



Vastaanottaja

Forssan kaupunginhallitus

Muutoksenhaunallinen päätös

Forssan kaupunginhallitus, 10.10.2022 § 286

Valittaja

Forssan mykkäelokuvayhdistys ry

LAUSUNTOPYYNTÖ

1. Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa oheisen valituksen johdosta antamaan lausunnon. Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.
2. Lausuntoon on liitettävä valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Näitä asiakirjoja ovat:
 - valtuuston hyväksymismerkinnällä varustettu värillinen kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen
 - kaavaselostus lopullisessa muodossaan
 - mahdolliset luonto- ja ympäristövaikutusselvitykset
 - kaikki muut päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle **viimeistään 31.1.2023**.

Tätä lähetettä tai sen liitteitä ei enää palauteta hallinto-oikeuteen. Valitusasiakirjoja ei tule palauttaa siinäkään tapauksessa, että ne lautakuntakäsittelyssä oheistetaan lausunnon antamista koskevan päätöspöytäkirjan liitteeksi.

Mikäli mahdollista, pyydämme toimittamaan lausunnon ja pyydetty asiakirjat sähköisesti virastopostiin hameenlinna.hao@oikeus.fi.

Ria Savolainen
hallinto-oikeustuomari

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA

Puhelinnumero: 029 56 42210

Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puheluista peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla

<https://oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>

Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

Asia: Kunnallisvalitus Forssan kaupungin kaupunginhallituksen päätöksestä 10.10.2022 § 286, pöytäkirja on julkaistu yleiseen tietoverkkoon 14.10.2022

Valittaja Forssan mykkäelokuvayhdistys ry ("Yhdistys") y-tunnus 2164800-9
Prosessiosoite: Ville Koivisto
Käsityöläiskatu 38, 30420 Forssa
Puhelin 050 597 7760
Sähköposti: ville.koivisto@mainossynergia.com

Vaativukset:

Forssan mykkäelokuvayhdistys ry vaatii ensisijaisesti kaupunginhallituksen päätöksen kumoamista kokonaisuudessaan ja asian palauttamista Forssan kaupungille lainmukaisessa järjestyksessä valmistettavaksi ja käsiteltäväksi.

Toissijaisesti yhdistys vaatii, että kaupunginhallituksen päätös kumotaan siltä osin kuin tontin 61-7-25-1 käyttötarkoitus on muutettu Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL) puistoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VP/s-6). Kaupunginhallituksen päätös tulee kumota myös siltä osin, kuin siinä on tarkoitettu rajoittaa Keskuskadun katualuetta laatoittamalla tai muuttaa sen pinnoitetta.

Yhdistys toteaa, että sillä ei ole huomauttamista vahvistetun kaavan osalta siltä osin kuin siinä on määrätty Sepänkadun varteen LP-8-alue 10 autopaikalle.

Valitusperusteet:

Valittaja katsoo jäljempänä lähemmin mainituin perustein, että

1. päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
2. kaupunginhallitus on ylittänyt toimivaltansa (KuntaL 135 § 2 momentti 2) kohta ja
3. päätös on lainvastainen

KuntaL 135 § 2 momentti 1-3) kohdat

Perustelut:

Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä

Kaupunginhallituksen päätös ja tässä asiassa noudatettu, virkamiestyönä suoritettu kaavavalmistelu, on hallintolain 6 §:ssä säädettyjen hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen eikä asiaan osallisten suullisesti ja kirjallisesti esittämiä mielipiteitä ole otettu maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:ssä säädettyjen tavoitteiden sekä 6 § ja 62 §:issä säädetyn vuorovaikutusveloitteen mukaisesti asianmukaisesti huomioon.

Kaavan rajaaminen vain Keskuskadun toiseen reunaan johtaa myös varsin epätarkoituksenmukaiseen ja Keskuskadun yrityksiä eriarvoistavaan kaavakohteluun. Alue on varsin yhtenäinen, joten Keskuskadun lähialue

tulisi käsitellä kokonaisuutena avoimesti keskustellen alueen yritysten ja asukkaiden tarpeet yhdenvertaisesti huomioon ottaen.

Kaupunginhallitus on ylittänyt toimivaltansa

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Forssan kaupungin kaupunginhallitus on virheellisesti katsonut, että kaavaehdotuksen tarkennukset olisivat vähäisiä ja pitänyt itseään tämän vuoksi toimivaltaisena. Vuonna 1906 toimintansa aloittaneen Suomen vanhimman, edelleen toiminnassa olevan elokuvateatterin tuhoamiseen pyrkivä kaavamuutos ei ole vähäinen, vaan kulttuurihistorialliselta merkitykseltään erittäin suuri paitsi Forssassa, myös koko Suomen tasolla.

Päätös on lainvastainen

Maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:n mukaisesti lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehitystä.

Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

Forssan mykkäelokuvayhdistys ry:n hallitsemien tonttien 61-7-25-1 käyttötarkoitus vuodelta 1997 vahvistetussa asemakaavassa ennen nyt tehtyä, lainvoimaa vailla olevaa muutosta oli AL-11 Asuin-liike ja toimistorakennusten korttelialue. Kiinteistö on osa Maankäyttö- ja rakennuslain 68 §:ssä tarkoitettua kansallista kaupunkipuistoa. Se on 22.12.2014, siis noin kahdeksan vuotta sitten, voimaan tulleen teemaosayleiskaavan mukaan VPJ Rakennettu rantapuisto.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § edellyttää, että oikeusvaikutteinen yleiskaava on otettava kaavoituksessa huomioon ja että rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. 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. Kaupunginhallituksen päätös kaavamuutoksen vahvistamisesta on näiden kaikkien edellytysten vastainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n mukaan asemakaavan tarkoituksena on olemassa olevan rakennuskannan käytön edistäminen. Tehty muutos on tämän tarkoituksen vastainen, koska jopa päätökseen on kirjoitettu, että

"Kaavassa on kuitenkin otettu huomioon mahdollisuus, että rakennus voi tuhoutua, jolloin alue on mahdollista kunnostaa puistoalueeksi ilman pitkälistä kaavaprosessia kaupungin pienillä resursseilla."

Perustelu on epätasa-arvoinen ja osoittaa kaupungin päätöksenteossa Suomen perustuslain 6 §:n takaaman yhdenvertaisuuden loukkaamista. Forssan kaupungissa on paljon vanhaa, suojeltua rakennuskantaa, joka on vuosikymmenten tyhjillään olon jälkeen romahtanut korjauskelvottomaksi, mutta kaupunki ei salli niiden purkamista. Lukuisten joukosta mainittakoon esimerkkinä osoitteessa II linja 2 sijaitseva kaupunkikuvaa rumentava, täysin rappiolla oleva rakennus. Kaavamääräyksestä saattaa saada käsityksen, että tahtotilana ja kenties toiveena on, että vuonna 1906 valmistunut, Suomen vanhin toiminnassa oleva elokuvateatteri tuhoutuisi ja sen tilalle tehtäisiin puisto.

Lisäksi Loimijoen varressa on useita muita rakennuksia, jotka rajoittuvat suoraan jokeen, esimerkiksi vanhat kutomo- ja kehräämörakennukset sekä eräät omakoti- ja ulkorakennukset.

Selostus asiasta

Forssan mykkäelokuvayhdistys ry:n ja kaupungin sopimussuhde

Forssan Mykkäelokuvayhdistys ry hallitsee valituksenalaisella kaava-alueella sijaitsevaa Forssan kaupungin omistamaa tonttia 61-7-25-1 ja sillä olevaa, vuonna 1906 valmistunutta Forssan Elävienkuvien

teatterirakennusta, osoite Keskuskatu 1. Forssan kaupungin ja Lounais-Hämeen Kotiseutu- ja Museoyhdistys ry:n välillä 1.6.1999 allekirjoittaman hallintasopimuksen nojalla 31.12.2038 saakka. Hallintasopimus on siirretty Forssan mykkäelokuvayhdistys ry:lle kaupunginhallituksen hyväksynnällä 12.6.2006, dnro 194/56.1/2006¹. Sopimuksen kohdan 2.1 mukaan hallinta on luovutettu käytettäväksi kokoontumis- ja esitystilana elokuvamuseotoimintaan ja siihen liittyvään muuhun toimintaan, kuten elokuvaesityksiin, elokuvakulttuurin ja audiovisuaalisen tekniikan näyttelyihin.

