



## Forssan kaupunginhallitus

Forssan kaupunki  
PL 62  
30101 Forssa

## Lausunto

3.6.2024

### Hämeenlinnan hallinto-oikeus

hämeenlinna.hao@oikeus.fi

**Viite:** Lausuntopyyntö 11.4.2024

**Diaarinumero** 806/03.04.04.04.16/2024

### **Lausunto valituksesta, joka koskee Forssan kaupunginvaltuuston päätöstä 26.2.2024 § 12 Uusikylä II M asemakaavamuutoksen hyväksyminen**

Forssan kaupunginhallitus lausuu valituksesta, jossa vaaditaan kaupunginvaltuuston tekemän Uusikylä II M asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksen kumoamista.

#### **Valituksen kohteena olevan kaavahankkeen lyhyt kuvaus**

Uusikylä II M asemakaavamuutoksessa:

- 1) jäsennetään Uusikylän alueella sijaitsevaan Keskuskatuun kytkeytyvää liikenneympäristöä. Muutoksessa uudistetaan tärkeä kevyen liikenteen reitti ja väylä. Samalla sovitetaan kevyt liikenne ja autojen pysäköinti nykyistä paremmin yhteen.
- 2) muutetaan kahden kaupungin omistaman ja rakennusoikeutta sisältävän maakiinteistön käyttötarkoitus osin pysäköintikäyttöön ja osin virkistysalueeksi. Myös torialueeksi rekisteröidylle yleiselle alueelle osoitetaan pysäköintiä.
- 3) huomioidaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön suojelovelvoitteet ja osoitetaan määräykset siihen sopivalle uudisrakentamiselle.

#### **Kaavamuutosalueen maanomistus ja valituksen kohdentuminen**

Kaavan sisältämät maa-alueet ovat kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kahden vanhan puutalokiinteistön muodostamaa korttelia sekä jo rakennettua kerrostalotonttia.

Tehty valitus kohdentuu yleisiin tori- ja katualueisiin sekä maakiinteistöön, jonka kaupunki omistaa. Lisäksi valitetaan vanhoihin puutalokiinteistöihin kohdistuvista suojelumääräyksistä.

**Valituksen vaateet** (suora lainaus valitusasiakirjasta):

*Valittajat vaativat kohteliaimmin, että hallinto-oikeus*

- 1. kumoaa valituksenalaisen päätöksen asemakaavamuutoksesta kuntalain 135 §:n 2 momentin 3 kohdan tarkoittamalla tavalla muuten lainvastaisena.*
- 2. toissijaisesti kaava tulee kumota ja palauttaa valmisteluun seuraavien asiakohtien osalta*
  - a. pysäköintitiloja tulee lisätä siten, että pysäköintipaikkoja on vähintään 35 paikkaa, ja Palokunnanaukio säilyttää avoimena ja kiveyksettömänä;*
  - b. Paloaukion puistoksi nimetty alue tulee ottaa pysäköintialueeksi;*
  - c. omakotitalokiinteistöjen kaavamääräyksiä ei tule muuttaa eli asemakaavan suojelumerkinnät tulee poistaa;*
  - d. liikenneturvallisuuden edellytykset tulee selvittää ja varmistaa;*
- 3. velvoittaa Forssan kaupungin korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa täysimääräisesti*

**Lyhyet vastineet esitettyihin vaateisiin** (perustelut esitetään jäljempänä):

1. Valituksessa ei ole voitu osoittaa, että kaupunginvaltuuston tekemä asemakaavamuutoksen hyväksymispäätös on *muuten lainvastainen*.

