

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.

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 määrittellä 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 hajavalo 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 ilmastönäkökohtien osalta.

Luonnoksesta jätettiin kaksi mielipidettä. Molemmissa esitettiin, että kiinteistöille tulisi sallia kolme asuntoa. Toisessa esitettiin myös määräykseen 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. Yleismääräykseen 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.

KH 10.10.2022 § 286

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 asemakaavamuutosta koskeva ehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 16.5. - 15.6.2022. Ehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta nähtävänäoloaikana sekä seitsemän lausuntoa.

Hämeenlinnan kaupunginmuseo toteaa, että ehdotusta on täydennetty alueellisen vastuumuseon lausunnon mukaisesti, mutta esittää vielä pohdittavaksi myös kerroksellisuuden säilyttämistä julkisivuissa, joista ilmenevät kohteen rakennus- ja käyttöhistoria sekä eri aikakausien suunnitteluideologia. Kohteen rakennushistoriaan perustuvia palautuksia on joissakin määrin perusteltua tehdä hyödyntäen rakennusajankohdan materiaaleja ja työtapoja.

Vastine: Kaavan yleismääräyksissä sanotaan, että alueen ominaispiirteet on säilytettävä, tavoitteena on säilyttää oleva rakennuskanta kokonaisuutena kerrostumineen. Myös noudatettavassa rakentamistapamääräyksissä on rakennuskohtaisesti käsitelty lähtökohtia ja määräyksiä, jolloin alueen kerroksellisuus tulee otettua huomioon.

Hämeen ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että kaavaehdotuksessa on otettu kattavasti huomioon ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antama palaute koskien luonnon monimuotoisuusarvoja. ELY-keskus esittää vielä pohdittavaksi asemakaavaratkaisun selkeyttämistä suojelu- ja uudisrakentamisratkaisun osalta siten, että asemakaavalla ratkaistaan ensisijaisesti nykyisen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön ominaispiirteiden säilyminen. Mahdollinen tuleva poikkeuksellinen tilanne missä rakennus purettaisiin tai se tuhoutuisi, edellyttäisi näin ollen asemakaavamuutosta. ELY-keskus esittää vielä pohdittavaksi voiko käsillä olevalla asemakaavalla edistää vähähiilistä rakentamista esimerkiksi ohjaamalla puurakentamiseen. Lisäksi voisi pohtia miten esitettyjen kaavamerkintöjen ohjausvaikutusta rakentamisen lupaprosesseissa voitaisiin konkretisoida ja vahvistaa.

Vastine: Kaavassa on selkeästi esitetty, että alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (rky), jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Suojeltavat rakennukset on myös osoitettu omalla merkinnällään, joka kattaa nykyisen rakennuksen kokonaisuudessaan ominaispiirteineen. Selostukseen on lisätty erilliset kuvat suojeltujen rakennusten rakennusaloista ja uudisrakennusten rakennusaloista. Myös rakentamistapamääräyksissä vahvistetaan koko alueen sekä suojeltavien rakennusten säilymistä ja korjaamista oikealla tavalla, sisältäen puurakentamisen. Kaavassa on kuitenkin otettu huomioon mahdollisuus, että rakennus voi tuhoutua ja haluttu antaa tällöin mahdollisuus kiinteistön uudisrakentamiseen ilman pitkälistä kaavaprosessia kaupungin pienillä resursseilla. Uudisrakentamiseen on osoitettu selkeät omat rakennusalat ja rakentamismääräykset, joissa otetaan huomioon kiinteistön kuuluminen rky-alueeseen sekä toisaalta nykyiset rakentamismääräykset pinta-alaltaan pienille kiinteistöille.

Hämeen liitto pitää kaavamuutoksen asumispainotteisuuden lisäämisen tavoitteita kannatettavina sekä hyvänä, että Forssa pyrkii luomaan vetovoimaisia asumisen muotoja ja turvaamaan valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Maakuntakaavan mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen. Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Vastine: Asemakaavan lähtökohtana on ollut maakuntakaavan tavoitteet. Yleismääräyksissä on vielä tarkennettu uudisrakentamiseen liittyvää määräystä Hämeen liiton lausunnon mukaisesti.

Ympäristölupalautakunta esittää, että piharakennukseen sallitaan vain yksi asunto.

Vastine: Kaavamääräyksiä on tarkistettu siten, että piharakennukseen saa rakentaa vain yhden asunnon.

Forssan vesihuoltoliikelaitos toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa kaavasta. Lausunnossa myös todetaan, ettei vesihuollon maksuilla osallistuta hulevesien hallinnan järjestämiseen tai käsittelyyn.

Forssan verkkopalvelut Oy edellyttää alueella sijaitsevien jakokaappien, kaapelien ja ilmajohtojen turvaamista joko rasitteena tai muulla tavalla niin, että niiden mahdollisista tulevaisuudessa tapahtuvista siirtotarpeista ei koidu kustannuksia Forssan Verkkopalvelut Oy:lle.

