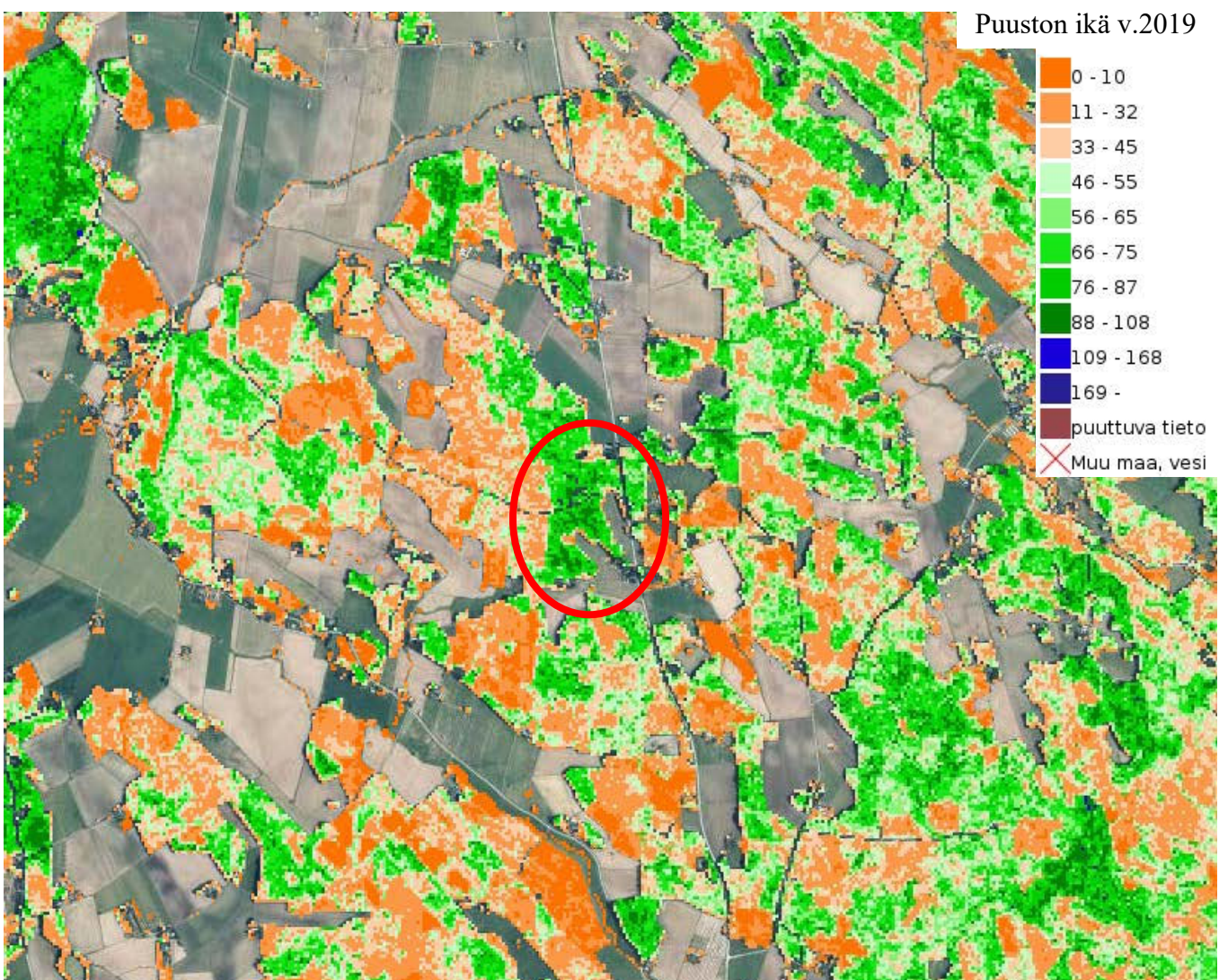
Karttapaikka kasvupaikka

Kaavoitettavan alueen metsät jaoteltuna karttapaikan kasvupaikan mukaan: lehtomaista kangasta ja tuoretta kangasta. Varsinkin siniset ja tumman vihreät alueet sisältävät lehtipuita ja kuusia, jotka soveltuvat esim. liito-oraville.

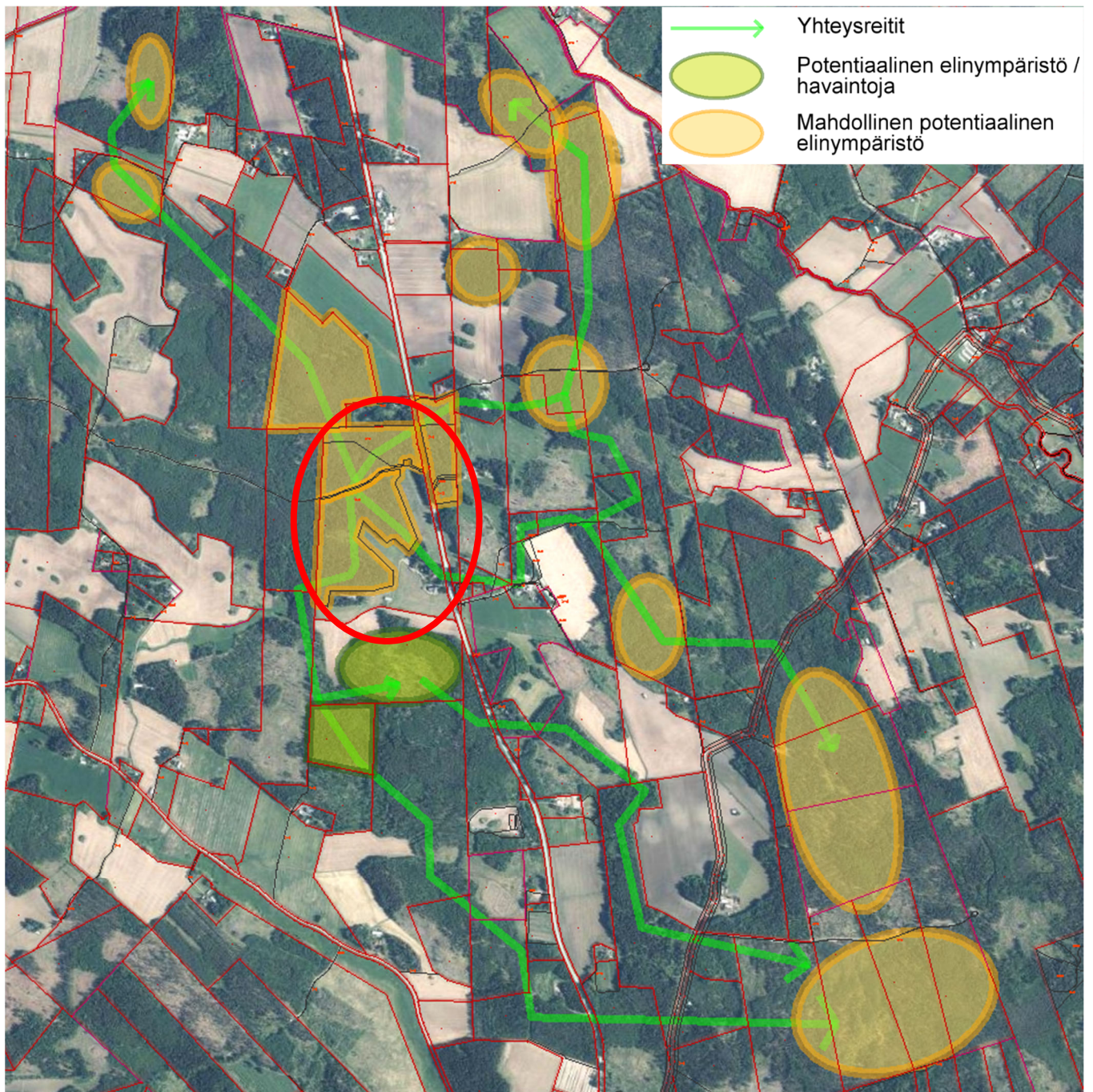


Metsoalueen liittyminen Konikalliioon

Ekologiset yhteydet laajemmalta alueelta esim Konikalliolta on havainnollistettavissa vuoden 2021 latvusmallilla (Karttapaikka). Vaaleasta oranssista punaiseen väreillä merkityt puut ovat noin 20 m korkeita ja riittävät esim liito-oravan ruokailupaikan ja pesäpaikan väliseen liikkumiseen.

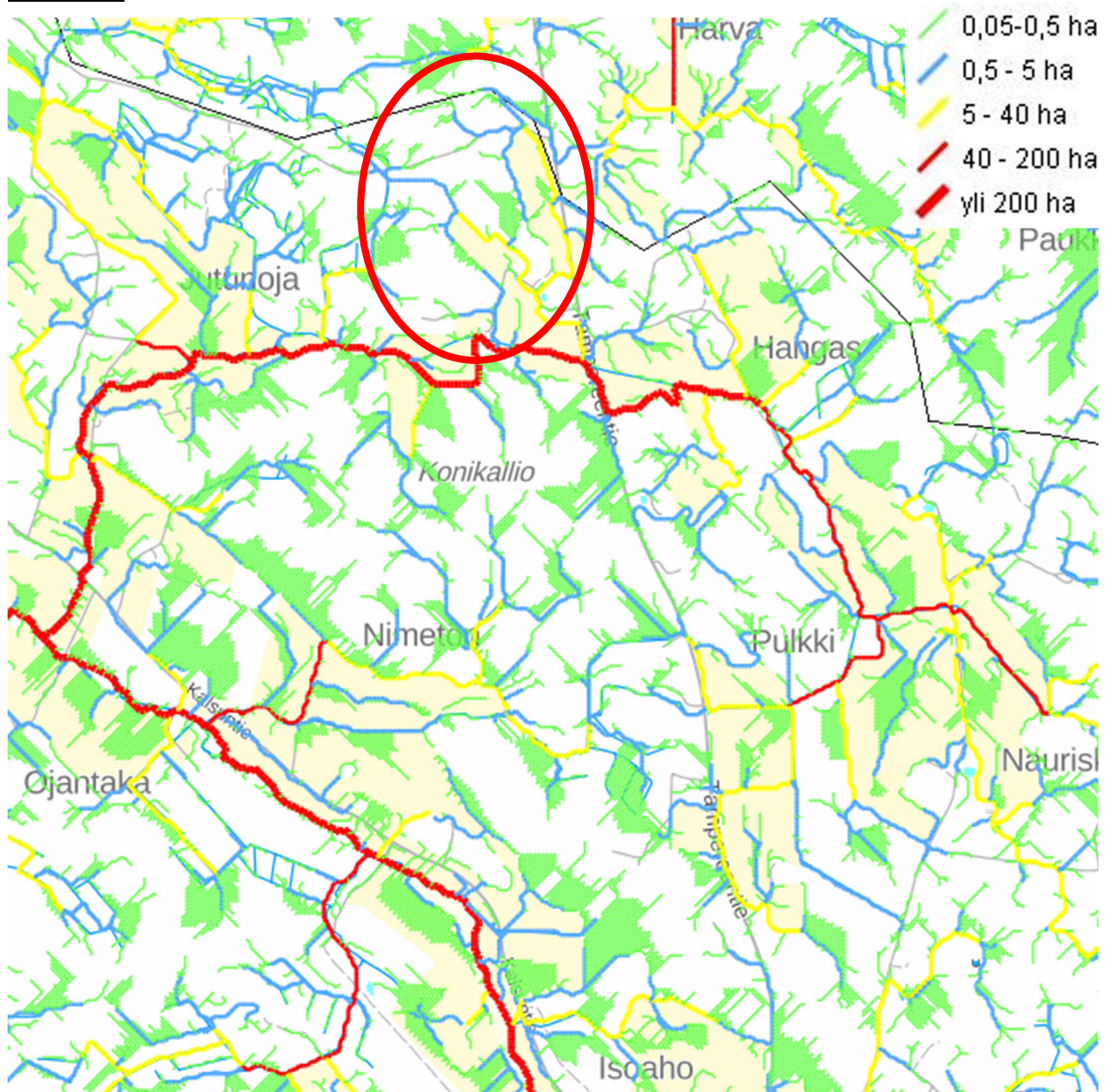


Tumman vihreä väri ja siniset värit kuvaavat vanhoja yli 90-vuotiaita puita, jotka tukevat erityisesti myös muunlaista luonnon monimuotoisuutta



Rikkonaisen metsäalueen sisältä löytyy pienenkin metsän harvennuksen yhteydessä katkeava ekologinen käytävä. Yläkuvassa Konikallion liito-orava -alueelta syntyvät yhteydet muille potentiaalisille pesä- ja ruokailualueille, joita liito-oravat tarvitsevat säilyäkseen. Yksi reiteistä on osoitettu Hevossillan suuntaan. Hevossillalta reitti voi jatkua kolmeen vaihtoehtoiseen suuntaan. Näistä yksi on tällä hetkellä katkennut puuston karsinnan takia. Puuston kasvaessa uudelleen yhteys voi jälleen toimia, kuten se toimi jo Kuninkaankartan (s.13) mukaan 1800-luvun taitteessa. Tämä kapea puustoinen alue toimii vaihtoehtoisena reittinä, jos muilla reiteillä katkeaa yhteys metsätöiden takia. Keskimäinen reitti alas oikealle on syntynyt vanhaa suota kiertävälle puustoiselle alueelle (vertaa kuva s.13). Hevossillan suojeluperusteena on esitetty: Metsä on valtaosaltaan tuoreen kankaan uudistuskypsää kuusikkoa. Sekapuuna on mäntyä, paikoin jonkin verran kookkaita koivuja sekä muutama haaparyhmä. Tästä voidaan päätellä, että alue soveltuu Konikallion liito-orava -alueen yhteyteen liittyväksi elinpiiriin kuuluvaksi potentiaalisesti ruokailu-, levähdys ja mahdollisesti myös pesäpaikaksi.