2. Kaavan kumoamiselle ei ole perusteita. Vastineet em. asiakohtiin:

- a) Asemakaavamuutoksessa on esitetty Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteyksen välittömään läheisyyteen riittävästi pysäköintipaikkoja (37 kpl). Kaupunki varaa pysäköintipaikkoja julkiseen kaupunkitilaan tori-, katu- ja pysäköintialueelle.  
Uudessa kaavassa on määrätty, että Palokunnan aukio säilyy avoimena. Aukiolle ei ole määrätty puita ja sille kaavassa osoitetut pensasistutukset ovat matalia, erityisesti risteävän liikenteen näkemäalueilla. Aukio päällystetään kiveyksellä, koska se on kaikkien asukkaiden kaupunkitilaa ja voi toimia myös tapahtumatorina.
- b) Paloaukion puistolle kaavamuutoksessa osoitettu aluevaraus on minimi, varsinkin kun huomioidaan nyt viereen suunnitellut laajat pysäköintialueet.
- c) Kaavamuutoksessa vanhoille puutalokiinteistöille esitetyt suojelumerkinnät ovat tarpeelliset ja perustellut. Uusikylän alueelta on Kauppakadun eteläpuolisesta osasta tehty rakennustehokkuus -selvitys (ks. Selvitykset jäljempänä). Kaava-alueen vanhat puutalot ovat hyvin tehtyjä ja säilyneitä. Niille muodostuu arvoa. (Ks. Selostuksen liite 3).
- d) Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteyksen aluetta on tähän mennessä tarkastellut kaksi eri liikennesuunnittelijaa (ks. Selvitykset).

Liikenneturvallisuustekijät on siten luonnollisesti huomioitu. Seuraavassa vaiheessa liikennesuunnittelija tekee vielä lopulliset katu-, pysäköinti- ja torialueilta liikenne- ja katusuunnitelmat, joissa mitoitus ja istutukset määritellään tarkemmin.

3) valituksen kumoutuessa Forssan kaupungilla ei ole velvoitetta korvata valittajien oikeudenkäyntikuluja hallinto-oikeudessa

### **Valituksessa vedotaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) pykäliin 9 §, 5 § ja 54 §.**

Valituksessa väitetään, että kyseisiä pykäliä ei ole riittävästi huomioitu.

Seuraavassa esitetään vastineet kohdistettuna kuhunkin pykälään.

#### **VASTINE:**

Kaavamuutosta laadittaessa on huomioitu **MRL 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa** ja on selvitetty suunnitelman ympäristövaikutuksia seuraavasti:

#### **1) Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Tässä tapauksessa kaupunki luopuu omistamastaan kahdesta rakennusoikeutta sisältävästä tontista ns. yleisen hyvän eduksi.

Yllä mainitun risteyksen viereiseltä tontilta poistuu palvelurakennuksen rakentamismahdollisuus ja siten kaupungin mahdollisuus saada myyntituloja. Kaavamuutoksessa tuon alueen pienemmästä osasta muodostuu virkistysalue (puisto) ja suurempi osa palvelee yleistä pysäköintiä, jonka pääasiallinen tarve tulee yksityisten yritysten taholta. Kaupunki maksaa noiden pysäköintipalvelujen järjestämisen. Lisäksi pysäköinti-alueista aiheutuu myös ylläpitokuluja, mutta ei pysäköintituloja. Kulut jakautuvat kaupungin kaikille veronmaksajille.

#### **2) Sosiaaliset vaikutukset:**

Kaavamuutoksessa alueelle täytyy luoda positiivinen identiteetti. Se ei synny valituksessa esitetyillä maksimoiduilla sora- tai asfalttikentillä. Alueelle on osoitettu viheraluetta (puistoa) yhteisöllisyyden tukemiseksi. Sitä voidaan edelleen lisätä kaavassa esitetyllä kivetyllä torialueella, jolla eri tahot voivat järjestää luvanvaraisia avoimia tapahtumia. Tuo alue ei voi olla vain tiettyjen yritysten pysäköintialue tai etupiiri. Edelleen kaavamuutoksessa tuottaa yhteisöllisyyttä myös alueen koettu ympäristö, kuten luonnon- ja kulttuuriympäristö, ympäristön esteettisyys ja turvallisuus. Edellisiin liittyy terveys: koettu melu ja ilman laatu sekä laajemmassa mittakaavassa kaupungin hulevesien hallinta. Nämä on huomioitu kaavassa siihen kohdistuvien vaatimusten rajoissa.

#### **3) Toiminnallisuuteen liittyvät vaikutukset:**

Kaavamuutos tuottaa alueelle toiminnallisuutta, joka vaikuttaa positiivisesti ihmisten liikkumiseen ja koettuun ympäristöön

## Vaikutusten arviointi

Kaavatyössä tehty vaikutusten arviointi on laajempi mitä MRL 9 §:ssä esitetään. Kaavaselostuksessa on arvioitu vaikutuksia noudatellen asetusta: **MRA 1 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa**. (Ks. kaavaselostuksen luku: **5.4 Kaavamuutoksen vaikutusten arviointi**). Käytössä on ollut *Vaikutusten arviointi kaavoituksessa* -opas (*Ympäristöhallinnon ohjeita 10 / 2006*).

