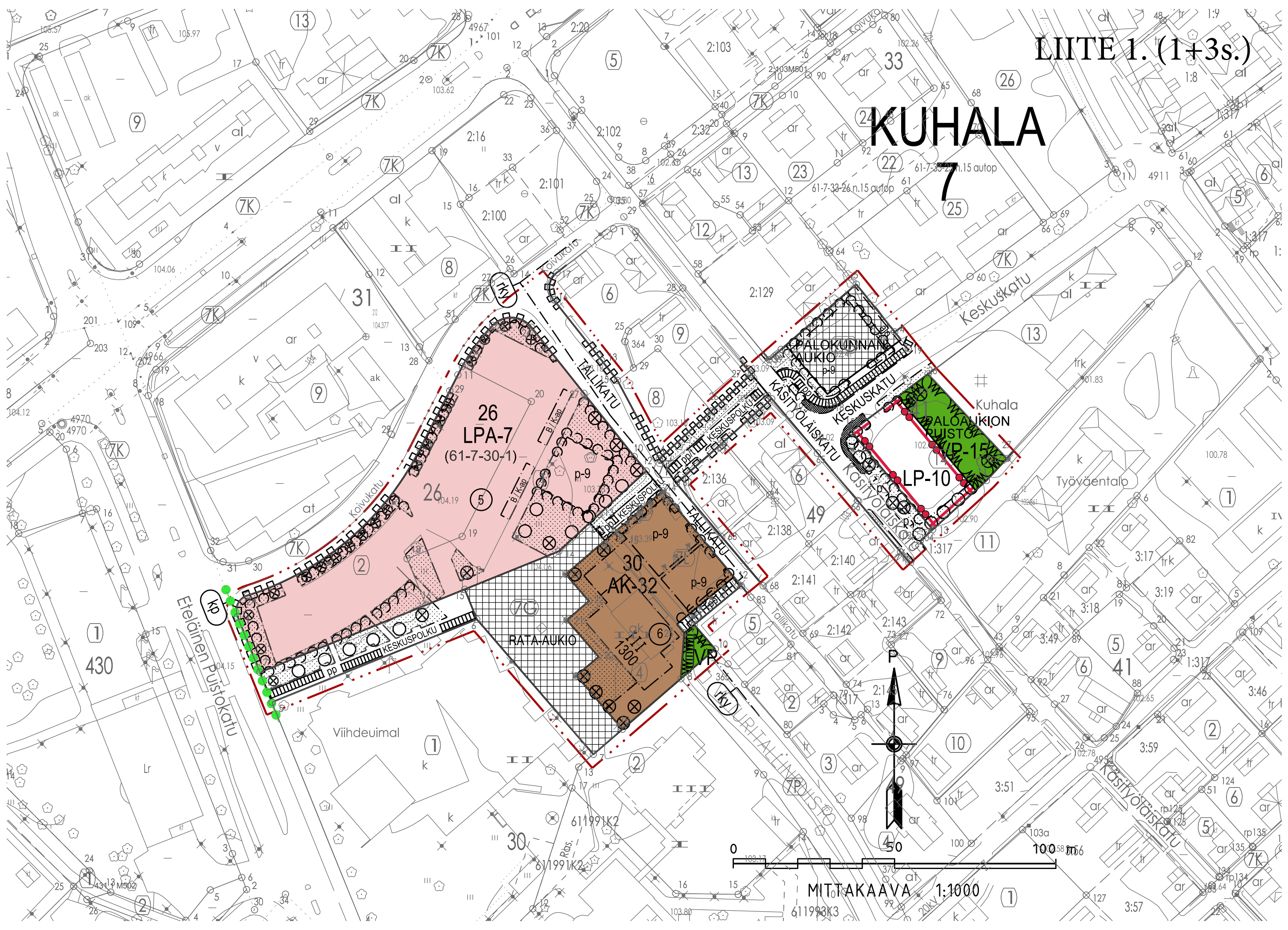


KUHALA

7



FORSSAN KAUPUNKI

KUHALAN KAUPUNGINOSA

UUSIKYLÄ II M

Asemakaavan muutos koskee Kuhalan kaupunginosan korttelin 26 tontteja 1 ja 2, korttelin 30 tonttia 4, korttelin 41 tonttia 14 sekä edellisiin liittyviä tori-, katu-, ja liikennealueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kuhalan kaupungiosan korttelin 26 tontti 5, korttelin 30 tontti 6 sekä tori-, katu-, puisto-, ja liikennealueita.

MITTAKAAVA 1 : 1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleismääräykset:

- Osa kaavamuutosalueesta kuuluu Forssan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009), jonka historialliset ominaispiirteet on säilytettävä.
- Tavoitteena on viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla sekä ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja. Kiinteistön omistajan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä.

AK-32

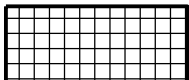
Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Kortteli on varattu asumista sekä vanhusten asuntoja ja niitä palvelevia toimintoja varten.
- Rakennus on rakennettava kattomuodon, kattojen ja julkisivujen materiaalien sekä värien suhteen noudattaen yhtenäistä rakennustapaa muiden korttelissa 30 sijaitsevien rakennusten kanssa.
- Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa erkkereitä ja parvekkeita.



Puisto.

- Alueella on säilytettävä vanha puusto.
- Korkeaa puustoa on lisättävä merkittävästi, jotta puisto jakaa ympäröivää kaupunkitilaa.
- Puistoalue toimii hulevesien imeyttämässä ja viivyttämässä.



Katuaukio/ tori.

- Alue on tehtävä pääosaksi kivettynä.
- Alueelle saa sijoittaa istutuksia.



Yleinen pysäköintialue.




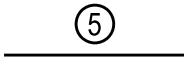




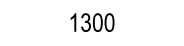


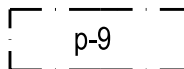
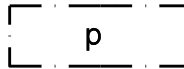
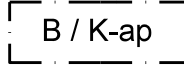




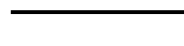

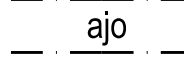

- Alueen on oltava sorapintainen.
- Autopaikan laskennallinen minimileveys on 2,7m ja paikkarivien väli on 8m.
- Alueen päätyosiin on istutettava pensaita ja puita.

LPA-7

Autopaikkojen korttelialue.

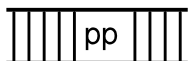
(61-7-30-1)

Suluissa oleva numero osoittaa sen kiinteistön, jonka autopaikkoja saa autopaikkojen korttelialueelle sijoittaa.

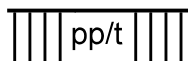
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, katuaukion tai puiston nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Pysäköimisalue. - Autopaikan minimileveys on 2,7m ja paikkarivien vähimmäisväli on 8m.
	Pysäköimispaikka.
	Bussin /Kuorma-auton pysäköimispaikka.
	Säilytettävä maisemapuu. Jos puu tuhoutuu, niin tilalle on istutettava vastaava.
	Istutettava puu.
	Istutettava puurivi.
	Pensasrivi. - Pensasrivi tehdään niin tiheäksi, että se estää läpikulun. Risteävän liikenteen näkemäalueilla tulee pensaiden korkeuden olla alle 0,7m. Muutoin pensaat saa olla korkeampia, mutta niitä tulee leikata.
	Katu.
	- Katualueen istutettavalle osalle on sijoitettava puita, jollei liikenteelliset syyt sitä estä.
	Ajoyhteys.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



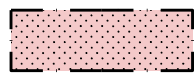
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



Istutettava alueen osa.



Istutettava alueen osa.

- Pysäköintialueita rajaaville viheralueille on istutettava korkeampia puita niin tiheään, että niistä muodostuu ympäröivää aluetta jakava ryhmitys.
- Alue toimii osaltaan hulevesien hallinnassa.

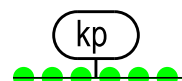


Ajoratakiveys.

-Nupukivi



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.



Kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus.



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu

UUSIKYLÄ II M ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

Forssassa 20.12.2023

Kaavoitusarkkitehti Tuomo Hirvonen

Kaupunginarkkitehti

Sirkka Köykkä

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset.

Kaupungingeodeetti

Aki Härmä

Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on helmikuun 26 päivänä 2024 pöytäkirjan 12 §:n kohdalla hyväksynyt.

Forssan kaupungin keskushallinnossa

Hallintojohtaja

Hanna Saarni

M05

UUSIKYLÄ II M

20.12.2023 / 2.2.2026

Kv 26.2.2024 12 §

Kh xx.x.2026 xx§ / Kortteli 32 rajattu pois

Voim. xx.xx.xxxx

Keskuskatu

P

Piirrokseseen on esitetty 8 m pit. kuorma-auton minimikäänträteet. Käänträalaan on vielä lisättävä ajovarat (1m).
Lähde: RT 98-11214 Ajoväylät, hitaasti liikennöitävät (2016).

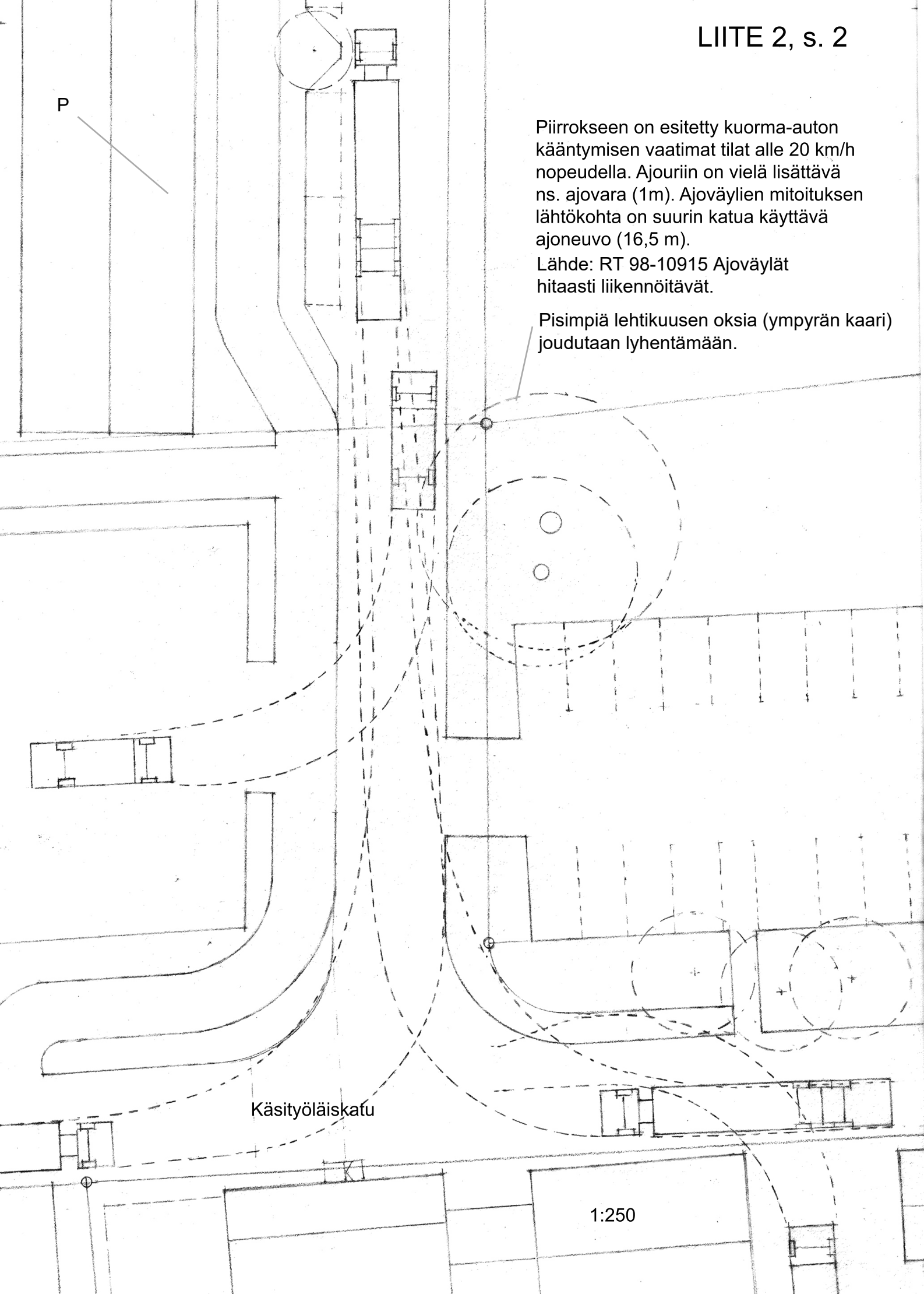
Kaavaehdotusvaiheessa esitetty bussi- /ka-paikka ei mahdu tähän.

Käsityöläiskatu

Piirrokseen on esitetty kuorma-auton kääntymisen vaatimat tilat alle 20 km/h nopeudella. Ajouriin on vielä lisättävä ns. ajovara (1m). Ajoväylien mitoituksen lähtökohta on suurin katua käyttävä ajoneuvo (16,5 m).

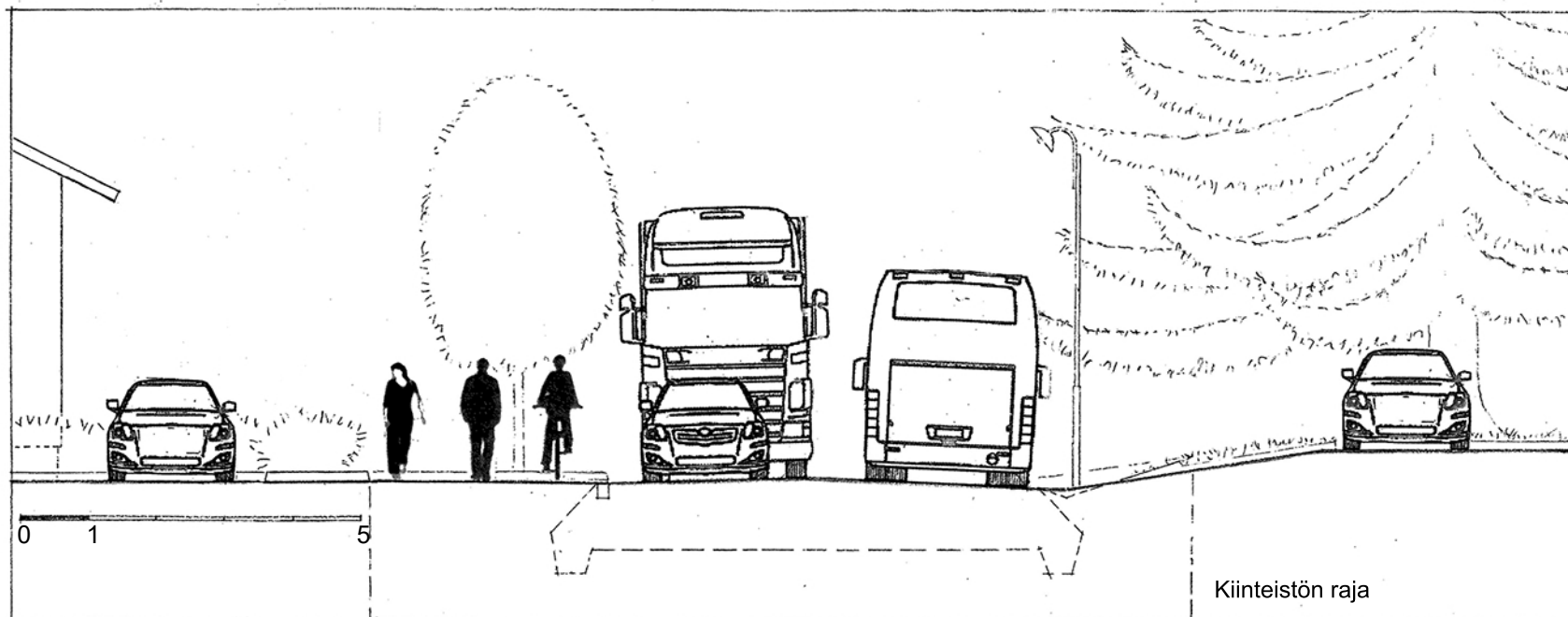
Lähde: RT 98-10915 Ajoväylät hitaasti liikennöivät.

