

## Uusikylä III B -asemakaavamuutos

637/10.02.01/2020

YLA 16.12.2020 § 83

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri

Kaavamuutos on lähtenyt liikkeelle Keskuskadulla olevan kiinteistön 61-7-28-8 sekä Sepänkadulla olevan kiinteistön 61-405-2-120 omistajien kaavamuutoshakemuksista. Samalla on tarkasteltu koko kortteli 28 sekä 25 ajanmukaisiksi kaavamerkintöjen ja -määräysten suhteen. Asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Uudenkylän alueelle, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), on tehty rakennusinventointi vuonna 2007 suunnittelutoimisto nOLO:n toimesta. Vuoden 2020 aikana inventointia on tarkistettu ja täydennetty Sepänhaan alueelle kaava-alueeseen rajautuen. Asemakaavan yhteydessä kaava-alueelle on tehty kaupunkirakenteellinen selvitys, jossa on tutkittu alueen eri rakentamistehokkuuksien vaikutusta uudisrakentamisen kannalta kiinteistöjen toimivuuteen sekä kaupunkikuvaan.

Suurin osa kiinteistöjen päärakennusten vanhimmista osista on rakennettu 1900-luvun vaihteessa. Rakennuksia on laajennettu useaan otteeseen ja alueesta on tullut erittäin tiiviisti rakennettu. Rakennuksista on huolehdittu vuosien saatossa ja ne ovat suhteellisen hyvässä kunnossa. Luonnoksen laatimisessa on otettu huomioon alueen kuuluminen tärkeään kulttuuriympäristöön.

Kaavamuutoksen lähtökohtana on ollut nykyisten rakennusten ja ympäristön säilyminen. Kaikki nykyiset päärakennukset on osoitettu luonnoksessa suojelluiksi rakennuksiksi, kuten myös hyvin säilyneet 1900-luvun alun talousrakennukset. Nykyistä rakennuskantaa saa kunnostaa tarpeen mukaan uuden asemakaavan kaavamääräyksistä riippumatta. Olemassa olevan rakennuskannan korjaamisessa on huomioitava alueen perinteinen rakentamisen tapa ja siihen liittyvät yksityiskohdat.

Koska alueesta on tullut niin tiivis, ettei uudisrakentaminen tällä tehokkuudella ole mahdollista, on kaavaluonnoksessa myös osoitettu uudisrakentamiseen rakennusalat ja -oikeudet. Nämä rakennusalat ohjaavat rakentamista, jos esimerkiksi olemassa oleva rakennus tuhoutuu kokonaan. Uusissa rakennusaloissa on otettu huomioon nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset. Tästä johtuen uudisrakentamiselle on osoitettu vähemmän

rakennusoikeutta mitä kiinteistöille on tällä hetkellä rakennettu. Uudisrakentamista sallitaan vain erittäin perustelluista syistä ja rakentamisen on sopeuduttava olevaan rakenteeseen ja kulttuuriympäristöön. Uusikylä III B -asemakaavamuutosluonnoksen kartta ja määräykset 9.9.2020 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat liitteinä. Asemakaavaselostuksen luonnos sekä muu kaavamateriaali, jotka liitetään pöytäkirjaan, ovat nähtävänä kaupungin internetsivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus>

Esittelijä	Kaupunginarkkitehti
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa Uusikylä III B -asemakaavamuutosluonnoksen 9.8.2020 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville sekä pyytää lausunnot Kanta-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta ja Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

KH 18.01.2021 § 7

Valmistelija	Kaupunginsihteeri
	Asemakaavamuutosta koskevat asiakirjat ovat yhdyskuntalautakunnan kokouksen pöytäkirjan liitteinä.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus asettaa liitteenä olevan Uusikylä III B -asemakaavamuutosta koskevan luonnoksen 9.9.2020 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville sekä pyytää siitä lausunnot Kanta-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta ja Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.