

Ronttismäki -asemakaavamuutoksen ehdotus

308/10.02.01/2024

YLA 19.09.2024 § 72

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Tuomo Hirvonen, p. 050 5360 713,
tuomo.hirvonen@forssa.fi

Ronttismäki -asemakaavamuutoksesta on valmisteltu kaavaehdotus. Luonnosvaiheen jälkeen kaavaa ja sen määräyksiä on muokattu osallisten ja viranomaisten mielipiteiden huomioinnin pohjalta. Nämä mielipiteet ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä. Kaavaselostus sisältää kaavan kuvauksen lisäksi alueen ja sen historian kuvauksen, tehdyt selvitykset, kaavaratkaisuun vaikuttaneet osatekijät ja tavoitteet sekä vaikutusten arvioinnin. Alueen rakennusinventointiin rakennukset on valokuvattu uudelleen v. 2016-17 ja sitä on täydennetty. Myös OAS on päivitetty. Ehdotusvaiheeseen on valmisteltu *Ronttismäki asemakaava -rakennustapaohje*, joka hyväksytään yhdessä asemakaavamuutoksen kanssa.

Samaan aikaan kaavan kanssa käsitellään erillisenä prosessina *Kalliomäen alueellinen rakennusjärjestys -ehdotus*.

Kaavaan tehtyjä muutoksia: Luonnosvaiheen jälkeen on kaavarajauksesta jätetty pois Hämeentien katualue. Korttelin 127 rakennusoikeutta on pienennetty ja se jäsennelty uudelleen. AO-41 erillispientalojen korttelialueilla säilyy tonttien rakennusoikeuden määrä pääosin ennallaan ja nyt se on osoitettu kaavamääräyksessä. AO-42 korttelialueilla sijaitsevien pientalojen rakennus-oikeus on osoitettu tonteilla rakennusaloittain. Kaavassa on esitetty sitova tonttijako. Museokorttelin etelänpuoleinen AL-19 korttelialue on muutettu LP -pysäköintikortteliksi ja myös Ronttispuistoon on sijoitettu LP-alue.

Rakennuskohtaisia suojelumerkintöjä on tarkistettu ja kaavamääräyksiä on täsmennetty eri tavoin. Kaavan yleismääräyksiä on selkeytetty ja niihin on lisätty mm. määräykset: *Eri aikakerrostumien rakennuksia saa korjata näiden rakennusten arkkitehtuurin lähtökohdista. Nykyisiä rakennuksia saa hyödyntää ilman, että ne vastaavat kaavamääräyksissä esitettyä kerroslukua, rakennusoikeutta tai rakennusala.*

Ronttismäki -asemakaavamuutosehdotuksen 8.8.2024 kartta ja määräykset, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostus ja sen liitteet sekä Ronttismäki asemakaava -rakennustapaohje ovat kukin erillisinä kokousasian liitteinä.

Asiakirjat ovat myös kaupungin verkkosivuilla:
<https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/>

Esittelijä	Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa Ronttismäki-asemakaavamuutoksen ehdotuksen 8.8.2024 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää lausunnot Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta, Kanta-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta (HML kaupunginmuseo), Hämeen liitolta, Kanta-Hämeen Pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:lta, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta sekä Kalliomäen omakotiyhdistys ry:ltä.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.