Pisimpiä lehtikuusen oksia (ympyrän kaari) joudutaan lyhentämään.



Käsityöläiskatu

1:250



POIKKILEIKKAUS KESKUSKADUSTA PYSÄKÖINTIALUEIDEN SISÄÄNKÄYNTIEN KOHDALTA

Kuva esittää tilannetta kadunrakentamisen jälkeen nähtynä kohti Kauppakatua.
 Piirros on mittakaavassa ja pohjana on vanhan katusuunnitelman leikkauspiirustus.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Forssa	Täyttämispvm	7.4.2026
Kaavan nimi	Uusikylä II M		
Hyväksymispvm	26.2.2024	Ehdotuspvm	20.12.2023
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	20.3.2019
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	061 M05
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4264	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4264

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,4264	100,00	1300	0,09	0,0000	-880
A yhteensä	0,2045	14,3	1300	0,64	0,0802	0
P yhteensä					-0,1165	-380
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,0930	-500
T yhteensä						
V yhteensä	0,0561	3,9			0,0475	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1658	81,7			0,0818	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	3	385	3	385

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,4264	100,00	1300	0,09	0,0000	-880
A yhteensä	0,2045	14,3	1300	0,64	0,0802	0
AK	0,2045	100,0	1300	0,64	0,2045	1300
A					-0,1243	-1300
P yhteensä					-0,1165	-380
PL					-0,1165	-380
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,0930	-500
K					-0,0930	-500
T yhteensä						
V yhteensä	0,0561	3,9			0,0475	
	0,0561	100,0			0,0475	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1658	81,7			0,0818	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,1321	11,3			-0,0086	
Katuauk./torit	0,1986	17,0			-0,0436	
Kadut	0,2228	19,1			0,0335	
LPA	0,5427	46,6			0,1041	
LP	0,0696	6,0			-0,0036	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	3	385	3	385
Asemakaava	3	385	3	385

Uusikylä II M asemakaavamuutoksen luonnoksesta (10.8.2022) nähtävillä olon aikana 24.10. - 21.11.2022 saadut mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Kaavamuutoksen luonnoksesta jätettiin määräaikaan mennessä kolme kirjallista mielipidettä ja kolme lausuntoa. Jäljempänä esitetään koosteet mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineissa niiden huomioon ottaminen.

MIELIPITEET:

As. Oy Forssan Keskuskatu 15–17 mielipiteen (päiv. 7.11.2022) huomioon ottaminen

Mielipideosuudet on eroteltu jäljempänä *kursivoidulla* tekstillä, ja sen lisäksi suorat lainaukset ovat lainausmerkkien sisällä.

Taloyhtiö kommentoi mielipiteessään, että se ei saanut kutsua asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen julkiseen esittely- ja keskustelutilaisuuteen.

Taloyhtiö esittää, että Keskuskadusta olisi pitänyt tehdä kävelykatu alueen kulttuurihistoriallisen historian säilyttämiseksi.

Lisäksi taloyhtiö vastustaa raskaan liikenteen taskuparkkien sijoittamista Keskuskatu 15–17 ikkunoiden alle.

”Taloyhtiö pyytää suunnittelijoita ottamaan huomioon vielä alla olevat seikat: ”

1. Antin Konditorian asiakaspysäköintiä nyt palvelevalle risteysalueelle pysäköi ”Konditorian asiakaskuntaa, joka koostuu paljolti rekoista, jakeluautoista, pakettiautoista ja työkoneista. Suunnitelman mukaisista kapeista sisäänmenoista eivät tällaiset autot mahdu parkkiin ja on suuri mahdollisuus, että he parkkeeraavat taloyhtiön ikkunan alle” [Keskuskadun varrelle].

2. ”Taloyhtiön ikkunat ovat katutasosta n. 165 cm korkeudella. Jos kevyen liikenteen kulku siirretään talon seinään kiinni, niin syntyy kiusallisia tilanteita Jotain näkösuojaa pitää olla kadulla kulkijoiden ja asukkaiden välillä. Ahtaalle väylälle ei sovi kevyen liikenteen väylää molemminpuolisesti.”

3. ”Tämä suunnitelma vaikuttaa suoraan tulevaan Keskuskadun jatkon suunnitelmaan ja siksi esittämämme seikat on otettava huomioon tätä Uusikylä II M asemakaavamuutosta laadittaessa.”

Vastine:

Uusikylä II M asemakaavamuutoksen luonnoksesta järjestystä esittely- ja keskustelutilaisuudesta (15.9.2022 klo 17) oli julkinen ilmoitus Forssan Lehdessä kaupungin virallisen käytännön mukaisesti.

Erillisinä järjestetyt luonnosvaiheen esittely- ja keskustelutilaisuudet ovat lisäelementti kaavan valmisteluprosessissa. Ne eivät ole ongelmattomia: usein tilaisuuden kovaäänisin ja aggressiivisin osallistuja(t) vie mahdollisuuden tasapuoliseen keskusteluun.

Asemakaavamuutoksen **luonnoksen virallinen nähtävillä olo** (24.10. – 21.11.2022) on osa kaavan valmisteluvaihetta ennen varsinaisen kaavaehdotuksen laatimista. Ennen nähtävälle tuloa lähetetään kaava-alueen välittömille naapurikiinteistöille kirje liiteasiakirjoineen siihen osoitteeseen, joka löytyy väestötietojärjestelmästä.

Nähtävillä olo -vaiheessa ehtii hyvin ottamaan osaa keskusteluun luonnoksesta ja esittää mielipiteen jäsennellysti sekä vaikuttamaan kaavaehdotukseen.

Taloyhtiön isännöitsijä Päivi Oksanen lähetti kaavamuutosta koskevan kyselyn 18.10.2022. Kaavan laatija lähetti 20.10.-22 siihen vastauksen ja selvityksen ko. asunto-osakeyhtiötä koskevista voimassa olevista asemakaavoista ja v. 2019 laaditusta Keskuskadun katusuunnitelmasta (ei voimassa) sekä ns. Palatorin tai -aukion kaavallisesta perusratkaisusta.

Kaavoittaja oli jo lähettänyt asemakaavamuutoksen kaavakartan määräyksineen sekä OAS:in 17.10.2022 kirjeenä (2.lk.) isännöitsijälle/taloyhtiölle, koska taloyhtiö kuuluu kaava-alueen välittömiin naapureihin.

Mielipiteessä viitataan alueen kulttuurihistoriaan. Etenkin Forssan kauppalan vaiheessa (1920–1960-l. alku) Kauppakatu ja Keskuskadun joen puoleinen osa sekä katujen risteysalue ovat olleet liikerakennuksineen tärkeässä roolissa silloisessa kauppalassa ja ovat siten kulttuurihistoriallisesti merkittäviä.

Keskuskadun osuus Kauppakadulta lounaaseen on toiminut 1900-luvun alusta lähtien erityisesti tavaran kuljetusväylänä silloiselle rautatie- /tavara-asemalle (ks. Kaavaselostus s. 6–9). Ratayhteys Forssaan purettiin vuonna 1974.

Keskuskadun muuttaminen kävelykaduksi ei ole toistaiseksi perusteltua.

As. Oy Forssan Keskuskatu 15–17:n ikkunoiden eteen ei suunnitella raskaan liikenteen pysäköintipaikkoja, mutta ko. osuus Keskuskadusta käsitellään aikanaan päivitettävässä katusuunnitelmassa.

Vastineet taloyhtiön mielipiteessä esitettyihin numeroituihin pääkohtiin:

1. Uusikylä II M asemakaavamuutoksessa on Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteyksen pohjoispuoleisen pysäköintialueen mitoituksessa huomioitu 8 metrin pituisen kuorma-auton kääntyminen ja pysäköinti sekä muut henkilöautoa suuremmat ajoneuvot.

Turistibussille (13,5 m) ja kuorma-autolle (12 m) varataan kaavassa yksi yhteinen pysäköintipaikka Keskuskadun varrelle eteläpuolisen pysäköintialueen viereen. Edellisiä pidemmälle ajoneuvoyhdistelmälle ei varata pysäköintitilaa.

Vuoden 2019 Keskuskadun katusuunnitelmassa on asianomaisen taloyhtiön rakennusten kohdalle ajateltu 6 henkilöautopaikkaa. Kuorma-autot eivät pysäköi henkilöautoille varattuihin ruutuihin, koska lain mukaan pysäköidyn ajoneuvon on mahduttava sille varattuun ruutuun.

2. Kyseinen taloyhtiö ja sen viereinen osuus Keskuskadusta eivät kuulu tämän kaavamuutoksen aluerajauksen piiriin. Taloyhtiö on rakennettu tontilleen voimassa olevan v. 2001 asemakaavan perusteella, jossa katualueeseen kuuluva kevyen liikenteen väylävaraus on sijoitettu ko. tontin rajaan kiinni. Näissä tontin rajalle rakennetuissa taloissa on tarkoituksella normaalia korkeampi sokkeli ja ko. ikkunat sijoittuvat kohtuullisen korkealle.

Keskuskadun vuoden 2019 katusuunnitelmassa jäi talon seinän ja kevyen liikenteen väylän väliin n. 1,3 m viherkaista ja väylän viereisiin henkilö-/pakettiautojen pysäköintiruutuihin oli seinästä matkaa n. 7 m.

3. Uusikylä II M asemakaavamuutosta laadittaessa on huomioitu alueen laajempi pysäköintitarve ja sen erikoispiirteet, kuten Työväentalon pysäköintitarve.

Voimassa olevassa v. 2014 asemakaavassa Keskuskadun varteen on rivitaloyhtiön edustalle varattu pysäköintipaikkoja määräyksellä: "... Uudenkylän alueen palvelujen asiakaskäyttöön". Aikanaan päivitettävässä Keskuskadun katusuunnitelmassa tuolle kohdalle tulee todennäköisesti aikarajoitettuja henkilöautopaikkoja. Keskuskadun ja Käsityöläiskadun katusuunnitelmat tulevat aikanaan uudelleen nähtäville, kun tämä kaava on hyväksytty.

Kaupungin infrapalvelut tilaa katusuunnitelmaehdotuksen konsultilta ja ne tulevat nähtäville erilaisilla viiveillä asemakaavasuunnitelmien jälkeen. Kaupungin verkkosivuilla ajankohtaiset katusuunnitelmat löytyvät *Kadut ja puistot* -otsikon alta.

Infrapalveluiden vakiintuneen käytännön mukaan tieto katusuunnitelmaehdotusten nähtävillä olosta (kesto 2 viikkoa) lähetetään siihen osoitteeseen, joka kiinteistöstä löytyy väestötieto-järjestelmästä. Suunnitelmat ovat nähtävillä saman ajan myös kaupungin verkkosivuilla. Tieto kirjeitse saattaa saapua nähtävillä olon aikana, joten asianosaisen on hyvä toimia nopeasti. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus katusuunnitelmaehdotuksesta.

Antin Konditorian, Forssa Pilsner Fabrik AB:n, Forssan Työväenyhdistyksen ja Hotelli Maakunnan edustajien yhdessä jättämän mielipiteen huomioon ottaminen

Mielipiteestä koostuvat osuudet ovat alla tekstissä *kursivoitu* ja lisäksi suorat lainaukset ovat lainausmerkkien sisällä:

Mielipiteessä, jonka ovat allekirjoittaneet ko. yritysten ja yhdistyksen edustajat, otetaan kantaa mm. kaavaluonnoksessa esitettyjen pysäköintipaikkojen määrään ja siinä viitataan kaavan laatijan 29.8.2022 Antin Konditorian kahvilaan järjestämään yrittäjien kuulemistilaisuuteen: "Parkkipaikan koko nyt nähtävässä suunnitelmassa ei vastaa sitä, mitä tuolloin keskusteltiin. Tällöin sovittiin, että ns. Gorgin puistoon saadaan sijoitettua 30 autopaikkaa, mikä ei nyt nähtävänä olevassa suunnitelmassa todellakaan toteudu."

Vastine: Tapaamisessa konditorian kahvilassa käytiin hyvin vilkasta ja epämuodollista keskustelua, mutta todennäköisesti siitä syystä muistio jäi tekemättä. Kaupungin puolelta keskustelua johti lähinnä tekninen johtaja. Keskustelun kuluessa kaavan laatija esitti varovaisen arvion, että sora- sekä nurmiaukion alueille tulisi yhteensä 30–35 autopaikkaa. Tästä on saattanut vahingossa tulla tulkinta niiden sijoittumisesta kokonaisuudessaan nykyiselle nurmiaukio -tontille.

"Antin Konditorian lisäksi parkkipaikkoja tarvitsee Forssan Työväentalon musiikkisali, Hotelli maakunta, Vesihelmi, valmistumassa oleva Oy Forssa Pilsner Fabrik ab."

Vastine:

Kaavaehdotuksessa konditorian edustalle sijoitetut pysäköintialueet tulevat olemaan yleisiä pysäköintialueita. Niille voi pysäköidä mielipiteessä mainittujen toimijoiden asiakkaat.

Antin Konditoriassa käy ajoittain hyvinkin paljon asiakkaita, mutta on myös hiljaisempia aikoja. Konditoria tarvitsee erityisesti julkista pysäköintitilaa, koska sen omalle tontille ei ole järjestetty pysäköintipaikkoja.

Keskuskadulla on tehty ajoneuvoliikenteen liikennelaskentaa ajalla 1.–8.2. 2023. Siitä on kooste kaavaselostuksessa ja graafinen esitys erillisenä liitteenä.

Entinen Eino Raunion katu on virallisesti lakannut olemasta v. 2001 asemakaavamuutoksen jälkeisessä kiinteistötoimituksessa. Siten Forssan Työväenyhdistys omistaa koko kiinteistön alueen, myös aiemmin katuna pidetyn alueen. Työväentalon kiinteistön alueella erityisesti tontin eteläosa on varattu sen omaksi pysäköintialueeksi. Työväentalon kiinteistön alueen käyttö ja kunnossapito sekä siellä liikkuminen on sen tämänhetkisen omistajan Forssan Työväenyhdistys ry:n hallinnoimaa.

Työväentalolla musiikkiesitystapahtumat järjestetään yleensä viikonloppuiltoina. Mikä tarkoittaa, että uusien pysäköintialueiden käyttö voi tulevaisuudessa myös limittyä eri aikoihin alueen eri toimijoiden kesken.

Hotelli Maakunnan tontti on laaja ja siellä voidaan lisätä omaan pysäköintiin varattua alaa.

Vesihelmen osalta pysäköintipaikkojen lisääminen tehdään sen korttelissa ja lähipiirissä. Tällä hetkellä Eteläisen Puistokadun toisella puolella on jo varattuna lisää pysäköintipaikkoja Vesihelmelle.

Kaavaehdotusvaiheessa esitetään havainnepiirroksessa (kaavaselostus, Liite 2) Keskuskadun etelänpuoleiselle pysäköintialueelle 23 autopaikkaa, joista yksi on ns. Inva-paikka.