Yhdistyksen toiminta on sopimuksen mukaista, tilassa esitetään viikoittain useita elokuvanäytöksiä.

Yhdistys on kunnostanut teatterirakennuksen vanhaa rakennushistoriaa ja rakennustapaa kunnioittaen erittäin hyvään kuntoon. Se onkin Keskuskadun varrella ainoa täysin kunnostettu vanha rakennus, joka ilmenee hyvin kaava-asiakirjoihin liitetystä kuvista.

Kaupunki pyrkii nyt kaavamutoksella estämään toiminnan, jota se on itse sopimuksellaan velvoittanut Forssan mykkäelokuvayhdistys ry:n harjoittamaan.

Kaavamutoksen tarve

Kaavamutoksen tarve on kaavoitusinsinöörin mukaan lähtenyt liikkeelle kahden (2) kiinteistönomistajan aloitteesta ja asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksen yhteydessä.¹ Maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukaan kaavoituskatsauksen tulee koskea "kunnassa ja maakunnan liitossa" vireillä olevia ja lähiaikoina vireille tulevia kaava-asioita, jotka eivät ole "merkitykseltään vähäisiä".

Kaupungin valittajalle erillisestä pyynnöstä päätöksen teon jälkeen toimittamista asiakirjoista ilmenee ensiksi, että Mona Pääjärvi ja Forssan kaupungin palveluksessa oleva rakennustarkastaja Marko Pääjärvi ovat toimittaneet Forssan kaupungille 15.1.2018 Kaavoitushakemuksen, joka koskee heidän omistamaansa kiinteistöä 61-7-28-8, osoite Keskuskatu 1, oikeastaan Keskuskatu 1b. Kaavoitushakemuslomakkeen liitteenä on allekirjoittamaton liite "Haettavana olevan kaavoituksen perustelut/liite kaavoitushakemukseen 15.1.2018".²

Kaavoitusmuutosvaatimus kuuluu liitteessä seuraavasti:

"Haemme 20-vuotta vanhan asemakaavan uudistamista siten, että piharakennuksen rakennusaluealle sallitaan myös asuintilojen rakentaminen.

Kaavituksessa tulee ottaa huomioon uusi, vuonna 2014 valmistunut piharakennus niin, että sen käyttö asuinrakennuksena ja autotallina on mahdollista. Tämä edellyttää, että kaavassa määritelty kerrosala on 165 m² ja ullakkokerrokseen sallitaan sijoittaa 1/3 kerrosalasta. Kaavoituksessa on lisäksi huomioitava tontin nykyiset, vuonna 2014 rakennetut järjestelyt sekä vanhat rakennukset niin, että ne säilyvät mahdollisimman muuttumattomina."

Toiseksi asiakirjoista ilmenee, että Noora Ahlgren on toimittanut Forssan kaupungille 20.2.2018 omistamaansa kiinteistöä 61-405-2-120, osoite Sepänkatu 5, 30100 Forssa³, koskevan kaavamutoshakemuksen, jossa ei ole mukana mitään yksilöityä vaatimusta kaavan muuttamiseksi eikä perusteluja kaavamutoksen tarpeelle. Kaavoitusinsinööri Anne Seppälä on 2.11.2022 sähköpostitse⁴ selvittänyt, että Ahlgrenin kanssa oli asiasta neuvoteltu suullisesti jo etukäteen ja heidän toiveensa oli saada lisämaata pieneen kiinteistönsä.

Kumpikaan hakijoista ei ole siis ole pyytänyt eikä edellyttänyt mitään sellaisia muutoksia asemakaavaan, jotka edellyttäisivät Forssan mykkäelokuvayhdistys ry:n hallitseman kiinteistön 61-7-25-1 käyttötarkoituksen muuttamista puistoalueeksi siten kuin kaavassa nyt on tehty.

Forssan rakennustarkastaja Pääjärven ja hänen vaimonsa omistaman kiinteistön 61-7-28-8 taikka kiinteistön 61-405-2-120 ja mahdollisesti sen eteläpuolisen rajanaapurin kiinteistön omistajien hakemuksista ei ilmene myöskään, että nämä asiat edellyttäisivät asian käsittelyä MKRL:n 7 §:n mukaisessa kaavoituskatsauksessa.

¹ Kaupunginhallituksen pöytäkirjanote 10.10.2022 s. 1

Sirkka Köykän 9.9.2020 ja 22.4.2022 täydentämän Suunnittelutoimisto nOLON rakennusinventoinnin mukaan Pääjärvien ja Forssan Elävienkuvien teatterin tontit ovat muodostuneet seuraavasti:

"Tontti on ollut osin rakennettu jo 1800-luvun lopulla, mutta 1920-30 -lukujen taitteeseen tultaessa sen rakennuskanta oli rakennettu nykyistä vastaavaksi. Tontilla olleet rakennukset ovat alkujaan kuuluneet taiteilija Lindforsille, joka perusti joen rannalla olevaan rakennukseen Elävien Kuvien Teatterin, joka on vanhin maakuntiin perustettu elokuvateatteri Suomessa. --- Tontti on myöhemmin jaettu kahdeksi tontiksi, joiden välissä kulkee kevyen liikenteen väylä. Tälle Loimijoen rannan puistoalueelle jäävälle tontin osalle jäi mainittu Elävien Kuvien Teatteri, joka kunnostettiin 2000-luvun alussa.

"Tällä tontin osalla on nykyisin käyttämättömänä olevat liikeasuinrakennus ja siihen kuuluva talousrakennus."

Liike-/asuinrakennus on inventoinnin mukaan käyttämätön. Vuonna 2007 tehdyn inventoinnin mukaan Pääjärvien nykyisellä tontilla on ollut huonokuntainen 1900-luvun alussa rakennettu talousrakennus.

Pääjärville on myönnetty 2014 rakennuslupa, joka on inventoinnin mukaan annettu seuraavin edellytyksin:

"Vuonna 2014 myönnetyn luvan mukaan on rakennettu uusi ulkorakennus, jossa on myönnetyn luvan mukaan autotalli, työtiloja ja sauna. Pihan kasvillisuus poistuu rakennuksen toteutuksen yhteydessä. Suunnittelijana on arkkitehti Marko Pääjärvi."

Inventointiin liitetyn uudisrakennuksen pohja- ja julkisivupiirroksen mukaan ulkorakennuksessa on ulkomitoin 6000*6400 kokoinen, siis noin 38,4 m²:n tila, johon sijoittuvat eteinen, saunaosasto ja työhuone. Alakerrassa ulkomitoiltaan 6000*14960, siis noin 89,76 m²:n tila, johon sijoittuvat autotalli, kodinhoitotila, työhuone, wc ja tupakeittiö ja yläkerrassa työtilaksi nimetty huone. Koska Pääjärvet ovat alusta asti käyttäneet rakennusta vakituisena asuntonaan, käytännössä rakennus on omakotitalo, jossa on kolme huonetta, tupakeittiö ja sauna sekä autotalli, jonne ainoa reitti autolla kulkee Elävienkuvien Teatterin editse kevyenliikenteen väylää pitkin. Kukaan muu ei ole saanut 1997 vahvistetun kaavan jälkeen lupaa rakentaa uudisrakennusta nyt käsiteltävänä olevalle kaavamuuotosalueelle.

