

Forssan seudullinen rakennusvalvonta
Johtava rakennustarkastaja
Laaksonen Jukka

Päätöspäivämäärä 05.09.2025
Päätöksen julkaisupäivä on 09.09.2025
Päätös on lainvoimainen 17.10.2025

Poikkeamislupa 061-2025-42

Rakennuspaikka	61-7-1039-2		
	Rantaraitti 4		
	30100 FORSSA		
	Asemakaava		
	AO Erillispientalojen korttelialue		
Asian vireilletulo	11.07.2025		
Toimenpide	Asuinrakennus		
	Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta rakennusala		
Suunnittelijat	Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
	Pääsuunnittelija	Pylkkönen-Palm Päivi	
Päätös	Hylätty		

Poikkeamislupaa ei voida myöntää päätöksessä ilmenevin perustein.

Perustelut

Poikkeukset:

Poikkeamisluvan aihe: halutaan rakentaa 5 m lähemmäs tontin lounaisrajaa kuin asemakaavassa rakennuksen paikka on määritetty.

Hakijan perustelut: tontille on tarkoitus rakentaa esteetön senioriasumiseen tarkoitettu rakennus. Etupihalle eli Rantaraitin puoleiselle pihalle täytyy mahtua autot ja niiden kääntöpaikka. Sinne tulee myös tomutus, pyykinkuivaus ja jäteastiat.

Kaavan määrittämä paikka ei riitä mitoitukseltaan toimimaan em. toiminnoissa.

Poikkeamisluvan mukaisella rakennusosalalle on tarkoitus rakentaa kaavamääräystenmukainen rakennus.

Jotta kyseiselle rakennuspaikalle voidaan aloittaa arkkitehtisuunnittelu niin täytyy saada varmuus siitä, että kyseinen muutos on mahdollinen.

Arkkitehti- ja ympäristösuunnittelun aloittaminen siis edellyttää poikkeamisluvan saantia. Vielä siis ei haeta varsinaista rakennuslupaa vaan rakennusalan muuttamiseen mahdollistavaa poikkeamislupaa. Varsinaista rakennuslupaa varten toimitetaan kaikki tarvittavat arkkitehtikuvat pätevien suunnittelijoiden toteuttamana. Esitetyistä havainnekuvista selviää periaatteellinen ratkaisu siitä mitkä olisivat poikkeamisluvan mukaiset muutokset.

Rakennusvalvonnan tutkinta: Poikkeamishakemuksen asemapiirustuksessa esitetään koko rakennusalan (200 m²) siirtämistä koilliseen rakennuksen koillisreunaltaan 5 metriä, jolloin rannan puolen rajaetäisyydeksi esitetään 16,8 metriä. Käytännössä rakennusalan lounaisrajalta pihakadun suunnalta muutosta muodostuu esityksessä noin 6,5 metriä. Rakennusalan siirtämisestä johtuen asemakaavan mukaiseen talousrakennuksen etäisyys asuinrakennuksesta puolittuu 11:stä metristä 6 metriin.

Muodostuvalle tontin lounaisosalle Rantaraitin pihakadun ja rakennuksen väliselle alueelle hakemuksessa esitetään autojen kääntöpaikkaa, tomutus ja kuivaus sekä jätehuoltoa. Hakemusta on perusteltu pääasiassa useampien autojen sijoittelulla ja viherpihanäkymänä.

Tontti on pinta-alaltaan 1193 m². Joka sijoittuu Uusikylä I A asemakaava-alueen (hyv. 11.8.2015) kortteliin AO-50/s (Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.) Kerrosluvuksi sallitaan 1 u2/3. Rakennusoikeus 300 m² asuinrakennukselle ja

talousrakennukselle 60 m². Asemakaavassa rakennusala mahdollistaa 9 metrin runkoleveydeltään olevan asuinrakennuksen, lisäksi osalla rakennusala 3 metrin levennyksen. Tontti ja alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), jonka ominaispiirteet on säilytettävä.

RakL 57 § kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaista ja rakentamislaista tai niiden nojalla annetuista säännöksistä, määräyksistä ja kielloista. Lupaa ei saa kuitenkaan myöntää jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle, tai alueiden muulle järjestämiselle, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeamislupa edellyttää aina RakL:n mukaisen erityisen syyn esittämistä. Erityisen syyn on liityttävä itse rakentamiseen. Mikäli hakija ei esitä erityistä syytä, ei ole olemassa edellytyksiä poikkeamisluvan myöntämiselle.