Pohjoisenpuoleiselle p-alueelle (toriaukio) sijoittuisi keskimäärin 12 ajoneuvopaikkaa, jos paikkojen leveydeksi oletetaan 3–3,1 m, jolloin niitä mahtuu käyttämään selkeästi isommat autot. Alueen pinnoite tehdään ns. vettä läpäisevänä kiveyksenä, joka edesauttaa hulevesien hallintaa.

Toriaukiolle ei tehdä pysäköintiruutu -jaotuksia, vaan pysäköinnin järjestelyperiaate esitetään P- aluemerkin lisäkilvillä. Käsityöläiskadun varteen tulisi puolestaan 2 autopaikkaa.

Siten kaavaehdotuksessa tulee Antin Konditorian äärelle ainakin (23+12+2 =) 37 autopaikkaa ja yksi bussi/ kuorma-autopaikka. Näiden lisäksi Keskuskadun varrelle (Kauppakadun suuntaan) tulee 7 henkilöautopaikkaa. Yhteensä siis 44 + 1 autopaikkaa.

Tulevassa kaavaehdotuksessa autopaikkojen määrän lisäys on huomattava verrattuna nyt voimassa olevan asemakaavan paikkamäärään (n. 16 ap) sekä siihen automäärään, joka tällä hetkellä voidaan pysäköidä ns. Palotorille. Pysäköityjen autojen määrä voi olla siellä noin 15 autoa, koska alue on osaksi katujen risteysaluetta ja kevyen liikenteen reitti. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2001 on sorakenttäalueelle annettu nimi: Palotori. Kaavalla muutetaan torialueen nimeksi: Palokunnan aukio. Puistoaluetta nimitetään kaavassa Paloaukion puistoksi.

”Koska kyseessä on myös matkailun kannalta merkittävä alue, on siihen syytä saada myös linja-autoille mahdollisuus pysäköintiin. Antin Konditoria ja tuleva oluttehdas tarvitsevat myös tavaran toimituksia sekä huoltoa varten toimivat katuratkaisut, ...”

Vastine: Kaavassa varataan tilausbussille (13,5 m) ja kuorma-autolle (12 m) yksi yhteinen pysäköintipaikka Keskuskadun varteen etelänpuoleisen pysäköintialueen viereen. Edellisiä pidemmälle ajoneuvoyhdistelmälle ei varata pysäköintitilaa.

Tilauksbussit, jotka tuovat Antin konditoriaan asiakkaita voivat myös jättää matkustajat Konditorian edustalle ja ajaa pysäköinnin ajaksi Vesihelmen pysäköintialueella sijaitseville bussipaikoille. Kävelymatkaa tulee sieltä n. 120 m. Toimintaan tarvitaan opastusta.

Kaavaluonnoksen pohjana Antin konditorian risteysalueen osalta on liikennesuunnittelijan laatima mitoitussuunnitelma. Siinä on huomioitu telibussin vaatima kääntymistila ja puoliperävaunullisen rekan kääntymis- ja peruutustila.

Kaavaselostuksen liitteenä olevassa havainnepiirroksessa (kaavaselostus, Liite 2) on esitetty, miten kaavakartassa esitetyt pysäköintialueiden järjestelyt on mahdollista toteuttaa. Ehdotusvaiheessa piirrokseseen on esitetty tilavarauksena 8 m pituisen kuorma-auton (esim. jakeluauto) normikäätösäde pohjoispuolen pysäköintialueella ja oluttehtaan pihaan peruutettaessa.

Kaupungissa yritystoiminta ja asukkaat huomioidaan katualueidenkin osalta yhdenvertaisina. Samalla kaupungin on pohdittava julkisiin alueisiin tehtävää panostusta ja liikenteen kokonaisuutta. Kaikkien etuja joudutaan sovittamaan yhteen. Suunniteltu kaavamuutos pyrkii tähän ja tukee yritystoimintaa alueella.

Mielipiteessä esitetään etelänpuoleisesta pysäköintialueesta koko tontin pysäköinnillä täyttävä versio. Se sisältää kolme pysäköintirivistöä. Esityksessä nuo kaikki pysäköintipaikat ovat ns. vinopysäköintipaikkoja ja yksittäisen paikan kooksi on esitetty 2,5 m x 5,2 m. Samalla ko. tontin alueelta on versiossa jätetty istutus-/vihervyöhykkeet käytännössä kokonaan pois. Versiossa on pysäköintialueelta esitetty ajoliittymä-/yhteys Forssan Työväentalon kiinteistölle, joka mahdollistaisi myös ajon sen kautta Kauppakadulle.

Versiossa on Keskuskadun varteen, aivan rivitalojen vierelle, sijoitettu peräkkäin kolme bussin pysäköintipaikkaa.

Vastine: Mielipiteessä esitetty rivistöön sijoittuvan autopaikan leveys 2,5 m (k/k) on normien mukaan (RT-kortisto) tiukka/minimi -leveys ko. autopaikalle ja sitä käytetään pienehkössä toimisto- tai asukas-pysäköinnissä. Sille tarvitaan myös rakenteellinen peruste.

Traficon Oy on tehnyt v. 2019 konditorian edustan liikennesuunnitelman, jossa huomioidaan alueen käyttötarpeet. Tuossa suunnitelmassa pysäköintialueiden autopaikan minimileveys on 2,7 m (k/k).

Vertailun vuoksi Vesihelmen pysäköintialueella autopaikan leveys on 2,7 m (k/k) ja Prisman p-alueella 2,9 m (k/k). Tämän päivän pakettiautot ja yhä isommat henkilöautot tarvitsevat pysäköintiin leveän tilan. Tonttien ja myös julkisten alueiden suunnittelussa sekä toteutuksessa

aina vaadittavien istutus-/vihervyöhykkeiden ei voi lähtökohtaisesti ajatella sijoittuvan viereisen tontin puolelle.

Sijoittamalla nurmialueelle kolmas vinopysäköinti -paikkarivistö mielipiteessä esitetyn tapaan saataisiin, kaikki vaadittavat mitoitusjärjestelyt huomioiden, noin 4–5 lisäpaikkaa verrattuna kaavaluonnoksessa esitettyyn.

Kaavaluonnoksessa on VP-puistoaluevaraus monesta syystä. Viheralue tarvitaan talvisin molempien pysäköintialueiden aurauslumien kokoamisalueena. Sulana aikana se toimii hulevesien imeytyskenttänä ja mahdollisten ulkoilma -tapahtumien alueena. Kyseinen tontti on tähän asti toiminut epävirallisena puistona ja nyt kaavasuunnitelmassa sinne sijoitettu pysäköinnin määrä on viheralueiden riittävyyden kannalta maksimi.

Erityisesti hulevesisäännökset ovat kiristyneet: kiinteistön hulevedet tulee hallita sen omalla tontilla. Maankäyttö- ja rakennuslakiin tuli vuonna 2014 *Hulevesiä koskevat erityiset säännökset (13a luku)*. Laki edellyttää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueella. Lain mukaan hulevesien hallinnan yhtenä tavoitteena on imeyttää ja viivyttaa hulevesiä niiden kerääntymispaikalla. Mielipiteessä esitetty koko tontin kattava asvaltointi on tänä päivänä mahdottomuus.

Uusikylä II M -kaavaehdotus ei estä liittymän tekemistä Työväentalon kiinteistöltä suunnitellulle etelänpuoleiselle pysäköintialueelle, mutta siinä on ongelmia. Liittymää /yhteyttä ei voi merkitä kaavaan kiinteistöteknisistä ja lakiperustaisista syistä.

Tilapäisen liittymän tekeminen voi olla mahdollista Keskuskadun ja Käsityöläiskadun katujen saneerausten sekä pysäköintialueiden ajallisesti porrastetun rakentamisen ajaksi. Siitä täytyy laatia määräaikainen sopimus Työväentalon kiinteistön omistajan kanssa.

Kuitenkin pysyvän ajoyhteyden ja liittymän teko tarkoittaa, että Työväenyhdistyksen tulisi hakea tonttinsa/kiinteistönsä alueelle kaavamutosta, jossa haetaan ajoyhteyttä Kauppakadun kautta ko. yleiselle pysäköintialueelle. Siinä erotettaisiin uusi yleinen katualue Työväentalon tontista tuon yhteyden muodostamiseksi.

Vähintään se vaatisi rasitetoimituksen tekemistä Työväenyhdistyksen omistaman tontin käyttämiseen. Rasitteella tarkoitetaan kiinteistön oikeutta käyttää pysyvästi hyväkseen toisen kiinteistön aluetta (mm. kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella).

Tästä ratkaisusta seuraa ongelmia, kun suurempi autoilijamäärä käyttäisi kyseistä tonttia läpiajoon yleiselle pysäköintialueelle ja sieltä pois.

Kaiken kaikkiaan uutta katuyhteyttä on vaikea perustella, koska ko. pysäköintialueelle on olemassa nykyisen katuverkon kautta toimiva ajoyhteys, joten uuden ajoyhteyden/kadun perustaminen ja sen kunnossapito ei ole kokonaisuus huomioiden välttämätöntä.

Kiinteistönmuodostamislain 162 §:n mukaan ”rasitetun rekisteriyksikön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus rasitteen tai oikeuden perustamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta siltä, jonka hyväksi rasite tai oikeus perustetaan.”

Ko. lain 167 §:n mukaan: ”rasitetoimituksen toimituskustannukset on hakijan maksettava. Jos toimituksesta on hyötyä muullekin asianosaiselle, on tämän osallistuttava kustannuksiin toimenpiteestä saamansa hyödyn tai muun kohtuullisen perusteen mukaan.”

Mielipiteessä esitetyssä suunnitelmapiirroksessa oli Keskuskadun varteen sijoittuvien rivitalojen viereen esitetty peräkkäin kolme bussin pysäköintipaikkaa alle 50 metrin matkalle. 2-akselisen bussin kokonaispaino voi olla 19,5 tonnia (2-akselisten kuorma-autojen 19 tn) ja 3-akselisen bussin kokonaispaino 26,5 tonnia. Jos kyseiseen paikkaan ajetaan, vaikka kuudelle akselille jaettunakin, toistuvasti suurimmillaan n. 60 tonnin kuorma, niin todennäköisesti rivitalon perustukset häiriintyvät. - Näin ollen kyseiseen paikkaan ei voi sijoittaa bussipaikkoja.

Lisäksi Kauppakadulla on 8 tonnin painorajoitus, joten sen kautta Keskuskadulle ei voi ajaa sitä suuremman kokonaispainon omaavia autoja.

Asemakaavamuutoksen myötä Keskuskadulle ja Käsityöläiskadulle v. 2019 laaditut katusuunnitelmat päivitetään. Tuleva pysäköintialueiden ja katujen tarkempi suunnittelu tapahtuu vuorovaikutteisena katusuunnitelman yhteydessä. Alustavasti ko. kaduille ja on ajateltu asfalttipinta. Pohjoispuoleinen p-alue (torialue) tehtäisiin ns. vettäläpäisevällä kiveyksellä. Eteläpuoleiselle pysäköintialueelle tulisi sorapinta.

Katualueiden saneeraus ja pysäköintialueiden rakentaminen tapahtunee koko työalueen laajuuden vuoksi vaihteittain.

Margit ja Raino Kuusisen mielipiteen (päiv. 9.10.2022) huomioon ottaminen

Mielipideosuudet ovat eroteltu jäljempänä *kursivoidulla* tekstillä ja sen lisäksi suorat lainaukset ovat lainausmerkkien sisällä:

Mielipiteessä viitataan kaupungintalon valtuustosalissa 15.9.2022 klo 17 asemakaavamuutoksen luonnoksesta järjestettyyn esittely- ja keskustelutilaisuuteen. Mielipiteessä esitetään, että ”taloyhtiö ei ole kuitenkaan saanut kutsua tilaisuuteen ja siten taloyhtiön edustaja ei ole voinut ottaa osaa keskusteluun ja esittää mielipiteitään kaavaluonnoksen valmistelun aikana.” Edelleen tarkennetaan, että kyseisen taloyhtiön, jonka asukkaita/osakkaita mielipiteen jättäjät ovat, ”tontti rajoittuu paloaukeaan ja n. 50 m matkalta Keskuskatuun.”

Vastine:

Uusikylä II M asemakaavamuutoksen luonnoksesta järjestystä esittely- ja keskustelutilaisuudesta (15.9.2022 klo 17) oli julkinen ilmoitus Forssan Lehdessä kaupungin virallisen käytännön mukaisesti.

Ennen kuin luonnosvaihe tuli julkisesti nähtäville lähetettiin kaavamuutosalueen naapureille (myös ko. taloyhtiölle) kaavakartta ja -määräykset sekä OAS. Tiedottaminen on tapahtunut Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti.

Erilliset luonnosvaiheen esittely- ja keskustelutilaisuudet ovat lisäelementti valmisteluprosessissa. Ne eivät ole ongelmattomia: usein tilaisuuden kovaäänisin ja aggressiivisin osallistuja(t) vie mahdollisuuden tasapuoliseen keskusteluun.

Mielipiteessä tuodaan esille konditoriakahvilan asiakkaiden aiheuttama ja aamukuudelta alkava pysäköintiliikenne, josta aiheutuu meluhaitta.

Vastine: Niille harvoille kahviloille, jotka avautuvat aikaisin aamulla on oma asiakaskuntansa. Konditoria-leipomo aloittaa työt varhain. Kahvilakonditorian toiminta tarvitsee edustalleen asiakasautopaikkoja, koska niitä ei ole osoitettu/ eivät mahdu sen omalle kiinteistölle. Kyseinen paikka sijaitsee kaupungin keskustassa, joissa on perinteisesti paljonkin liikennettä.

”Jotkut jättävät ajoneuvonsa tyhjäkäynnille asiointiin ajaksi; dieselauto saattaa maksuttaa parikymmentä minuuttia...”

Vastine: *”Valtioneuvoston asetus moottorikäyttöisten ajoneuvojen joutokäynnin rajoittamisesta 1266/2002: 1§: Moottorikäyttöisen ajoneuvon seistessä muualla kuin tieliikennelainsäädännössä tarkoitettulla tiellä ei ajoneuvon moottoria saa käyttää enempää kuin kaksi minuuttia. Lämpötilan ollessa alle –15 °C saa moottoria ennen ajoon lähtemistä kuitenkin käyttää enintään neljä minuuttia.”* Traktorin ja moottorityökoneen osalta on laissa lievennyksiä tietyillä ehdoilla.

”Palotorin ja Keskuskadun nykyinen hiekkapäällyste pölypilvineen haittaa sekä tien käyttäjiä että asutusta. Jokin ympäristöystävällisempi pinnoite olisi suotavaa.”

Vastine: Asemakaavamuutoksen myötä Keskuskadulle ja Käsityöläiskadulle laaditut katusuunnitelmat päivitetään. Ko. kaduille on ajateltu asfalttipinta. Pohjoisen puoleinen tori /pysäköintialue tehdään ns. vettäläpäisevänä kiveyksenä. Eteläpuoleiselle pysäköintialueelle tulee sorapinta Uudet pysäköintialueet ovat mukana tulevissa katusuunnitelmissa.

”Monesti rekat parkkeeraavat talon päätyyn seinän taakse. Liian lähelle parkkeerattu raskas ajoneuvo koettelee talon rakenteita. B-talon päädyssä keittiön kaakeleissa on taas hiushalkeama.”

Vastine: Tulevassa asemakaavasuunnitelmassa isompien ajoneuvojen pysäköintipaikat alkavat talon päädyssä n. 6 metrin päästä. Suurin ajoneuvo voi olla n. 8 metriä pitkä, esim. jakelukuorma-auto.

”Talon kivijalasta vastapäiseen metalliaitaan on 15 metriä. Miten siihen saadaan sovitettua kaikki suunnitellut väylät ja parkkitilat?”