### Valituksessa viitataan lainkohtaan: **MRL 5 § Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet**.

Valituksessa väitetään, että kaavamuutos heikentää ja estää MRL 5 §:n vastaisesti elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

VASTINE:

MRL 5 § sisältää 11 numeroitua lainkohtaa (suunnittelun tavoitetta). Valituksessa otetaan esille vain kolme viimeistä. Kaavoittaja huomioi kaavatyössä kaikki 11 kohtaa. Lain eri tavoitteiden yhteensovittaminen monimutkaistaa suunnittelua huomattavasti.

Toisin kuin valituksessa väitetään, käsiteltävä kaavamuutos edistää mainitun pykälän yhdeksännen kohdan mukaisesti *elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä*. Nykyiseen tilanteeseen verrattuna ko. alueelle tulee huomattavasti lisää pysäköintitilaa. Kaavassa on esitetty 37 pysäköintipaikkaa, kun nykytilanteessa niitä on alueella noin 15. Pysäköintipaikat tulevat elinkeinotoiminnan käyttöön ja edistävät sitä.

Huomattakoon, että mainitun MRL 5 §:n yhdeksännen kohdan jälkimmäisen osan mukaisesti *on ...edistettävä toimivan kilpailun kehittymistä*. Kun kaava käsittelee julkisia alueita ja yleisiä katualueita, ei kaavoituksella voi suosia yksittäistä yritystä.

Myös 5 §:n kymmenes kohta *palvelujen saatavuudesta*, ja yhdestoista *liikenteen tarkoituksenmukaisesta järjestämisestä sekä kevyen liikenteen toimintaedellytyksistä*, toteutuu siinä määrin kuin ko. kaavalla voi sille esitetyillä vaatimuksilla saada aikaan. Kaupunki pyrkii lain noudattamiseen.

### Valituksessa väitetään, että kaavamuutos aiheuttaa MRL 54 §:n vastaisia vaikutuksia.

VASTINE:

Vastoin valituksen väitettä kaavamuutos noudattaa **MRL 54 §:ssä Asemakaavan sisältövaatimukset** esitettyä.

Uusikylä II M asemakaavamuutos on laadittu siten, että on lakia noudattaen luotu *riittävät edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja*

*liikenteen järjestämiselle.*

*Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on pyritty vaalimaan, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja ole haluttu hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on haluttu ylläpitää riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kaava ei aiheuta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.*

*Kaavamuutos ei myöskään aseta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.*

- Sitä vastoin valituksen vaatimuksissa on kohtia, jotka sotivat MRL 54 §:ä vastaan.

### **Valituksessa kyseenalaistetaan kaavan valmistelussa tehty selvitystyö ja selvitykset.**

Valituksessa väitetään, että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ei olisi MRL 9 § ja MRA 1 § tarkoittamalla tavalla riittävästi selvitetty.

VASTINE: Kyseisissä lainpykälissä ei suoranaisesti puututa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin. MRL 9 § ilmaisee, että kaavan tulee perustua *kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.*

MRA 1 §: mukaan *selvitysten on annettava riittävät tiedot vaikutuksista:*

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;*
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;*
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;*
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;*
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;*
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.***

### **Kaavamuutosaluetta koskien on tehty seuraavat selvitykset (vrt. kaavaselostus s.26)**

- 1. Tuki, Miika. 2008. Uudenkylän rakennuskannan kulttuurihistoriallinen inventointi. Forssan kaupungin maankäytön suunnittelu. -Tarkastelussa oli koko Uusikylä.*
- 2. Moilanen, Ilona. 2018. Uudenkylän kaava-alueen kaupunkirakenteellinen selvitys. Forssan kaupungin maankäytön suunnittelu. -Tarkasteltavana oli Kauppakadun eteläpuolisen Uusikylän rakennustehokkuus ja vaihtoehdot.*