Hulevesi



Valuma-alueet Paikkatietoikkuna

Jutunoja sijaitsee kaavoitettavan alueen eteläreunassa. Oja kokoaa Pulkin ja Nauriskydön suunnasta hulevesiä ja laskee Kalsuntien eteläpuolella Heikkilän ja Mäenpään välistä Hako-ojaan ja sieltä edelleen Jänhijoen kautta Loimijokeen.

Jutunoja on laskettava pieneksi vesistöksi, jossa paikoitellen on varauduttava myös tulviin, varsinkin sateiden kasvaessa. Koko kaava-alueen kohdalla Jutunojan yläpuolella on yli 200 ha:n valuma-alue.

Kuten Kuninkaankartastossa (s.13) näkyy, soiden muodostamat vesien varastoalueet eivät kaikilta osin ole enää olemassa. Esimerkiksi Jutunojan alkulähteillä ollut Riitain-suo on nykyään ojitettua metsämaata ja peltoaluetta. Tämän vuoksi tarvittava hulevesien viivytyksien alkuvaihe, joilla valuma-alueita on alle 80 hehtaaria, on jo muuttunut. Hevossillan puolella ei ole varsinaisia hulevesialtaita, mutta suojavyöhyke vesiuomalle pohjoispuolella ojaa on kymmenisen metriä. Tähän on merkitty kaavassa hulevesien käsittelyyn varattu alue (hu-1), johon voi tarvittaessa rakentaa viherpainanteen hulevesien viivyttämistä varten. Toinen vastaava alue on merkitty Tampereentien läheisyyteen.

3.1.3 Maiseman historia

Ote kuninkaankartastosta 1776 -1805

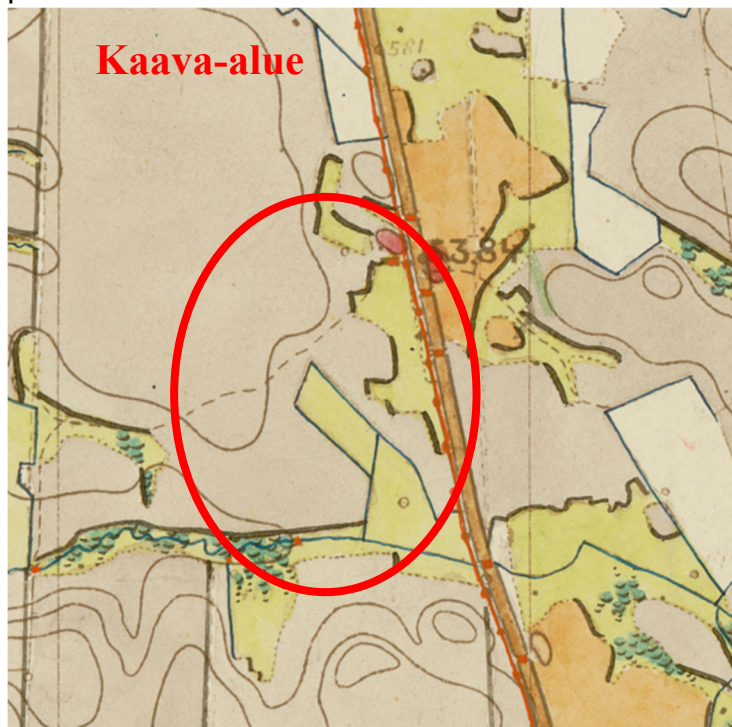


Valkoiset alueet ovat erilaisia metsätyppejä. Puusto, joka on merkitty rasteilla, on tulkittavissa havupuiksi, pienet pallomaiset kuviot kuvastavat lehtipuustoa. Vierekkäisillä lyhyillä viivoilla, jotka kehystävät metsän rajoja tai värialueita, kuvataan rinnettä. Kulkukelvottomat suot, joissa on harvaa mäntymetsää, ovat tumman harmaita tiheästi vaakaviivoitettuja alueita. Alueen ainoa pisteviivalla merkitty ratsu- tai jalkapolku kulkee kaakosta luoteeseen nykyisen Kalsun kohdalle. Kuninkaankartassa näkyvät myös alueella olevat suuremmat hulevesivarastot (suot) sekä ojat,

joita pitkin pääosa alueen hulevesistä ohjautuu vesistöön.

Hevossillan kohdalla on lehtipuustomerkintää havupuumerkinnän lomassa. Myös Konikallion alueella ja sen tuntumassa on vastaavat merkinnät. Ekologinen vyöhyke on toiminut jo 1700-1800 -luvun taitteessa (vaaleanpunaisella viivalla osoitettu nykyiset ekologiset vyöhykkeet). Metsät sijoittuvat pienille mäille ja niityt ovat alavammilla alueilla. Hevossillan alueelle ei ole osoitettu ratsu- tai jalkapolkuja. Vanha ojaverkosto ohjaa yhä pääosan alueen hulevesistä vesistöön. Soiden muodostamat vesivarastoalueet eivät kaikilta osin ole enää olemassa. Esimerkiksi Jutunojan alkulähteillä ollut Riitainsuo on nykyään ojitettua metsämaata ja peltoaluetta, jonka takia tarvittava hulevesien viivytyks tulee hoitua muualla, esim. ojan varsilla. Myös kaava-alueen koilliskulmassa Jutunojan länsiosassa on Kuninkaankartassa niittyaluetta, jossa on kosteikkoa ja kasvillisuutta, joka on toiminut hulevesiä viivyttävänä alueena.

Tila on alkuaan pääosin metsäistä aluetta, joka on kuulunut Linikkalan kylään. Kuninkaankartassa vihreänä näkyvistä niittyalueista on muodostunut osin olemassa olevat peltoalueet.



Senaatinkartassa näkyy hyvin Hulevesiä viivyttävän Jutunojan varren kasvillisuus ja kosteikkomaisuus. Muu niittyalue on muuttunut peltoalueeksi. Tämä Jutunojan osa on potentiaalinen palautettava hulevesien viivyttelyalue tilanteessa, jos hulevesiä varten tarvitaan viivyttelyä.

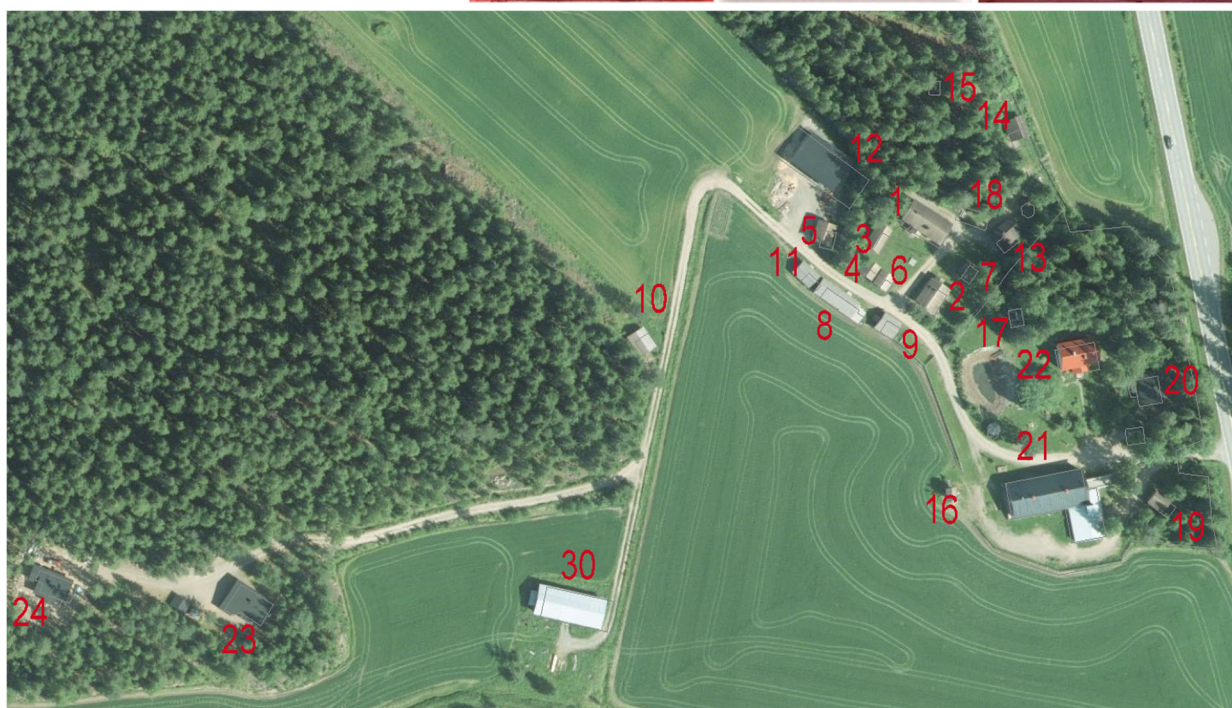
Senaatinkartta 1884

3.1.4 Arkeologiset kohteet

- Alueella ei ole arkeologisia kohteita, ei kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita vastaavia kohteita. Tieto on tarkistettu Museoviraston rekisteristä 15.3.2022. Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykän 11.1.2023 tekemässä Hevossilta osayleiskaavan rakennuskannan inventoinnissa on selvitetty rakennusten historiaa sekä rakennustapoja.

3.1.5 Rakennettu ympäristö

- Alueella sijaitsee matkailuliiketoimintaan sekä museotiilaan liittyviä rakennuksia.



Rakennukset ja rakennusluvut, rakennusten numerointi näkyy edellisellä sivuilla olevissa kartoissa - Museoalue edustaa 1700 – 1800 lukujen rakennuksia ja elämäntapaa.