Koko kaavan ainoana tarkoituksena näyttää siis ensisijaisesti olleen rakennustarkastaja Pääjärven uudisrakennuksen hyväksyminen asuinrakennukseksi. Pelkästään se seikka, että Elävienkuvien teatterirakennus estää osittain näkymän uudisrakennuksen tupakeittiöstä Loimijoelle, ei ole peruste muuttaa asemakaavaa sellaiseksi, että yli satavuotiaan kulttuurihistoriallisesti merkittävän teatterirakennuksen toivotaan tuhoutuvan.

Lepakkoselvitys

Sanna Korhonen ja Lauri Erävuori ovat 27.9.2021 tehneet Loimijoen lepakkokartoituksen 2021. Se koski Loimijoen rantoja noin 4 km matkalla kolmena ajanjaksona 6.-7.7., 27.-28.7. ja 23.-24.8.2021. Tutkijat tekivät yhteensä 33 lepakkohavaintoa.

Jokivarressa olevat Finlaysonin tehdasrakennukset ovat olleet paikoillaan jo 1800-luvun alkupuolelta, Elävienkuvien teatteri jo vuodesta 1906 ja Loimijoen etelän puoleinen ranta on ollut ja pohjoinen puolikin Elävienkuvien teatteria vastapäätä vuosikymmenet tiheään rakennettua. Lisäksi Loimijoen pohjoispuoli on rakennettu 2010–2020-luvuilla ja Loimijoen ylittävä Yhtiönkadun silta 1990-luvulla. Selvityksestä ilmenee, että havaintoja on tehty tämän sillan läheisyydessä samoin kuin Ratatienkadun sillan kohdalla.

Itsestään selvää on se, että yksistään Elävienkuvien teatterirakennuksen muuttaminen puistoalueeksi ei ole lepakkojen levinneisyyden turvaamiseksi tarpeen.

Vuorovaikutuksesta kaavoitusmenettelyssä

Viime vuonna 2021 kaavasuunnitelmasta käytiin keskustelua kaupungin kaavoitusviranomaisten ja osallisten kesken. Silloin sovittiin jatkoneuvotteluista ja saavutettiin yksimielisyys siitä, että neuvotteluja jatkettaisiin.

Näin ei kuitenkaan tehty, vaan kaavaehdotus laitettiin nähtäville keväällä 2022 aiempaa suppeampana ja siten erilaisena kuin se, josta 2021 oli keskusteltu. Silloin vastustusta oli enemmänkin.

Kuulemisen missään vaiheessa ei tuotu avoimesti esille sitä tosiseikkaa, että kaavamuutoksen tosiasiallisena alullepanijana on ollut kahden kuntalaisen edellä kuvattu aloite.

Forssan mykkäelokuvayhdistys ry antoi kaavaluonnoksen johdosta muistutuksen 7.6.2022. Sitä ei kuitenkaan ole huomioitu päätöksen esittelyssä muutoin kuin että "Muistutuksessa esitettiin kiinteistön säilymistä korttelialueena eikä muutettavan puistoksi."

Yhteenvedo

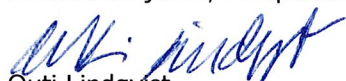
Forssan mykkäelokuvayhdistys ry vetoaa kaikkeen kaavoitusmenettelyssä esittämäänsä mukaan lukien Forssan yhdyskuntalautakunnalle 7.6.2022 esittämäänsä muistutukseen liitteineen.

Forssassa 10.11.2022

Forssan mykkäelokuvayhdistys ry



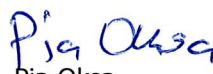
Ville Koivisto
Hallituksen jäsen, varapuheenjohtaja



Outi Lindqvist
Hallituksen jäsen



Susanna Kaharinen
Hallituksen jäsen



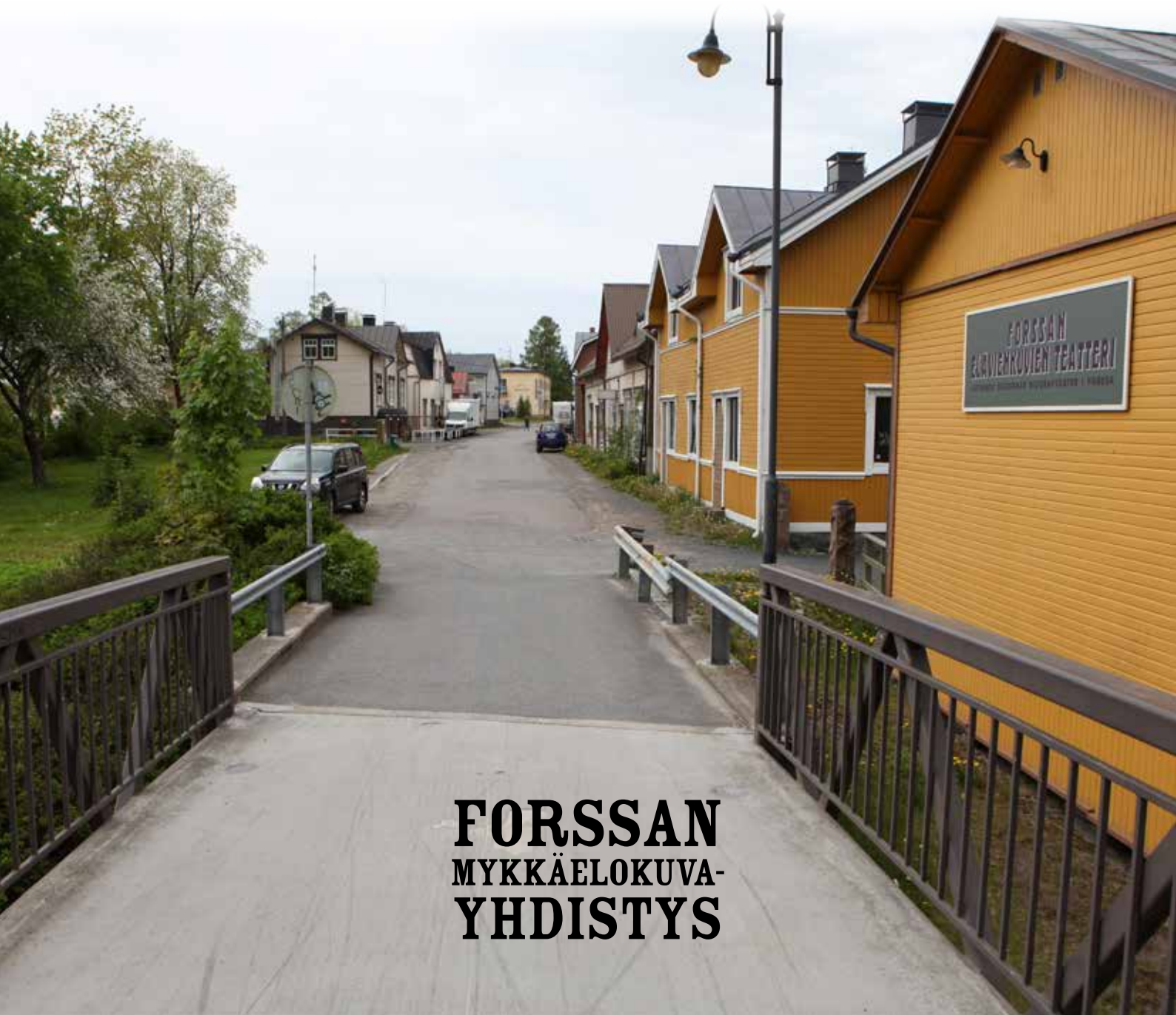
Pia Oksa
Hallituksen jäsen

Liitteet:

-
- | | |
|----------------------|---|
| ¹ Liite 1 | Ote Forssan kaupunginhallituksen pöytäkirjasta 12.6.2006 § 193 sekä sopimus 1.6.1999 (hyv. kaupunginhallituksessa 19.4. 99) |
| ² Liite 2 | Kaavoitushakemus 15.1.2018 24/10.02.03/2018 Pääjärvet |
| ³ Liite 3 | Kaavoitushakemus Ahlgren 20.2.2018 61/10.02.03/2018 |
| ⁴ Liite 4 | Anne Seppälän sähköposti 2.11.2022 |

Muistutus Keskuskadun kaavaan

Forssan yhdyskuntalautakunnalle
7.6.2021



**FORSSAN
MYKKÄELOKUVA-
YHDISTYS**

Forssan Mykkäelokuvayhdistys ry vaatii Forssan kaupunkia ja yhdyskuntalautakuntaa muuttamaan Keskuskadun saneeraus suunnitelmaa.