Vastine: Vuoden 2019 katusuunnitelmassa Keskuskadun katujärjestelyt ovat mitoitettu vallitsevien normien mukaisesti ja niissä on huomioitu myös katualueen viheristutukset ja hulevedet. Kaupunki käyttää työhön katusuunnitteluun erikoistuneita konsulttiyrityksiä.

”Kuljetusliikkeen muutto- ja tavara-autot parkkeeraavat isojen lehtikuusten alle. Siitä on näppärä sitten jatkaa matkaa Keskuskatua pitkin. Isoa autoa ei tarvitse sovittaa mihinkään parkkiruutuun. Uudessa suunnitelmassa tämä paikka on poistettu käytöstä.”

Vastine: Tähän asti Keskuskadulla ja nykyisellä Palotori -aukiolla ei ole pysäköintiä ohjattu tai rajoitettu liikennemerkkein millään tavoin. Kyseisillä alueilla pysäköinnissä tulee kuitenkin noudattaa tieliikennelakia. Kaavaehdotuksessa varataan mielipiteessä esitetty erillinen aikarajoitettu pysäköintipaikka bussille /kuorma-autolle. Paikka on tarpeen merkitä, jotta pysäköintimahdollisuus on selkeästi järjestetty ja samalla voidaan hallitsematonta pysäköintiä rajoittaa. Taloyhtiön ikkunoiden eteen ei ole sijoitettu v. 2019 katusuunnitelmassa raskaan liikenteen pysäköintiä.

”...Miten isot pakuautot tai tavarakuljetusautot mahtuvat tuollaisista ahtaista sisäänkäynneistä? Ne eivät yksinkertaisesti taivu sinne. Raskaat ajoneuvot voitaisiin ohjata Vesihelmen uusille parkkipaikoille.”

Vastine: Pohjoisen puolisen pysäköintialueen sisäänkäynti on huomattavasti leveämpi kuin normaali 5,5 metriä ja siellä on enemmän kääntötilaa. Normaaliin pysäköintialueeseen verrattuna pysäköintirivistöjen väli on 14 metriä (suositeltu väli on 7,5 m). Havainnepiirustukseen (kaavaselostus, Liite 2) on esitetty 8 m pituisen kuorma-auton viralliset vähimmäiskääntösäteet. Katu- ja liikennesuunnittelija tarkistaa osaltaan alueiden mitoituksen katusuunnitelmiin. Alueen pysäköintimerkkeihin voi liittää opastuksen Vesihelmen bussipaikoille.

”Uusikylä II M kaavassa vastapäisen rakentamattoman tontin päätyyn on sijoitettu valtava VP alue, vaikka aluetta voisi käyttää laajemminkin parkkialueena.”

Vastine: Kaavaehdotuksessa on VP-puistoaluevaraus monesta syystä. Viheralue tarvitaan talvisin molempien pysäköintialueiden aurauslumien kokoamisalueena. Sulana aikana se toimii hulevesien imeytyskenttänä ja virkistysalueena. Kyseinen tontti on tähän asti toiminut epävirallisena puistona ja kaavasunnitelmassa sinne ajateltu pysäköintimäärä on viheralueiden riittävyyden kannalta maksimi. Sijoittamalla nurmialueelle kolmas paikkarivistö saataisiin normien mukaisen mitoituksen seurauksena korkeintaan 4 lisäpaikkaa verrattuna kaavaluonnokseen. Samalla viheralueosuus häviäisi. Ajoliittymä tulee Keskuskadun puolelle, koska entinen Eino Raunion katu ei ole kiinteistörekisteriin merkitty virallinen katualue. Se on osa Työväentalon kiinteistön tonttia.

”Jos kevyen liikenteen kulku siirretään talon seinään kiinni, niin syntyy kiusallisia tilanteita. Taloyhtiön seinustalla voisi hyvin olla havupensasvyöhyke, jolla taattaisiin asukkaille yksityisyyttä vuoden ympäri. Ahtaalle väylälle ei sovi kevyen liikenteen väylää molemminpuolisesti, kuten esim. Kauppakadulle.”

Vastine: Kaupungin infrapalvelut istuttaa pensaita yleensä vain yleisten pysäköintialueiden rajaamiseksi. Taloyhtiön kohdalla voimassa olevassa asemakaavassa on Keskuskadulle esitetty kevyen liikenteen väylä /tilavarauks vain toiselle puolelle.

”Kaavan tavoitteena on luoda turvallinen kulkuväylä Kuhalasta keskustaan ja lisätä alueen viihtyisyyttä vehreässä kulttuurimaisemaa. Tässä kaavaehdotuksessa tavoitteet eivät toteudu ainakaan Keskuskatu 15-17 osalta. Lisäksi tämä suunnitelma laskee asuntojen arvoa.”

Kyseisen taloyhtiön kohdalle on aiemmassa katusuunnitelmassa (v. 2019) määritelty talojen seinän viereen 1,3 metriä leveä nurmikaista. Lisäksi kevyen liikenteen väylän ja ajoradan välissä on n. 2 metriä leveä nurmikaista, jonka reunaan tulee rivissä 18 metrin välein yhteensä 4 puuta talojen kohdalle. Jos katualue saneerataan suunnitelmien mukaan siistiksi ja toimivaksi, niin asuntojen arvo pikemminkin nousee ympäristön parantuessa nykyiseen verrattuna. Viheralueita halutaan alueella sijoittaa myös katu- ja pysäköintiympäristöön.

”Liitteessä 2. on kopio s-postista 13.9.2022 kirjaamoon, jossa tiedusteltiin Keskuskatu 15–17 kaavasta. Ei vastausta.”

Kaavan laatija ei ole jostain syystä saanut mitään tietoa kirjaamoon 13.9.2022 saapuneesta sähköpostista.

”Missä on kansalaisten tasa-arvoinen kohtelu katusuunnitelman laadinnassa. Tehdäänkö suunnitelma vain yrittäjien ehdoilla asukkaiden viihtyisyyden kustannuksella.”

Vastine: Asukkaat ja yritystoiminta huomioidaan kaavoituksessa ja katusuunnittelussa yhtä lailla. Molempien etuja joudutaan sovittamaan yhteen.

Kaavaprosessissa on kaikilla osallisilla oikeus tulla kuulluksi. Sen vuoksi prosessi on kaksivaiheinen: ensin kaavaluonnoksen nähtävillä olo -vaihe ja seuraavana vastaava kaavaehdotuksen nähtävillä olo -vaihe. Edellisestä voi osalliset jättää mielipiteen ja jälkimmäisestä virallisemmän muistutuksen.

Katusuunnitelmissa käydään läpi samanlainen prosessi, mutta ilman luonnosvaihetta.

Taloyhtiön viereinen Keskuskadun osuus Kauppakadulta Palotorille on ratkaistu jo v. 2001 asemakaavassa, kuten myös taloyhtiön rakennusten sijoittuminen tontillaan. Katujärjestelyn periaate on vielä vahvistettu osittain päällekkäisessä voimassa olevassa asemakaavassa v. 2014.

Vuonna 2019 laadittu katusuunnitelma ei ole voimassa, mutta siihen oli määritelty Keskuskadun mitoitus ja henkilöautopaikkojen sijoitus sekä viheralueet katualueella.

Käytännössä Forssan kaupungin infrapalvelut tilaa katusuunnitelmaehdotuksen konsultilta ja ne tulevat nähtävillä erilaisilla viiveillä asemakaavasunnitelmien jälkeen. Kaupungin verkkosivuilla ajankohtaiset katusuunnitelmat löytyvät *Kadut ja puistot* -otsikon alta.

Infrapalveluiden vakiintuneen käytännön mukaan tieto katusuunnitelmaehdotusten nähtävillä olosta (, jonka kesto on 2 viikkoa) lähetetään siihen osoitteeseen, joka kiinteistöstä löytyy väestötieto-järjestelmästä. Suunnitelmat ovat nähtävillä saman ajan myös kaupungin verkkosivuilla. Tieto kirjeitse saattaa saapua nähtävillä olon aikana, joten asianosaisen on hyvä

toimia nopeasti. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus katusuunnitelma -ehdotuksesta, joka on toimitettava ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Keskuskadun muuttaminen kävelykaduksi ei ole toistaiseksi perusteltua.

LAUSUNNOT kaavamutoksen luonnoksesta ja niiden vastineet:

Hämeen ELY -keskuksen lausunto:

Hämeen ELY-keskus tiivistää lausunnossaan, että kaava-alueen ominaisuudet luovat alueelle erityisen identiteetin.

Liikenteen osalta ELY-keskus ehdottaa kaavaselostuksen täydentämistä liikennetilanteen ja -olosuhteiden tarkemmalla kuvauksella.

Lausunnon huomioon ottaminen:

Kaavaselostuksen *Liikenne* -lukua on täydennetty ehdotusvaiheeseen 2,5 sivun verran. Ajalla 1.-8.2.2023 tehtiin Keskuskadulla ajoneuvoliikenteen laskentaa Hotelli Maakunnan kohdalla. Tuloksista on koottu graafinen esitys selostuksen liitteenä. Tuloksia on arvioitu selostuksen *Liikenne* -luvussa: Keskuskadulla on erimuotoista liikennettä huomattavan paljon. Laskennan tulokset tukevat kaavamutoksessa esitettyä uutta liikenteen järjestelyä ja liikennemuotojen erottelua.

Jostain syystä Keskuskatu on säilynyt päällystämättömänä, vaikka muutoin Uudenkylän alueen kadut ovat pääsääntöisesti asfaltoituja. Sorapintaisuus tuo ongelmia: kadun pölyäminen ja sen sitomiseen käytettävät liuokset, jalankulku ja pyöräily tapahtuvat epämääräisellä sorapientareella, sateisina aikoina kuralammikot ja katupinnan kuoppaantuminen sekä niihin liittyvä hulevesien hallinta on ongelma, pysäköintipaikkoja ei voi merkitä, joka johtaa sekavaan pysäköintiin ja osin piittaamattomuuteen. - Suurin henkilöautolle mitattu nopeus Keskuskadulla oli 46 km/h.

Sorapinnan säilyttämiseen ei ole riittäviä perusteita haittoihin nähden. Vaikka sorapinta muistuttaa jollain tapaa historiallisesta menneestä, niin tässä tapauksessa se luo nyt vaikutelman hylätystä ja laiminlyödyistä alueesta. Toisekseen Keskuskatua pitkin ei ole Vesihelmi -viihdeuimalaan suoraa autoliikenneyhteyttä. Yhteys oli aikoinaan tavara-asemalle/ratapihalle.

Kaavamutoksen vaikutusten arviointi -lukua on täydennetty selostukseen.

Kaavan toteutumisen myötä autoliikenne lisääntynee jonkin verran alueella uusien pysäköintialueiden vuoksi. Keskuskadun autoliikennettä käsittävältä osalta olennaisin muutos on kevyen liikenteen väylän erottaminen autoliikenteestä ja siten kevyen liikenteen turvallisuuden sekä toimivuuden vahvistaminen.

Merkittävä kaavallinen parannus on Antin Konditorian edustan pysäköintialueiden jäsentely. Nykyisen Palotori -sorakentän pääosalle on kaavassa suunniteltu ns. vettä läpäisevänä kiveyksenä

tehtävä torimainen alue, johon ei merkitä pysäköintiruutuja. Ajatuksena on, että alue säilyy aukiona ja pysäköinnin vaihtoehtona siellä voi järjestää erilaisia tapahtumia.

Esteettömän liikkumisen mahdollisuudet paranevat uusien kevyen liikenteen järjestelyjen avulla. Kevyen liikenteen määrien selvittämiseksi tehtiin kesällä 2022 jalankulun ja pyöräilyn liikennelaskentaa Keskuskadun jatkeen muodostavalla Saunasillalla. Vuoden 2023 helmikuun alussa

ELY-keskus pitää alueen ilmeen kannalta tärkeänä: *”...arvioida niitä vaikutuksia mitä esimerkiksi liikenne- ja pysäköintialueiden toteuttamisella on perinteiselle kaupunkikuvalle, erityisesti mikäli esitetyt pysäköintialueet toteutetaan asfalttoimalla.”* Lisäksi lausunnossa ehdotetaan arvioitavaksi, *”onko (...) mahdollista säilyttää alueen luonnonmukainen ja perinteinen ilme”* erilaisin ratkaisuin.

Lausunnon huomioon ottaminen:

Kuten kaavaselostuksen kaavoitus- ja kehityshistorialuvusta ilmenee, niin Palotori /Paloaukion alue on ollut jo 1930-luvun alusta lähtien epämääräinen. Alue on pysynyt rakentamattomana siitä lähtien, kun aukiolta paloi vuonna 1929 laaja puurakennus. Tuolle kokonaisuutena isolle aukiolle on haettu käyttötarkoituksia eri ajanjaksojen kaavoilla, mutta ne eivät ole toteutuneet. Ns. perinteinen kaupunkikuva on todellisuudessa ollut alueella palosta lähtien hyvin hajanainen.

Kaavaselostuksen sivulla 9 oleva viistoilmakuva kertoo alueen säilyneen 1980-luvun loppuun saakka pääosin hiekkakenttänä. Vasta viimeisten 20–30 vuoden aikana Työväentalon puoleinen aukio on vähitellen nurmegtunut ja sen reunoille on istutettu pensaita. Tuota aukiota on viime vuosina hoidettu puistoalueena, vaikka kyseinen tontti on ollut vuodesta 2001 lähtien kaavoitettu palvelurakennukselle. Alueelle on vaikea löytää jotain ihanteellista historiallista alkutilaa.

Kaavamuutos tuo ko. alueelle toimivan ja jäsennellyn ympäristön viheralueineen: kivetyn torialueen, puistoalueen ja rajatut liikennealueet. Alueen historiaan tulee uusi ajallinen kerros, joka ei ole ristiriidassa tähän asti vallinneeseen nähden: Alueella säilyy sille ominainen aukioiteema ja istutettavien tilaa jakavien puiden sekä pensaiden avulla viheraluetta käytännössä lisätään. Kaavakarttaan on lisätty korkeampia puita jakamaan laajoja aukiotiloja. Näillä ratkaisuilla pyritään huolehtimaan riittävän pysäköintitarpeen sovittamisesta arvokkaaseen kulttuuriympäristöön siten, että alueen perinteiset piirteet, kuten puisto, säilyvät. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavoitetun viheralueen määrä kasvaa huomattavasti. (Vrt. *ajantasakaava*, Kaavaselostus s. 24.).

Alueelle ei tulisi asfalttipintaisia pysäköintialueita. Keskuskadun eteläpuoleisen pysäköintialueen pinta voidaan tehdä sorapintaisena. Se vaatii myös hulevesien hallintatoimien suunnittelun ja niiden imeyttämisen viereisellä puistoalueella. Joka tapauksessa alueen yritystoiminta edellyttää maksimaalista pysäköintipaikkojen määrää, jonka suhteen kaavaratkaisussa joudutaan tasapainottelemaan.

Kaavamuutosalueen vieressä sijaitsevien merkittävien historiallisten rakennusten; Konditoriakahvilan, Maakunta -hotellin ja Forssan Työväentalo -rakennuksen toiminnan jatkuvuutta tuetaan niiden arvoisella hallitulla liikenneympäristöllä ja viheralueilla. Kaavalla

joudutaan tukemaan alueen yritystoimintaa ko. rakennetun ympäristön ja siten osaltaan kaupungin taloudenkin säilyttämiseksi.