1. **Flinkin torppa**, hirsi, 1805, Forssan vanhin asuinrakennus, siirretty Saarelantieltä 1990-luvulla; 2001: 120 k-m²
2. Keinulan torppa, hirsi, 1887, Urjalan Hakolahdelta; 2003: 58 k-m²
3. Kaksikerroksinen pariaitta, hirsi, 1849, Ilmajoelta; 2003: 31 k-m²
4. **Vilja-aitta**, hirsi, 1849, Ypäjän Harjulan tilalta; 2003: 15 k-m²
5. **Vilja-aitta**, 1753, Tammelan Kydöstä Heikkilän tilalta; 2006: 98 k-m²
6. **Räynyn torpan vilja-aitta**, hirsi, 1773, Forssan Kuhalasta; 2003: 15 k-m²
7. Keinulan torpan vilja-aitta, hirsi, 1822, Urjalan Hakolahdesta; 2003: 13 k-m²
8. **Kaluvajarakennus (katos?)**, Hämeenkyröstä; 2006: 28 k-m²
9. Heinälato, tyypillinen pohjalaismallinen hirsilato, Laihialta; 2003: 29 k-m²
10. Peltolato, Kokemäeltä; 2005: 36 k-m²
11. Puuvajana toimiva Keinulan torpan lato, hirsi, Urjala Hakolahti; 2003: 36 k-m²
12. Konehalli, paikalle rakennettu; 2010: 174 k-m²
13. Parvisavusauna, 1863, riihilato Multialta; 2003: 36 k-m²
14. Räynyn torpan riihisavusauna, 1883, Forssan Kuhalasta; 2003: 15 k-m²
15. Maasavusauna, paikalle rakennettu; 2005: 12 k-m²
16. Hevossillan tuulimylly, hirsi, 1882, Soini Etelä-Pohjanmaa; 2003: 15 k-m²
17. Perinnesauna, 1910-luvulta, alkuperäinen Forssan kartanon sauna
18. Hevospelikatos, näyttelyesineitä, paikalle rakennettu; 2015
19. Luhtiaitta, 1764, Kylmäkoskelta, matkamuistopuoti; 2004: 23 k-m²
20. Sarkalan pytinki, hirsi, 1930, Matkusta Sarkalan tilalta; 2001: 93 k-m²
21. Hevossillan navetta, 1895, alkuperäinen Forssan kartanon ajalta, ravintolana
22. Hevossillan päärakennus, 1947, paikalle rakennettu
23. Mirellan mökki, paikalle rakennettu; 2000: 103 k-m²
24. Maarian mökki, paikalle rakennettu; 2006: 74 k-m²
25. Lamminrannan eräsauna, paikalle rakennettu; 2004: 17 k-m²
26. Kuparisepän könsä (loma-asunto), paikalle rakennettu vanhoista hirsistä; 2000: 27 k-m²
27. Idan mökki (A), paikalle rakennettu; 2004: 27 k-m²
28. Emman mökki (B), paikalle rakennettu; 2004: 27 k-m²
29. Hilman mökki (C), paikalle rakennettu; 2004: 27 k-m²
30. Makasiini, Forssan kartanon aikainen lato
31. Makasiini, Forssan kartanon aikainen lato



Kalle Aaltonen: Flinkin torppa, Forssa Saarelantie, öljymaalauk 1935, Forssan museo

Historia (tietoja on Merojen luvalla haettu myös internet-sivuilta <https://www.hevosilta.fi/>)

Hevossilta on nykyään kokonaisuus, joka muodostuu kahdesta eri aikakautta edustavasta pihapiiristä museorakennuksineen, talliravintolasta, savusaunoista, laajasta pihalueesta ja lomamökkialueista.

Hevossillan tila sijaitsee Tampereentien varrella. Tehtaanpatruuna Wahren rakennutti Tampereentien Forssan puuvillatehtaalta Matkun asemalle, jotta sinne tulevat puuvillapaalit saatiin kuljetettua hevosilla edelleen Forssaan.

Hevossillan tilan alueella tiedetään sijainneen vanhaa asutusta, pieni savutorppa nykyisen museopihan paikalla. Myöhemmin tila oli Forssan puuvillatehtaan omistaman kartanon sivutila, jossa hoidettiin kartanon joutokarjaa, sairaseläimiä ja hevosia 1800-luvulta aina vuoteen 1945, jolloin tila siirtyi nykyisen suvun omistukseen.

Forssan kartanolta tila siirtyi karjalan siirtolaisina Muolaasta tulleille Ida ja Joel Merolle, jotka rakensivat vuonna 1947 tilalle uuden päärakennuksen. 1988 tila siirtyi pojanpojalleen Veikolle ja puolisolleen Raija Sundblomille, joka neljännen polven forssalaisena toi karjalaiseen taloon hämäläistä elämänmenoa.

Tila oli 1950-luvulla tyypillinen karjatila, jossa kasvatettiin lehmä, possu, kanoja, lampaita ja hevosia. 1970-luvulla tilan tuotantosuunta muuttui emakkosikalaksi ja muu karja sai väistyä.

Porsastuotanto jatkui aina 1980-luvun puoliväliin saakka, jonka jälkeen Raija ja Veikko Mero ryhtyivät luotsaamaan tilaa EU-aikaan. 2000-luvun vaihtuessa tilalla tapahtui suuri muutos, kun sen rakentaminen museo- ja matkailutilaksi alkoi ja tilalle on siirretty parikymmentä vanhaa hirsirakennusta.

Hevossilta on kokonaisuus, jossa eri aikakauden talonpoikaiset esineistöt on sijoitettu lukuisiin museorakennuksiin. Kaikki rakennukset on sisustettu ajan hengen mukaan. Kokoelmista löytyy runsaasti myös käsityöläisesineitä kuten pellavaisia tekstiilejä, ryyjiä, kupariesineitä, keramiikkaa, puuesineitä, sepän takomia työkaluja ja erilaisia hevospelejä. Isännän keräilyharrastus on tuonut taloon vanhoja traktoreita ja automobillejä.

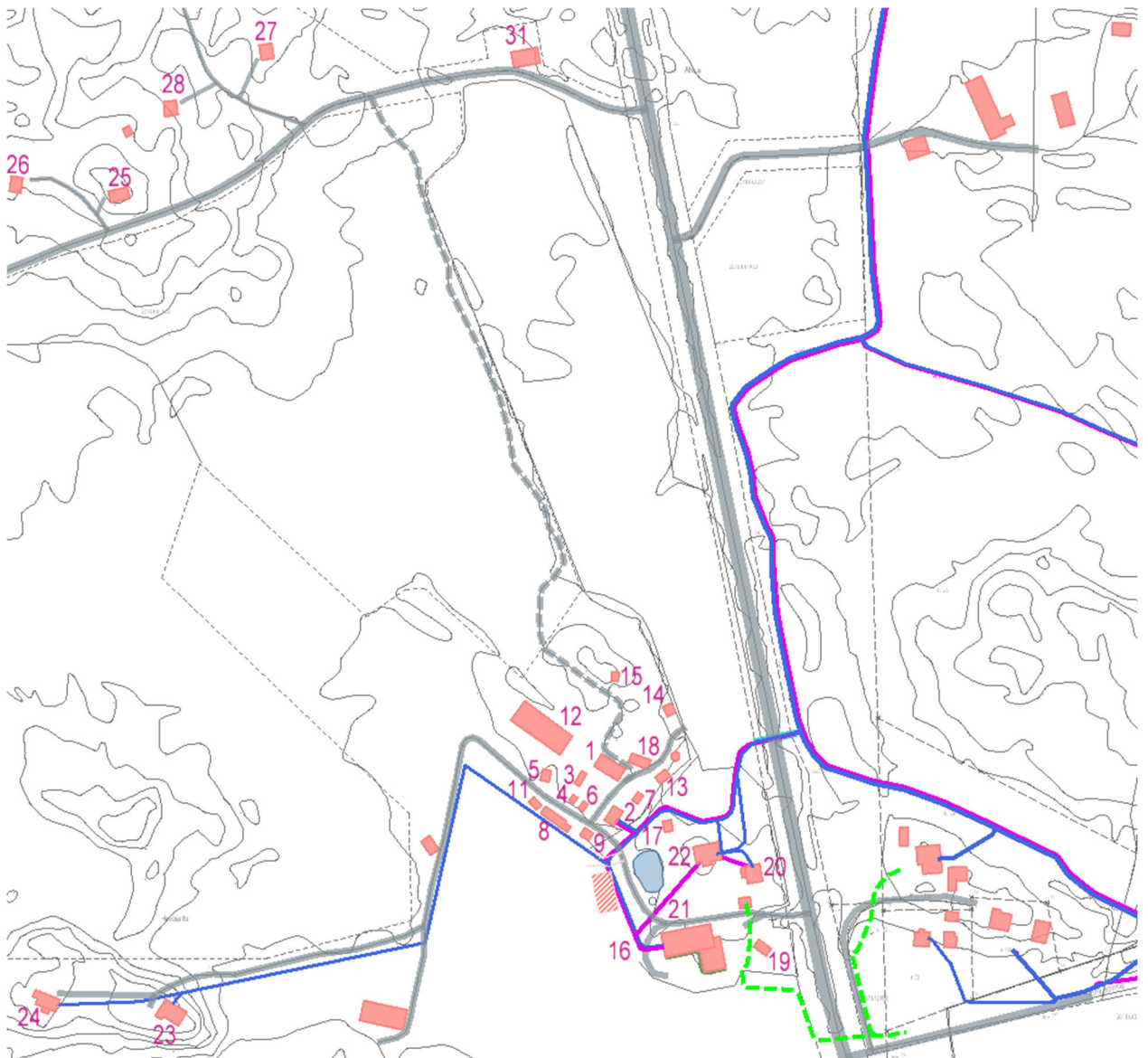
Vuosien kuluessa Hevossillasta kehkeytyi museotila keräilyharrastuksen tuloksena. Kiinnostus talonpoikauskulttuuriin, kotiseudun historiaan ja äidin perintönä saatuun käsityötaitoon aikaan sai ajan mittaan valtavan kokoelman perinnekäsitöitä, vanhaa posliinia, talonpoikaisesineitä ja hevospelejä. Kiinnostus vanhoihin traktoreihin, automobilleihin ja taito rakentamiseen on tuonut Hevossillan 20 museorakennusta, 6 lomamökkiä ja vanhasta Forssan Kartanon sairaseläinnavetasta on kunnostettu tunnelmallinen Tallikuja-ravintola. Hevossillan on siirretty mm. Forssan vanhin ja ainoa kokonaisena säilynyt asuinrakennus Flinkin torppa vuodelta 1805, ajalta ennen tehtaan tuloa, useita aittoja, savusaunoja, latoja ja pytinkejä vanhin aina 1750-luvulta ja uusin 1930-luvulta.

Museopihan päärakennus Flinkin torppa vuodelta 1805 on Forssan vanhin kokonaisena säilynyt asuinrakennus. Torppa on alun perin siirretty Nummelle Saarelantielle, josta se on vuonna 2001 siirretty museoksi Hevossillan. Sen pihapiiriin on siirretty parikymmentä vanhaa rakennusta: tuulimylly, aittoja, savusaunoja, latoja, makasiineja ja kaluvajvoja, vanhimmat aina 1750-luvulta. Vanha hirsinavetta on muuntunut tunnelmaliseksi Tallituvaksi, jossa nyt toimii tilausravintola.

Tilan vanhat talousmetsät on liitetty valtion metsiensuojeluohjelmaan. Metsäalueelle on rakennettu 6 lomamökkiä, sauna ja laavu. Tilalla voi nykyisin yöpyä kerrallaan 20-30 henkeä.

Kunnallistekniikka

Osassa alueen nykyisissä rakennuksissa on vesi- ja viemäriiitännä vesihuoltolaitokseen, (pääatalo 22, ravintola 21, keinula 2, sarkala 20, isot lomamökit 23 ja 24) ja osassa rakennuksissa on käytössä vesivessa umpisäiliöillä, osassa umpikaivot tai imeytyskaivot (sarkala, isot lomamökit).



Viivat: sininen=vesijohto, lila=jätevesi, vihreä katkoviiva=sähkökaapeli, harmaa=ajotie / ajopolku (katkoviiva)

Mökit 27-29: jätevedet imeytyskaivojärjestelmällä

Mökki 23: wc-vedet umpikaivo, muut maimeyttämö -järjestelmällä

Mökki 26: jätevedet imeytyskaivojärjestelmällä

(Rakennusten sijainnit näkyvät s. 14 kuvissa)

Pääliikenneyhteys alueelle on Tampereentietä, lisäksi alueen pohjoisosassa on yhteystie Tampereentietä alueen länsipuoliselle haja-asutusalueelle. Alueella on myös sisäisiä kulkuväyliä eri toimintojen välillä.