Virkamiehet ja kaavoitusosasto eivät ole ottaneet huomioon maamme vanhimman elokuvateatterin (Forssan Elävienkuvien teatteri 1906) tarpeita. Teatterilta ollaan viemässä saavutettavuus parkkipaikkojen johdosta. Samalla poistuu myös joustava ja esteetön kulku teatterille. Tehdyissä suunnitelmissa on koko kadulla tarkoitus pärjätä yhdeksällä parkkipaikalla. Teatterissamme oli vuonna 2019 yli 10.000 kävijää, joten koemme tämän pilkanteoksi tarpeitamme ajatellen. Suomen ensimmäisessä maaseutu-elokuvateatterissa ei ole myöskään odotussalia, joten huonolla säällä asiakkaat ovat odottaneet autoissaan teatterin ovien avautumista. Teatterilla käy paljon iäkkäämpiä asiakkaita sekä liikuntarajoitteisia asiakkaita, jotka tulevat elokuviin takseilla ja invatakseilla. Elokuviin tullaan yleensä n. 10 minuuttia ennen näytöksiä, joten pysäköintialueen tulee löytyä läheltä teatteria.

Teatterilta ollaan estämässä kaupungin toimesta esitetyillä katusuunnitelmalla kannattava liiketoiminta, koska parkkipaikkoja kadulla on liian vähän kadun liiketoimintaan nähden. Teatterilla käy paljon asiakkaita Forssan ulkopuolelta, joten heille on tarpeellista löytää autolle parkkipaikka.

Kadun varrella ei ole myöskään tilaa pysäköidä edes kiinteistön omistajille ja niissä työskenteleville henkilöille.

Nyt tehdyssä suunnitelmassa ollaan myös viemässä mahdollisuus pystyttää Mykkäelokuvafestivaalien telttoja alueelle (kuva 1). Ne kun eivät mahdu suunnitellulle pysäköintialueelle, eivätkä

myöskään suunnitellulle viheralueelle. Festivaaleilla käy viikon aikana n. 2 000 vierailijaa.

Tämän lisäksi teatterilla on aika-ajoin vierailut matkailijaryhmiä. Linja-autot olemme ohjanneet Palokunnanaukiolle esityksen ajaksi.

Kadun kunnossapito ja huoltoyhteydet on myös kaavassa suunniteltu nurinkurisesti. Reunakiveykset tulevat haittamaan talvisin tehtävää auraustyötä. Onko myöskään ekologisesti järkevää laittaa reunakiviä alueelle, minne ne eivät ole ikinä kuuluneet? Jatkossa joudutaan kadulla kuitenkin suorittamaan normaaleja huoltoajoja erikokoisilla ajoneuvoilla. Suurempi parkkialue helpottaisi autojen kääntymistä alueella ja lisäksi turvallisuutta.

Asemakaavaluonnoksessa Uusikylä 10.6.2019 on kohdassa 4.5. linjattu, että Keskuskadun varteen tehdään asiakaspysäköintiä. Nyt näyttää siltä, että aiemmin tehty linjausta ollaan yllättäen muuttamassa (kuva 2). Tämä on ristiriidassa aiemmin tehtyyn linjaukseen. Samassa selvityksessä kohdassa 7.3 puhutaan vaikutuksesta ihmisiin ja rakennusten arvoon. Tämä suunnitella oleva kaava tulee heikentämään liiketoimintaa ja vaikuttaa negatiivisesti rakennusten arvoon.

Forssan Elävienkuvien teatteri ja Forssan Mykkäelokuvayhdistys on tuonut Forssalle enemmän positiivista kuvaa kuin millään maksetulla mainoskampanjalla olisi saavutettavissa. Teatteri on valtakunnallinen kulttuuri- ja matkailukohde ja mykkäelokuvafestivaalit on tapahtuma, joka tunnetaan myös maamme rajojen ulkopuolella. Ratkaisut tältä osalta saavat valtakunnallisen merkityksen. Tämä tulisi päättäjien ymmärtää ja mah-

dollistaa toiminta myös jatkossa (lausunto Suomen Filmikamari ry ja kuva 3).

Koska taloudellinen tilanne on muutenkin haastava, asettaa kaavaratkaisu teatterin kannattavan liiketoiminnan mahdollittamaan tilanteeseen. Yhdistyksellä ei ole kadun kunnostusta vastaan mitään, kunhan varmistetaan pysäköintialueen riittävyys (kuva 4). Pysäköintialue palvelisi koko kadun tarpeet. Toivomme päättäjiltämme ymmärrystä pysäköintialueen suurentamiseen. Pysäköintialueelle ei myöskään tarvita erillistä tietä, vaan molemmat liittymät voidaan hoitaa Keskuskadun puolelta (kuva 5).

Forssa tunnetaan puistokaupunkina (kaupungin mainonnassa puhutaan yli 100 puistosta), emmekä halua pilata Keskuskadun historiallista miljöötä emmekä kaunista maisemaa, mutta uskomme järkevästi suunnitellun pysäköintialueen istuvan maisemaan ja samalla rauhoittavan katukuvaa.

Tuntuu siltä, että kaavanlaatija ei ole tutustunut tarpeeksi hyvin alueen yrityksiin ja toimijoihin eikä ole ottanut

huomioon niiden tarpeita. Mykkäelokuvayhdistyksen kanssa ei ole kaupungin puolesta käyty kunnollista dialogia. Ainoa kommentti, jonka yhdistys on kaupungilta saanut, on että kaavaa ei voi muuttaa. Yhdistys ei koe tämän kaltaista toimintaa hedelmällisenä asioiden hoidon kannalta ja toivoo muutosta.

Olemme saaneet yhteydenottoja myös osalta kadulla varren kiinteistöjen omistajilta ja toimijoilta. Viesti on ollut, että heidän kuulemistaan ei ole tehty tai se on ollut ilmoitusluontoinen asia. Toivomme, että näiden ihmisten kanta asiaan otetaan myös huomioon. Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Tätä ei ole saatavilla.

Toivomme päättäjiltämme järkevää suhtautumista pysäköintialueen suurentamiseen. Parempi on tehdä kaava huolella ja kunnolla kuin toteuttaa kiireellä keskeneräinen suunnitelma.

Forssan Mykkäelokuvayhdistys ry

Jarmo Pynnönen
Ville Koivisto
Outi Lindqvist
Susanna Kaharinen
Tiina Kemppainen
Pia Oksa
Marjut Kallioinen

LIITTEET

Lausunto Suomen Filmikamari ry

Kuvat 1–8

Forssan yhdyskuntalautakunta

Asia Forssan Mykkäelokuvayhdistys ry:n muistutus Keskuskadun kaavaan

Suomen Filmikamari ry toivoo, että Forssan Mykkäelokuvayhdistyksen muistutus otettaisiin huomioon ja Keskuskadun kaavaa muutettaisiin niin, että siitä ei aiheutuisi vahinkoa elokuvateatterin toiminnalle.

Suomen vanhimman elokuvateatterin sekä Mykkäelokuvafestivaalin toimintaa uhkaava kaava on varmasti sovitettavissa yhteistoiminnassa alueen yritysten kanssa sellaiseksi, että se haittaa mahdollisimman vähän alueen yritysten ja kulttuuritoimijoiden toimintaa.

