

# FORSSAN KAUPUNKI

## HAUDANKORVAN KAUPUNGINOSA

### HAUDANKORVA III E

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE HAUDANKORVAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 165 tonttia 26 ja osia tonteista 13, 21 ja 27 SEKÄ VIRKISTYS- JA VESIALUEITA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU HAUDANKORVAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 165 tontti 26 SEKÄ VIRKISTYS-, PELTO- JA VESIALUEITA.

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU HAUDANKORVAN KAUPUNGINOSAN VESIALUEITA.

MITTAKAAVA 1 : 1250

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

#### Yleismääräykset:

- Rakentamisessa on käytettävä mahdollisimman vähän hiilidioksidipäästöjä aiheuttavia rakennustuotteita. Rakennusten on muodostettava mahdollisimman suuri hiilivarasto.
- Alueen suunnittelu ja hoito on tehtävä siten, että maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot säilyvät mahdollisimman suurina.
- Koko alueella ulkovaipan äänitasoerovaatimus  $\Delta L_A = 28$  dB, johtuen pienlentokentän lentomelusta.
- Tontin suunnittelu ja rakentaminen on toteutettava siten, että pohjaveden pinnan taso säilyy.
- Kiinteistöä toteutettaessa on esitettävä lupahakemusasiakirjoissa tonteittain hulevesisuunnitelma, joka sisältää tarvittavat kiinteistökohtaiset ratkaisut. Suunnitelmassa on otettava huomioon tulvavesien kerääminen seuraavasti:
  - + Yleiseen hulevesijärjestelmään liittyessä on vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytettävä kiinteistöillä siten, että viivytysaltaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 0,5 m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.
  - + Viivytysaltaiden tai -säiliöiden on viivytettävä hulevesiä vähintään tunnin ja niihin on suunniteltava ylivuotojärjestelmä.
  - + Viivytykseen voidaan myös käyttää turvekattoja.

AK-31

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Päärakennuksen korjauksissa ja muutoksissa on noudatettava rakennusajalle tyypillisiä piirteitä. Suunnittelun lähtökohtana on käytettävä rakentamistapaohjeen viitekuvia.
- Ulkorakennus ja muut rakennelmat on sovitettava rakennus- ja kulttuuri-historiallisesti arvokkaan rakennuksen ympäristöön mukailen niitä tapoja, joita on noudatettu ulkorakennuksen rakentamisessa pytinkien alueella rakentamistapaohjeen mukaisesti.
- Piha-alueiden suunnittelussa on otettava huomioon päärakennuksen rakennusajalle sopiva puutarhan ilme, tyypilliset piirteet sekä kasvivalikoima. Lähtökohtana on käytettävä rakentamistapaohjeessa olevaa kasvillisuusluetteloa.
- Piha-alueilla on säilytettävä / istutettava kasvillisuutta niin, että korttelialuetta tarkasteltaessa kokonaisuutena sen nykyinen hiilivaraston taso säilyy.
- Suojellulle piha-alueelle saa sijoittaa yksikerroksisen 15 m<sup>2</sup> huvimaja / talousrakennuksen sille osoitettuun paikkaan.



Puisto.



Lähivirkistysalue.

- Alue suunnitellaan luonnontilaiseksi ja säilytetään sen merkittävä luonnon monimuotoisuus sekä puusto. Myös uusissa istutuksissa suositaan luonnonmukaista kasvillisuutta ja puustoa.
- Aluetta hoidetaan jatkuvan kasvatuksen periaatteella rakentamistapaohjeen mukaisesti siten, että hiilivarastot kuusinkertaistuvat. Hoidossa on kiinnitettävä huomiota myös maaperän hiilivaraston kasvattamiseen.
- Alueen suunnittelussa ja hoidossa on turvattava luonnon monimuotoisuutta tukevat hulevesijärjestelyt hyödyntäen olevia painanteita.
- Joenvarren rantapaalutus säilytetään tai uusitaan tarvittaessa. Rantapenkereellä saa tarvittaessa käyttää pajustusta eroosion estämiseen.
- Alueella liikkuminen ohjataan olevalle polkuverkostolle ja vanhoille peltoteille.

MA-1

Maisemallisesti arvokas peltoalue.

- Alueen maaperän hiilivarastoa kasvatetaan rakentamistapaohjeen mukaisesti.
- Alueen niityt ja pellot säilytetään kyseisessä käytössä lukuun ottamatta alueita, joille on erikseen osoitettu istutusta. Niiden hoidossa on kiinnitettävä huomiota maaperän hiilivaraston kasvattamiseen.
- Joenvarren rantapaalutus säilytetään tai uusitaan tarvittaessa.
- Rantapenkereellä saa tarvittaessa käyttää pajustusta eroosion estämiseen.
- Alueella liikkuminen ohjataan olevalle polkuverkostolle ja vanhoille peltoteille.