3.1.6 Maanomistus

Kaava-alue on kaavoitusta hakeneen yksityisen omistuksessa lukuun ottamatta seutu-tialuetta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

3.2.1.1 Maakuntakaava

- Maakuntajohtaja Hannu Penttilä on 12.3.2001 antanut lausunnon Hevossillan maatilamatkailuhankkeesta. Hämeen maakuntasuunnitelman aluekehittämishankkeen painopisteenä on ollut lausunnon antamisen aikana matkailun kehittäminen. Hämeen järviylängöllä on ollut tällöin pulaa maatilamajoituksesta. Hevossillan matkailuhankesuunnitelma sopeutuu sekä alueellisesti että toiminnallisesti niin Lounais-Hämeen kuin koko maakunnan matkailutavoitteisiin. Hanke sopeutuu myös seudulliseen maankäyttöön, joten Hämeen liitto puoltaa hankkeen eteenpäin viemistä.

- Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040, hyväksytty 27.5.2019, suunnittelualueelle on osoitettu osa SL 938 alueesta. SL LUONNONSUOJELUALUE, merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita. Alueet sisältävät valtakunnallisten luonnonsuojeluhjelmien kohteet. Alueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

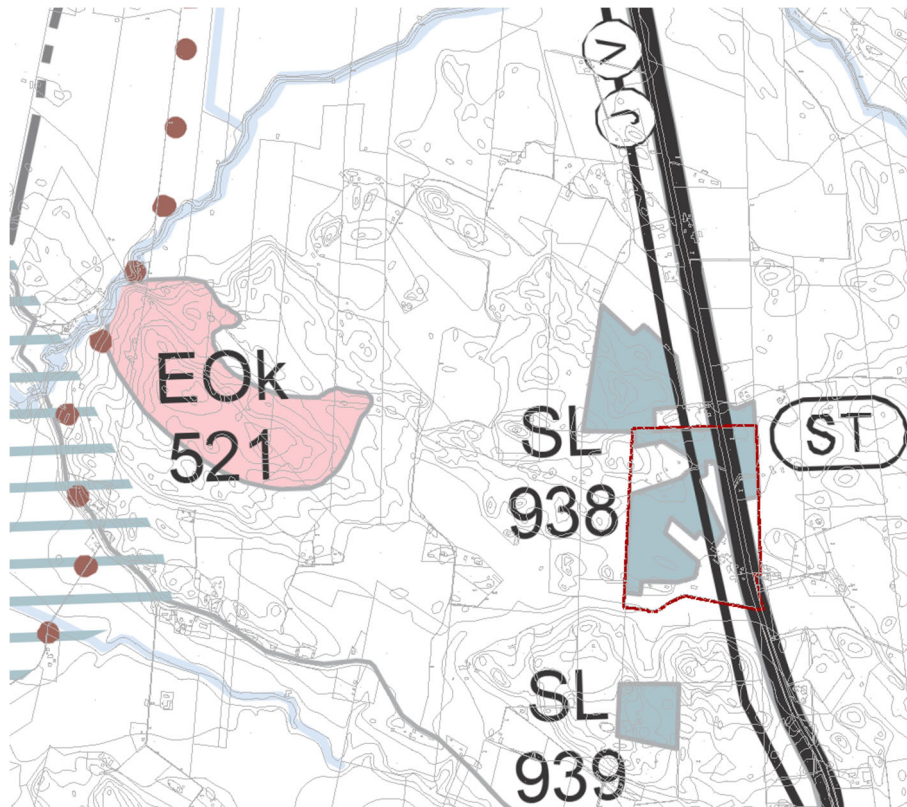
- Suunnittelumääräys: Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon, että aluetta on maiseman, luonnonarvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava.
- Rakentamismääräys: Alueelle saa rakentaa vain suojelutarkoituksen ja tieteellisen tutkimuksen edellyttämiä rakennuksia. Tavanomaista maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen olemassa oleville tiloille on sallittua siten, ettei alueen suojeluarvoa heikennetä.
- Suojelumääräys: Ennen luonnonsuojelulakiin perustuvia toimenpiteitä on alueen käytössä kiinnitettävä erityistä huomiota sen suojeluarvon säilymiseen. Luonnonsuojelulain nojalla muodostettuja alueita koskevat suojelupäätöksessä annetut määräykset.
- Kehittämisseuranta: Alueelle tulisi laatia hoito- ja käyttösuunnitelma.
 - ELY-keskuksen päätöksen (Nro LYH/77A/2010) mukaisesti alueelle laaditaan valtion kustannuksella (ELY-keskus ja metsähallitus) hoito- ja käyttösuunnitelma, joka sisältää tarpeelliset toimet alueen luontoarvojen säilyttämiseksi ja turvaamiseksi. Hoitosuunnitelmalle ja sen mukaisten töiden tekemiselle pyydetään maanomistajan hyväksyntä.

- Suunnittelualueen eteläpuolella noin 0,4 kilometrin päässä sijaitsee Konikallion luonnonsuojelualue SL 939, jota koskee vastaavat edellä esitetyt määräykset.

- Maakuntakaavassa reilun kilometrin päässä suunnittelualueen länsirajasta esitetty EOK 521 alue, on ensisijaisesti tarkoitettu sekä kallionlouhintaan että kiviaineksen ja pilaantumattomien ylijäämämateriaalien käsittelyyn, varastointiin ja loppusijoitukseen.

- Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huolehtia siitä, että merkittävät ympäristöhäiriöt ja kielteiset ympäristövaikutukset estetään. Alueen ympärille tulee jättää riittävä suoja-alue. Kallionlouhinnan osalta alueen käyttöönottoa suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen maisemointiin, sen vaiheistukseen ja alueen ja toiminnan ympäristölle aiheuttamien haittatekijöiden vähentämiseen. Alueen toteutuksen tulee perustua riittävään luontoselvitykseen ja ympäristövaikutusten arviointiin.
 - Alue on lähimmillään reilun kilometrin päässä kaava-alueesta ja lähin korkein kohta (135 m) on puolentoista kilometrin etäisyydellä. Alueiden välissä on noin 125 m korkeisia kukkuloita, jotka osin suojaavat Hevossillan aluetta maanottoalueen haitoilta.
- Ulkoilu- ja hevosvaellusreitistö on käsitelty ja esitetty Fostran yhteydessä.

- Kunnallistekniikan johtolinjat on esitetty kohdassa 3.1.5 Rakennettu ympäristö, kunnallistekniikka, jossa rakennetut johtolinjat on esitetty kartalle. Pääjohdot sijaitsevat Tampereentien itäpuolella. Suunnittelualueen rakentaminen ei ulotu linja-alueiden rakentamisrajoitusalueelle.

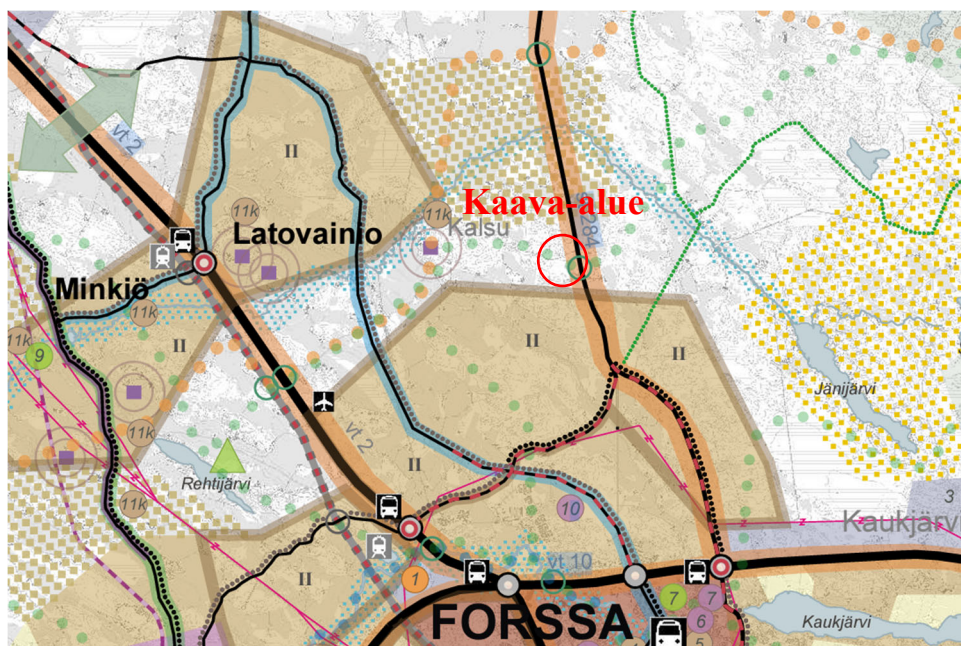


Ote maakuntakaavasta, laajempi kuva kaavasta on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.2.1.2 Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu (FOSTRA)

- Forssan seudun strategisessa rakennetarkastelussa on laajennettu keskusta-alueita. Kaava-merkinnöissä on lähdetty hakemaan alueiden vahvuuksia, joka ohjaa yleiskaava-suunnittelua.

- Suunnittelualue sijoittuu väljän maaseutuasutuksen ja loma-asutuksen vyöhykkeen sekä toisen kehittämisvaiheen uuden radanvarsitaajaman väliin. Alueen kautta on osoitettu ulkoilureitti (vihreä palloreitti). Ulkoilureitit yhdistävät seudun virkistysalueet toisiinsa koko seudun kattavaksi verkostoksi sekä liittävät kyliä ja taajamia toisiinsa. Ulkoilureittien linjaaminen kylien kautta mahdollistaa niiden käyttämisen kylien asumisen, loma-asumisen ja matkailun vetovoimatekijänä. Hevosvaellusreitti (vaaleanruskea palloreitti) on osoitettu maakuntakaavan mukaisesti alueen länsipuolelle Kalsun kohdalle ja pohjoispuolelle Kukkopillin kohdille.



Ote Fostran kartasta

3.2.1.3 Yleiskaava

- Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymä oikeusvaikutukseton keskustaajaman yleiskaava ei ulotu suunnittelualueelle eikä alueella ole muutakaan yleiskaavatasoista suunnitelmaa.

3.2.1.4 Asemakaava

- Alueella ei ole asemakaavaa. Lähin asemakaava-alue on noin neljän kilometrin päässä Ojalanmäen kaupunginosassa.

3.2.1.5 Rakennusjärjestys

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

3.2.1.6 Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistö on tilana kiinteistörekisterissä, johon se on rekisteröity vuonna 2009.

3.2.1.7 Pohjakartta

Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelu pitää ajantasalla ja täydentää pohjakarttaa.

3.2.2 Kaava-alueita koskevat päätökset.

- Kiinteistön 61-408-20-4 maanomistaja on hakenut kaavan laatimista ja osayleiskaava on otettu mukaan vuoden 2018 kaavoituskatsaukseen, jossa se on tullut vireille.

3.2.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset.

3.2.3.1 Tehdyt selvitykset

- Forssan Konikallion alueen liito-oravainventointi 2015; Juha Kinnunen
- Joensuun yliopiston, Pentti Zetterberg, tekemät iänmääritykset seuraavista rakennuksista: Flinkin torppa, 2002; Pariaitta Ilmajoelta ja tuulimylly, 2003; Hevossillan navetta ja vilja-aitta Ypäjältä, 2003; Keinulan torppa ja vilja-aitta Urjalasta sekä Räynyn vilja-aitta, 2003; Riihisavusauna Kuhalasta, riihilato Multialasta ja luhtiaitta Kylmäkoskelta, 2006; Kaksikerroksinen vilja-aitta Tammelasta, 2007.
- Hevossilta osayleiskaavan rakennuskannan inventointi, Sirkka Köykkä, 11.1.2023.

3.2.3.2 Maisemaselvitys

Asiaa on käsitelty jo aiemmin kohdissa 3.1.2 ja 3.1.3.

3.2.3.3 Liikenteellinen selvitys

- Suunnittelualue sijaitsee maantien 284 (Forssa – Urjala) molemmin puolin, joten liikenneyhteydet alueelle ovat hyvät.
- Alueen pohjoisosassa on metsäalueiden keskellä yksityistie, joka johtaa Viitamäentien kautta seututielle 13569, Kalsuntie.
- Alueella sijaitsevan toiminnan harjoittamiseksi liikenneyhteydet ovat hyvät. Yksityistien nykyinen pienipiirteinen luonne on säilytettävä, nykyiset maastonmuodot, tielinjaus ja ajoväylän leveys, ettei aiheuteta liiallista häiriötä matkailutoiminnalle eikä luonnonsuojelualueelle.