Vastine: Kunnallistekniset johdot on otettu asemakaavassa huomioon merkinnällä 'johtoa varten varatut alueen osat' kiinteistöille, joiden kautta on rakennettu kunnallisteknisiä muualle

jatkuvia pääjohtoja tai -jakokaappeja. Merkinän tarkoituksena on osoittaa kaavassa alueet, joiden kohdalla rakentamisessa on otettava huomioon myös muualle jatkuva kunnallistekniikka. Tämän lisäksi kiinteistöille on muodostettava tarvittavat rasitteet johtojen ja jakokaappien kohdille.

Nähtävänäoloaikana jätettiin kaksi muistutusta. Toinen muistutus koski kaupungin omistamalla tontilla olevaa rakennusta, jossa sijaitsee Forssa mykkäelokuvayhdistys ry. Muistutuksessa esitettiin kiinteistön säilymistä korttelialueena eikä muutettavan puistoksi. Myös pysäköintialueita toivottiin lisää sekä kaava-alueelle että kaava-alueen ulkopuolella olevan viereisen pysäköintialueen laajentamista. Toisessa muistutuksessa halutaan kiinteistöä suurennettavan lisää kaavassa osoitetulle pysäköintialueelle päin.

Vastine: Rakennus, jossa sijaitsee Forssan Elävienkuvien Teatteri, on suojeltu sr-29/pkt -merkinnällä. Rakennukseen saa sijoittaa palvelu- ja toimistotiloja eikä rakennusta saa purkaa. Merkintä takaa, sekä rakennuksen säilymisen alueella että elävienkuvien toiminnan rakennuksessa. Kaavassa on kuitenkin otettu huomioon mahdollisuus, että rakennus voi tuhoutua, jolloin alue on mahdollista kunnostaa puistoalueeksi ilman pitkällistä kaavaprosessia kaupungin pienillä resursseilla. Vastaavaa kaavaratkaisua on käytetty muuallakin, esim. Loimijoen pohjoispuolella entisen pesularakennuksen kohdalla. Nykyinen rakennuksen paikka ei sovi uudisrakentamiseen nykyisten rakentamismääräysten mukaisesti, joten alue on osoitettu osaksi Loimijoen rannan puistoalueen jatkumoa. Kaava-alueen ulkopuoliseen pysäköintialueeseen (9 ap) ei tällä kaavalla pysty vaikuttamaan. Itse kaava-alueelle on osoitettu niin paljon yleistä pysäköintiä (28 ap) kuin se on mahdollista tiiviisti rakennetulla alueella. Selostuksessa on selvitetty myös lähialueiden pysäköintimahdollisuudet, jotka ovat enintään noin viiden minuutin kävelyetäisyydellä kyseisestä kiinteistöstä (noin 350 ap).

Toisen muistutuksen kiinteistöä on laajennettu mahdollisimman paljon pysäköintialueen suuntaan siten, että pysäköintialueelle saadaan kuitenkin enimmäismäärä pysäköintipaikkoja, joita tarvitaan laajemmin alueella. Yleisen suunnitteluperiaatteen mukaan asuinkiinteistön ja yleisen pysäköintialueen väliin on välttämätöntä saada edes jonkin verran suojaavaa kasvillisuutta. Kaavassa suojaava kasvillisuus on osoitettu pysäköintialueen puolelle, jolloin asuinkiinteistön omistajan ei tarvitse huolehtia siitä.

Kaavaehdotuksen tarkennukset ovat vähäisiä eivätkä edellytä asemakaavan asettamista uudelleen nähtäville, kaavakartta ja -määräykset 22.7.2022 ovat liitteinä.

Asemakaavamuutos vahvistaa alueen olevaa tilannetta, joten se ei ole vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan. Kaavamateriaali on kokonaisuudessaan nähtävänä kaupungin internetsivuilla <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus>

Esittelijä Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, p. 03 4141 5260

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan Uusikylä III B asemakaavamuutosta koskevan ehdotuksen 22.7.2022.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

KH 13.03.2023 § 92

Esittelijä Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, puh. 03 4141 5260

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää

1. ottaa 10.10.2022 § 286 hyväksytyn Uusikylä III B kaavan uudelleen käsittelyyn, jolloin kaava palautuu ehdotusvaiheeseen ja laitetaan uudelleen nähtäville.
2. järjestää asiaa koskevan yleisötilaisuuden.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Merkittiin, että Ilkka Joenpalo ilmoitti, ettei vastoin aiempaa kirjausta ole ko. kaava-alueella olevan taloyhtiön puheenjohtaja vaan taloyhtiö, jonka puheenjohtaja hän on, sijaitsee nyt käsiteltävän kaava-alueen ulkopuolella naapurikorttelissa.