Uusi katurakentaminen ei laske alueen arvoa, vaan saattaa nostaa mainittujen rakennusten kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä luomalla ajallista kontrastia ja siten kulttuurista syvyyttä yhdessä niiden kanssa. Samankaltainen kohtaaminen tapahtuu 1900-luvun alkupuolella nopeasti rakennetun Uudenkylän sekä 1990-luvulla täysin erihenkiseksi suunnitellun ja rakennetun vanhan ratapiha-alueen välillä. Tätä eroa on tarpeen tasoittaa liikennealueiden käsittelyllä ja viheralueilla. Näitä seikkoja on parannettu luonnosvaiheen jälkeen.

ELY-keskus lausuu: *Viheralueiden laatuun on kuitenkin tarpeen kiinnittää erityistä huomiota ja ohjata niiden rakentamista mahdollisuuksien mukaan myös kaavamääräyksiin.*

Lausunnon huomioon ottaminen:

Kaavakarttaan on lisätty ja täydennetty viheralueita koskevia määräyksiä: säilytettävät puut, VP-alueen osalta vihermassan säilyminen ja lisääminen sekä istutettavaksi merkittyjen alueiden toteutuksen tavoitteet.

Alueen vanhaa puustoa pyritään säilyttämään kaavamuutoksessa mahdollisimman paljon ja poistuvia puita korvataan uusilla. Kaavamääräykset velvoittavat puistoalueen ja pysäköintialueiden viereisten viheralueiden kehittämiseen. Se tapahtuu erillisillä vihersuunnitelmilla, joiden toteutuksessa istutetaan lisää kasvustoa. Siten luontoympäristö säilyy alueella merkittävässä roolissa, vaikkakin istutettuna kuten nykyään.

Hämeenlinnan kaupunginmuseon (Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo) lausunto:

Lausunnon lopuksi Hämeenlinnan kaupunginmuseo esittää:

”Kaava-alueelta tai sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Pinta-alaltaan pieni kaava-alue sijaitsee modernin maankäytön muokkaamassa Forssan keskustassa, ja sen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Alueellinen vastuumuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia.

Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ei ole kaavaluonnokseen huomautettavaa.”

Forssan kaupungin ympäristölupalautakunnan lausunto

Johtava rakennustarkastaja (esittelijä):

”Rakentaminen noudattaa pääpiirteiltään voimassa olevaa asemakaavaa. Asuinomakotitalokorttelialueella rakennusoikeudet ovat hivenen kasvaneet sekä osoitettu uusi rakennuspaikka. Uuden asuinrakennuksen kohdalla tulee huomioida liikenteen äänitasovaikutukset.

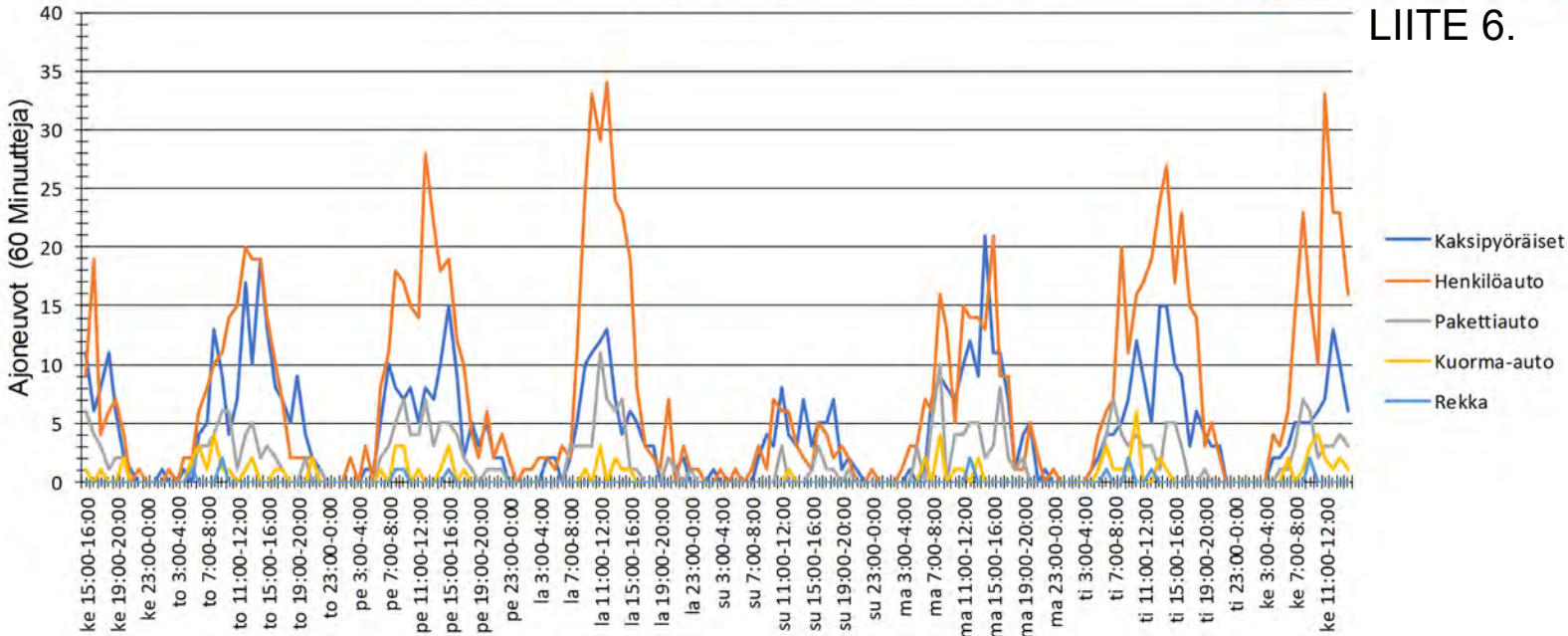
Talusrakennuksen osalta tulee huomioida tarvittavat osastointivaatimukset naapurikiinteistöjen ja rakennusten sekä rakennuspaikan oman asuinrakennuksen suuntaan.

Ympäristölapalautakunta hyväksyi ehdotuksen.”

Lausunnon huomioon ottaminen:

Kaavamääräyksiin lisätään määräys liikenteen äänitasovaikutusten huomioimisesta. Voimassa olevat paloturvallisuusmääräykset tulevat huomioiduksi rakennuslupavaiheessa.

Ajoneuvojen määrä, koko mittausjakso



Mittausaika		keskiviikko 1. helmikuuta 2023,15:00 - keskiviikko 8. helmikuuta 2023,15:00				
Nopeusrajoitus	40 km/h	Määrä	Vd[km/h]	Vmaks[km/h]	V85 [km/h]	
Nopeusrikkomukset	0,12 %	Kaksipyöräiset	750	7	51	12
Keskimääräinen väli aika	160,87 s	Henkilöauto	1279	20	46	25
Jonoliikenne	1,81 %	Pakettiauto	307	21	39	26
Keskivuorokausiliikenne	348	Kuorma-auto	87	20	31	26
Keskivuosiliikenne	127020	Rekka	14	19	25	23
Raskaan liikenteen osuus	4,14 %					
Mittauksen suunta	Molemmat suunnat	Yhteensä	2437	16	51	24
Vastuullinen:	Jaakko Suvanto					
Kommentti:	Keskuskatu					
Paikkatieto:	Valopylväs rivitalon kohdalla					
Saapuvan liikenteen suunta:	Kauppakadulta					
Poistuvan liikenteen suunta:	Kauppakadulle					

**Uusikylä II M asemakaavamuutoksen EHDOTUKSESTA (8.2.2023)
nähtävillä olon aikana 7.8. - 6.9.2023 saadut muistutukset ja
lausunnot vastatineineen**

Kaavamuutosehdotuksesta jätettiin määräaikaan mennessä kolme kirjallista muistutusta ja neljä lausuntoa.

Seuraavassa on koosteet mielipiteistä ja lausunnoista. Vastineissa esitetään niiden huomioon ottaminen.

MUISTUTUKSET:

As. Oy Forssan Keskuskatu 15–17 muistutuksen (päiv. 28.8.2023) huomioon ottaminen

Muistutusosuudet on eroteltu jäljempänä *kursivoidulla* tekstillä, ja sen lisäksi suorat lainaukset ovat lainausmerkkien sisällä.

1. "Esitämme, että raskaan liikenteen parkkipaikka siirretäisiin Vesihelmen viereen raivattavalle alueelle P-9." Muistutuksessa raskas liikenne halutaan pois Keskuskadulta.

"On esitetty, että rivitalon sokkeli olisi korkeampaa mallia mikä ei pidä paikkansa."

2. "Esitämme, että puhkaistaan kulku LP-8 vanhan Eino Raunion kadun puolelta. Näin pyöräilijät ja kävelijät saisivat rauhassa ja turvallisesti kulkea Keskuskatua."

3. "Maakunnalla on omalla tontilla runsaasti tilaa ja näin mahdollisuus lisätä käyttöönsä runsaasti parkkipaikkoja myös raskaalle liikenteelle."

4. "Paloaukiolla on myös havaittu pitkäaikaispysäköintiä, joten 2 h pysäköinti-rajotus korjaisi tilanteen."

5. "P-9 alueen ja Keskuskadun rivitalon päädyssä on ajotie yhden talon tontille, ajotien pitää olla riittävän kaukana talon päädyssä ja mieluiten niin, että talon päädyn ja ajoväylän väliin tulisi pensasaita."

VASTINE:

1. Kaavamuutosehdotuksessa on Vesihelmen pysäköintialueelle esitetty kaksi erillistä bussi- /kuorma-autopaikkaa. Kaavan toiminnallisena tavoitteena on, että Antin Konditoria -kahvilassa vierailevat tilausbussit pysäköisivät vierailun ajaksi mainituille Vesihelmen pysäköintipaikoille. Matkustajat pystyisivät pääsääntöisesti

kävelemään välimatkan kahvilaan. Tilausbussit voivat myös jättää matkustajat sopivaan kohtaan Keskuskadun vartta ja noutaa heidät sieltä.

Leipomon/konditorian ja olutpanimon tavaraliikenne vaatii pääsyn kuorma-autolla Käsityöläiskadulle. Pääreitteinä toimii Käsityöläiskatu Rautatienkadun suunnasta. Tavoitteena ei ole lisätä Keskuskadun kuormitusta sen tulevan katusaneerauksen myötä. Tuleva katurakentaminen tapahtuu nykynormien mukaan. Kohtuullisen harvakseltaan vierailevat kuljetusautot käyttävät kääntymistilana Käsityöläis- ja Keskuskadun risteystä. Sitä on levennetty ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

Alueella tapahtuvaa kuorma-autojen liikkumista ei kaavassa perustella historiallisella kuljetusliikenteellä tavara-asemalle, joka poistui viimeistään vuonna 1974. Kaavamuutoksessa ei ole tavoitteena lisätä raskasta liikennettä Keskuskadulla.

Rakennuslupapaperustuksiin perustuen ovat ko. taloyhtiön rakennukset perustettu teräspaaluille (keskim. pituus n. 6,5–9 m) ja rakennuksissa on tuuletettu ryömintätalainen alapohja. Se on ratkaisuna maanvaraista korkeampi. B-talon ulkovuorauksen ja sokkelin rajakohdan paikalta mitattu korko on +103,13. Palokunnan aukion puoleisessa päädyssä, kadun puolella, tulisi maanpinnan korko olemaan noin +102,33. Kadun keskialue tulee saneerauksessa laskemaan 10–15 cm. Tällöin huoneiston lattiapinta olisi n. 80 cm maanpintaa korkeammalla.

2. Eino Raunion katua ei ole enää olemassa. Sen (vanha) alue on nyt osa Työväentalon tonttia. Siten muistutuksessa esitetty uusi ajoliittymä vaatisi uuden kaavamuutoksen Työväentalon osalta ja kiinteistölainsäädäntöön perustuvat kiinteistötoimitukset vahvoine perusteluineen. Tätä asiaa käsitellään toisessa (Antin Konditoria ym.) vastineessa ja se tuotiin esiin jo kaavamuutoksen luonnosvaiheen vastineessa. Jalankulkuyhteys toteutuu Työväentalon ja uuden pysäköintialueen välille.

3. Hotelli Maakunnan tontti on laaja ja tontin aluetta voidaan hyödyntää harkitusti pysäköintiin ennen siellä mahdollisesti tapahtuvaa uudisrakentamista.

4. Pysäköintialueet ovat mukana kaavan voimaantumisen jälkeen laadittavassa Keskuskadun katusuunnitelmassa. Alueet varustetaan liikennemerkein, jotka rajoittavat pysäköintipaajaa ja -aikaa. Siten alueen pysäköintiä voidaan kontrolloida.

5. Kyseisellä tonttiliittymä -ajotiellä tulee olemaan vähän liikennettä. Tien ja talon päädyn väliin jää noin 0,8 metrin väli. Tuon alueen käsittely ratkaistaan katusuunnitelmassa.

Margit ja Raino Kuusisen muistutuksen (päiv. 31.8.2023) huomioon ottaminen

Muistutuksessa esitetään, että kaavoitusosasto ei ole toimittanut Keskuskatu 15-17 -taloyhtiön kaavam muutoksen luonnosvaiheeseen liittyviä asiakirjoja.

*Muistutuksessa ollaan huolissaan keskustaan vievän väylän turvallisuudesta erityisesti kaavaan merkityn bussi-/kuorma-autopysäköintipaikan kohdalla, jos ...
"Keskuskadulle etelänpuoleisen pysäköintialueen viereen ehdetaan kevyen liikenteen ja ajoradan viereen lisäksi vielä bussille tai kuorma-autolle pysäköintipaikka." Muistutuksessa vastustetaan "ko. pysäköintipaikan sijoittamista lehtikuusten alle."*

Edelleen esitetään: "...parkkipaikka on LP -8:n kohdalla osin meidän ikkunaa vastapäätä. Missä on tavoitteena ollut asukkaiden viihtyisä vehreä kulttuurimaisema?" Muistutuksessa vaaditaan: "Kaikki raskaat ajoneuvot tulee sijoittaa Vesihelmen uuden pysäköintialueen yhteyteen."

"Palokunnanaukion omakotitalon sisäänkäynti ei voi olla kiinni rivitalon seinässä."

"Työväenyhdistyksen asiakkaat varmaan toivoisivat, että VP -13:sta olisi kulku suoraan Työväentalon tontille umpinaisen pensasvyöhykkeen sijaan."

"Autopaikkoja on nyt lisätty suuri määrä käyttöasteeseen nähden."

VASTINE:

Uusikylä II M asemakaavam muutoksen luonnosvaiheen asiakirjat on toimitettu jo ennen virallista nähtävillä oloa kiinteistön omistajan (Asunto Oy Forssan Keskuskatu 15–17) edustajalle: *OP Kodin Isännöinti*. Tämä tuotiin esille jo luonnosvaiheen vastineessa. Taloyhtiö huolehtii normaalisti osakkaiden tiedonsaannista.

Lähtökohtana on, että Keskuskadun turvallisuutta parannetaan huomattavasti nykyisestä erottelemalla kevyt liikenne ja ajoneuvoliikenne omille väylilleen vähintään ns. reunakivellä normaalin kadun tapaan. Lisäksi Keskuskadulle tulee nopeusrajoitus: todennäköisesti 30 km/h. Kaupungin yleisten alueiden yhteyteen istutettava kasvillisuus toimii liikenteen rauhoittamisen lisäksi viihtyisyyttä lisäävänä tekijänä. Nykyinen sorapintainen sekaliikenneväylä on leveine ajoratoineen ja laajentumineen jalankulkijalle turvaton, jäsentymätön sekä epäviihtyisä.

Lopullinen katualuejärjestelyiden mitoitus tehdään kaavan voimaantulon jälkeisessä katu(saneeraus)-suunnitelmassa.