**W-2**

Vesialue.

- Vesialueen sisällä olevat tuetut rantapenkat on säilytettävä.
- Joenvarren rantapaalutus säilytetään tai uusitaan tarvittaessa.
- Rantapenkereellä voi käyttää pajustusta eroosion estämiseen.



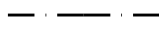
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



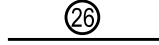
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero

6

Kaupunginosan numero.

**HAUDA**

Kaupunginosan nimi.

178

Korttelin numero.

**MALLASPUIS**

Puiston nimi.

110

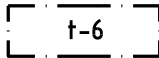
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

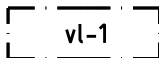


Rakennusala.



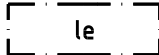
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

- Rakennuksen julkisivujen materiaalina on oltava peittomaalattu puu, joka on väriltään punamulta tai tumma harmaa.
- Piharakennuksen on oltava harjakattoinen ja katon kaltevuuden 18 - 22 astetta.
- Piharakennuksen seinän ja katon leikkauspinnan on oltava 3,3 - 3,9 m.

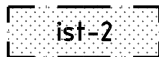


Rakennusala, jolle saa sijoittaa venelaiturin.

- Alue on tarkoitettu ainoastaan veneiden väliaikaiseen kiinnittämiseen.
- Veneiden laskupaikka on toisaalla.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.

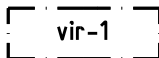
- Alueelle istutetaan maanpeitekasveja, lehtipensaita ja -puita. Maanpeitekasvien on oltava sellaisia, joita ei tarvitse leikata.
- Alueella on suosittava paikan omaa maaperää.
- Kasvivalikoima ja hoito on suunniteltava siten, että istutusalueen hiilivarasto kasvaa.



Säilytettävä / istutettava puurivi.

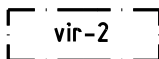


Istutettava lehtikuusirivi.



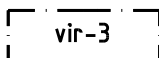
Virkistysalueen osa, joka on säilytettävä tulvaniittynä.

- Aluetta on hoidettava siten, että luonnontilaisten tulvaniittyjen, joissa on monimuotoista kasvustoa sekä osin puustoa, arvo säilyy.
- Rannassa olevat puut sekä pensaskasvillisuus on säilytettävä monilajisina ja luonnonkasveina.
- Rantakasvillisuuden annetaan tihentyä.



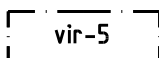
Virkistysalueen osa, joka on säilytettävä / muutettava monimuotoiseksi metsäalueeksi.

- Alueen maaperä ja kasvillisuus hoidetaan luonnontilaisena siten, että lehtipuuvaltaisen kasvillisuuden arvo säilyy. Tarvittaessa luonnonkasvivalikoiman lisääntymistä autetaan istutuksin.
- Aluetta hoidetaan jatkuvan kasvatuksen periaatteella rakentamistapaohjeen mukaisesti siten, että hiilivarastot kuusinkertaistuvat.



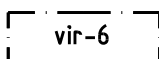
Virkistysalueen osa, joka on säilytettävä niittynä.

- Alueen annetaan kehittyä luonnontilaisena, niin että alueen arvo, joka on niityn muodostamassa avoimessa näkymässä ja monimuotoisuutta tukevassa niittykasvien siemenpankissa sekä monilajisten puiden ja pensaiden muodostamassa reunuskasvustossa, säilyy.



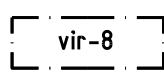
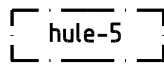
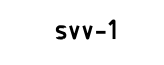

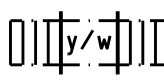

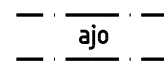
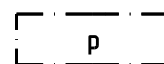
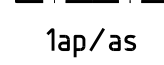
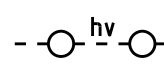

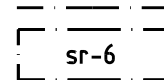
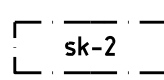
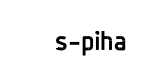


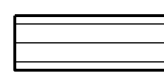



Virkistysalueen osa, joka on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava jätteistä.


- Alueelle on tehtävä hoitosuunnitelma. Suunnitelmassa on suosittava alueen alkuperäisiä maiseman muotoja rakentamistapaohjeen mukaisesti.
- Alue saa muodostua luonnontilaiseksi lehtipuustoaluetta täydentäväksi kasvillisuuden osaksi.



Virkistysalueen osa, jolla on panimoalueen puutarhan ja rakennusten jäänteitä.