4 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Osayleiskaavan laatiminen on lähtenyt liikkeelle kiinteistön 61-408-20-4 maanomistajan aloitteesta. Kiinteistöllä sijaitsee maaseutumatkailuun liittyvää toimintaa ja rakennuksia ja omistaja on halunnut turvata toiminnan sekä lisärakentamisen kaavoituksella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on tullut vireille vuoden 2018 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. (*Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*)

4.3.2 Vireilletulo

Hankkeen vireilletulosta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen yhteydessä lehtikuulutuksella 11.3.2018 Forssan lehdessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- 17.12.2020 käytiin neuvottelu maanomistajan kanssa alustavan kaavaluonnostelman pohjalta, jonka jälkeen kaava-alue laajennettiin maanomistajan toiveesta myös Tampereentien itäpuolella olevalle saman tilan alueelle.
- 9.9.2021 valmistui alustava Hevossilta-osayleiskaavaluonnos.
- 17.9.2021 Hevossilta osayleiskaavaluonnos lähetettiin maanomistajalle kommentoitavaksi viimeisiä tarkistuksia varten ennen luottamuselinkäsittelyä. Maanomistaja halusi luonnokseen oleellisia muutoksia, joten luonnoksesta laadittiin vaihtoehtoinen versio, joka lähetettiin Hämeen ely-keskukselle kommentoitavaksi.
- 3.3.2022 valmistui tarkistettu Hevossilta-osayleiskaavaluonnos, jonka maanomistaja 12.3.2022 sähköpostitse hyväksyi eteenpäin vietäväksi.
- Luonnoksen valmistumisesta ja alustavan kuulemisen nähtävänäoloajasta tiedotettiin kirjeitse maanomistajille ja lähinaapureille sekä kuulutuksella paikallisessa lehdessä muille asianosallisille.
- 27.9.2022 neuvoteltiin maanomistajan kanssa ehdotukseen tehdyistä muutoksista.
- 23.2.2023 pidettiin Hämeen ELY-keskuksen ja museoviranomaisten kanssa viranomaisneuvottelu, jossa käytiin läpi annettujen lausuntojen sisältö ja niiden edellyttämät toimenpiteet kaavaehdotukseen.
- Luottamuselinkäsittelyjen päivämäärät on esitetty osan 2 tiivistelmän kaavaprosessin vaiheissa.

4.4 Osayleiskaavan tavoitteet

Osayleiskaavan tavoitteena on varmistaa alueen nykyisen toiminnan jatkuvuus kaavallisesti sekä mahdollisuus kehittää matkailutoimintaa tarvittavalla uudisrakentamisella. Lisäksi kaavalla säilytetään alueen eri aikakausien rakennushistoriasta esimerkkeinä olevat rakennukset.

Alueen rauhoitettu suojelualue turvataan myös kaavallisesti, joka näiltä osin vastaa ELY-keskuksen rauhoituspäätöstä ja siinä esitetyjä alueen käytön rajoituksia sekä tarvittavia toimenpiteitä alueen säilymiseksi.

Kaavan tavoitteet vastaavat Kanta-Hämeen maakuntakaavassa esitetyjä aluemerkin-
töjä.

4.5 Yhteenveto kaavasta esitetyistä mielipiteistä ja kannanotoista

Luonnosvaihe

- Luonnos valmistui 11.4.2022 ja oli nähtävänä 6.6. – 8.7.2022.

Kanta-Hämeen alueellisena vastuumuseona toimiva Hämeenlinnan kaupunginmuseo esitti lausunnossaan seuraavat asiat:

- Forssan arkeologiset perusinventoinnit ovat vuodelta 2005 ja siten vanhentuneet. Alue on kuitenkin pieni ja arkeologinen potentiaali vähäinen, joten alueellinen vastuumuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia.
- Täydennysrakentaminen alueella on mahdollista, kunhan se sovitetaan ympäröivään arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.
- Suojelutavoitteet kohdistuvat rakennuksiin, joihin osaksi osoitetaan majoitustoimintoja. Kaavamääräyksissä jää epäselväksi tarkoitetaanko autenttisuuden ja museaalisien arvojen säilymisellä sitä, että suojelutavoitteisiin sisällytetään myös sisätilat. Mikäli sisätilat sisällytetään suojelutavoitteisiin, on rakennetun ympäristön selvitystä täydennettävä sisätilojen osalta. Lisäksi suojelumerkinnällä osoitetut rakennukset ovat suojelutavoitteiden toteutumisen kannalta tarpeellista esittää kuvina sekä kuvailla kaavaselostuksessa.
- Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo pitää hyvänä kaavan tavoitetta, jossa rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Alueellinen vastuumuseo pyytää lisäämään kaavamääräyksiin, että ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee kulttuuriympäristötehtäviä hoitavalle alueelliselle vastuumuseolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen

Vastine:

- Täydennysrakentamisesta sanotaan kaavamääräyksissä, että uudisrakennus on sovitettava historiallisten rakennusten kokonaisuuteen noudattamalla yksinkertaista perinteistä rakennustapaa ja rakennusmassan, julkisivujen, värityksen sekä jäsentelyn on sopeuduttava kokonaisuuteen.
- Suojelumerkintöjä on tarkennettu ehdotukseen ja lisäksi suojeltavista rakennuksista on tehty erillinen rakennuskannan inventointi, jossa kuvaillaan rakennukset sisätiloineen. Inventoinnissa on rakennuksista valokuvia ja rakennusten aikaisia karttoja selitystekstineen.
- Kaavan yleismääräyksiin on lisätty, että suojeltujen rakennusten tai niiden ympäristön muuttavista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto kulttuuriympäristötehtäviä hoitavalta alueelliselta vastuumuseolta.

Hämeen ELY-keskuksen lausunnossa esitetään seuraavasti:

- Pitäisi harkita tulisiko esittää kokonaissuunnitelma rakentamisen määrän, tavan ja vaikutusten suhteen sekä liikenteen ja pysäköinnin ja majoitusten osalta liikennemellun kannalta.
- Suojelutavoitteet ovat yleispiirteisellä tasolla, kaavamääräyksiä pitäisi tarkentaa.
- Talousvesien järjestäminen ei ilmene kaava-aineistosta, näiltä osin tarkennus selostukseen.
- Yhdystie merkinnän sijaan pitäisi käyttää yksityistie merkintää, myös kaavaselostukseen tarkistus näiltä osin. Mt 284 merkintätapa tulisi tarkistaa selkeäksi. Kaavassa osoitettava kulkuyhteys Hevossillalle. Jkp-tie tulisi osoittaa yhteystarvemerkinällä.
- SL-1 -alueen rauhoituspäätös esitetty selostuksessa asianmukaisesti, mutta kaavamääräystä tarkennettava rauhoituspäätöksen mukaisesti.
- Liito-oravien ekologista yhteysmerkintää tulisi täydentää yhteyttä turvaavalla suunnittelumääräyksellä. Tutkittava onko uusilla rakentamisalueilla tietyille lajeille potentiaalisia elinympäristöjä, näiltä osin täsmennettävä tarkastelua ja jos ilmenee potentiaalia, niin kartoitettava lajien esiintyminen.

Vastine:

- Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa kolme uudisrakennusta, kaksi pientä mökkiä ja yksi 200 m² rakennus majoitustiloja varten. Muilta osin rakennukset ovat olemassa. Rakennusten lukumäärää perustellaan kaavassa ulkoilmamuseokäytöllä ja perinteisen rakentamistavan esittelyllä, johon kuuluu rakennusten säilyminen myös autenttisina. Uuden rakentamisen määrä on vähäinen. Pysäköintialueiden mahdolliset sijaintipaikat, joista osa on jo rakennettu, näkyvät selostuksessa esitetyssä kartassa kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.
- Kaavamääräyksiä on tarkennettu suojelutavoitteiden osalta. Lisäselvityksessä on pyydetty kohdentamaan suojelutavoitteet tarkemmin rakennusten ja arvojen suhteen, jonka takia myös sisätiloja ja rakenteita on otettu mukaan inventointiin.
- Selostukseen on lisätty talousvesien osuus sekä kartta, jossa osoitetaan alueen johdojen sijainnit.
- Yhdystiet on muutettu yksityisteiksi ja Mt 284 kohdalle on merkitty yleisen tien alueen merkintä LT.
- SL-1 alueen kaavamääräystä on täsmennetty vastaamaan rauhoituspäätöstä.
- Ekologisen yhteysmerkinnän kaavamääräystä on täydennetty, myös selostusta on täydennetty osoittamalla havainnoidut sekä mahdolliset elinpiirit ja näiden väliset yhteydet. Uudet rakennukset eivät vaikuta potentiaalisiin elinpiireihin/elinympäristöihin.

Hämeen liitto

- Suojelualueen kehittämissuosituksen mukaan alueelle tulisi laatia hoito- ja käyttösuunnitelma. Luonnonsuojelualueet on huomioitu kaavassa hyvin.
- Kalliokiviainesten ottoalue (EOK 521) on hyvä ottaa huomioon riittävällä tarkkuudella, jälkihoitotavoite on metsätalous.
- Ulkoilureitit on otettu huomioon hyvin selostuksessa ja kaava-määräyksissä vaikkei niitä ole osoitettu kaavakartassa. Forssan seudun strateginen rakennetarkastelussa (FOSTRA) suunnittelualueen kautta on osoitettu ulkoilureitti. Maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualueen itäpuolella kulkee hevosvaellusreitti, jolla osoitetaan suunniteltuja tai toteutettuja reittejä. Hevosvaellusreitit sijainti tulee osoittaa toteuttamisen yhteydessä.
- Maakuntakaavassa on osoitettu johtolinjoja, joilla 20 metrin rakentamisrajoitus.
- Yleisesti maakuntakaavan valkoisille alueille ei pitäisi osoittaa maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää alueiden käyttöä. Osayleiskaavassa rakentamisen määrä on niin vähäistä, ettei sillä ole maakunnallista tai seudullista merkitystä. Hämeen liitto puoltaa alueen maltillista kehittämistä.

Vastine:

- ELY-keskuksen päätöksessä rauhoitetusta luonnonsuojelualueesta 3. kohdassa käsitellään hoito- ja käyttösuunnitelmaa. Siinä todetaan, että alueelle laaditaan tarvittaessa valtion kustannuksella hoito- ja käyttösuunnitelma, josta pyydetään maanomistajan hyväksyntä. SL-1 kaavamääräyksiä on täydennetty näiltä osin.
- EOK 521 alue on yli kilometrin päässä kaava-alueesta. Selostusta on täydennetty alueen osalta kohtaan 3.2.1.1 Maakuntakaava.
- Kaava-alueella ei ole maakuntakaavassa osoitettua laajempaa aluetta palvelevaa erillistä ulkoilureittiä, vaan ulkoilu sekä mahdollinen hevosvaellus tapahtuu alueen läpi pohjoisosan yksityistietä pitkin. Luonnonsuojelualueelle (SL-1) ei saa tehdä teitä tai polkuja. Selostusta on täydennetty näiltä osin kohtaan 3.2.1.2 Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu (FOSTRA).
- Johtolinjat sekä 20 metrin päähän linjoista osa-alueen raja -merkintä on lisätty kaavakarttaan.

K-H pelastuslaitos

- Pelastusviranomaisen edellyttää, että pelastuslaitoksen toimintaedellytykset turvataan ajoyhteyksien osalta kaava-alueella ottaen huomioon rakennusten saavutettavuus myös raskaalla ajoneuvokalustolla.

Vastine:

- Yleismääräyksiä on täydennetty seuraavalla tekstillä: Alueelle on laadittava pelastussuunnitelma ja turvattava ajoyhteyksien osalta pelastuslaitoksen toimintaedellytykset ottaen huomioon rakennusten saavutettavuus raskaalla ajoneuvokalustolla.