Kunnioittaen

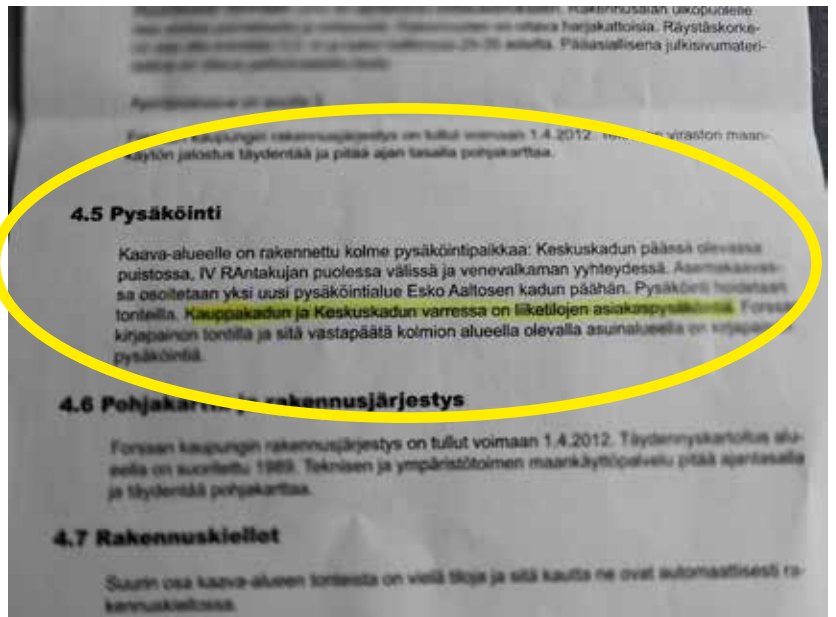
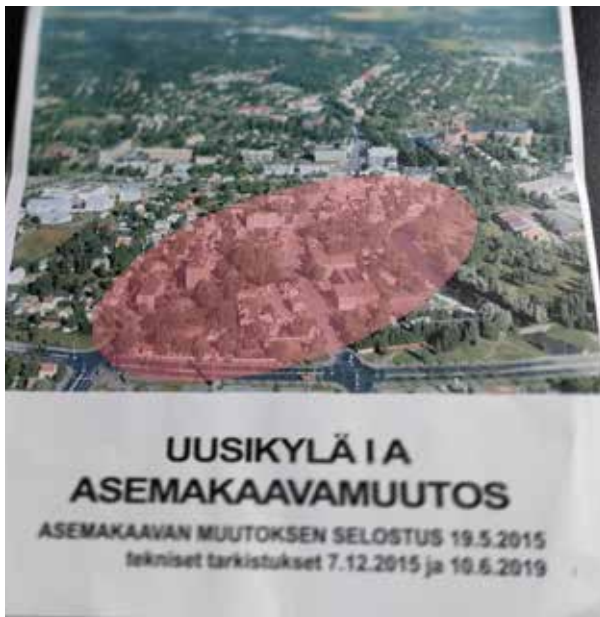


Tero Koistinen
toimitusjohtaja
Suomen Filmikamari ry

Suomen Filmikamari ry on elokuva-alan yhdistysten keskusjärjestö, jonka jäseniä ovat *Suomen elokuvateatteriliitto – SEOL ry* sekä *Suomen elokuvatoimistojen liitto ry* (SEL). Järjestöt edustavat kattavasti suomalaisia elokuvateattereita sekä Suomessa toimivia elokuvien maahantuojia ja levittäjiä. Suomessa on tällä hetkellä 177 elokuvateatteria 130 paikkakunnalla. Elokuvateattereita operoi noin 120 eri yritystä tai yhteisöä. Suomalaiset elokuvateatterit ovat pääosin perhe- tai yhdistysomisteisia mikroyrityksiä tai pk-yrityksiä. Elokuvateatterit ja elokuvalevittäjät työllistävät noin 1 100 henkeä.



Kuva 1. Festivaaliteltoa ei mahdu pysäköintialueelle eikä suunnitellulle nurmialueelle, koska nurmialue laskee jokeen.



Kuva 2. Uusikylä 10.6.2019 asemakaavamuutos. Kauppakadun ja Keskuskadun varrella on asiakaspysäköintiä.

FORSSAN MYKKÄ ELOKUVA FESTIVAALIT

日本の無声映画

[japanilainen mykkäelokuva]