Mainitulla tonttiliittymän sisäänajotiellä tulee todennäköisesti olemaan vähän liikennettä. Ko. tien ja talon päädyn väliin jää noin 80 cm väli. Tuon alueen käsittely ratkaistaan katusuunnitelmassa.

Kaavaehdotuskartan LP-8 -pysäköintialueella ja torialueella (Palokunnan aukio) tapahtuva pysäköinti (p-9) on kaikkia palvelevaa yleistä pysäköintiä. Pysäköinti tapahtuu pääasiassa arkipäivisin ja ajoittaisena. Suurempia yleisötapahtumia palveleva pysäköinti tapahtuu harvakseltaan eikä siten aiheuta jatkuvaa ongelmaa. Työväentalon tilaisuuksien asiakkailta on oltava myös mahdollisuus pysäköintiin alueella. Jalankulkuyhteys Työväentalon ja pysäköintialueen välille toteutuu. Kuitenkin ajoneuvoliittymän avaaminen ehdotuksen L-8 -alueelta on ongelmallista, koska Eino Raunion katua ei ole enää kaavallisesti, eikä kiinteistötekniisesti, olemassa.

Taloyhtiön rakennukset ovat perustettu teräspaaluille ja rakennuksissa on ryömintätalainen tuuletettu alapohja. Se on ratkaisuna maanvaraista korkeampi. Luparekisteriin pohjautuen B-talon ulkovuorauksen ja sokkelin rajakohdan korko on +103,13. Talon (Palokunnan aukion puoleisessa) päädyssä kadun puolella maanpinnan korko tulisi olemaan saneerauksessa katusuunnitelmien mukaan noin +102,33. Saneerauksessa kadun keskialue tulee laskemaan 10–15 cm. Tällöin huoneiston lattiapinta olisi lupapiirustusten perusteella n. 80 cm katutasoa korkeammalla. Tuo korkeusero kasvaa siirryttäessä Kauppakadun suuntaan.

Kaavassa ei perustella raskaamman liikenteen kulkua Keskuskadulla historiallisella tavara-asemaliikenteellä: Se on vain mainittu noin 1800-luvun lopulla tapahtuneen (Keskus)kadun syntymisen syynä.

Kaavamutoksessa autopaikkojen määrää on arvioitu suhteessa alueella ajoittain tarvittavaan suurempaan pysäköintitarpeeseen. Kuten muistutuksessa todetaan, max. 15 auton pysäköintitarve esiintyy nyt konditoriakahvilan edustalla arkipäivisin ns. kahvitauko -aikoihin, eli pysäköinnin määrän ei pitäisi aiheuttaa kohtuutonta häiriötä kadun varteen sijoittuvalle taloyhtiölle. Pysäköintialueet jäsenellään aikanaan päivitettävässä katusuunnitelmassa ja varustetaan liikennemerkkein, jotka rajoittavat pysäköintitapaa. Siten voidaan alueen pysäköintiä kontrolloida.

Nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta poiketen Keskuskadun varteen ei voi sijoittaa bussi- / kuorma-autopaikkaa pysäköintialueiden liikenteen vuoksi.

Kaupungin keskustassa asuessa täytyy myös huomioida, että esimerkiksi vastapäiselle tontille voidaan rakentaa, vaikka ikkunoista avautuvassa näkymässä ei nyt ole rakennuksia.

Uudenkylän tavoiteltua vihreää maisemaa ajatellen taloyhtiön olisi hyvä pohtia voisiko puiden ja vihermassan määrää lisätä sen omalla tontilla.

Antin Konditorian, Forssa Pilsner Fabrik AB:n, Forssan Työväenyhdistyksen ja Hotelli Maakunnan edustajien yhdessä jättämän muistutuksen huomioon ottaminen

1. Muistutuksessa kirjoitetaan: ”Edelleenkin muistutuksen tekijät pyytävät lisäämään parkkipaikkoja niin sanotun Gorkin puiston alueelle. Niitä on edelleenkin liian vähän, koska alkuperäisessä keskustellussa puhuimme 30–35 parkkipaikasta. Nyt puhutaan 22–23 parkkipaikasta”

Muistutuksessa on liitteenä kaavamuutos -ehdotuksen kaavakartan kuvamanipulaatio, johon on esitetty käytännössä koko tontin alan (”Gorkin puiston”) täyttävä vinopysäköintikenttä ilman viheralueita. (Tontin nurkassa on säilytetty yksi lehtipuu).

Muistutuksessa kommentoidaan: ”Taskuparkki saattaa näyttää piirustuksissa hyvältä, mutta niiden käyttö on haasteellista verrattuna vinoparkkiin. Myös suunnitelman liian suuret viherreunukset ovat tarpeettomia. Lumet saadaan kasattua alueen yhteen kulmaan poisviemistä varten, joten noin suurta aluetta ei lumille tarvita.”

Vastine:

1. Kaupungin tekninen ja ympäristötoimi -yksikössä ymmärretään yrittäjien huoli alueen pysäköintipaikoista. On haasteellista sovittaa yhteen ko. alueeseen kohdistuvat erilaiset tavoitteet ja tarpeet sekä realiteetit. Palokunnan aukion sekä Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteuksen lähialueelle ei voi yhtäaikaaisesti mahdollistaa kaikkea muistutuksessa esitettyä. Asemakaavamuutoksessa se tarkoittaa kompromissia, kun huomioidaan vastakkaiset tavoitteet.

Muistutuksessa viitataan kaavamuutosalueen viereisten yritysten edustajien ja kaupungin henkilöstön tapaamiseen 29.8.2022. Kaavoittaja tulkitsi tapaamisessa, että puheena ollut autopaikkamäärä (n. 30) mahtuu alueen kahden pysäköintialueen kokonaisuuteen (vrt. kaavaluonnoskartta).

Tuon arvion taustalla on useampi syy: Ko. osalla kaavamuutosaluetta on myös merkittävä kulttuurihistoriallinen tausta ja arvo. Siihen kohdistuu kansallisia suojelutarpeita sekä erilaisia alueen asukkaiden ja käyttäjien tarpeita. Alueelle tarvitaan ehdottomasti myös kaavoitettua viheraluetta. Puistoalueella ja Käsityöläiskadun varrella on tavoite säilyttää vanhempia kookkaita puita. Alueen puut ja pensaat tekevät siitä miellyttävän yritys-/vierailu- ja asuin ympäristön.

Muistutuksessa esitetty yhtenäinen iso pysäköinnille varattu asfalttikenttä ei tule kyseeseen hulevesien hallintaan liittyvien ongelmien vuoksi. (Vrt. ELY-keskuksen luonnosvaiheen ja Forssan vesihuoltoliikelaitoksen lausunnot). Muistutuksessa esitettyssä ratkaisussa supistuu viheralueen määrä lähes olemattomiin pysäköinnin tieltä.

Muistutuksessa on kaavaehdotuskartan LP-8 -pysäköintialueelle esitetty vinopysäköinti -periaate maksimoidulla paikkamäärällä. Periaate toimii asianmukaisesti mitoitettuna pysäköintialueella, jossa läpiajo on yksisuuntaista (vrt. yksisuuntainen katu). Tällöinkin ruudusta peruuttamiseen liittyy haasteita, koska takaa tuleva liikenne jää helposti ns. kuolleeseen kulmaan. Siten ajoväylän molemminpuolisten vinorivien olisi oltava riittävän kaukana toisistaan. Nuo ehdot vähentävät toteutuessaan muistutuksen kuvaamassa ratkaisussa pysäköintiruutujen todellista määrää.

Suorakulmaisessa pysäköinnissä vastaavalle matkalle mahtuu vierekkäin enemmän autopaikkoja. Lisäksi sellaiseen ruutuun peruuttaminen onnistuu paremmin verrattuna vinopysäköintiin, jonka hahmottaminen on ongelmallisempaa erityisesti lumipeitteen aikaan.

Suorakulmainen pysäköinti on tilankäytöllisesti tehokas tapa (vrt. pysäköintihallit) ja on helposti hahmotettavissa ilman ruutujakin. Kaavaehdotuksessa pysäköintirivien välille esitetty 8 metrin matka on riittävä.

Kaavan ratkaisu pohjautuu katu-/liikennesuunnittelijoiden käyttämiin valtakunnallisiin mitoitusohjeisiin (RT 98-11235 Pysäköintialueet, 2016).

Pysäköintialueiden ympärille sijoittuvien pensasrivien tehtävä on estää ei-toivottua läpikulku-/oikaisuliikennettä. Viherkasvuston tehtävä on myös tehdä alueesta viihtyisiä ja houkuttelevia myös viereisten yritysten asiakkaille sekä alueella vierailuille. Talvella lumien kasaamiseen ei tarvita koko puistoaluetta, vaan osa siitä. On tärkeää saada lumi mahdollisimman pian pois koko pysäköintialueilta, jotta pysäköintialueesta saataisiin täysi hyöty.

2. ”Esityksemme mukaan sisään tultaisiin Palokunnan aukion puolelta ja poistuminen tapahtuisi Eino Raunion kadun kautta. Tätä on toivonut myös työväenyhdistys. Lisäksi 29.8. käytiin keskustelua Eino Raunion kadun kohtalosta ja sen sulkemisesta. Forssan Työväenyhdistys ei puolla kadun sulkemista. Mikäli parkkialueen purku vaatii kaavamuutosta, on Forssan Työväenyhdistys valmis sitä hakemaan. Myös rasiustoimituksen tekeminen parkkialueelle kulusta ei tule tuottamaan ongelmia. Forssan Työväenyhdistys tarvitsee myös parkkipaikkoja turvatakseen musiikkisalin tarvitseman pysäköinnin.”

Vastine:

Eino Raunion katu ei ole enää olemassa kaupungin kiinteistörekisteriin merkittynä katuna. (Esim. Google -Maps esittää sen virheellisesti kartoissaan). Katu on jo poistettu virallisella kiinteistötoimituksella ja sen alue kuuluu Työväentalon tonttiin. Kadun muodostamiseksi uudelleen vaaditaan hyvin vahvat perustelut, koko lainmukainen kaavoitus- ja päätösprosessi sekä uusi kiinteistötoimitusprosessi (Vrt. vastine luonnosvaiheen mielipiteeseen). Uuden ajoyhteyden muodostaminen LP-10 pysäköintialueelle rasiustoimituksella Työväentalon tontin läpi on kyseenalainen,

koska lain edellyttämä välttämätön yhteys (pysäköinti)kiinteistölle on jo olemassa Keskuskadun suunnasta.

3. "Koska kyseessä on myös matkailun kannalta merkittävä alue, on siihen syytä saada myös linja-autoille mahdollisuus pysäköintiin, joita myös Työväenyhdistys ja Hotelli Maakunta tarvitsevat. Nyt noita paikkoja on tarjolla yksi, joka on liian vähän. Antin Konditoria ja tuleva olutpanimo tarvitsevat myös tavaratoimituksia sekä huoltoajojen varten toimivat katuratkaisut kuorma-autoille, joilla tavaraa tuodaan ja viedään leipomolta ja tulevalta panimoilta. Myös Työväen yhdistys ja Hotelli Maakunta tarvitsevat mahdollisuuden linja-autojen pysäköintiin."

Vastine:

Kauppakadulla on 8 tonnin painorajoitus ajoneuvoille. Käytännössä tuo rajoitus estää sitä raskaamman liikenteen pääsyn Kauppakadulle ja sieltä Keskuskadulle.

Leipomon sekä olutpanimon huolto- ja tavaraliikenne on huomioitu kaavamuutos - ehdotuksessa. Rahtiliikenteen reittinä toimii Käsityöläiskatu Rautatienkadun suunnasta. Vierailevat isommat kuljetusautot ja myös bussit voivat käyttää kääntymistilana Käsityöläis- ja Keskuskadun risteystä, jonka mitoituksen liikenne-/katusuunnittelija tarkistaa vielä kertaalleen suunnitelmiinsa. Risteyksessä kääntymiseen mahdollisesti tarvittavat lisäalueet on merkitty kaavakarttaan kiveyksenä.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo -ajan jälkeen on Keskuskadun ajorata-alueetta levennetty pysäköintialueiden kohdalla, koska isojen ajoneuvojen kääntyminen ja peruuttaminen risteyksessä vaatii tilaa.

Keskuskadun varteen ei nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta poiketen voi pysäköintialueiden lähelle sijoittaa busseja / kuorma-autopaikkaa. Jos Palokunnan aukiolle/ torille pysäköi 8 m kuorma-autoja tai vastaavia, estää niiden iso kääntösäde (so. kääntymisen vaatima tila) kadunvarsipysäköinnin tuolla kohtaa. (Vrt. RT 98-11214 Ajoväylät, hitaasti liikennöivät, 2016).

Pysäköidessään kadun varteen vaativat ajoneuvoyhdistelmät ja telibussit huomattavasti tilaa sekä sivu- että pituussuunnassa. Ne sijoittuvat vääjäämättä ajoradalle. Siten tori-/p-alueen liittymän läheisyyteen pysäköinyt kookas raskaan liikenteen ajoneuvo peittää kadulla ratkaisevasti näkemiä. Pysäköityyn kuorma-autoon/bussiin nähden tulee normien mukaan jättää ohitusvaraa vähintään 80 cm.

Oman rajoitteen asettavat Keskuskadun vierelle sijoittuvat kaksi säilytettävää ja kookasta lehtikuusta. Niiden kohtisuoraan kadun vastaisia oksia joudutaan leikkaamaan noin 1/3, jotteivat ne yllä tulevan saneeratun kadun ajokaistalle. Jos niiden kohdalla olisi kadun varrella pysäköintipaikka kookkaalle kuljetusautolle tai tilausbussille, niin pidempiä oksia jouduttaisiin lyhentämään yli puoleen niiden pituudesta riittävään korkeuteen saakka. Pisimmän oksan ulottuvuus on tarkistettu GPS-mittauksella. (Ks. kaavaselostuksen Liite 2: *Havainnepiirustukset kuorma-autojen kääntymisen vaatimasta alasta*).

Edellisen lisäksi Palokunnan aukion pysäköintialueen liikenne risteää kevyen liikenteen väylän kanssa, jolloin joka tapauksessa tori-/p-alueen liittymässä on olemassa yhteentörmäysten vaara. Autoilijan on samalla huomioitava vastakkaisen pysäköintialueen liikenne.

Yksittäiset vierailevat tilausbussit voivat jättää matkustajat sopivaan kohtaan Keskuskadun vartta ja noutaa heidät samasta paikasta. Sinänsä tilausbussien matkustajien siirtyminen autosta jalkakäytävälle on normaali tapa. Työväentalon tilaisuuksissa vierailevat yksittäiset bussit voivat tarvittaessa pysäköidä myös Työväenyhdistyksen tontilla. Hotelli Maakunnan tontti on laaja ja sen aluetta kiinteistön omistaja voi hyödyntää harkitusti pysäköintiin.

Kaavamuutosehdotuksessa on esitetty Vesihelmen pysäköintialueelle säilyväksi kaksi erillistä bussi- /kuorma-autopaikkaa. Kaavan toiminnallisena tavoitteena on, että esimerkiksi Antin Konditoria -kahvilassa vierailevat tilausbussit pysäköisivät vierailun ajaksi mainituille Vesihelmen pysäköintipaikoille. Matkustajat /asiakkaat pystyisivät pääsääntöisesti kävelemään välimatkan kahvilaan. Etäisyys linnuntietä on noin 100 metriä ja katuja pitkin vähän enemmän.

Tulevissa katusuunnitelmissa huomioidaan aina ns. talviajan lumivara. Se koskee yhtä lailla katu- ja pysäköintialueita.