Ympäristölupalautakunta

- RM-1 sr-merkinnällä on suojeltu osa-alueen kaikki rakennukset: pitäisi laatia selvitys, josta ilmenee rakennusten historiallinen arvo, arvokkaat piirteet ja yksityiskohdat. Suojelu tulisi osoittaa yksittäisiin rakennuksiin.
- RM-1 alueen luoteisin majoitustila on liian lähellä muita rakennuksia vahinkotilanteiden kokonaisriskiä ajatellen.
- RM-1 alueen yksi majoitustiloista on liian lähellä seututietä.
- RM-3 alueella pitää osoittaa riittävät etäisyydet seututiestä rakentamisen ja pihojen suhteen. Alueen itäisin kapea alue pitäisi poistaa tästä alueesta.
- RM-4 määräyksen 'rakenteet' tulee korjata sanalla 'rakennelmat'.
- hu-1 alue pitäisi lisätä myös RM-1 alueen tuntumaan.
- Yhteystarpeen velvoitteet ja tarpeet tulisi ottaa huomioon RM-1 ja RM-3 alueiden kaavamääräyksissä.
- Kaavamääräyksissä olisi otettava huomioon rakennusjärjestyksen mukaisesti, että kiinteistölle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen tai kaksi yksiasuntoista rakennusta.

Vastine:

- Suojeltavista rakennuksista on tehty erillinen inventointi, jossa kuvaillaan rakennukset sisätiloineen. Inventoinnissa on rakennuksista valokuvia ja rakennusten aikaisia karttoja. Koska kyseessä on osayleiskaavatasoinen kaava ja pääosin muualta siirretyt sr-rakennukset sijaitsevat selkeästi rajatulla alueella, on kaavassa käytetty osa-alue-merkinnällä rajattua suojeltavien rakennusten alueita eikä rakennuskohtaisia suojelumerkintöjä.
- RM-1 alueelta on poistettu luoteisimman majoitustilan kohdalta maj-merkintä.
- Lähellä seututietä olevan maj-merkinnällä olevan rakennuksen ja tien väliin on karttaan lisätty meluntorjuntatarve-merkintä. Sen mukaan alueelle on rakennettava meluste tai melulta suojaavaa kasvillisuutta asumisen tai majoittumisen suojaamiseksi melulta.
- RM-3 alueelle on lisätty merkintä rakentamis- ja piha-alueen raja (rak-1), joka on 10 metrin päässä yksityistiestä. Merkinnällä varmistetaan riittävä etäisyys tiestä rakennusten ja pihojen suhteen. RM-3 alueesta on rajattu pois kapea itäosa, jolla sijaitsee entisen kartanon aikainen lato. Osa on liitetty MMT-1 alueeseen.
- Rakenteet -sana on kaikissa tarvittavissa paikoissa korvattu sanalla rakennelma.
- Jutunojan läheisyyteen on lisätty toinen hu-1 alue.
- Ekologisen yhteysmerkinnän kaavamääräystä on täydennetty.
- Asumiseen liittyvä määräys on tarkistettu koskemaan yhtä kaksiasuntoista rakennusta.

Kaavasta jätetyssä mielipiteessä oltiin huolissaan kaava-määräyksestä, joka koski alueen pohjoisosan läpi menevää yksityistietä. Määräyksessä sanottiin, että tien pienipiirteinen luonne on säilytettävä. Mielipiteessä esitettiin että, kyseisen metsäautotien leveys ei saa pienentyä, nykyisin 12 metriä. Lisäksi hulevesien viivytyksen (hu-1) määräystä pitäisi tarkentaa, viivytyks ei saisi tapahtua Jutunojassa.

Vastine: Tien kaavamäärästä on tarkistettu muotoon: Yksityistie, jonka rakenteessa on noudatettava nykyisiä maastonmuotoja, tielinjausta ja leveyttä. Hu-1 määräystä on täydennetty virkkeellä: Alue sijaitsee Jutunojan pohjoispuolella olevalla niittyalueella. Maanomistajan kommentissa kerrottiin alueen ja rakennusten historiasta sekä mihin käyttötarkoitukseen ne on tarkoitettu. Kommentissa tarkennettiin saatujen lausuntojen osalta vastineen kaltaisesti tietoja, jotka eivät ole ristiriidassa ehdotukseen tehtyihin täydennyksiin ja tarkistuksiin.

Ehdotusvaihe

- Ehdotus valmistui 23.2.2023 ja oli nähtävänä 7.8. – 6.9.2023.

Kanta-Hämeen alueellisena vastuumuseona toimiva Hämeenlinnan kaupunginmuseo

- Museon lausunnossa todetaan, että ehdotuksen kaavamääräyksiin tehdyt täsmennykset vastaavat luonnoksesta annettua lausuntoa. Museo esittää, että Forssan kartanon ladon määräystä tarkistetaan siten, että 'saa säilyttää' muutetaan muotoon 'tulee säilyttää'. Lisäksi museo esittää, että rakennussuojelumääräyksiin (sr-1 ja sr-2) lisätään 'ei saa purkaa'.

Vastine: Kaavamääräyksiä on tarkistettu alueellisen vastuumuseon esittämällä tavalla.

Hämeen ELY-keskuksen lausunnossa esitetään seuraavasti:

- Tampereentien kaavamerkintää tarkistettava yleiskaavamerkintöjen mukaiseksi ja SL-1 merkintää yksinkertaistettava edelleen.

Vastine: Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkistettu ELYn esittämällä tavalla.

Hämeen liitto

- Hämeen liitto toteaa lausunnossaan, että kaavaehdotus on kehittynyt hyvään suuntaan ja siinä on oivallisesti otettu huomioon alueen ympäristön arvot. Ehdotuksessa on otettu asianmukaisesti huomioon voimassa oleva Kanta-Hämeen maakunta-kaava 2040 ja osayleiskaava edistää sen toteuttamista. Hämeen liitolla ei ole asiaan huomautettavaa.

Ympäristölupalautakunta

- Lautakunta toteaa, että ehdotuksessa on hyvin otettu huomioon luonnosvaiheessa annetut ja esitetyt asiat. Ehdotusvaiheessa asiaan ei ole lisättävää.

Forssan vesihuoltoliikelaitos

- Forssan vesihuoltoliikelaitos toteaa, että kaavan RM-1 -alue kuuluu osittain vesihuoltoliikelaitoksen vesijohdon ja jätevesiviemärin vahvistettuun toiminta-alueeseen. Alueet RM-2, RM-3 ja RM-4 on teknisesti mahdollista liittää Forssan vesihuoltoliikelaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Tämän vuoksi määräys ' Mikäli viemäriin liittyminen ei ole mahdollista, majoitustilojen vesikäymälän jätevedet on johdettava umpisäiliön kautta asianmukaiseen käsittelyyn, tai tiloihin on rakennettava kompostoiva käymälä tai kuivakäymälä' tulisi muuttaa muotoon, joka edellyttää kaikkien osayleiskaava-alueella syntyvien jätevesien johtamista Forssan vesihuoltoliikelaitoksen jätevesiviemäriverkostoon.

Vastine: Jätevesiviemäriverkostoon liittymisestä käytiin neuvottelu rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun edustajien kanssa. Neuvottelun perusteella voidaan todeta, että vesihuoltoliikelaitoksen vesijohdon ja jätevesiviemärin vahvistetun toiminta-alueen ulkopuolella olevia osia ei voida velvoittaa liittymään Forssan vesihuoltoliikelaitoksen jätevesiviemäriverkostoon, koska liittymiskustannukset voivat kohota kohtuuttomiksi. Verkostoon on mahdollista liittyä maanomistajan niin halutessa. Näin ollen kaavamääräystä ei voida muuttaa vesihuoltoliikelaitoksen esittämällä tavalla vaan se säilytetään ennallaan. Asiasta on informoitu vesihuoltoliikelaitokselle, joka hyväksyy määräyksen säilyttämisen ennallaan.

Forssan Verkkopalvelut Oy

- Forssan Verkkopalvelut Oy ilmoittaa edellyttävänsä ko. alueella sijaitsevien kaapelien sekä ilmalinjojen turvaamista, joko rasiitteena tai muulla tavalla niin, että niiden mahdollisista tulevaisuudessa tapahtuvista siirtotarpeista ei koidu kustannuksia Forssan Verkkopalvelut Oy:lle.

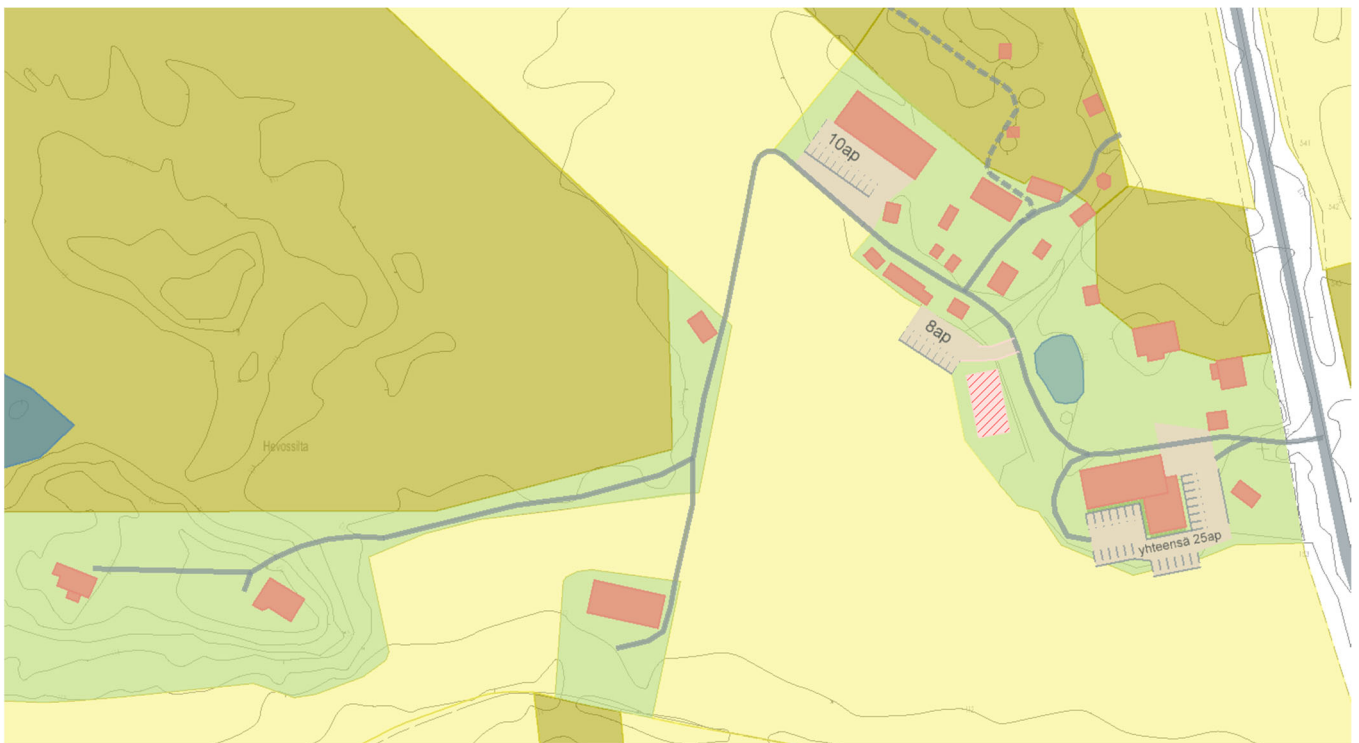
Vastine: Forssan Verkkopalvelut Oy:n kaapelit on lisätty selostuksen kunnallistekniseen johtokarttaan.

5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

- Kaava-alue sijaitsee haja-asutusalueella Forssa - Urjala seututien vieressä hyvien liikenneyhteyksien varrella.
- Alue käsittää matkailutilan, joka sisältää eri toiminta-alueita täydentäen toisiaan muodostaen monipuolisen kokonaisuuden.
- Kiinteistö on pääosin rakennettu. Alueelle on mahdollisuus rakentaa uusi isompi majoitusta varten tarkoitettu kaksikerroksinen rakennus sekä lomamajoitusrakennus lounaisosaan aluetta ja mökkirakennus luoteisosaan aluetta.
- Alueen sisäänkäynnin läheisyydessä olevan ravintola- ja juhlatilan yhteyteen saa autopaikkoja yhteensä 25, uuden majoitustilan viereen 8 ja konehallin viereen 10. Lomamökeille on ajotiet ja paikoitustila.