31.8.–6.9.2020

www.forssasilentmovie.com

Järjestäjä:
FORSSAN
MYKKÄELOKUVAYHDISTYS

OP Lounaismaa

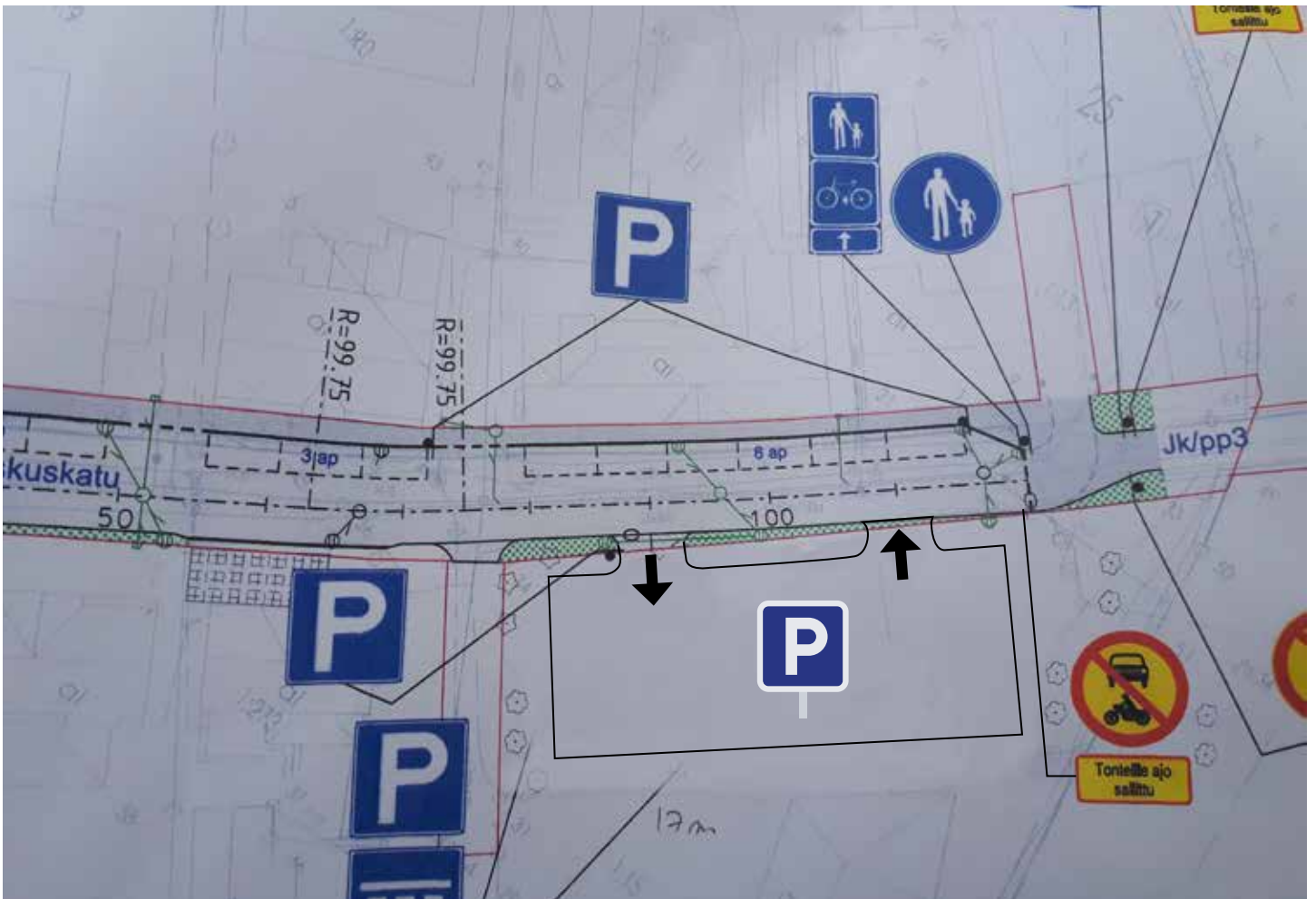
FORSSA
EIVÄ KUVA

Lounea lhj.fi

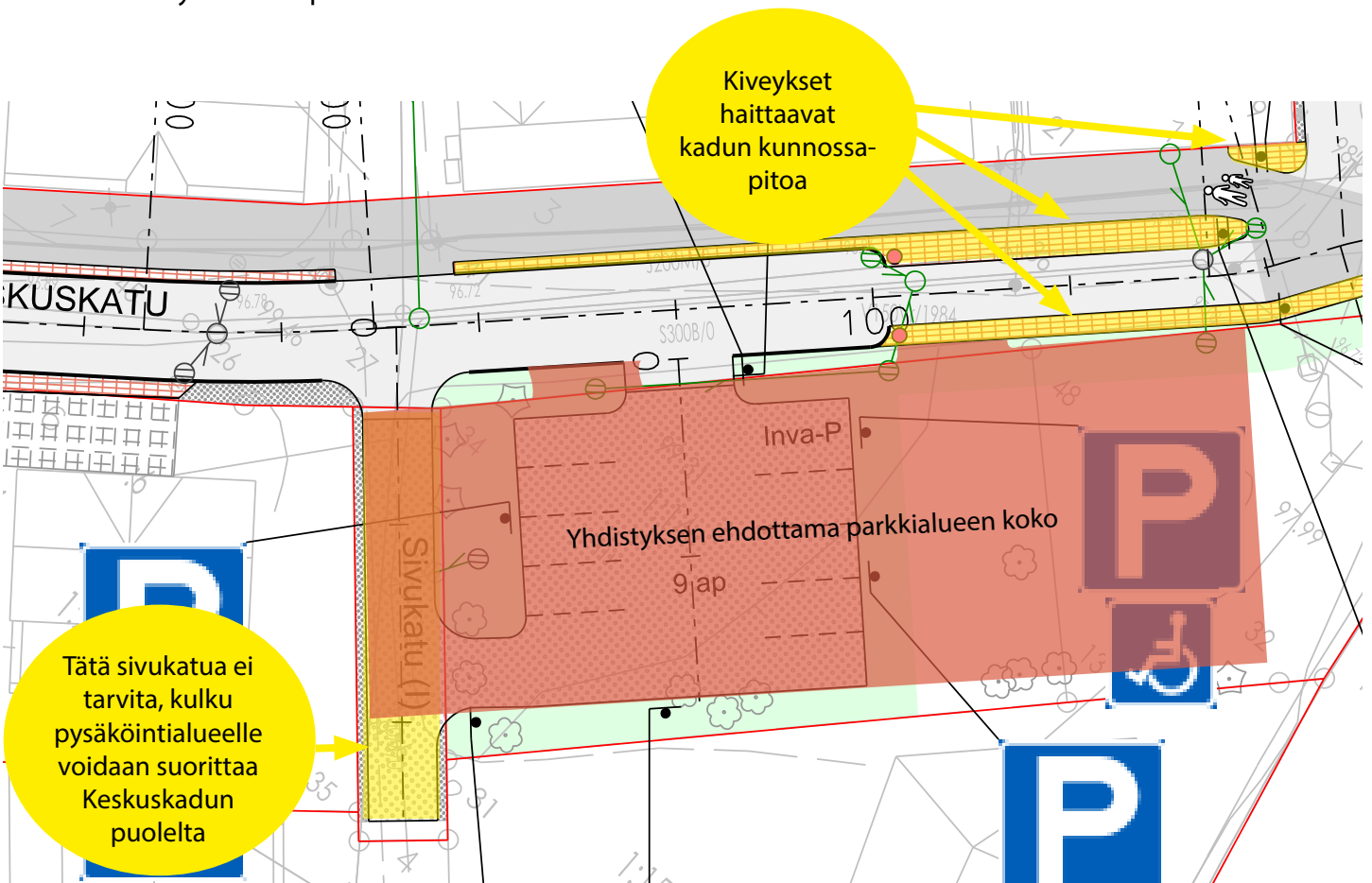
Kuva- ja ääniteollisuus
Suomen Filmituottajain
Yhdistys (Suomen Filmituottajain
Yhdistys ry)

punamusta

Kuva 3. Kansainväliset mykkäelokuvafestivaalit keräävät vuosittain n. 2000 kävijää.



Kuva 4. Yhdistyksen alkuperäinen luonnos.



Kuva 5. Vuosi sitten tehty ehdotus parkkialueen suuruudesta. Sivukatu on tarpeeton. Reunakiveykset haittaavat kadun kunnossapitoa.



Kuva 6. Sivukadun liittymä tähän kohtaan on tarpeeton.



Kuva 7. Parkkialueen sisäänkäynti ja poistuminen voidaan hoitaa Keskuskadun puolelta.



Kuva 8. Mykkäelokuvayhdistyksen esittämä pysäköintialue palvelisi koko katua.

Elävien kuvien teatterin siirto Forssan mykkäelokuvayhdistys ry:n hallintaan

KH § 193

Keskuskatu 1:ssä Saunasillan vieressä sijaitseva vuonna 1906 Suomen ensimmäiseksi maaseutuelokuvateatteriksi rakennettu rakennus tuli kaupungin omistukseen vuoden 1997 lopulla. Rakennus oli sitä ennen ollut useita vuosia käyttämättömänä ja kaipasi peruskorjausta. Alueen asemakaava edellytti rakennuksen säilyttämistä. Lounais-Hämeen Kotiseutu- ja Museoyhdistys ry:n alaosastona toimiva Forssa eläväksi ja kauniiksi -yhdistys kunnosti ja entisti rakennusta talkootyönä kaupungin ohjeiden mukaan. Kaupunki antoi yhdistykselle tarkoitukseen määrärahaa ja tarvikkeita. Kaupunki myös huolehti entistämisen ja kunnostustöiden loppuun saattamisesta.

Kaupunginhallitus hyväksyi 19.4.1999 sopimuksen, jonka nojalla kaupunki luovutti rakennuksen Lounais-Hämeen Kotiseutu- ja Museoyhdistys ry:n hallintaan. Kaupungin ja yhdistyksen välinen sopimus allekirjoitettiin 1.6.1999. Sopimus on liitteenä.

Sopimuksen mukaan Lounais-Hämeen Kotiseutu- ja Museoyhdistys ry käyttää rakennusta kokoontumis- ja esitystilana elokuvamuseotoimintaan ja siihen liittyvään muuhun toimintaan, kuten elokuvaesityksiin, elokuvakulttuuriin ja audiovisuaalisen tekniikan näyttelyihin. Rakennuksessa esitetään elokuvia mm. Forssan mykkäelokuvafestivaalien aikana. Yhdistys huolehtii rakennuksen kunnossapidosta. Kaupunki ei peri rakennuksen hallinnasta vuokraa mutta yhdistys vastaa rakennuksen jätehuollosta.

Lounais-Hämeen Kotiseutu- ja Museoyhdistys ry pyytää kaupunkia siirtämään sopimuksen Forssan mykkäelokuvayhdistykselle. Tämä yhdistys ryhtyy huolehtimaan mykkäelokuvafestivaalien järjestämisestä. Yhdistys on tarkoitus rekisteröidä. Sopimus on tarkoituksenmukaista siirtää rekisteröitävälle yhdistykselle.
(MP)

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus siirtää kaupungin Lounais-Hämeen Kotiseutu- ja Museoyhdistys ry:n kanssa 1.6.1999 tekemän Kuhalan (7.) kaupunginosan korttelin 25 tontilla 1 osoitteessa Keskuskatu 1 sijaitsevan rakennuksen hallintaa ja käyttöä koskevan sopimuksen Forssan mykkäelokuvayhdistykselle siitä alkaen, kun yhdistys on merkitty yhdistysrekisteriin.

