

## Lausunnon antaminen kaupunginhallitukselle Uusikylä III B asemakaavamuutosehdotuksesta

637/10.02.01/2020

YMPLA 07.06.2022 § 41

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen, p. 03 4141 5320, jukka.laaksonen(at)forssa.fi

Kaupunginhallitus on asettanut Uusikylä III B -asemakaavamuutosta koskevan ehdotuksen 22.4.2022 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytänyt siitä lausunnot Hämeen liitolta, Hämeen ELY-keskukselta, Hämeenlinnan kaupungin museolta (alueellinen vastuumuseo), Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Energia Oy:ltä, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta ja ympäristölupalautakunnalta. 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 -asemakaavan muutosehdotuksen kartta ja määräykset 22.4.2022 sekä muu kaavaan liittyvä materiaali on nähtävänä kaupungin internetsivuilla osoitteessa [Uusikylä III B | Forssan kaupunki](#)

Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja
Päätösehdotus	<p>Ympäristölupalautakunta esittää kaupunginhallitukselle lausuntonaan Uusikylä III B -asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavaa:</p> <p>Asemakaavamääräyksissä AL-24 kortteleissa sallitaan tontille rakennettavan pää- ja piharakennuksen, joihin saa sijoittaa asuntoja yhteensä enintään kolme kappaletta. Määräystä tulisi tarkentaa siten että päärakennuksessa tulisi sijaita pääasialliset asuinhuoneistot. Ja piharakennuksessa voisi olla enintään yksi pinta-alaltaan rajatumpi sivuasunto. Selkeä määrittely täsmentää päärakennuksen ja talousrakennuksen perimmäistä käyttötarkoitusta ja asemaa.</p>
Päätös	Ympäristölupalautakunta hyväksyi ehdotuksen