(Liite 2 Osayleiskaavakartta ja -määräykset)

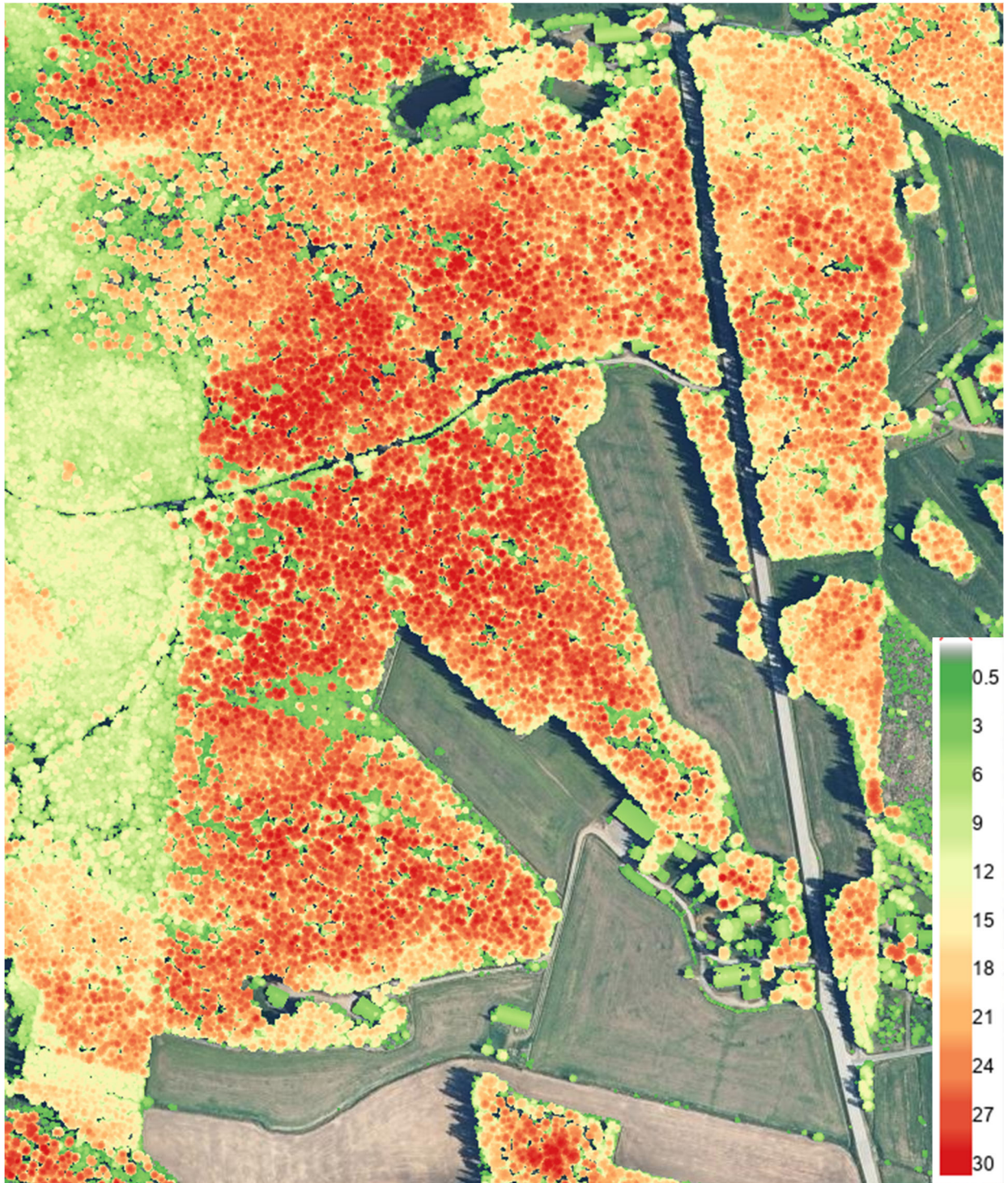


5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

- Osayleiskaava ottaa huomioon rauhoitettun luonnon suojelualueen sekä sen ympäristön ja niiden säilyttämisen.
- Kaava antaa edellytykset alueen nykyisen toiminnan pysyvyyteen ja kehittämiseen.
- Uutta rakentamista ohjataan isommassa rakennusoikeudessa rakennusalalla ja kaikissa rakentamisissa kaavamääräyksillä. Määräyksissä kiinnitetään erityistä huomiota uudisrakennusten sovittamista ympäröivään arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.
- Määräyksillä ohjataan myös luonnonsuojelualueen arvojen säilymistä sekä monimuotoisuuden kehittymistä. Luonnon monimuotoisuus kasvaa suojellun puuston iän lisääntyessä. Potentiaalinen lisäarvo luonnon monimuotoisuudelle on mahdollinen niittymäisen ja kosteikkoalueen laajennus Jutunojan yhteyteen. Ulkoilua ohjataan luonnonsuojelualueella oleville luonnonmukaisille luontoa säästäville reiteille. Muilla kaava-alueen alueilla ulkoilu ja retkeily on vapaampaa, kuitenkin luontoa säästämällä.

5.2.1 Hiilivarastot ja luonnon monimuotoisuus

Tavoitteena on säilyttää nykyinen suojelualueen kasvillisuus ja puusto monimuotoisena. Puusto tukee eläinten, mm. lepakoiden ja lintujen ruokailualueita ja lintujen pesimäalueita sekä alueen hiilivarastoa.

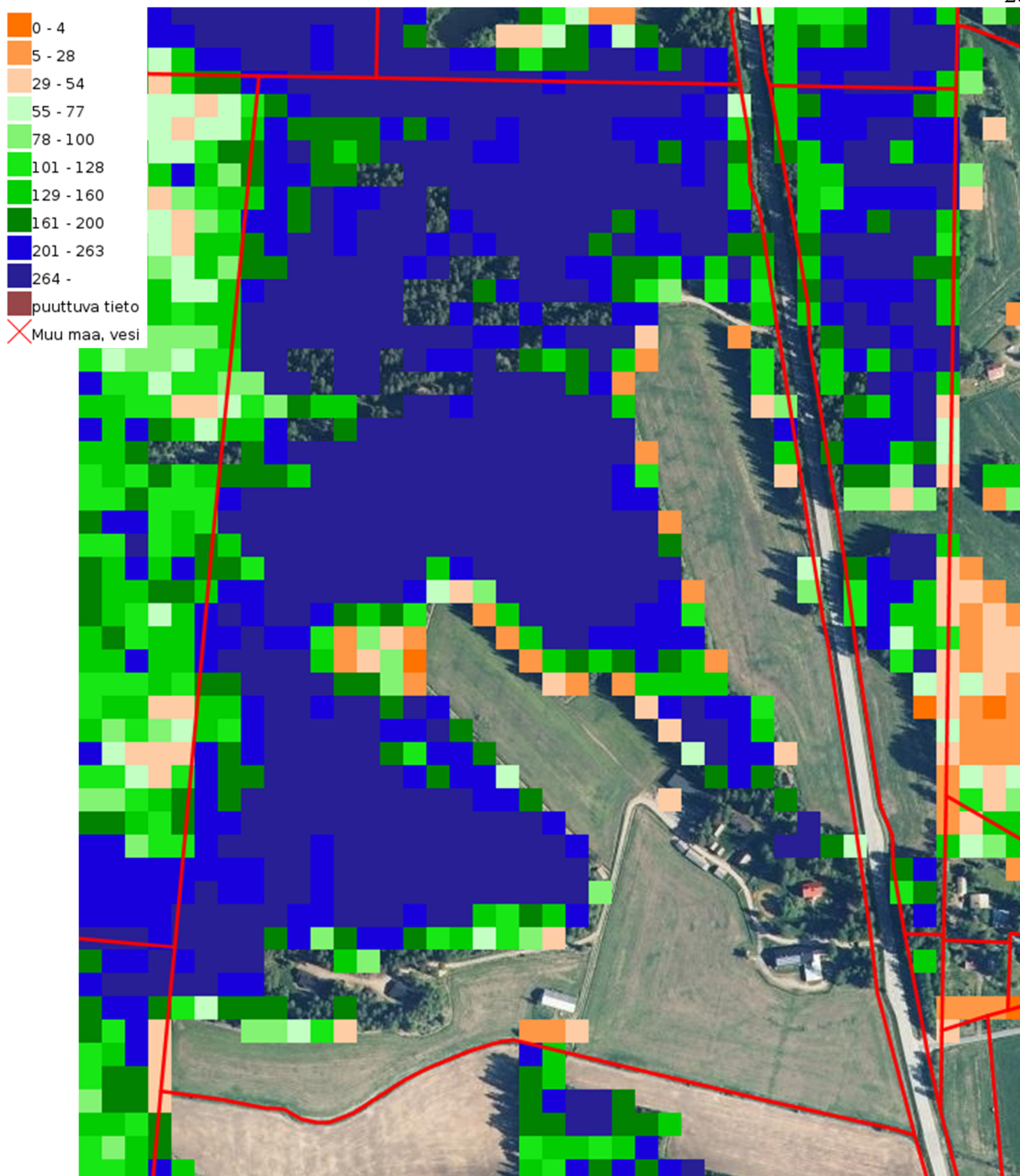


Latvusmalli 2021, paikkatietoikkuna

Puuston korkeus metreinä

Paikkatietoikkunan maanpeite karttatasoista löytyy kasvillisuuden latvusmalli, joka perustuu Suomen metsäkeskuksen tietoihin ja laserkeilausaineistoon. Korot saadaan puuston latvuston ja maanpohjan korkeuseroista. Mallin korkeudet on jaettu 0,5 m ja 30 m välille ja kartasta näkyvät puuston ja pensaiden sekä rakennusten korkeudet värin mukaan.

Kaava-alueen korkeimmat puut sijoittuvat suojeltuihin metsäalueisiin.



Tilavuus, puusto yhteensä 2019, paikkatietoikkuna

Paikkatietoikkunan maanpeite karttatasoista löytyy puuston tilavuus, joka perustuu Suomen metsäkeskuksen tietoihin ja vuoden 2019 laserkeilausaineistoon. Alueet on jaettu puuston tilavuuden osalta 16 x 16 m ruutuihin (Tarkista vuoden mukaan), joiden värin mukaan ne on luokiteltu 0-4 m³/ha aina yli 264 m³/ha. Puuston tilavuus oli vuonna 2019 suurin. Luonnonsuojelualueen säilyvän alueen hiilivarasto säilyy. Luonnon monimuotoisuus kasvaa suojellun puuston iän lisääntyessä. Potentiaalinen lisäarvo luonnon monimuotoisuudelle on mahdollinen niittymäisen ja kosteikkoalueen laajennus Jutu-nojan yhteyteen.

5.3 Aluevaraukset ja mitoitus sekä kaavamerkinnot ja -määräykset

Koko kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 35,41 ha. Kaava-alueiden mitoitus jakautuu seuraavasti:

Alueet	Pinta-ala	Osuus % koko alasta
RM-1	1,7768 ha	5,02
RM-2	0,7864 ha	2,22
RM-3	1,3361 ha	3,77
RM-4	0,0898 ha	0,25
M-2	1,6130 ha	4,56
MMT-1	2,8975 ha	8,18
MMT-2	5,6591 ha	15,98
MET-1	2,1108 ha	5,96
SL-1	17,5518 ha	49,57
seututie	1,5891 ha	4,49
Alueet yhteensä	35,4104 ha	100,00

5.3.1 Yleiset määräykset

- Yleismääräykset koskevat koko kaava-alueita.
- Osayleiskaava on laadittu riittävän tarkasti ohjaamaan rakentamista ja muuta maankäyttöä, että RM-alueilla osayleiskaavaa voi käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 44§),
- Alueella on useita sisätiloille suojeltuja rakennuksia. Niiden tai lähiympäristön muuttavista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto kulttuuriympäristötehtäviä hoitavalta alueelliselta vastuumuseolta.
- Alueen kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota riittäviin yhteyksiin eri toiminta-alueiden välillä. Alueille saa sijoittaa erilaisia ulkoilureittejä ja ulkoiluun käytettäviä osa-alueita, kunhan alueilla säilyy käyttötarkoituksen mukaiset ominaispiirteet. Luonnonsuojelualueelle ei saa kuitenkaan tehdä varsinaisia teitä tai polkuja, vaan ulkoilu on ohjattava luontoa säästävien esim. oleville eläinten muodostamille poluille.
 - Uudisrakennukset on sovitettava maastoon siten, että olemassa oleviin maaston korkoihin puututaan mahdollisimman vähän.
 - Uusi majoitusrakennus, juhla-, kokous- ja ravintolatilat sekä asuntorakennus on liitettävä vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon. Muut majoitustilat liitetään ensisijaisesti vesihuoltolaitoksen viemäriin, jolloin tiloihin voidaan rakentaa vesikäymälä. Mikäli viemäriin liittyminen ei ole mahdollista, majoitustilojen vesikäymälän jätevedet on johdettava umpisäiliön kautta asianmukaiseen käsittelyyn, tai tiloihin on rakennettava kompostoiva käymälä tai kuivakäymälä. Muut kuin käymäläjätevedet käsitellään viiranomaisten hyväksymällä tavalla. Talousvedet ovat vesiliitännällä vesihuoltolaitokseen päätalossa, ravintolassa, Keinulassa ja Sarkalassa sekä isoissa lomamökeissä.
 - Alueelle on laadittava pelastussuunnitelma ja turvattu ajoyhteyksien osalta pelastuslaitoksen toimintaedellytykset ottaen huomioon rakennusten saavutettavuus raskaalla ajoneuvokalustolla.
- Seututien alue käsittää osan Tampereentiestä, joka on maantie 284 Forssan ja Urjalan välillä. Yksityisteiden ajoneuvoliittymät sekä Hevossillalle ajo on osoitettu sijainti merkinnällä.