Käsittely: Kaupunginhallituksen jäsen Risto Jokinen ja kansliapäällikkö Anita Joenpalo olivat yhdistyksen hallituksen jäseninä esteellisinä poissa kokouksesta tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Forssassa 13.4.2012

Saija Helenius
Saija Helenius
toimistos sihteeri

Forssan kaupunginhallitus
hyväksynyt 19.4.1999.

HALLINTASOPIMUS

Kaupunginhallitus hyväksynyt 12.6.2006 (193 §)
siirron Forssan mykkäelokuvayhdistys ry:lle
Dnro 194/56.1/2006

Forssan mykkäelokuvayhdistys ry

1. JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

1.1.1 Forssan kaupunki (jäljempänä kaupunki), Turuntie 18,
30100 Forssa.

1.1.2 Lounais-Hämeen Kotiseutu- ja Museoyhdistys ry (jäljem-
pänä yhdistys), Wahreninkatu, 30100 Forssa.

1.2 Sopimuskohte

Forssan kaupungin Kuhalan (7) kaupunginosan
korttelin 25 tontilla 1, osoitteessa Keskuskatu 1
sijaitseva rakennus, "Forssan Elävien Kuvien
Teatteri".

2. SOPIMUSKOHTTEEN KÄYTTÖ

2.1 Hallintaoikeuden luovutus

Kaupunki luovuttaa sopimuskohteen yhdistyksen hal-
lintaan käytettäväksi kokoontumis- ja esitystilana
elokuvamuseotoimintaan ja siihen liittyvään muuhun
toimintaan, kuten elokuvaesityksiin, elokuvakulttuu-
rin ja audiovisuaalisen tekniikan näyttelyihin.

2.2 Sopimuskohteen entisöinti

Yhdistyksellä on oikeus kustannuksellaan tehdä sopi-
muskohteen entisöinnin ja käyttötarkoituksen vaati-
mat korjaustyöt kaupungilla hyväksytyjen suunni-
telmien ja voimassaolevan asemakaavan mukaan. Yhdis-
tys on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on
kaikki entisöintiin tarvittavat viranomaisluvut ja
että se noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten
mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

2.3 Sopimuskohteen kunnossapito

Yhdistys on velvollinen huolehtimaan sopimuskohteen
kunnossapidosta ja kohdassa 1.2 mainitun tontin
siisteydestä voimassaolevan asemakaavan edellyttä-
mällä tavalla.

Kunnossapidosta tai perusparannuksista taikka muista
suorittamistaan töistä aiheutuvista kustannuksista
yhdistyksellä ei ole oikeutta saada korvausta.

Yhdistyksellä ei ole myöskään oikeutta hallinta-ajan
päätyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa
nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

2.4 Vuokraus

Yhdistyksellä ei ole oikeutta vuokrata tai muutoin luovuttaa sopimuskohdetta tai osaa siitä kolmannelle.

2.5 Johtojen ym. sijoittaminen

Yhdistys sallii kaupungin osoittamien, yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutason ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden kaiteiden sijoittamisen sopimuskohteeseen.

3. HALLINTA-AIKA

Hallinta-aika alkaa 1.1.1999 ja päättyy 31.12.2038.

4. MAKSUT

4.1 Vastike

Hallintaoikeus luovutetaan ilman vastiketta.

4.2 Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Kaupunki vastaa sopimuskohteen sähkömaksuista ja vakuutusmaksuista.

Yhdistys vastaa sopimuskohteen jätehuoltomaksuista sekä sopimuskohteessa omistamansa ja hallinnassaan olevan irtaimiston vakuutusmaksuista.

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Kaupungin käyttöoikeus

Kaupungilla on oikeus järjestää sopimuskohteessa sen käyttötarkoitukseen soveltuvia tilaisuuksia ja näyttelyitä sovittuaan niistä tapahtumakohtaisesti yhdistyksen kanssa.

5.2 Hallintaoikeuden kirjaaminen

Yhdistyksellä on oikeus kirjata tämän sopimuksen mukainen hallintaoikeutensa, mikäli kirjaaminen on maakaaren (540/95) säännösten mukaan mahdollista.

5.3 Hallintaoikeuden siirto

Yhdistyksellä ei ole oikeutta siirtää tämän sopimuksen mukaista hallintaoikeuttaan tai velvollisuuksiään kolmannelle ilman kaupungin kirjallista lupaa.

5.4 Sopimuksen irtisanominen

Mikäli yhdistys lopettaa kohdassa 2.1 määritellyn toiminnan ennen hallinta-ajan päättymistä, kaupungilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus kuuden kuukauden irtisanomisajalla.

Irtisanomisen tapahduttua tai hallinta-ajan päätyttyä yhdistyksen on siirrettävä pois sopimuskohteesta omistamansa tai hallinnassaan oleva irtain omaisuus irtisanomisajan kuluessa tai kuuden kuukauden kuluessa hallinta-ajan päättymisestä.

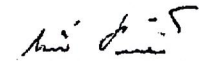
Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Forssassa 1.6.1999

Forssan kaupunki
Kaupunginhallitus



Hannu Joensivu
kaupunginjohtaja

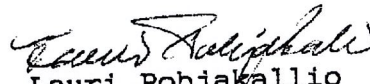


Matti Pietilä
kaupunginsihteeri

Lounais-Hämeen Kotiseutu- ja
Museoyhdistys ry



Ilppo Aaltonen
puheenjohtaja



Lauri Pohjakallio
sihteeri

Sopimuskohte on kaupunginhallituksen päätöksen 12.6.2006 (193 §) nojalla siirtynyt Forssan mykkäelokuvayhdistys ry:n hallintaan ja käyttöön 2.1.2007 alkaen.

Forssassa 19. joulukuuta 2007

Forssan kaupunki
Kaupunginhallitus

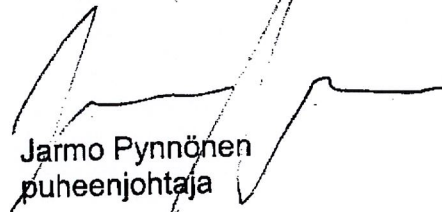


Tapani Venho
kaupunginjohtaja



Matti Pietilä
kaupunginsihteeri

Forssan mykkäelokuvayhdistys ry



Jarmo Pynnönen
puheenjohtaja

TIEDOKSI Lounais-Hämeen Kotiseutu- ja Museoyhdistys ry

toimitusosoite
kirjaamo

saapunut kirjaamoon

swan

FORSSAN KAUPUNKI Keskushallinto 20.2.2018
Asiatunnus 61/10.02.03/2018

Kaavoitushakemus

Hakija

NOORA AHLGREN

Yhteyshenkilö

JOUNI AHLGREN

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö / kortteli/ kaupunginosa

KUHALA, TONTTI 87, KIINTEISTÖTUNNUS: 61-405-2-120

Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön osoite

SEPÄNKATU 5, 30100 FORSSA

Lähettäjä: Seppälä Anne <Anne.Seppala@forssa.fi>

Lähetetty: keskiviikko 2. marraskuuta 2022 15.11

Vastaanottaja: Ville Koivisto <ville.koivisto@mainossynergia.com>

Kopio: Köykkä Sirkka <Sirkka.Koykka@forssa.fi>; Heinilä Antti <Antti.Heinila@forssa.fi>

Aihe: VS: Uusikylä IIIB kaavamuutos

Hei,

keskustelimme heidän kanssaan etukäteen siitä, minkälaista kaavamuutosta he toivovat, koska he halusivat tietää onko se mahdollista toteuttaa. Kun pääsimme yhteisymmärrykseen minkälaiseen kaavamuutokseen on edellytyksiä heidän kiinteistönsä kohdalla, he päättivät jättää kaavamuutoshakemuksen. Hei eivät täyttäneet perustelu -kohtaa, koska asiasta oli jo neuvoteltu etukäteen.