Raskaan liikenteen todellisten liikkumismahdollisuuksien vuoksi olisi Käsiyöläiskadun päähän Rautatienkadun risteykseen sijoitettava Liikennemerkki C23: *Ajoneuvon tai ajoneuvoyhdistelmän suurin sallittu pituus.*
- Esimerkiksi Helsingin kantakaupungissa on yli 12-metrinen ajoneuvojen kulku sallittu vain erikoisluvilla.

5. ”Palokunnan aukiolle suunniteltu laatoitus myös mietityttää. Kuinka kauan aikaa sen tekemisessä menee?”

Muistutuksessa esitetään, että kaavaehdotuksessa ei ole otettu huomioon yritysnäkökulmaa.

Vastine:

Uusimpaan kaavakarttaan merkittyjen Palokunnan aukion kivetyn pysäköintialueen (p-9) ja sorapintaisen pysäköintialueen (LP-10) rakentaminen voidaan porrastaa ajallisesti keskenään. Siten toinen alue olisi aina käytettävissä. Tällöin LP-10 -pysäköintialueelle voidaan järjestää erillisellä sopimuksella tilapäinen ajoyhteys Työväentalon tontin kautta.

Palokunnan aukion pysäköintialueen/torin päällystäminen betonikiveyksellä olisi yksi osa kokonaisurakkaa. Kiveyksen osalta voidaan aikataulu laatia tiukaksi. Pohjatyöt tehdään samaan tapaan kuin asfaltoinnissa.

Reunakivi (”rotvalli”) on välttämätön erottamaan jalankulku ja ajorata toisistaan. Pysäköintialueilla se tarvitaan erottamaan istutusalueet päällystetystä alueesta.

Kaavaratkaisu ei hankaloita lähiympäristön yritystoimintaa. Ratkaisussa on otettu huomioon yrittäjien näkökulma niin paljon kuin se mahdollista tähän kaava-alueeseen liittyvien muiden tavoitteiden kanssa. Kaavaehdotuksella yhdistetään alueeseen kohdistuvia erilaisia vaatimuksia. Joka tapauksessa yritysten asiakkaille ja työntekijöille tulee alueelle lisää pysäköintipaikkoja. Alueella liikkumisesta tehdään sujuvampaa. Ja jos alueesta tulee riittävän toimiva, viimeistelty ja viihtyisä, niin se houkuttelee paremmin vierailijoita ja tukee siten yritystoimintaa.

6. Kaavoitusviranomaiset toimivat selkeän epätasa-arvoisesti kuntalaisia kohtaan.

Vastine:

Kaavoituksessa, yhdyskuntalautakunnassa ja vaativimpien kaavojen kohdalla kaupunginhallituksessa työskennellään siten, että kaikki osalliset tulisivat huomioituksi. Tehdyt ratkaisut ovat kaupungin erilaisten ohjaustarpeiden ja kaavallisten tavoitteiden kompromisseja. Kaavoituksella pyritään luomaan tulevaisuuden huomioiva toimintaympäristö samalla kun huolehditaan kaupungin historiasta kertovien kulttuurihistoriallisten kaupunkielementtien säilymisestä.

Muistutuksessa viitataan kaupunginhallituksen kokoukseen 5.6. 2023, jossa käsiteltiin yhtenä asiana Uusikylä II M -asemakaavamuutoksen luonnosta. Ko. käsittelystä ei ole muuta dokumenttia kuin kokousasian esittelevä listateksti ja kokouspöytäkirja. Kaupunginhallituksen kokouksiin liittyy salassapitovelvoite, joten muistutuksessa esitettyjä asioita ei voi tarkistaa.

LAUSUNNOT kaavamuutosehdotuksesta ja niiden vastineet:

Hämeen ELY -keskuksen lausunto (päiv. 5.9.2023) kaavamuutosehdotuksesta

Lausunnossa todetaan: *”ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunto on kaavaehdotuksessa huomioitu. Kaavaselostusta on täydennetty liikenteen ja vaikutusten arvioinnin osalta, ja viheralueita koskevia määräyksiä on lisätty ja täydennetty. Hämeen ELY-keskuksella ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.”*

Forssan Verkkopalvelut Oy:n lausunto kaavamuutosehdotuksesta

Lausunto kokonaisuudessaan:

Pyydettyinä lausuntona ilmoitamme edellyttävämme ko. alueella sijaitsevien jakokaappiemme, kaapeliemme sekä ilmalinjojemme (liite 1) turvaamista, joko rasitteena tai muulla tavalla niin, että niiden mahdollisista tulevaisuudessa tapahtuvista siirtotarpeista ei koidu kustannuksia Forssan Verkkopalvelut Oy:lle.

Lausunnon huomioon ottaminen:

Uusikylä II M -asemakaavamuutosalueen läpi kulkeville Keskuskadulle ja Käsityöläiskadulle laaditaan suunnitelmat niiden saneeraamiseksi. Katujen saneerausten toteutus odottaa asemakaavamuutoksen voimaantuloa.

Normaalin käytännön mukaisesti katusaneerauksen yhteydessä katurakenteet uusitaan. Samassa yhteydessä kadun hulevesiviemäriä parannetaan ja kiinteistöille rakennetaan huleveden tonttiliittymiä. Vesijohtoa uusitaan ja katuvalaistus uusitaan koko saneerattavalle osuudelle.

Alueella sijaitsevat kaapelit suojataan InfraRYL:n ja laiteomistajien antamien ohjeiden mukaisesti. Nykyinen valaistus poistetaan valaistussuunnitelman osoittamassa laajuudessa ja korvataan uudella maakaapelointiin perustuvalla ajanmukaisella katuvalaistuksella.

Katujen saneerausten yhteydessä on Forssan Verkkopalvelulle mahdollista siirtyä ilmajohtoista maakaapelointiin. Nykyisen ns. Palotorin kulmauksessa olevat jakokaapit sopivat säilymään paikoillaan.

Forssan vesihuoltoliikelaitoksen lausunto kaavamuutosehdotuksesta

Lausunto kokonaisuudessaan:

Forssan kaupunginhallitus pyytää Forssan Vesihuoltoliikelaitokselta lausuntoa Uusikylä II M -asemakaavamuutosehdotuksesta.

Forssan vesihuoltoliikelaitos on tutustunut asemakaavaehdotukseen ja toteaa, että siinä ei ole huomautettavaa.

Hulevesien viivytystarve yleisten alueiden ja kiinteistöjen osalta tulee selvittää aluesuunnittelun yhteydessä.

Vesihuoltoliikelaitos muistuttaa, että vesihuollon maksuilla ei vesihuoltolain mukaan ole mahdollista kustantaa hulevesien hallinnan järjestämistä tai hulevesien käsittelyä.

Lausunnon huomioon ottaminen:

Yleisten alueiden hulevedet: Palokunnan aukioksi nimetyn torialueen pysäköintiin osoitettu alue (p-9) toteutetaan hiekkasaumattuna kiveyksenä, jonka valuntakerroin on noin 0,7. Eli noin 30 % hulevesistä voi imeytyä tuolla alueella. Varsinainen pysäköintiin varattu alue (LP-10), tehdään sorapintaisena, jonka valuntakerroin on 0,3–0,4. Kaava-alueelle rakennettavat hulevesiviemärointijärjestelmät mitoitetaan siten, että mitoitussadetta vastaava virtaama ei aiheuta tulvimista.

Puistoalue (VP-15) on nurmipintainen alue, johon istutetaan puita ja pensaita. Nurmialueen valuntakerroin on 0,15–0,25. Pysäköintialueiden vierelle tehdyillä viher-/istutuskaisioilla voi kerroin olla samaa luokkaa.

Kaava-alueen asuinkiinteistöillä viivytetään ja imeytetään hulevesiä perustuen vettäläpäiseviin maanpintoihin. Edellä esitettyjen erilaisten pintojen valuntakertoimien lähteenä on käytetty Kuntatekniikan yhdistys ry:n v. 2003 julkaisemia tietoja. Samoja kertoimia käytetty vuoden 2007 rakentamismääräyskokoelmassa D1.

Kanta-Hämeen pelastuslaitoksen lausunto kaavamuutosehdotuksesta

Kanta-Hämeen hyvinvointialueen pelastuspäällikkö vastasi sähköpostilla lausuntopyyntöön.

Ote sähköpostista: Perekdyttyäni meille toimitettuun materiaaliin totean, että pelastuslaitoksella ei ole muutokseen huomautettavaa.

**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

28.1.2026

Dnro 806/03.04.04.16/2024



Asia Asemakaavan hyväksymistä koskeva valitus

Valittajat Antin Konditoria Pekko Koivisto Oy, Oy Forssa Pilsner Fabrik Ab, Eeva-Liisa ja Jarmo Mäkelä sekä Anita ja Pasi Ukkonen

Päätös, josta valitetaan

Forssan kaupunginvaltuuston päätös 26.2.2024 § 12

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Uusikylä II M asemakaavamuutoksen.

Käsittely hallinto-oikeudessa

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Kaupunginvaltuuston päätös on ensisijaisesti kumottava. Toissijaisesti päätös on kumottava ja asia palautettava valmisteluun liikenneturvallisuuden edellytysten selvittämiseksi ja varmistamiseksi, pysäköintipaikkojen lisäämiseksi vähintään 35 paikkaan ottamalla Paloaukion puisto kokonaan pysäköintialueeksi, Palokunnanaukion osoittamiseksi avoimeksi ja kiveyksettömäksi alueeksi ja kaavan suojelumerkintöjen poistamiseksi. Forssan kaupunki tulee velvoittaa korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut laillisine viivästyskorkeineen.

Perustelut

Elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja liikenteen järjestämisen sekä liikenneturvallisuuden edellytyksiä ei ole riittävästi selvitetty. Suojelumääräysten vaikutuksia ja tasapuolisuutta ei ole riittävästi selvitetty.

Kaava-alue on rajattu epätarkoituksenmukaisesti liian pieneksi. Hyväksytystä kaavasta on jätetty pois suunnitelmissa ollut osa Keskuskadusta Kauppakadulta Palokunnanaukiolle. Hyväksytyllä kaavalla ei voida yhteensovittaa myöskään kaupungin kehityksen kannalta olennaisia suojelun tavoitteita eikä varmistaa maanomistajien tasavertaista kohtelua.

Omakotitalot eivät ole alkuperäisasussa, vaan niiden ulkopuolisia pintamateriaaleja on uusittu. Suojelumerkinnät alentavat asuntojen arvoa ja johtavat korjauskustannusten merkittävään nousuun sekä rajoittavat omistajien oikeuksia omaisuutensa käyttämisessä. Suojelumerkinnät eivät kohtele asukkaita tasa-arvoisesti. Rakennusten ylisuojelu johtaa siihen, ettei kiinnostusta tilojen hankkimiseen ja kunnossapitoon ole.

Kaavamuutos heikentää ja estää maankäyttö ja rakennuslain 5 §:n vastaisesti elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Valituksessa on tuotu esiin Antin Konditorian kävijämäärä ruuhkaisimpina päivinä. Hyväksytty kaava ei kykene vastaamaan tarvittavaan pysäköintitarpeeseen alueella. Palokunnanaukio ja Keskuskatu palvelevat Antin Konditorian ja Forssa Pilsner Fabrikin asiakkaita sekä hotelli Maakuntaa ja Forssan Työväentaloa sen musiikkitapahtumien aikana. Linja-autojen osalta alkuperäisessä suunnitelmassa Keskuskadun reunassa olleet pysäköintipaikat olisivat oleellisesti parantaneet isojen kulkuneuvojen paikoitusta alueella. Keskuskadun ja Käsityöläiskadun liittymäalueen toteuttaminen suunnitelmien mukaisesti estää 23 metristen tavarankuljetusautojen kulkemisen tavarantoimitusalueelle. Liittymäalue kapenee nykyisestä huomattavasti, mikä johtaa siihen, että liikenne alueella estyy kulkuväylien ruuhkautumisen vuoksi. Kevyen liikenteen ohjaaminen alueelle ja sen lävitse on nyt jätetty täysin auki.

Palokunnanaukiolle kaavoitettu kiveys ja istutukset vaarantavat liikenneturvallisuutta näkyvyyden heikentyessä Käsityöläiskadun ja Keskuskadun sekä Keskuspolun osalta. Tallikadun ja Keskuspolun risteys on erittäin vaarallinen ja siinä on erittäin heikko näkyvyys kasvillisuuden vuoksi. Kasvillisuus risteykseen on jätetty paikalle asemakaavassa. Keskuskadulta Vesihelmeen kulkevan kevyenliikenteen väylä on mutkainen, hankala ja vaarallinen. Keskuskadun ja Käsityöläiskadun kapea liittymäalue tulee vaarantamaan alueella liikkujien turvallisuuden.

Gorkin puistoalue on kaavassa osoitettu osin Paloaukion puistoksi (VP-15) ja osin yleiseksi pysäköintialueeksi (LP-10). Puistoalueella järjestetään muun ohella paikallisten muusikkojen ilmaiskonsertteja. Tämä ei jatkossa olisi mahdollista, sillä kaava ei mahdollista riittävän suurta tasaista aluetta esiintymislavalle ja yksi sisäänvalo alueella vaikeuttaa kentälle liikkumista. Alue on syksyn 2022 tapaamisessa sovittu muutettavan pysäköintialueeksi. Puistomerkintää (VP-15) ei tarvita, alueella on luontaisesti runsaasti kasvillisuutta.

Alueen infra on vanhanaikainen ja käyttöikänsä päässä. Kaavoituksen toteuttaminen ennen infran kohentamista on epätarkoituksenmukaista. Kaavan mukainen kiveys ja istutukset Palokunnanaukiolla vaikeuttavat alueen kunnossapitoa ja huoltoa. Lisäksi kiveys tulee kalliiksi eikä sovi vanhan alueen miljööseen ympäristöstä olennaisesti poikkeavana rakenteena.

Pahimmillaan ihmiset rupeavat välttämään alueella liikkumista, jolloin nykyinen, lähes sata vuotta vanha yritystoiminta alueella vaarantuu. Kaavan toteuttaminen sulkisi konditorian piha-alueen vähintään yhden kesän ajaksi ja

lopettaisi sitä myöden sen liiketoiminnan. Kaava vaarantaa myös viihtyisän ympäristön.

Lausunnot ja selitykset

Kunnanhallitus on lausunnossaan todennut muun ohella, että Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteuksen välittömään läheisyyteen on osoitettu riittävästi pysäköintipaikkoja (37 kpl).

Valittajat ovat selityksessään todenneet muun ohella, että parkkipaikkojen määrästä valittajilla on eri käsitys kuin Forssan kaupungilla. Käsityöläiskadun ja Keskuskadun läheisyyteen on tulossa 15 autopaikkaa, jotka ilmenevät selityksen liitteestä. Kaavapäätöksessä ei ole huomioitu muun muassa pakottavia pelastusajoneuvojen kääntösäteisiin liittyviä määräyksiä.

Valittajat ovat toimittaneet oikeudenkäyntikululaskun yhteensä 3 949,40 euroa (987,35 euroa/valittaja).

Kunnanhallitus on laskua koskevassa lausunnossaan todennut muun ohella, että kaupunki ei pidä kohtuuttomana sitä, että valittajat vastaavat itse oikeudenkäyntikuluistaan. Tuntimäärän ja tuntihinnan osalta kaupungilla ei ole huomautettavaa laskusta.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus valituksen enemmälti hyläten kumoo asemakaavan hyväksymistä koskevan päätöksen korttelin 32 suojelumerkintöjen osalta.

