

Ympäristölupalautakunnan lausunnon antaminen Ronttismäki asemakaavamuutoksen ehdotuksesta

308/10.02.01/2024

YMPLA 17.12.2024 § 74

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen,
puh. 050 550 4513, jukka.laaksonen@forssa.fi

Kaupunginhallitus asettaa Ronttismäki-ase­makaavamuutoksen ehdotuksen 8.8.2024 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää lausunnot Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta, Kanta-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta (HML kaupungin­museo), Hämeen liitolta, Kanta-Hämeen Pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:lta, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta sekä Kalliomäen omakotiyhdistys ry:ltä.

Ympäristölupalautakunnalta on pyydetty 13.11.2024 lausuntoa Ronttismäki asemakaavamuutoksen ehdotuksesta 20.12.2024 mennessä.

Kaavaehdotusmateriaali: <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/valmisteilla-olevat-kaavat1279323991/kaavatiedot-ase­makaavat/ronttismaki/>
Kaavamateriaalissa on mm. kaavakartta määräyksineen, selostuksineen sekä rakennustapaohje ja tehdyt inventoinnit.

Asemakaavaehdotuksessa ja rakennustapaohjeessa tulee huomioida 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain määräykset. Rakentamislaki mahdollistaa tuolloin alle 30 m² rakennuksen ja rakennelman sekä alle 50 m² katoksen rakentamisen ilman lupaa, lukuunottamatta asuinrakennuksia. Rakentamislaki mahdollistaa ei lupaa tarvitsevien em. rakennusten ja rakennelmien ohjauksen esittämisen vain asemakaavoissa. Esimerkkinä mainittakoon saunarakennukset, erilaiset varastorakennukset, grillikatokset, huvimajat ja autokatokset.

Asemakaavamääräyksissä esitetään AL-tonttien osalle 50 m²/ asunto leikkipaikkavaatimusta, yhden kappaleen puuvaatimusta/ 150 m² tontin alaa kohden, ja yhtä autopaikkavaatimusta/ huoneisto. Pääosaltaa nykytilanteen mukaisilla pienillä pelkästään asumiseen keskittyneillä AL-tonteilla esitettyä kokonaisuutta on lähes mahdotonta toteuttaa purkamatta rakennuksia tai jättämättä osaa tilaa rakennuksesta kylmilleen, vaikka kiinteistön omistajat haluaisivat toimia näiltä osin kaavan mukaisesti. Esitetyt vaatimusarvot nykytoteutuneella muodostuvat merkittävästi isommiksi kuin mitä on esitetty viereisillä AK-30 korttelin tonteilla, ainakin leikki- ja oleskelupaikkojen sekä osin autopaikkojen osalta.

Asemakaavan yleismääräyksissä tuodaan esiin vastuumuseon lausuntopyyntövaatimusta sekä rakennuslupa-asiakirjojen

piirustusasiakirjavaatimusta. Mainitut asiat ovat tapauskohtaisen rakennuslupamenettelyn ratkaistavissa ja päätettävissä olevia asioita. Uusi tuleva rakentamislaki korostaa entisestään tätä menettelytapaa pyydettävien suunnitelmien perustelutarpeella juuri kyseisessä lupatapauksessa. Vastuumuseon lausunnon osalta tämänhetkiset asetukset velvoittavat ilman mainintaa rakennuslupavaiheessa aina RKY-alueilla vastuumuseon lausuntoa. Uuden rakentamislain myötä haasteena tulee olemaan ei lupaa vaativien sopeutuminen arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön, varsinkin kun niihin ei ole mahdollista asettaa mainittua lausuntopyyntövelvoitetta. Tästä syystä rakennustapaohjeessa ja asemakaavassa tulee olla varsin tarkkaan opastus miten toimitaan mm. ei lupaa tarvitsevien kohdalla.

Korttelissa VK-2, leikkipuisto, tullee sallia määräyksellisesti leikkipuistohin soveltuvan aidan rakentaminen, niin korkeudeltaan kuin materiaaleiltaan.

Laaditussa rakennustapaohjeessa on hyvin opastettu eri tapausten toteuttamisperiaatteita. Muutamista oli opastavia tietoja useammassa eri asiayhteydessä, kuten aidat, portit, ja ikkunat. Tietojen saannin helpottamiseksi ja löytymiseksi voisi rakennustapaohjeen lopussa olla koontina rakennustapaohjeessa esitettyjä useimmin tarvittavia detaljeja, ikkunoita, ikkunapuitemalleja, ovia jne. Vähän vastaavanlaisesti kuin oli esitetty vuoden 1977 Kalliomäki, lähiympäristön suunnitteluohjeessa. Vastaavanlaisesti voisi olla yhtenäistä mallia grillikatoksesta/huvimajasta, vaikka eivät edusta alkuperäistä Kalliomäen aluetta, mutta nykyaikana usein toteutuvia. Rakennustapaohjeessa tulee erityisesti esittää erilaisten energiaratkaisujen mahdollisuuksia, kuten erilaiset ilmalämpöpumput ja aurinkopaneelit. Rakennusvalvonnan ja kaavoituksen kautta on muodostunut heti alusta lähtien selkeät ohjeistukset edellä mainittujen toimintojen mahdollistamiseksi. Rakennustapaohje on oikea paikka tuoda niiden toteuttamisperiaatteet ja mallikuvat ohjeena esiin.

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja

Päätösehdotus

Ympäristölupalautakunta päättää esittää lausuntonaan; Asemakaavamääräykset ja rakennustapaohjeet laaditaan uuden rakentamislain mukaisiksi. AL- korttelin toteutuneilla pelkästään asumiseen keskittyneillä rakennuspaikoilla oleskelu- ja leikkipaikka, auton parkkipaikka vaatimusta kevennetään. Asemakaavan yleismääräyksissä rakennuslupamenettelyssä tapauskohtaisesti ratkaistavat asiakirja- ja lausuntopyyntötarpeet poistetaan. Määräyksellisesti mahdollistetaan VK-2 leikkipuistoon soveltuvan aidan rakentamisen niin korkeudeltaankin kuin materiaaleiltaan.

Rakennustapaohjeessa tulee esittää ilmalämpöpumppujen ja

aurinkopaneelien ohjeistukset ja sijoittelumallit.
Rakennustapaohjeessa tulisi alueen rakennetun ympäristön ohjaamiseksi olla periaate ja havainnekuvat mm. grillikatoksesta ja huvimajasta.
Rakennustapaohjeen yleisimpien tietojen löytämistä helpottaisi esitettyjen detaljien koonti loppuun.

Päätös

Ympäristölupalautakunta hyväksyi ehdotuksen.