3. *Kotituomi, Satu. 18.6.2019. Antin konditorian edusta. Liikennesuunnitelma, 1:500. Traficon Oy.*
4. *Kotituomi, Satu. 18.6.2019. Ajouratarkastelut konditorian edustalla [Telibussi 15 metriä ja puoliperävaunu vetoautoineen 16,5 metriä]. Traficon Oy.*
5. *Suvanto, Jaakko. 2023. Keskuskadun liikennelaskenta 1.- 8.2.2023. Forssan kaupungin infrapalvelut. –Ks. kaavaselostus luku 3.1.6 Liikenne.*

Kaavamuutoksen selostus toimii osaltaan kaavaratkaisun perusteluna ja sen tulkinnan apuvälineenä. -Se tulee ottaa huomioon kaavaselvitysten riittävyyttä arvioitaessa.

Uusikylä II M asemakaavamuutoksen kaavaselostuksessa on **alueen kehityshistoria** tutkittu huolella alueen aiempien asemakaavojen ja vanhan valokuvamateriaalin kautta. Ks. luku: *3.1.2 Alueen kaavoitus- ja kehityshistorian yleiskuvaus.*

Samoin **ongelma-alueiden nykytilanne** esitetään sanallisesti ja valokuvin luvussa: *3.1.4 Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö.*

Alueen eri liikennemuotoja ja määriä selvitetään luvussa: *3.1.6 Liikenne.* Keskuskadulta tehdyt liikennelaskennat selvittävät esitetyine päätelmineen Keskus- ja Käsityöläiskadun risteysalueen liikennettä ja alueen pysäköintitarvetta.

Edellä lueteltujen selvitysten lisäksi on vuonna 2019 teetetty konsultti-toimistolla täydelliset katusuunnitelmat alueen läpäiseville Keskuskadulle ja Käsityöläiskadulle sen hetkisen kaavatilanteen pohjalta. Kosuunnitelmissa esitetyt liikennejärjestelyt ja katujen mitoitus ovat olleet kaavamuutoksen lähtötietoina. Liikenne- ja pysäköintialueiden mitoitus perustuu kaavassa Rakennustieto -kortteihin: *RT 98-11214 Ajoväylät, hitaasti liikennöivät* ja *RT 98-11235, Pysäköintialueet.* Niissä esitetään mitoitusohjeita ja ne edustavat liikenteen ammattilaisten koamaa tietoa.

(Ks. Kaavaselostuksen luvut *3.1.6 Liikenne, 5.1 Kaavan rakenne, 5.4 Kaavamuutoksen vaikutusten arviointi* ja selostuksen Liite 2.)

Kaikkien edellisten syitten vuoksi kaavamuutoksen selostus on poikkeuksellisen laaja ja seikkaperäinen huomioiden kaava-alueen koko.

**Valituksessa esitetään väite, että kaava estää max. 23 metriä pitkien tavarankuljetusautojen liikenteen alueella.**

VASTINE:

Kaavamuutos ei estä normaalia kuljetusautojen liikennettä Keskuskadulla ja Käsityöläiskadulla. Kookkaan (16,5 m) puoliperävaunu -

yhdistelmän liikkumisen ja kääntymisen vaatimat tilat on selvitetty liikennesuunnittelijan toimesta ja ne on esitetty kaavaselostuksessa sekä sen liitteessä (liite 2). Tuo mitoitus on kaavamuutoskartan pohjana. On vääjäämätön tosiasia, että 23 metriä pitkä puoliperävaunu -yhdistelmä ei kuulu kyseisille kaduille. Todennäköisesti kukaan kuljettaja ei halua edes yrittää ajaa sellaisella ko. alueella mahdollisten vahinkojen vuoksi. 23 m ja myös 16,5 m pitkät puoliperävaunuyhdistelmät liikennöivät yleensä terminaalityyppisten lastaus-/purkualueiden välillä, vaikka niillä voidaan ajaa kaupunkialueen läpi. Muut liikennöintiä rajoittavat tekijät ovat katujen painorajoitukset ja liikenneturvallisuus ris-teyksissä. Kuljetusyritysten kuuluu osoittaa sopivan kokoinen kalusto kuhunkin tehtävään.