Rakennushankkeen sijoituessa RKY-alueelle, on hakemuksesta pyydetty ja saatu 16.6.2025 Kanta-Hämeen vastuumuseon lausunto;

Lausunnossa todetaan suunnittelualueen sijoittuvan valtakunnallisesti merkittävään Forssan teollisuusyhdyksunnan rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ja Forssan kansallisen kaupunkipuiston alueeseen.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta vastuumuseolla ei ole huomautettavaa.

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Loimijoen rantamaisemassa. Kanta-Hämeen vastuumuseo näkee voimassa olevan asemakaavaratkaisun noudattavan alueen perinteistä rakennustapaa ja huomioi kulttuuriympäristön arvot. Kaavassa tontille on myönnetty naapuritontteja suurempi rakennusoikeus, joka on mahdollista, kun rakennusala sijaitsee katulinjan läheisyydessä. Kaavassa osoitetulla rakennuspaikalla uudisrakennus ei heikennä naapuritonttien rakennuksien kaupunkikuvallista asemaa. Rakennuspaikkaa siirrettäessä tulee arvioida, pitäisikö hanke toteuttaa pienempänä, jotta se soveltuisi maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnittelun varhaisessa vaiheessa tulee kiinnittää huomiota viheralueiden ja maastonmuotojen säilyttämiseen.

Hankkeeseen ryhtyvältä on pyydetty ja saatu 11.7.2025 vastine vastuumuseon lausuntoon. Vastineessa mainitaan että 300 m²:n kokoista rakennusta ei tulla rakentamaan. Muutosta

perustellaan pihakadun toisella puolella naapurissa raja-asti ulottuvalla noin 10 metriä korkealla rakennuksella, joka peittää haetun muutoksen ja kyseisen kiinteistön olemassa oloa ei välttämättä tiedosteta. Vastineessa tuodaan esiin 50-luvun asemakaavakartta, jolla perustellaan samaa etäisyyttä tiehen. Myös vastineessa esitetään perusteluna etäämpänä toisen joenvarren kiinteistön rakennuksen sijoittelua ja mainitaan takapihan vastaavan nyt tavoiteltua. Muilta osin vastine keskittyy pääasiassa muihin asioihin kuin käsittelyssä olevaan rakennushankkeeseen ja asemakaavaan.

Rakennusvalvonnan tutkinta jatkuu; Hankealueen sijaitessa valtakunnallisesti merkittävällä rakennetulla kulttuuriympäristön alueella, hakemusta paljon pienempikin poikkeaminen on aina merkittävä asia. Tarkoittaen että rakentamisen ohjaus RKY-alueella on muita alueita tarkempaa ja yksityiskohtaisempaa. Hakemuksessa esitetään kokonaisen rakennusalan (200 m²) ja sen rakennusoikeuden 300 m² siirtämistä lähemmäksi joen puoleista rajaa. Samassa poiketaan alueen perinteisestä rakennustavasta sijoittamalla pihakadun varteen laaja ja ympäristössä vaikuttava huolto-alue, joka liittyy Rantakujaan. Perinteisesti Uudenkylän asuinrakennusten ja kadun väliin on jätetty pieni viheralue tai hyötypuutarha.

Rakentamislaki edellyttää kuitenkin poikkeamisenkin perustuvan hankkeen suunnitelmallisuuteen. Lähtökohtaisesti poikkeamishakemuksissa esitetään talonrakennusalan pätevän suunnittelijan laatimat hankkeen pääpiirustukset ja mahdolliset havainnekuvat, joista ilmene hankkeen kokonaisuus, laajuus, vaikutukset ja sovittaminen ympäristöön. Hakemukseen ei ole hakijasta johtuen liitetty hankkeen pääpiirustuksia. Hakemusasiakirjoissa esitetään rakennuksen kerrosalaksi 300 m². Vastineessa kerrotaan kuitenkin, että hankkeessa ei olla toteuttamassa 300 m² asuinrakennusta.

Alueen arvoja tulee tarkastella ja todeta mm. pihakadulta, rantamaisemaan suhteutettuna ja myös suhteutettuna naapurustoon. RKY-alueella mm. tämä koko kokonaisuus tulee erityisesti hallittavaksi. Pihakadun toisella puolella sijaitsevaan korkeaan rakennukseen on asemakaavan mukaisesta rakennusalan etäisyyttä 13 metriä. Enneminkin kyseisen korkean rakennuksen näkymän saa rajattua poikkeamistontilla pihakadun varteen sijoitettavalla perinteisellä ja alueelle sopivalla kadun vieripuustolla ja -kasvillisuudella.