- Alueelle on tehtävä hoitosuunnitelma, joka perustuu olemassa olevaan kasvillisuuteen ja säilyneisiin rakennusjäänteisiin.
- Panimorakennusten perustuskiviä ei saa siirtää, mutta virkistysreitit pysähdyspaikan voi rakentaa tukeutuen oleviin rakenteisiin.
- Panimon piha-alueen ulkopuolelle on kehitettävä viheraluetta luonnontilaisena monilajisena alueena. Suunnittelun tavoitteena on hiilivaraston kuusinkertaistaminen.

-  Virkistysalueen osa, jossa on vesialuetta ja kiinteää maata.  
- Aluetta hoidetaan vesialueella vieraslajeja niittäen ja kiinteällä maalla rannan vaihtumisvyöhykkeenä luonnon kasvivalikoimasta syntyneitä monilajista rantapuustoa ja pensaskasvillisuutta suosien.  
- Suoraan putkilla tai ojilla veteen ohjatut hulevedet järjestellään siten, että hulevesiin tulee maapuhdistus.
-  Hulevesien käsittelyyn varattu alue.  
- Alueelle saa rakentaa hulevesien käsittelyyn, viivytykseen ja virtaaman hidastamiseen liittyviä viherpainanteita, altaita tai rakenteita.  
- Aluetta tulee hoitaa ja kehittää kasvupaikkatyyppinsä mukaisesti
-  Avo-ojaa varten varattu alueen osa, joka on tarkoitettu sade- ja hulevesiä varten.
-  Kaavan ulkopuolella olevalta toiminta-alueelta pois suuntautuvan huleveden virtaamapiste ja -suunta.
-  Vesialueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.
-  Ulkoilureitti.  
- Reitti sijoitetaan jo käytetyille poluille ja peltoteille.
-  Ajoyhteys.
-  Pysäköimispaikka.
-  Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
-  Maanalaista hulevesijohtoa varten varattu alueen osa.
-  Poistettavaa voimajohtoa varten varattu alueen osa.
-  Suojeltava rakennus.  
- Rakennushistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus.  
- Rakennusta ei saa purkaa. Siinä suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.
-  Kaupunkikuvallisesti tärkeä alueen osa, joka on osana jokimaisemaa.  
- Alue on kehitettävä ja rakennettava liittymään jokialueen suurmaisemaan ottaen huomioon alueen luonne kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana.
-  Kehitettävä piha-alue.  
- Pihaa on kehitettävä osaksi kulttuurihistoriallista ympäristöä.  
- Pihan rakentamisessa on otettava huomioon alueen käyttö ja luonne kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana.
-  Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.
-  Kansallinen kaupunkipuisto -aluerajaus.
-  Historiallisesti ja maisemallisesti arvokas alue.  
- Aluetta on kehitettävä ottaen huomioon maaston, maaperän ja kasvillisuuden arvot sekä historialliset ja puistohistorialliset jäänteet.  
- Vanha puusto ja kasvillisuus on säilytettävä.  
- Uutta kasvillisuutta istutetaan rakentamistapaohjeen mukaisesti.  
- Alueella noudatetaan jatkuvan kasvatuksen periaatetta.
-  Kulttuuriympäristön ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.  
[ Entinen panimon alue, jossa jäänteitä panimoon liittyvästä kulttuuriympäristöstä.]  
- Alueen maasto, maaperä ja kasvillisuus on säilytettävä.  
- Alueella olevien kaivojen kansien turvallisuus on otettava huomioon aluetta kehitettäessä.
-  Avokallio.  
[ Entinen rakennettu piha-alue, jossa on avokallioalue.]  
- Alueen maasto, maaperä ja kasvillisuus on säilytettävä.  
- Alue on suojattava riittävällä tavalla rakentamisen ajaksi.
-  Mahdollinen kylätontin tai kulttuurikerrosten laajennusalue.  
- Aluetta ei saa kaivaa ennen kuin on arkeologisella selvityksellä varmistettu, etteivät kylätontti ja kulttuurikerrokset ulotu alueelle.

 <b>FORSSAN KAUPUNKI</b> Maankäytön suunnittelu		
<b>HAUDANKORVA III E ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS</b> Forssassa 12.1.2023 <span style="float: right;">1 : 1000</span> Kaupunginarkkitehti <span style="float: right;">Sirikka Köykkä</span>		
Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset Kaupungingeodeetti <span style="float: right;">Aki Härmä</span>		
Tämän kaavan Forssan kaupunginhallitus on helmikuun 20 päivänä 2023 pöytäkirjan 54 §:n kohdalla hyväksynyt. Forssan kaupungin keskushallinnossa Hallintojohtaja <span style="float: right;">Hanna Saarni</span>		
<b>M01</b>	<b>HAUDANKORVA III E</b>	12.1.2023
	Kh 20.2.2023 § 54	Voim. 3.4.2023