## **YLEISTÄ VALITUKSEN SISÄLTÄMÄSTÄ SELVITYKSESTÄ:**

### **VASTINE:**

Kaava-alueen viereisillä yrittäjillä on ollut kaavaprosessissa useampaan otteeseen mahdollisuus kertoa liiketoimintansa tarpeista ja miten ne kohdistuvat yleisiin katualueisiin sekä kaupungin maakiinteistöihin. Alueen yrittäjien kanssa käytiin keskusteluja jo vuonna 2019. Tuolloin oli ko. risteysalueen katselmuksessa mukana liikennesuunnitteluun erikoistuneen Traficon -yrityksen edustaja. Yritykseltä tilattiin liikennesuunnitelma sekä bussin ja puoliperävaunu -yhdistelmän ajouratarkastelut, jotka kattoivat myös peruutuksen konditoria leipomon lastaussillalle sekä ko. ajoneuvojen ajourat Kauppakatuun ja Rautatienkatuun liittymissä.

Kaavamuutosalueen viereisten yritysten edustajien ja kaupungin henkilöstön kesken oli tapaaminen myös 29.8.2022, jossa haettiin yhteistä näkemystä alueen pysäköinnin järjestelyistä. Kaavamuutosluonnoksesta oli julkinen esittely- ja keskustelutilaisuus 15.9.2022. Sen kohteena olivat erityisesti Uudenkylän asukkaat ja ympäristön käyttäjät.

Kaava-alueen viereisestä yritys- ja elinkeinotoiminnasta ei ole voitu saada muita tietoja kuin mitä asianomaiset ovat kertoneet käydyissä keskusteluissa. Osa tiedosta lienee liikesalaisuuksia. Valituksessa on esitetty arvio kahvilakonditorian kävijämääristä parhaimmillaan: 700–800 asiakasta päivässä. Nopealla laskutoimituksella se tarkoittaisi 58–66 asiakasta /tunti (x12 tuntia) eli kassalla olisi käytettävissä noin 1 minuutti/ asiakas. Tämä tapahtuisi jatkuvana virtana.

Osallisten vaateet ovat tulleet selvästi esille mielipiteissä ja muistutuksissa luonnos- ja ehdotusvaiheen nähtävilläolojen myötä. Mielipiteet on huomioitu ja niille on laadittu vastineet. Sama koskee jätettyjä vi-ranomaislausuntoja.

Erityisesti Hämeen ELY:n lausunnossa tunnistetaan alueen kompleksisuus: kulttuurihistorian, pysäköinnin ja liikenteellisten seikkojen

merkitys, mutta painotetaan tarvetta kiinnittää erityistä huomiota viheralueiden laatuun.

Suojelumääräysten osalta kaavamuutoksessa noudatetaan MRL 57 §: *Jos jotakin aluetta tai rakennusta on kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä.* -Nyt kaavassa annetut suojelumääräykset ovat maanomistajalle kohtuullisia.

Valitusasiakirjan loppuun (s.12 ja 13) on lisätty kaava-alueeseen kuulumattomia yksittäisiä suojelu-/purku- ja uudisrakennustapauksia kaupungissa. Kutakin niistä kuuluu tarkastella omissa asiayhteydessään.

Kaavamuutos on valmisteltu huolella johtuen kaava-alueen historiasta ja ongelma-alueeseen kohdistuvista erilaisista tarpeista sekä valtakunnallisista velvoitteista.

Valitus tulee hylätä, koska kaupunginvaltuuston tekemä päätös ei ole kuntalain 135 §:n 2 momentin 3 kohdan tarkoittamalla tavalla lainvastainen.

Näin ollen kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöstä ei tule kumota eikä kaavaa ole syytä palauttaa valmisteluun.

Lausunnon liitteinä (pdf) ovat: 1) valtuuston hyväksymismerkinnällä varustettu värillinen kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen, 2) kaavaselostus lopullisessa muodossaan ja 3) sen liitteet sekä 4) valtuustokäsittelyn äänestyslista ja 5) Uudenkylän kaava-alueen kaupunkirakenteellinen selvitys.

Forssassa 3.6.2024  
Forssan kaupunginhallitus

Lausunnonantajan puolesta:  
Kaavoitusarkkitehti Tuomo Hirvonen  
Forssan kaupunki  
Maankäytön suunnittelu  
tuomo.hirvonen@forssa.fi