Hallinto-oikeus oikeudenkäyntikuluvaatimuksen enemmälti hyläten velvoittaa Forssan kaupungin maksamaan korvausta oikeudenkäyntikuluista valittajille arvonlisäveroineen yhteensä 1 000 euroa. Määrälle on maksettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan siitä lähtien, kun kuukausi on kulunut tämän päätöksen antopäivästä.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Alueidenkäyttölain (31.12.2024 asti maankäyttö- ja rakennuslaki) 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Edellä mainitun pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Alueidenkäyttölain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Edellä mainitun pykälän 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Alueidenkäyttölain 57 §:n 2 momentin mukaan jos jotakin aluetta tai rakennuskohdetta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Kaavan tavoitteet ja kaavaratkaisu

Kaava-alue sijaitsee Forssan kaupungin keskustassa Keskuskadun varrella, sille poikittaisten Käsityöläiskadun ja Tallikadun ympäristössä. Kaava-alueen pinta-ala on 1,64 hehtaaria. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on luoda toimiva ja turvallinen kaupunki- ja liikenneympäristö sekä kehittää etenkin Palotorin ja sen ympäristön pysäköinnin järjestelyjä. Tavoitteena on parantaa ja selkiyttää Keskuskadulla jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä sekä mitoittaa Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteys siten, että siinä mahtuu hyvin kääntymään ns. telibussi ja puoliperävaunullinen kuorma-auto. Konditorialeipomon lastaussillalle sekä konditorian viereen Käsityöläiskadulle sijoittuvan panimoyrityksen pihaan tulisi päästä kuorma-autolla. Kaavamuutosalueella sijaitsevien vanhojen puutalokiinteistöjen päärakennukset halutaan säilyttää alkuperäisen kaltaisina varustamalla ne suojelumerkinnällä ja -määräyksellä. Koko kaavamuutosalueen kuuluminen Forssan kansallisen kaupunkipuiston alueeseen edellyttää osaltaan viherympäristön vaalimista.

Siltä osin kuin valituksessa on kyse, kaavassa on osoitettu Keskuskadun luoteis-/pohjoispuolelle pysäköimisalue (p-9). Alueen reunoille on osoitettu pensasrivi. Aluetta koskee myös kaavamerkintä katuaukio/tori. Kaavamääräyksen mukaan alue on tehtävä pääosaksi kivettyinä ja alueelle saa sijoittaa istutuksia. Keskuskadun toiselle puolelle Käsityöläiskadun reunaan on osoitettu yleinen 604 m² suuruinen pysäköintialue (LP-10). Kaavamääräyksen mukaan alueen päätyosiin on istutettava pensaita ja puita. Muutoin Keskuskadun ja Käsityöläiskadun reunaan on osoitettu puita ja/tai pensaita sekä kaksi pysäköintipaikkaa ajoradan varrelle. Pysäköintialueita koskevien

kaavamääräysten mukaan autopaikan minimileveys on 2,7 metriä ja paikka-avaruuden vähimmäisväli on 8 metriä. Lisäksi noin 100 metrin etäisyydelle Tallikadun ja Keskuspolun rajaamaan kortteliin on osoitettu kaksi pysäköintipaikkaa busseille ja kuorma-autoille. LP-10 alueen koillispuolelle on osoitettu puisto (VP-15). Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteysalueelle katujen reunaan on osoitettu ajoratakiveys, kaavamääräyksen mukaan nupukivi.

Keskuskadun reunaan pysäköintialueen (p-9) puolelle on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp). Merkintä jatkuu Käsityöläiskadun vieressä Keskuspolulle asti. Keskuspolku on osoitettu Käsityöläiskadun ja Tallikadun väliseltä osuudelta jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Tallikadun jälkeen Keskuspolku on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna (pp). Keskuspolun reunoille on osoitettu istutettavan alueen osat. Tallikadun ja Keskuspolun risteykseen on osoitettu yksi säilytettävä maisemapuu ja pensasrivi. Kaavamääräysten mukaan kaavassa osoitettu pensasrivi tehdään niin tiheäksi, että se estää läpikulun. Risteävän liikenteen näkemäalueilla tulee pensaiden korkeuden olla alle 0,7 metriä. Muutoin pensaat saavat olla korkeampia, mutta niitä tulee leikata.

Kaava-alueen pohjoisosan kortteli 32 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-66). Käsityöläiskadun varteen sijoittuvia asuinrakennuksia koskee kaavamerkintä suojeltava rakennus (sr-31). Kaavamääräysten mukaan kyse on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, rakennusta ei saa purkaa, korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä alueellisen museoviranomaisen lausunto, rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei vähene ja kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy. Korttelin luoteisosassa on lisäksi säilytettäväksi osoitettu rakennus (rak/s-2), jota kaavamääräysten mukaan ei saa purkaa.

Suojelumerkinnot korttelissa 32

Kaava-alueen vanhat puutalokiinteistöt korttelissa 32 kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY/Forssan teollisuusyhdyskunta).

Uudenkylän alueelta on vuonna 2008 laadittu rakennusinventointi ja tontti-inventointi. Kaava-asiakirjoissa on korttelia 32 koskevat inventointikortit. Inventointikorteista ilmenee muun ohella rakennusten rakentamisajankohta, kuvaus rakennusten ulkoasuista ja rakennuksiin tehdyistä muutoksista sekä rakennusten sijoittuminen tonteille, pihajärjestelyt ja istutukset. Kaavassa suojelumerkinnällä merkittyjen rakennusten on todettu olevan hyvässä kunnossa.

Maankäytön suunnittelussa on kesällä 2018 tehty Uusikylää koskeva kaupunkirakenteellinen selvitys (arkkit.yo. Ilona Moilanen). Selvityksessä koottiin vanhoista rakennuslupa-asiakirjoista saatu tieto ja arvioitiin jo käytetty rakennusoikeus, jollei se ilmennyt asiakirjoista. Lisäksi kartoitettiin

rakennusten valmistumisajankohdat vuosikymmenittäin karttaesityksenä ja tehtiin niistä 3D-aluemallinnuksia.

Edellä mainituissa inventoinnissa tai kaupunkirakenteellisessa selvityksessä ei ole tarkemmin selvitetty ja otettu kantaa korttelissa 32 sijaitsevien rakennusten kulttuurihistorialliseen, historialliseen tai rakennustaiteelliseen arvoon. Myöskään kaavaselostukseen ei sisälly tällaista arviota. Korttelin 32 rakennuksille osoitetut suojelumääräykset eivät voi perustua yksinomaan rakennusten ikään ja sijoittumiseen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kun yksityiskohtaisempia selvityksiä ei ole laadittu tai niitä ei ole otettu mukaan kaavavalmisteluun, hallinto-oikeudella ei ole edellytyksiä arvioida, onko suojelumääräysten antamiselle ollut perusteet.

Edellä esitetty huomioon ottaen hallinto-oikeus kumoo kaavan korttelin 32 suojelumerkintöjen osalta.

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Asiassa saatu selvitys

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutosalueella autoliikenne muodostuu pääasiassa alueen äärellä sijaitsevien julkisten ja yksityisten palvelujen sekä asuinrakennusten pysäköintiliikenteestä. Varsinaista autojen tuottamaa läpiajoliikennettä on suhteellisen vähän. Suurimman liikennemäärän tuottaa Keskuskadulle Antin konditorian asiakasliikenne. Konditoriakahvilan edusta, Käsityöläiskadun ja Keskuskadun risteysalue on nyt epämääräinen sorapintainen aukio, jossa Keskuskadun liikenne on tapahtunut diagonaalisesti kiinteistörekisterikarttaan torialueeksi merkityn kentän läpi. Kaupungin rekisterikartassa Keskuskatu kohtaa Käsityöläiskadun 10 metrin levyisenä lähes kohtisuorassa. Samalla kun kyseinen aukio toimii liikenneväylänä, niin sitä käytetään kahvilakonditorian asiakaspysäköintiin. Joukossa on myös paketti- ja kuorma-autoja. Aukio toimii satunnaisesti myös itäpuolella sijaitsevan Työväentalon iltatapahtumien pysäköintialueena. Käsityöläiskadun ja Keskuskadun risteysalueella on myös ajoittain konditorian lastaus- ja purkuliiikennettä, joka on tapahtunut yleensä puoliperävaunu-rekalla. Keskuskatua käyttää myös kaava-alueen läpi kulkeva kevyt liikenne.

Kauppakadulta nyt kyseessä olevan kaava-alueen rajalle on Keskuskadun reunaan Palokunnan aukion puolelle voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu kevyen liikenteen väylä. Paloaukion puisto ja sen viereen osoitettu pysäköintialue on voimassa olevassa kaavassa palvelurakennusten korttelialuetta (PL-2).

Kaupungin Infrapalvelut suoritti Keskuskadulla liikennelaskentaa teknisellä laskurilla ajalla 1.–8.2.2023. Mittaustulosten perusteella lauantai on autoliikenteen osalta vilkkain viikonpäivä. Lauantaina 4.2. noin klo 10:30-13:30 välisen ajan konditorian edustalle olisi ollut pysäköitynä arviolta keskimäärin 15 autoa. Samaan aikaan siellä on vierailut 3–5 pakettiautoa ja 2 kuorma-autoksi luokiteltavaa ajoneuvoa. Koko lauantain

aikana konditorian eteen pysäköijä on ollut 116 autoa. Lauantaivuorokauden aikana Keskuskadulla oli mitattu 90 pyöräilijän ohiajoa. Jalankulkijoita liikkuu talviaikaan yleensä vähintään sama määrä kuin pyöräilijöitä (mittalaite ei tunnista jalankulkijaa).

Hämeen ammattikorkeakoulu/Liikenneala on tehnyt liikennelaskentaa Keskuskadun jatkeella, Loimijoen ylittävällä kevyen liikenteen sillalla (Saunasilta) ajalla 19.5.-31.7.2022 sekä 8.6.-30.7.2023. Kesällä keskipäivän tunteina kaava-alueen läpi kulkevia voi olla keskimäärin 30–40 jalankulkijaa ja 25–35 pyöräilijää tunnissa.

Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole ollut kaavamuutokseen huomautettavaa.

Kaavaselostuksen mukaan Palokunnanaukiolle mahtuu pysäköimään 12 henkilöautoa. Sinne mahtuu pysäköimään myös isommat pakettiautot ja 8 metrin pituiset kuorma-autot. Keskuskadun vastakkaiselle puolelle osoitetulle pysäköintialueelle mahtuu 23 autopaikkaa. Keskuskadun ajorata-alueetta on levennetty, mikä mahdollistaa 8 metrin pituisten kuorma-autojen kääntymisen Keskuskadulta torialueelle ja sieltä pois. Raskaamman liikenteen sujumiseksi Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteys on mitoitettu niin sanotulle telibussille sekä puoliperävaunurekalle konditorian purku- ja lastaustilavarauksineen. Kääntymisen lisävaraukset on esitetty katukiveyksenä. Konditorian viereen sijoittuvan panimoyrityksen osalta kaavassa on huomioitu panimon pihaan peruuttavan kuorma-auton kääntymisen vaatima tila. Liikenne- ja pysäköintialueiden mitoitus perustuu Rakennustieto-kortteihin RT 98-11214 ja RT 98-11235. Kaavaselostuksen liitteenä olevassa havainnepiirroksessa todetaan, ettei kaavaehdotusvaiheessa esitetty bussi- ja kuorma-autopaikka mahdu Keskuskadun reunaan.

Hallinto-oikeuden johtopäätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 § on tavoitesäännös, jolla ei ole itsenäisiä oikeusvaikutuksia ja johon ei voi menestyksellisesti vedota kaavapäätöksen kumoamiseksi.

Kun otetaan huomioon kaavan tavoite ja tarkoitus sekä se, että kyseessä on jo pääosin rakentunut alue, asiassa laadittuja selvityksiä liikenteen ja pysäköinnin osalta on pidettävä riittävinä kaavan lainmukaisuuden arvioimiseksi.

Kunta voi harkintavaltansa puitteissa ratkaista, kuinka laajalle alueelle kaava tai kaavamuutos laaditaan. Alueen tulee kuitenkin muodostaa riittävä ja tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Kyseessä oleva kaava-alue ja sen lähiympäristö sijaitsee jo asemakaavoitetulla ja pitkälti rakentuneella kaupunkialueelle. Kaavaa laadittaessa on voitu huomioida lähialueen liikennetarkaisut, eikä kaavan voida katsoa vaikeuttavan muun alueen maankäytön suunnittelua. Kaava-alueen voidaan katsoa liikennejärjestelyjen osalta muodostavan kaavoituksellisesti tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

Kun otetaan huomioon Palokunnanaukiolle ja Keskuskadun vastakkaiselle puolelle kaavassa pysäköintiin varattujen alueiden koko, alueille on hallinto-oikeuden käsityksen mukaan mahdollista osoittaa pysäköintipaikat yhteensä noin 35 henkilöautolle, minkä lisäksi Käsityöläiskadun varrella on tilavaraus kahdelle pysäköintipaikalle. Traficon Oy:n tekemän ajouratarkastelun perusteella Keskuskadun ja Käsityöläiskadun risteysalueella mahtuu liikkumaan puoliperävaunulla ja turistibussilla. Kaavassa risteysalueelle osoitetut katukiveysalueet huomioiden tilavaraus mahdollistaa panimoyrityksen pihaan peruuttamisen sekä konditorian lastaussillan käytön. Selvitystä ei ole syytä epäillä. Kaavassa Keskuskadun reunaan osoitettu kevyen liikenteen varaus on jatkoa viereisellä alueella voimassa olevassa kaavassa Keskuskadun reunaan osoitetulle kevyen liikenteen väylälle. Muutoin kevyen liikenteen väylä vastaa pitkälti olemassa olevaa kevyen liikenteen väylää. Istutusten ja esimerkiksi suojateiden osalta suunnitelmat tarkentuvat katusuunnitelmassa. Kun edellä esitetyn lisäksi otetaan huomioon alueen liikenteestä saatu selvitys, kaava luo edellytykset palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle liikenneturvallisuus huomioiden. Asiaa ei ole syytä arvioida toisin, vaikka ajoittain alue saattaa ruuhkautua, valittajien mainitsemien 23 metrinen kuljetusautojen liikkuminen alueella on haastavaa ja linja-autoja ei voi pysäköidä kahvilaan nähden tien vastakkaiselle puolelle Keskuskadulle. Linja-autot voivat kuitenkin tuoda asiakkaita alueelle ja linja-autoille on osoitettu kaksi pysäköintipaikkaa noin 100 metrin etäisyydellä sijaitsevassa korttelissa. Kaavan ei voida katsoa olevan rakennetun ympäristön vaalimista koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen vastainen siitä syystä, että katualueelle ja Palokunnanaukiolle on osoitettu kivetystä. Kaavassa osoitetut viheralueet ja istutukset huomioon ottaen kaavaratkaisu täyttää viihtyisälle elinympäristölle asetetut vaatimukset.

Muut valitusperusteet ja yhteenveto

Kunnalla on itsehallintonsa puitteissa oikeus päättää siitä, millainen kaava alueelle laaditaan. Valtuuston hyväksymää lainmukaista kaavaa ei voida kumota sillä perusteella, että valittajan käsityksen mukaan alueelle olisi tarkoituksenmukaisempaa laatia toisenlainen kaava. Kaavan toteuttamisesta alueen liikenteelle mahdollisesti aiheutuvalle väliaikaiselle haitalle ei voida antaa oikeudellista merkitystä harkittaessa kaavapäätöksen lainmukaisuutta.

Kaava ei ole muilta kuin kumotuilta osin valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

Oikeudenkäyntikulut

Valittajien vaatimukset on hyväksytty vain vähäisiltä osin. Tähän nähden hallinto-oikeus arvioi kohtuulliseksi oikeudenkäyntikulujen määräksi arvonlisäveroineen 1 000 euroa.