Lähtökohtaisesti vanhojen kaavojen lähtökohdat ja niiden mahdolliset toteutumat tai toteutumattomuudet ovat sen aikaisia menettelyjä, joilla käytännössä saattaa olla merkitystä

uusia asemakaavoja laadittaessa. Vastineessa esiin tuotuun vanhaan 50-luvun kaavaan on vuosikymmenien mittaan tapahtunut alueella ja kaavoituksessa muutoksia. Mm. vasta myöhemmin on tiedostettu alueen valtakunnalliset arvot ja toteutettu sitä vastaava asemakaava. Vastineessa esiin tuotu kartta osoittaa katkoviivalla viereisten tonttien rakennusalan samaan linjaan, mutta kuitenkin lähemmäksi katulinjaa. Sijoitus lienee lähellä nykyisen asemakaavan mukaista sijaintia. Voimassaolevan ja ajantasaisen asemakaavan ollessa kyseessä, menneiden vuosikymmenten asemakaavoitukset eivät tuo lisäarvoa poikkeamiseen.

Vastineessa muutosta on verrattu myös toisen tontin rakennuksen sijoittamiseen ja pihan jäsentelyyn. Mainitussa on kyseessä pieni olemassa oleva rakennuspaikka, jossa rakennus on 90-luvulla sijoitettu lähes tontin takarajaan kiinni (2,5 metriä). Esitetystä, kun rakennuspaikalla ei ole ollut muuta mahdollisuutta tai vaihtoehtoa sijoitukselle. Tämän asian käsittelyyn ei tuo lisäarvoa, miten toisaalla on joskus menneinä vuosikymmeninä toimittu, silloisten mahdollisten asemakaavan menettelyjen ja toimintatapojen mukaisesti. Menettelyt ja tietämys eri arvoasioista on vuosikymmenen mittaan laajentunut ja tarkentunut. Vastineessa esiin tuodun toisen rakennuksen hanke on toteutettu aiemmin mainitun vanhan kaavan mukaisesti, jolloin valtakunnallisia arvoja ei vielä oltu tiedostettu. Tiivistettynä vastineessa mainittua ei ole verrattavissa nyt käsittelyssä olevaan asiaan.

Käytännössä voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusalan sijainnin jälkeen, kohti rantaa, tontin maanpinta alkaa viettämään aina enemmän kohti jokea mentäessä. Kyseessä on viettävänä rinteinä säilytettävä ja toteuttava rinnetontti. Hankkeet tulee toteuttaa kiinteistöllä ko. maaston muotojen mukaisesti. Esitetty sijainnin muutos tulee vaatimaan alkuperäistä sijaintia enemmän täyttöä ja maaston muutosta alkuperäisestä, tai näkymän muutosta. Muutos johtaa myös talousrakennuksen sijoittumisen aivan asuinrakennuksen läheisyyteen, noin 6 metrin etäisyydelle. Näkymä muuttuu maisemallisesti yhtenäisemmäksi isoksi rakennusmassaksi. Asemakaava mahdollistaa autopaikan sijoittamisen sivurakennukseen, tarkoittaen talousrakennusta. Siirtämisen myötä myös sallitun autopaikan käyttö mitä ilmeisimmin hankaloituu. Ympäristöllisesti ja rakennuksen sopeuttamiseksi myös joen puoli vaatii tilaa varjostavalle puustolle ja kasvillisuudelle.

Asemapiirustuksen ja poikkeamisselvityksen mukaan koko Rantaraitin ja asuinrakennuksen välinen alue toteutettaisiin ajoneuvoliikenteelle ja pysäköintiin, huoltohikaksi. Kuvastaa menettelynä liikekiinteistön asiakaspysäköintiä. Suunnitelmien, asemapiirustuksen mukaan alue tullee enemmän tai vähemmän yhtenäiseksi Rantaraitin pihakadun kanssa. Yhtyen edelleen

yhtenäiseksi alueeksi Rantakujaan ja ulottuen talousrakennukseen saakka. Ollen kokonaisuutena noin 340 m². Tämä sijoittelu ja laaja toiminto asuinrakennustontilla poikkeaa alueen perinteisestä rakennustavasta. Asuinrakennuspaikalle sijoitettavia sitä palvelevia toimintoja ei tule ylittää, varsinkaan RKY-alueen keskeisellä paikalla.

