

## Haudankorva I C -asemakaavamuutos

YLA 12.12.2018 § 81  
178/10.02.03/2017

Haudankorva I C suunnittelualue on kokonaan 1960-70-luvulla entisen Haudankorvan kartanon alueelle rakennettua asuinkerrostaloaluetta ja siihen liittyviä puistoalueita ja katualueita. Jäänteinä alueen varhaisemmista vaiheista on Ollintien linjaus ja puistossa kaava-alueen ulkopuolella kaksi kartanon talousrakennusta.

Kaava tuli vireille korttelin 421 aloitteesta. Haudankorva asemakaava I C: n tarkoituksena oli tutkia korttelin 421 kiinteistöjen jätesäiliöiden ja autopaikkojen sijoitusta viereiselle pienelle puistoalueelle. Kaavalla ei lisätä kiinteistöjen rakennusoikeutta. Kaava-aluetta laajennetaan luonnoksen nähtävillä olon yhteydessä. Ryttyntien varren korttelin 422 kiinteistöt on otettu kaavaan kaupungin infrapalvelujen pyynnöstä. Näiden kiinteistöjen kohdalla on tarkoitus tarkastella katualueiden rajauksia. Rakentamisen määräykset säilytetään ennallaan.

Kaavalla vahvistetaan kerrostaloalueen identiteettiä ja tuetaan puistoalueiden monimuotoisuuden kehittämistä. Myös piha-alueiden vehreyteen kiinnitetään huomiota. Kerroksellisen kasvillisuuden rooli suojaavana elementtinä on tärkeä varsinkin Helsingintietä vasten. Asemakaavassa kiinnitetään erityistä huomiota tehokkaan rakentamisen maastoon ja maisemaan sovittamiseen ja alueen identiteetin luomiseen rakennuksiin liittyvissä rajapinnoissa.

Haudankorva I C asemakaavamuutosluonnoksen kaavakartta ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat liitteinä sekä Asemakaavaselostus, joka liitetään pöytäkirjaan, on nähtävänä kaupungin internetsivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/>. (SK)

Kaupunginarkkitehti: Yhdyskuntalautakunta asettaa Haudankorva I C asemakaavamuutosluonnoksen 9.11.2018 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville ja pyytää lausunnot Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Museovirastolta, Hämeen liitolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, ympäristölupalautakunnalta.

Päätös: Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

YMPLA 05.02.2019 § 6  
178/10.02.03/2017

Yhdyskuntalautakunta pyytää lausuntoa Haudankorva I C -asemakaavaluonnoksesta.

Asemakaavaluonnos on asetettu nähtäville 2.1.-28.1.2019 väliseksi ajaksi. Kaavamateriaali on esillä kaupungin internetsivuilla.

Lisätiedot: johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen p. 03-4141 5320 tai jukka.laaksonen(at)forssa.fi (JL)

Johtava rakennustarkastaja: Ympäristölupalautakunta päättää esittää yhdyskuntalautakunnalle lausuntonaan Haudankorva I C -asemakaavaluonnoksesta, että

AK- kortteleissa on sallittu rakennusoikeuden lisäksi rakentaa muita tiloja asukkaiden käyttöön säilytyspaikoiksi sekä sauna yms. yhteisiksi tiloiksi enintään 15 %. Merkintä mahdollistaa parhaimmillaan 735 k-m2 lisärakennusoikeuden. Maininnoista ei yksiselitteisesti ilmene sisältyvätkö autosäilytyspaikkojen alat mainittuun lisärakennusoikeuteen. Merkintää on tarpeen selventää varsinkin kun AK-11 korttelissa autosäilytyspaikan kerrosalaa ei lasketa tontin kerrosalaan.

Päätös: Ympäristölupalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

KH 25.05.2020 § 138  
298/10.02.01/2020

Valmistelija

kaupunginarkkitehti

Haudankorva I C -asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 2. - 28.1.2019. Lausunto on pyydetty Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Museovirastolta, Hämeen liitolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta ja kaupungin ympäristölupalautakunnalta. Ely-keskuksella, Museovirastolla, Hämeen liitolla ja Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole ollut huomautettavaa. Ympäristölupalautakunnan lausunnossa kiinnitetään huomiota alueen kaavassa vanhastaan olevaan merkintään: olemassa olevan rakennusoikeuden lisäksi asukkaiden yhteiseen käyttöön saisi rakentaa 15 %. Lautakunta kiinnittää huomiota oikeaan asiaan, koska tehokkaasti rakennetuille tonteille ei mahdu autopaikoitusta ja koska piha-alueet ovat pieniä. Kaavaehdotuksessa on tutkittu uudisrakentamisen periaatteet uudestaan siten, että kiinteistölle saadaan tarvittavat autopaikat ja riittävät piha-alueet. Olemassa olevaa rakennuskantaa voidaan korjata. Tämä ns. lisärakennusoikeus poistetaan.

Haudankorva I C -asemakaavan muotosehdotuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota nykyisen tehokkaan rakentamisen sovittamiseen maastoon ja maisemaan sekä alueen identiteetin luomiseen rakennuksiin liittyvissä rajapinnoissa. Uudisrakentamista ohjaavia rakennusoikeuksia arvioidessa on huomioitu toiminnallisuus ja viihtyisyys. Kaavaehdotuksessa on tehty Rakennukset ja ympäristö- sekä Hulevedet -Rakentamistapaohjeet, jotka hyväksytään kaavan yhteydessä ja jotka ohjaavat alueen rakentamista.

Kaava-alueen rajausta on muutettu kaavaehdotuksessa. Puistoaluetta on laajennettu, jotta siltä osin voidaan ratkaista vuoden 2020 talvella puistossa ollut hulevesien viivytykseen ja ohjaamiseen liittynyt ongelma.

Kaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota olemassa olevien rakennusten lähimaaston yksityiskohtien suunnitteluun ja alueen vihreinä keuhkoina toimivan puistoalueen vihreyden säilyttämiseen ja kehittämiseen.

Modernien rakennusten ilmettä kehitetään lähinnä pienin täsmätoimin esimerkiksi maantasokerroksia kehittäen, ikkuna-aukkoja avaten tai sisäänkäyntejä tai ulko-oleskelualueita kehittäen kaavan ja rakentamistapaohjeiden mukaisesti. Näin myös vahvistetaan alueen identiteettiä. Vanhaa rakennuskantaa voidaan korjata ja ylläpitää ilman, että se vastaa kaavan rakennusoikeuksia. Puistoalueen puusto on osin sen ikäistä, että alueelta on poistettu isoja puita. Korvaavien eri suuruisten istutusten lisäämiseen ja puiden pidennettyyn kiertoon panostamalla saadaan alueen kaupunkikuvallinen viherympäristön tasapaino kohenemaan.

Uudisrakennettaessa alueen tehokkuus pienenee vastaamaan aiempaa paremmin kaupungin nykyistä tilannetta. Massiiviset pitkät rakennukset hieman kevenevät, kun ne voidaan jakaa kahteen osaan. Vaihtoehtoisesti ne voivat olla lyhyehköjä rakennusmassoja. Kaikille rakennuksille tulee riittävät piha-alueet.

Haudankorva I C -asemakaavan muutosehdotus 20.3.2020 sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat liitteenä. Asemakaavaselostus liitetään pöytäkirjaan. Se on nähtävänä kaupungin internetsivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus> (SK)

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus asettaa Haudankorva I C -asemakaavamuutosta koskevan ehdotuksen 20.3.2020 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.