

**Lausunnon antaminen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle koskien valitusta, joka on jätetty Uusikylä II M asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä (Forssan kaupunginvaltuuston päätös 26.2.2024 § 12)**

426/10.02.01/2022

KH 03.06.2024 § 163

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Tuomo Hirvonen, p. 03 4141 5331

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on pyytänyt (Diaarinumero 806/03.04.04.04.16/2024) lausuntoa liitteen mukaiseen valitukseen, jonka ovat jättäneet: Antin Konditoria Pekko Koivisto Oy, Oy Forssan Pilsner Fabrik Ab, Anita ja Pasi Ukkonen sekä Eeva-Liisa ja Jarmo Mäkelä.

Valitus koskee Forssan kaupunginvaltuuston päätöstä 26.2.2024 § 12, jolla hyväksyttiin Uusikylä II M -asemakaavamuutos.

Jätettyyn valitukseen on laadittu liitteen mukainen pidempi lausunto. Lausunto on toimitettava Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen **7.6.2024** mennessä.

Valitus kohdentuu kaavamuutoksessa pääosin kaupungin hallinnoimiin tori- ja katualueisiin sekä maakiinteistöön, joka on Forssan kaupungin omistuksessa. Lisäksi valitetaan vanhoihin puutalokiinteistöihin kohdistuvista suojelumääräyksistä.

Valituksen vaateet (suora lainaus):

*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 suojelumerkinnet tulee poistaa;*
  - d. liikenneturvallisuuden edellytykset tulee selvittää ja varmistaa;*
- 3. velvoittaa Forssan kaupungin korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa täysimääräisesti*

**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 asiakohdittain:

- a) Asemakaavamuutoksessa on esitetty Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteyksen välittömään läheisyyteen riittävästi pysäköintipaikkoja (37 kpl). Kaupunki varaa pysäköintipaikkoja julkiseen kaupunkitilaan tori-, katu- ja pysäköintialueelle. Kaavamuutoksessa 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 suojelumerkinnot 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. 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 viitataan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) pykäliin 9 §, 5 § ja 54 §.**

Valituksessa väitetään, että kyseisiä pykäläiä ei ole riittävästi huomioitu.

Seuraavassa esitetään vastineet pykäläkohtaisesti.

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 risteyskiven 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 niiden pysäköintipalvelujen järjestämisen. Lisäksi pysäköintialueista 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 esitetyillä 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:

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

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).

## **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 käytettöön 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 erityisesti suosia yksittäistä yritystä.

Myös 5 §:n kymmenes kohta *palvelujen saatavuudesta* ja yhdestoista kohta *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 asemakaavan muutos on laadittu siten, että lakia noudattaen on 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.*

*Kaavamuutos ei aiheuta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.*

*Kaava 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 kaavassa tehty selvitystyö.**

VASTINE:

Kaavamuutosalueetta 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.

Keskuskadulta tehty liikennelaskennat selvittävät esitettyine päätelmineen Keskus- ja Käsityöläiskadun risteysalueen liikennettä ja alueen pysäköintitarvetta. – Ks. kaavaselostus luku: 3.1.6 *Liikenne.*

Kaavaselostuksessa on alueen kehityshistoria tutkittu ja ongelma-alueiden nykytilanne esitetään sanallisesti ja valokuvin. Kaavamuutoksen selostus toimii osaltaan kaavaratkaisun perusteluna ja sen tulkinnan apuvälineenä. -Se tulee ottaa huomioon kaavaselvitysten riittävyttä arvioitaessa.

Edellä lueteltujen selvitysten lisäksi on vuonna 2019 teetetty konsulttitoimistolla täydelliset katusuunnitelmat alueen läpäiseville Keskuskadulle ja Käsityöläiskadulle sen hetkisen kaavatilanteen pohjalta. Ko. suunnitelmissa 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 kokoamaa tietoa. (Ks. Kaavaselostuksen Liite 2, 3 sivua).

Kaikkien edellisten syitten vuoksi kaavamuutoksen selostus on poikkeuksellisen laaja ja seikkaperäinen huomioiden kaava-alueen koko. Kaavaprosessin aikana saatuihin kirjallisiin mielipiteisiin sekä saatuihin viranomaislausuntoihin on laadittu vastineet ja ne on otettu huomioon MRL:n mukaisesti. Ne ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Valitusasiakirjan loppuun on lisätty kaava-alueeseen kuulumattomia yksittäisiä suojelu-/purku- ja uudisrakennustapauksia. Kutakin niistä kuuluu tarkastella omassa asiayhteydessään.

Valitus tulee hylätä, koska kaupunginvaltuuston päätös ei ole kuntalain 135 §:n 2 momentin 3 kohdan tarkoittamalla tavalla lainvastainen. Näin ollen kaupunginvaltuuston tekemää hyväksymispäätöstä ei tule kumota eikä kaavaa ole syytä palauttaa valmisteluun.

Liitteinä ovat kaupunginvaltuuston päätös 26.2.2024 12 § liitteineen, Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 806/03.04.04.16/2024 sekä Forssan kaupunginhallituksen lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1) antaa liitteen mukaisen lausunnon hallinto-oikeudelle 2) tarkastaa tämän pykälän osalta pöytäkirjan heti kokouksessa.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.