Hakemusta ei voida puoltaa, koska:

Hakemuksessa ei ole esitetty poikkeamiselle RakL:n mukaista erityistä perustetta tai syytä.

Myös kokonaissuunnitelmallisuuden puuttuminen ja sen tuoma perustelu ja erityinen syy puuttuu. Pääpiirustusten puuttuessa hankkeen järjestelyt, vaikutukset ja kokonaisuus jää epäselväksi.

Nykyisen asemakaavan ohjaavuus on ajan tasainen. Asumista palvelevat rakennukset ja pihalueet ovat toteutettavissa alueen piirteiden mukaisesti hyvän yksityiskohtaisen suunnittelun myötä nykyisen asemakaavan mukaisesti.

Asemakaava-alueen merkittävimmän rakennusoikeuden omaavan kookkaan rakennuksen rakennusoikeuden siirtäminen muuttaisi alueen perinteistä luonnetta.

Laajan huoltopihakokonaisuuden sijoittaminen yleensäkin ja esitettynä pihakadun ja asuinrakennuksen väliin, ei vastaa Uudenkylän alueen perinteistä rakentamistapaa.

Myöntäminen syrjäyttäisi alueen kulttuuriympäristön arvoja ja alueen perinteistä rakennustapaa.

Vaativuus

Tavanomainen

Asiakirjat ja selvitykset

Sähköinen liite: Muu liite - Asemakaavakartta ja määräykset

Sähköinen liite: Lausunnot - Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Sähköinen liite: Muu liite - Vastine Vastuumuseon lausuntoon

Sähköinen liite: Havainnekuvat - Havainnekuvat miten poikkeaminen vaikuttaa maastoon

Sähköinen liite: Havainnekuvat - Havainnekuva asemakaavapiirustus

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirustus poikkeamislupa

Sähköinen liite: Havainnekuvat - Havainnekuva pihajäsentely

Sähköinen liite: Uusimäki Kirsi

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57§

Ympäristölupalautakunta 4.3.2025 § 11

Johtava rakennustarkastaja Laaksonen Jukka
email:jukka.laaksonen@forssa.fi

Päätös on allekirjoitettu sähköisesti

Julkaisupäivä

09.09.2025

Nähtävilläolopaikka

Forssan kaupungin yleinen tietoverkko www.forssa.fi

Päätöksestä peritään kaupungin/kunnan hyväksymän taksan mukainen tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä maksu, joka peritään ennalta (RakL 79§)

Forssan kaupungin seudullinen rakennusvalvonta ei vastaa asiakirjojen säilymisestä palvelussa vaan asiakkaalla on myönnetyn luvan ja sen liitteiden arkistointivelvoite.

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje (poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta)

Valitusoikeus

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.
- 8) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia

Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti päätöksen tekijälle. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi Forssan kaupungin verkkosivuille. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Päätöksen julkaisupäivä on 09.09.2025

Päätös on lainvoimainen 17.10.2025

Päätöksen tekijälle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Forssan kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Kirjaamon aukioloaika klo 9:00–15:00.

Osoite ja muut yhteystiedot oikaisuvaatimuksen toimittamiselle:

Forssan kaupunki
PL 62, 30101 FORSSA
Kirjaamon käyntiosoite Turuntie 18
kirjaamo@forssa.fi
Puhelinnumero kirjaamoon, vaihe 03-41411

Oikeudesta tehdä oikaisuvaatimus lupapäätökseen säädetään rakentamislaisissa (179–183 §.)

Oikaisuvaatimuskirjelmä ja sen toimittaminen:

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava:

- päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä laillisilla perusteilla sitä vaaditaan.
- Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuin- ja postiosoite sekä puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa.
- Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimus lähetetään ja sähköinen viesti toimitetaan viranomaiselle aina lähettäjän omalla vastuulla. Asiakirjan katsotaan saapuneen viranomaiseen sinä päivänä, jona asiakirja on annettu viranomaiselle. Postitse lähetetyn asiakirjan saapumispäiväksi katsotaan se päivä, jona lähetys on saapunut viranomaisen postilokeroon tai viranomaiselle on toimitettu ilmoitus lähetyksen saapumisesta postiyritykseen. Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin rakentamislaisissa sekä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään.

Oikaisuvaatimus julkisoikeudellisesta maksusta

Lupamaksua ja valvontamaksua koskevassa muutoksenhaussa noudatetaan lupapäätöksen muutoksenhaun kanssa samaa menettelyä rakennusvalvontaviranomaisen taksan tulkintaan liittyen.

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.