Tuossa selostuksen 4.1 kohdassa 'Asemakaavan suunnittelun tarve' kerrotaan, että Sepänkadun kiinteistöä on esitetty laajennettavaksi viereisen pysäköintialueen suuntaan. Tämä on se kiinteistön omistajan hakemuksen perustelu eli he toivoivat lisämaata nykyiseen pieneen kiinteistöönsä.

terv. Anne

Lähettäjä: Ville Koivisto <ville.koivisto@mainossynergia.com>

Lähetetty: keskiviikko 2. marraskuuta 2022 14:59

Vastaanottaja: Seppälä Anne <Anne.Seppala@forssa.fi>

Aihe: VS: Uusikylä IIIB kaavamuutos

Moi!

Tuossa Ahlgrenin hakemuksessa ei ole muuta kuin kiinteistön osoite ja kiinteistötunnus. Ilmeisesti siihen kuuluu jotain muutakin?

Terv. Ville

Lähettäjä: Seppälä Anne <Anne.Seppala@forssa.fi>

Lähetetty: keskiviikko 2. marraskuuta 2022 13.46

Vastaanottaja: Ville Koivisto <ville.koivisto@mainossynergia.com>

Kopio: Heinilä Antti <Antti.Heinila@forssa.fi>; Köykkä Sirkka <Sirkka.Koykka@forssa.fi>

Aihe: VL: Uusikylä IIIB kaavamuutos

Hei,

liitteenä on kopiot hakemuksista, joissa näkyy koska hakemukset ovat saapuneet kirjaamoon sekä mitä kiinteistöä hakemukset koskevat. Hakemuksista on poistettu näkyvistä yksityisiä tietoja, joilla ei ole sinänsä merkitystä kaavasuunnitteluun eikä ulkopuolisille henkilöille. Toisen hakemuksen perusteluista on keskusteltu henkilökohtaisesti hakijan kanssa etukäteen, eikä hän ole niitä enää kirjoittanut hakemukseen.

Asemakaavaselostuksessa, joka löytyy kaupungin nettisivuilta <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/valmisteilla-olevat-kaavat1279323991/kaavatiedot-asebakaavat/uusikyla-iii-b/>, on suunnittelun tarve esitetty seuraavasti:

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle kiinteistöjen 61-7-28-8 ja 61-405-2-120 maanomistajien aloitteesta. Keskuskadun kiinteistön molemmat rakennukset halutaan muuttaa voimassa olevasta asemakaavasta poiketen asumiskäyttöön ja poikkeaminen on niin suuri, että se vaatii asemakaavamuutoksen. Sepänkadun kiinteistöä on esitetty laajennettavaksi nykyisen pysäköintialueen suuntaan.

Alueella on voimassa 1997 vahvistettu asemakaava, jossa ei ole yksityiskohtaisesti määritelty rakennusten suojelua, ainoastaan alueellisella suojelumerkinnällä /s, jolla ympäristö säilytetään. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön edellyttämän ympäristön säilyttämisen tavoitteet edellyttävät rakennussuojelun tarkempaa tutkimista ja yksityiskohtaisia kaavamerkintöjä rakennusten suojeluun ja korjaamiseen.

Alueella on myös tarvetta laajentaa käyttötarkoitusta monipuolisemmaksi muuttuvien käyttötarpeiden mukaan. Suunnittelussa on kuitenkin otettava huomioon kiinteistöiden pieni koko ja toisaalta olevien rakennusten muodostama suuri rakennustehokkuus, jolloin pitää miettiä miten ratkaistaan oleskelualueet sekä pysäköintialueet.

Ystävällisin terveisin
Anne Seppälä

Kaavoitusinsinööri
Forssan kaupunki / Maankäytön suunnittelu
Turuntie 18, 30100 FORSSA
puh: (03)41415360 / 050 5640019
anne.seppala@forssa.fi

toimitusosoite
kirjaamo

saapunut kirjaamoon

slan

FORSSAN KAUPUNKI	
10010	
15.1.2018	
24/10.02.03/2018	

Kaavoitushakemus

Hakija

Mona ja Marko Pääjärvi

Yhteyshenkilö

Marko P.

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö / kortteli/ kaupunginosa

B/28/07

Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön osoite

Keskuskatu 7

Haettavana olevan kaavoituksen perustelut / liite kaavoitushakemukseen

15.1.2018

Haettava kaavoitus

Haemme 20-vuotta vanhan asemakaavan uudistamista siten, että piharakennuksen rakennusalalle sallitaan myös asuintilojen rakentaminen.

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon uusi, vuonna 2014 valmistunut piharakennus niin, että sen käyttö asuinrakennuksena ja autotallina on mahdollista. Tämä edellyttää, että kaavassa määritelty kerrosala on 165 m² ja ullakkokerrokseen sallitaan sijoittaa 1/3 kerrosalasta.

Kaavoituksessa on lisäksi huomioitava tontin nykyiset, vuonna 2014 rakennetut järjestelyt sekä vanhat rakennukset niin, että ne säilyvät mahdollisimman muuttumattomina.

Perustelut

Kiinteistön rakennuspaikoista nykyisen piharakennuksen rakennuspaikka soveltuu parhaiten asuinrakentamiseen. Se on rauhallisella puistoon rajoittuvalla tontin osalla ja sen ulko-oleskelualue avautuu etelään.

Kiinteistö on vanha asuinrakennuspaikka, jolle voimassa oleva kaava sallii asuinrakentamisen. Se sijaitsee keskusta-alueella, olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä. Toimenpide ei edellytä muutoksia tonttiliittymään tai katuverkkoon. Toimenpide toteuttaa kaupunkirakenteen tiivistämistä keskustan alueella ja on ekologisesti järkevää.

Asuintilojen salliminen piharakennuksiin on jo laajasti otettu käyttöön Uudenkylän vanhoilla puutaloalueilla vuonna 2015 laaditun Uusikylä 1A-asemakaavan myötä. Perusteluina kaavaselostuksessa todetaan toimenpiteiden edistävän rakennusten käyttöä ja alueen siistiytymistä. Kyseessä oleva rakennuspaikka kuuluu samaan 1900-luvun vaihteessa rakentuneeseen vanhaan puutalovaltaiseen aluekokonaisuuteen ja siten samat perustelut pätevät myös kyseisellä rakennuspaikalla.

Kiinteistö sijaitsee valtakunnallisesti merkittävällä RKY-alueella. Museovirasto on esittänyt, että täydennysrakentaminen ja muut muutokset tulisi sopeuttaa kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Nykyisen piharakennuksen rakentamisen yhteydessä museovirasto piti uutta rakennusta "oikein onnistuneena" sekä ympäristöön

että RKY-alueeseen sopivana. Asuintilojen sijoittaminen rakennukseen ei edellytä muutoksia rakennuksen arkkitehtuuriin.

Kiinteistöllä sijaitsevan ison, pitkään tyhjillään olleen ja huonokuntoisen rakennuksen ammattitaitoinen korjaaminen edellyttää taitoa, aikaa ja rahaa. Korjauksen toteutumisen edellytys on, että kiinteistö voidaan ottaa käyttöön vaiheittain. Asuintilojen osittaisella sijoittamisella toiseen rakennukseen, edesautetaan käytöstä kokonaan poistuneen kiinteistön uudelleenkäyttöönnottoa, vanhan rakennuksen kunnostuksen toteutumista ja rakennusten säilymistä.

Rakennusoikeuksien määrä vaihtelee alueella tontikohtaisesti. Keskuskadun pohjoisreunan tonttien asuinrakennusoikeudet ovat 350-450m² välillä, lukuun ottamatta rakennuspaikkaa, jonka rakennusoikeus on 250m². Rakennuspaikan viereisellä, pienemmällä tontilla rakennusoikeus on 350m². Rakennuspaikan kohdalla, Keskuskadun toisella puolella vanhan piharakennuksen rakennusoikeus on uudessa kaavassa nostettu 450m², rakennukseen sallitaan asuintilojen rakentaminen. Haettu muutos ei aseta maanomistajia eriarvoiseen asemaan, vaan päinvastoin toteuttaa lain edellyttämää tasavertaista kohtelua.