

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 kuulumisen 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.

KH 02.05.2022 § 149

Valmistelija	Kaavoitusinsinööri Anne Seppälä, p. 03 4141 5360, anne.seppala (ät) forssa.fi, kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, p. 03 4141 342, sirkka.koykka (ät) forssa.fi
--------------	--

Uusikylä III B asemakaavamuutoksen luonnos 9.9.2020 oli nähtävänä 1.2.-1.3.2021. Kanta-Hämeen alueellisena vastuumuseona toimiva Hämeenlinnan kaupunginmuseo esitti lausunnossaan, että inventointiin tulisi lisätä sanallinen tiivistelmä kohteiden kulttuurihistoriallisista arvoista: maisemallinen, rakennushistoriallinen ja/tai historiallinen. Myös suojelumerkintöjä tulisi tarkentaa ja osa yleismääräyksistä siirtää rakennustapaohjeisiin. Lisäksi museo esittää, että lausunnot tulisi pyytää museoviranomaisen sijaan Kanta-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta.

Vastine: Inventointia on täydennetty esitetyllä tavalla ja suojelumerkintöjä on tarkennettu ehdotukseen. Nykyisten rakennusten kohdalla on suojeltavat rakennukset merkitty omalla rakennusalamerkinnällä ja jos kyseinen rakennus häviää, niin kiinteistölle on osoitettu tavallisella rakennusalamerkinnällä uudisrakennuksen rakennusala, joka myös tukee alueellista suojelua. Yleismääräyksiä on tarkistettu, mutta niissä on oltava kaikki tarpeellisiksi katsotut määräykset, koska asemakaavakartta määräyksineen on lain mukaan noudatettava asiakirja. Nyt tehdyt rakentamistapamääräykset täydentävät kaavaa myös yksityiskohtaisemmilla ohjeilla ja esimerkeillä. Kaavamääräyksiin on tähän asti kirjoitettu Museoviraston ohjeistuksen mukaisesti lausunnon antajaksi museoviranomainen, koska kyseinen taho on vaihtunut vuosien varrella, mutta aina on ollut kyseessä museoviranomainen. Vaikka Kanta-Hämeen edustajille on neuvottelussa selitetty tämä asia, niin he silti vaativat, että nyt on käytettävä museoviranomaisen sijaan Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo, joten kaavamääräystä on muutettu tältä osin vaatimuksen mukaiseksi.

Hämeen ELY-keskuksen lausunnossa esitetään, että kaavahankkeessa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman kulttuuriympäristövaikutuksiin sekä edistää toimintojen monipuolisuutta ja liiketoiminnan mahdollisuuksia. Inventointeja ja selvityksiä tulee tarpeen mukaan tarkistaa rakennusten suojelumääräysten osalta niin, että ne ovat maanomistajille kohtuullisia ja perustuvat riittävään tietoon. Rakennusalat ja niiden määräykset tulee esittää siten, että ne tukevat rakennetun ympäristön säilyttämistä, myös puistoalueella olevan rakennuksen osalta. ELY toteaa, ettei rakennuksen purkamisen ehdoksi voi määritellä museoviranomaisen lausuntoa, vaan se ratkaistaan purkamislupamenettelyssä. Luonnonympäristöstä ELY esittää, että puistoa koskevan VP/s-6 merkinnän tarkentaminen on tärkeää ja siinä tulisi kiinnittää huomiota ranta-alueen puuston ja kolopuiden säilyttämiseen lepakoiden piilopaikkojen ja kulkureittien turvaamiseksi sekä siihen ettei joenvarren valaistus ja erityisesti hajavallo lisäänty. Kaava-aineistoon tulee liittää tuorein alueella tehty lepakkoselvitys. Aineistoon tulee lisätä vaikutusten arviointia elinympäristön, luonnonympäristön, kaupunkikuvan, maiseman, kulttuuriperinnön, rakennetun ympäristön ja ilmastönäkökulman kautta sekä tuettava rakennusten elinkaaren pidentämistä,

energiankulutuksen pienentämistä ja edistää uusiutuvan energian käyttöä.

Vastine: Asemakaavaehdotukseen on tarkistettu ja täydennetty kaavamerkintöjä ja -määräyksiä edellä esitetyllä tavalla. Asiakirjoja on täydennetty liittämällä mukaan viimeisin tehty lepakkoselvitys: Loimijoen lepakkokartoitus 2021 Korkonen ja Erävuori. Lisäksi on tehty puistoinventointi ja rakentamistapamääräykset, joita on noudatettava. Selostusta on täydennetty vaikutusten arvioinneilla sekä ilmastonäkökohtien osalta.

Luonnoksesta jätettiin kaksi mielipidettä. Molemmissa esitettiin, että kiinteistöille tulisi sallia kolme asuntoa. Toisessa esitettiin myös määräyksiin lisäystä, että kaava sallisi olevan rakennuksen käyttämisen sen estämättä, mitä kerrosluvusta on määrätty. Myös toivottiin rakennusoikeuden tarkistamista kiinteistölle sekä ettei esitettäisi rakennuskohtaisia suojeluja vaan että yleismääräysten suojelumääräykset olisivat riittävät.

Vastine: Kaavamääräyksiä on tarkistettu siten, että kiinteistölle voi sijoittaa kolme asuntoa. Yleismääräyksiin on lisätty, että olemassa olevan rakennuksen nykyisiä käytössä olevia tiloja saa korjata sen estämättä, mitä on määrätty myös kerrosluvusta. Rakennuskohtaiset suojelumääräykset ovat tarpeellisia valtakunnallisesti merkittävällä rakennetulla kulttuuriympäristöllä. Myös Hämeenlinnan kaupungin museo ja ELY-keskus edellyttävät kyseisellä alueella yksityiskohtaisia kaavamääräyksiä rakennusten osalta.

Uusikylä III B -asemakaavamuutosehdotuksen 22.4.2022 kartta ja määräykset ovat liitteenä. Muut asemakaavaan liittyvät asiakirjat, jotka liitetään pöytäkirjaan, ovat katsottavissa kaupungin internetsivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus>.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, p. 03 4141 5260
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus asettaa Uusikylä III B -asemakaavamuutosta koskevan ehdotuksen 22.4.2022 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää siitä lausunnot Hämeen liitolta, Hämeen ELY-keskukselta, Hämeenlinnan kaupungin museolta (alueellinen vastuumuseo), Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Energia Oy:ltä, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta ja ympäristölupalautakunnalta.
Käsittely	Jäsen Ilkka Joenpalo ilmoitti olevansa asemakaava-alueella maata omistavan asunto-osakeyhtiön hallintoon kuuluvana esteellinen ja vetäytyvänsä asian käsittelystä. Hän oli kokouksesta poissa tämän asian käsittelyn ajan.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.