- RM-1 Matkailupalvelujen alue on maaseutumatkailutilan päärakennuksia varten sekä alueella sijaitsevia historiallisia rakennuksia varten, jotka ovat pääosin suojeltu ja joita ei saa purkaa. Alueella saa lisäksi olla yksi kaksiasuntainen rakennus. Alue on uutta 200 k-m² rakennusalan majoitusrakennusta lukuun ottamatta rakennettu. Uudisrakentaminen on sovitettava ympäröivään arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sekä kokonaisuuteen istuttamalla uutta rajapintaa kasvillisuussaarekkeeseen pellon suuntaan. Rakentamisessa on noudatettava yksinkertaista perinteistä rakennustapaa ja rakennusmassan, julkisivujen, värityksen sekä jäsentelyn on sopeuduttava kokonaisuuteen. Alueen historiallisista rakennuksista on muodostettava luontevia kokonaisuuksia ja rakennus- ja korjaustavan on noudatettava historiallisten rakennusten alkuperäistä rakennusaikaa.
- RM-2 Matkailupalvelujen alue on pienempiä ja uudempia majoitusrakennuksia varten, jolle saa rakentaa yhden uuden rakennuksen kahden olevan rakennuksen lisäksi. Rakennusten on muodostettava yhtenäinen kokonaisuus. Alue sijaitsee pellon ja metsän rajavyöhykkeellä, joka on otettava huomioon rakentamisessa ja kehittämisessä. Metsän rajavyöhykkeen on säilyttävä ehjänä. Pihasuunnittelussa suojelualueen suuntaan on jätettävä vaihettumisvyöhyke.
- RM-3 Matkailupalvelujen alue on metsäalueella sijaitseva lomamökkialue, joka on säilytettävä metsäisenä. Alueelle saa rakentaa enintään kuusi loma-, sauna- tai yhteisrakennusta riittävän etäälle yksityistiestä sekä siten, ettei niistä ole haittaa ekologisille yhteyksille. Alueen kehittämisessä on otettava huomioon alueella sijaitseva yksityistie (ykt-1), joka toimii laajemman alueen liikenneyhteytenä.
- RM-4 Matkailupalvelujen alue sijaitsee metsäisellä luonnonsuojelualueen vaihettumisvyöhykkeellä, joka on otettava huomioon rakentamisessa ja pihasuunnittelussa. Alue on yhtä lomamökkirakennusta varten. Rakennusten on muodostettava yhtenäinen kokonaisuus RM-3 alueen kanssa.
- M-2 Maa- ja metsätalousvaltainen alue on nykyisin osittain pelto- ja metsäaluetta, joka varataan myös ohjattuun ulkoiluun. Alueen pellot on säilytettävä pääosin rakentamattomina. Alueelle saa rakentaa ainoastaan maatalouden tai ulkoilun kannalta välttämättömiä rakennuksia.
- MMT-1 Maisemallisesti tärkeä maatalousalue varataan myös ohjattuun ulkoiluun. Pellot on säilytettävä rakentamattomina. Olevan entisen Forssan Kartanon lato tulee säilyttää ja sitä saa käyttää maataloutta ja ulkoilua tukevaan tarkoitukseen.
- MMT-2 Maisemallisesti tärkeä maatalousalue varataan myös ohjattuun ulkoiluun. Pellot on säilytettävä pääosin rakentamattomina, alueelle saa kuitenkin sijoittaa maatalouden tai ulkoilun kannalta välttämättömiä rakennuksia.
- MET-1 Metsätalousalueella on turvattava yleiset edellytykset metsän biologiselle monimuotoisuudelle ominaisten elinympäristöjen säilymiselle ja alueen kokonaisvaikutelman on säilytettävä metsäisenä, suojelualueen suuntaan on jätettävä selkeä metsäinen vaihettumisvyöhyke. Alueen yksityistie on otettava huomioon alueen kehittämisessä.
- SL-1 Luonnonsuojelualue on luonnonsuojelulain mukaan suojeltu ja sisältää valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteen. Alueella on MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Aluetta koskee ensisijaisesti ELY-keskuksen päätös (Dnro HAMELY/245/07.01/2010, Nro LYH/77A/2010) määrätä alue rauhoitetuksi luonnonsuojelualueeksi. Alueelle laaditaan tarvittaessa valtion kustannuksella maanomistajan hyväksynnällä hoito- ja käyttösuunnitelma, jota on noudatettava. Aluetta koskeva rauhoituspäätöksen sisältö on esitetty kohdassa Luonnonsuojelualue, s. 7-8. Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon, että aluetta on maiseman, luonnonarvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava. Alueen käytössä on kiinnitettävä erityistä huomiota sen suojeluarvon säilymiseen ja monimuotoisuuden kehittymiseen. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja, mm. kaivaminen, louhiminen, vesien perkaaminen ja patoaminen, metsänhakkuu, metsästys, kalastus, leirielämä. Alueelle ei myöskään saa tehdä teitä tai polkuja, ulkoilu ohjataan luontoa säästävillä olevilla reiteillä, esim. eläinten muodostamille poluille.

5.4 Kaavan vaikutusten arviointi

- Vaikutukset arvioidaan ympäristöhallinnon ohjeen 10/2006 'Vaikutusten arviointi kaavoituksessa' periaatteiden mukaisesti.
- Vaikutusten arviointi perustuu alueelle ja sen ympäristöön tehtyihin selvityksiin kaava-alueen tämänhetkisestä tilanteesta sekä suunnittelun aikana mietittyihin tuleviin tarpeisiin ja kaavassa tehtyihin valintoihin.
- Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset läheisen haja-asutusalueen rakennettuun ympäristöön.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

- Kaava-alue on pääosin rakennettu ja toteutettu, joten kaavassa osoitetut lisärakentamiset eivät muuta oleellisesti nykytilannetta. Uudisrakentaminen täydentää olevaa rakennuskantaa ottaen huomioon arvokkaan kulttuuriympäristön eikä lisää huomattavasti nykyistä toimintaa.
- Alueella on valmiina kunnallistekniikka sekä liikenneyhteydet eikä osayleiskaava tuo niihin merkittävää lisäystä. Yleismääräyksissä on sanottu, että uusi majoitusrakennus, juhla-, kokous- ja ravintolatilat sekä asuntorakennus on liitettävä vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon. Muut majoitustilat liitetään ensisijaisesti vesihuoltolaitoksen viemäriin, jolloin tiloihin voidaan rakentaa vesikäymälä. Mikäli viemäriin liittyminen ei ole mahdollista, majoitustilojen vesikäymälän jätevedet on johdettava umpisäiliön kautta asianmukaiseen käsittelyyn, tai tiloihin on rakennettava kompostoiva käymälä tai kuiva-käymälä. Muut kuin käymäläjätevedet käsitellään viranomaisten hyväksymällä tavalla.
- Alueelle on laadittava pelastussuunnitelma ja turvattava ajoyhteyksien osalta pelastuslaitoksen toimintaedellytykset ottaen huomioon rakennusten saavutettavuus raskaalla ajoneuvokalustolla.
- Tampereentietä lähinnä olevan majoitusrakennuksen ja tien väliin on kaavaan esitetty meluntorjuntamerkintä, jonka mukaan alueelle on rakennettava melueste tai melulta suojaavaa kasvillisuutta asumisen tai majoittumisen suojaamiseksi melulta. Muut majoitustilat ovat riittävällä etäisyydellä seututiestä liikennemelun kannalta.
- RM-3 alueelle on merkitty 10 metrin päähän yksityistiestä rakentamis- ja piha-alueen raja. Sen mukaan rakennukset ja piha-alueet on sijoitettava vähintään 10 metrin päähän tiestä liikenteen haittavaikutuksien estämiseksi.
- Kaava tulee vaikuttamaan paikallisen historian ja perinteisen rakentamistavan säilyttämiseen. Suojellut rakennukset kertovat perinteisen rakennustavan kehittymisestä ja paikallisista sovelluksista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

- Alueen ainoa kallioesiintymä sijaitsee luoteisosassa, joka on kaavassa luonnonsuojelu- ja metsätalousaluetta. Alueisiin ei tule rakentamista, joten muutoksia kalliolouhinnan muodossa ei tule tapahtumaan.
- Alue ei sijaitse pohjavesialueella eikä vähäinen uudisrakentaminen tule vaikuttamaan alueen pintavesiolosuhteisiin. Suurin osa alueesta jää luonnonmukaiseksi metsäalueeksi tai peltoviljelyalueeksi, joihin hulevedet imeytyvät nopeasti aiheuttamatta ongelmia. Myös rakennukset sijaitsevat imeytyvien maapintojen ympäröiminä, pääosin nurmialueita, joten tarve hulevesien käsittelyyn on vähäinen.
- Pääosa metsäalueista on luonnonsuojelualuetta (SL-1), jonka käytössä on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen suojeluarvojen säilymiseen ja monimuotoisuuden kehittymiseen. Alueella tapahtuva ulkoilu ohjataan luontoa säästäville reiteille. Kaavamääräyksillä varmistetaan suojeltavan alueen maiseman luonnonarvojen ja muiden erityisten ympäristöarvojen säilyvyys ja kasvuston ja eliöstön monimuotoisuus.
- Kaava tulee vaikuttamaan luonnon monimuotoisuutta lisäävästi.

5.4.3 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Alueella olevissa rakennuksissa on otettu huomioon pelastusviranomaisten lausunnot ja rakennusvalvonnan lausunnot. Kun kaava tulee voimaan, niin alueen turvallisuus paranee.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

- Alueen merkittävin mahdollinen häiriö on maakuntakaavassa osoitetun lähimmillään reilun kilometrin päässä olevan sora- ja kallioalueen kiviainesten mahdolliset louhinnan ja murskauksen aiheuttama melu ja pöly. Kiviainesten otto on sen verran kaukana, ettei sen melu- tai pölyvaikutusten oleteta ulottuvan kaava-alueelle. Kiviainesten kuljetukset Hevossillan alueen läpi saattavat toteutuessaan aiheuttaa raskasta liikennettä ja liikennemelua. Uusia majoitusrakennuksia ei kuitenkaan saa rakentaa niin lähelle, että melu vaikuttaisi majoitukseen.

- Noin puolen kilometrin päässä olevalle alueelle haettiin määräaikaista maa-ainestenottolupaa 2016. Toiminnalle haettaessa ympäristölupaa, siitä valitettiin, jolloin hallinto-oikeus hylkäsi ympäristöluvan eikä korkein hallinto-oikeus antanut asiaan valitus-oikeutta, joten maa-ainestenottolupa on rauennut 2020. Tämä mahdollinen häiriöiden aiheuttaja on näin ollen poistunut.

- Tampereentieltä tulee liikennemelua, joka rajoittuu jo rakennetulle yksittäiselle rakennukselle. Tämä on otettu huomioon kaavan merkinnöissä ja määräyksissä.

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Forssa 20.11.2023

Kaavoitusinsinööri Anne Seppälä

Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä