

# Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

**Asia:** Forssan kaupungin vastine Forssan Mykkäelokuvayhdistys ry:n valitukseen Forssan kaupunginhallituksen päätöksestä 10.10.2022 § 286, diaarinumero 2526/03.04.04.04.16/2022

## **Mykkäelokuvayhdistyksen valitus**

- Valituksessa esitetyt vaatimukset pääkohdittain
  - o Kaupunginhallituksen hyväksymispäätös kumottava kokonaan ja asia palautettava uudelleen valmisteltavaksi ja käsiteltäväksi.
  - o Tai hyväksymispäätös kumottava kiinteistön 7-25-1 osalta.
    - o Päätös myös kumottava Keskuskadun laatoituksen tai pinnoitteen muutoksen osalta.
      - Keskuskadun katualue ei kuulu asemakaavamuutokseen, joten kaupunginhallituksen hyväksymispäätös ei koske tätä asiaa.
  - o Vaatimuksissa kuitenkin todettu, että Sepänkadun varren LP-8 alueesta ei ole huomauttamista.

## **Vastine tiivistettynä**

Jätetty valitus koskee kiinteistöä, jonka maapohja ja rakennus ovat Forssan kaupungin omistuksessa. Kaupunki kaavoittaa aluetta huomioiden kansallisen kaupunkipuiston periaatteet.

Asemakaavaa on sen eri vaiheissa käsitelty lautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa MRL:n ja hallintosäännön mukaisesti. Kaavaa tehtäessä on turvattu jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun. Suunnittelun laatu ja asiantuntemuksen monipuolisuus on myös otettu huomioon sekä kaavoitustöissä että selvityksissä ja niihin on kiinnitetty huomioita saaduissa viranomaislausunnoissa. Prosessin aikana annetut suulliset ja kirjalliset kaavasta esitetyt mielipiteet on otettu huomioon MRL:n mukaisesti. Asemakaavamuutos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti luoden edellytykset hyvälle elinympäristölle. Kaavassa edistetään kestävästä kehitystä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti. Kaavaa ei voida vaatia muutettavaksi vain sen takia että valituksentekijän käsityksen mukaan olisi tarkoituksenmukaisempaa laatia toisenlainen kaava.

Asemakaavamuutoksessa valituksen kohteena olevalla kiinteistöllä sijaitseva rakennus on suojeltu vahvalla suojelumerkinnällä eikä sitä saa purkaa tai hävittää. Kaava ei estä toimijaa, jonka käyttöön rakennus on annettu, käyttämästä rakennusta tehdyn hallintasopimuksen mukaisesti. Jos kuitenkin esim. tulipalon myötä rakennus tuhoutuu kokonaan, niin kyseinen Kiinteistö/alue on niin ahdas ja aivan ranta-alueella, ettei nyky säännösten mukaan tilalle voida rakentaa uutta rakennusta vaan alue kunnostetaan puistoksi/ tässä kohdassa vahvistetaan ekologista vyöhykettä.

Valituksessa on mukana kaavamuutosalueeseen liittymättömiä asioita, kuten Keskuskadun katusuunnitelman käsittely ja kadun suunnittelu yhteistyössä kadun varren

osallisten kanssa. Kyseisellä katualueella on voimassa ajantasainen asemakaava Uusikylä I A, joka on tullut voimaan 11.8.2015.

Valitus tulee hylätä, koska päätös ei ole tapahtunut virheellisessä järjestyksessä, kaupunginhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole lainvastainen. Näin ollen kaupunginhallituksen hyväksymispäätöstä ei tule kumota. Yksityiskohtaiset perustelut alla.

## **VALITUSPERUSTEET SEKÄ VASTINEET NIIHIN**

- merkintä osoittaa Forssan kaupungin vastineen asiaan.

### **1. päätös virheellisessä järjestyksessä:**

- ❖ Hallintolain 6 §:ssä säädettyjen hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen.
- ❖ Hallintolaki 6 §: Viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.
  - Kaavoituksessa on noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kaavoitusprosessia, joten prosessi on ollut hallinnon oikeusperiaatteiden mukainen.
- ❖ MRL 1§: suullisesti ja kirjallisesti esitettyjä mielipiteitä ei ole otettu huomioon säädettyjen tavoitteiden sekä 6 § ja 62 §:ssä säädetyn vuorovaikutus velvoitteen mukaisesti asianmukaisesti huomioitu.
  - Asemakaava-aluetta koskevat luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet otettiin huomioon ja kaavaa tarkistettiin jätettyjen mielipiteiden mukaisesti sekä jätettyjen lausuntojen perusteella ehdotusvaiheeseen. Kiinteistöä 7-25-1 koskevia mielipiteitä ei jätetty luonnosvaiheessa. Valituksentekijä on ollut mukana Keskuskadun katusuunnitelmista käydyissä neuvotteluissa ja maastokäynneissä. Tämä vuorovaikutus ei kuulu asemakaavamuutokseen, koska Keskuskadun katualue ei ole mukana kaavassa.
  - Ehdotusvaiheessa jätettiin kaksi muistutusta, joista toinen koski kiinteistöä 7-25-1. Tässä muistutuksessa haluttiin kiinteistön jäävän korttelialueeksi voimassaolevan vanhentuneen asemakaavan mukaisesti. Alueen muuttamisella puistoalueeksi pelättiin olevan haitallisia vaikutuksia mykkäelokuvayhdistyksen toimintaan.
    - Tekeillä olevassa kaavamuutoksessa kiinteistöllä sijaitseva rakennus on suojeltu sr-merkinnällä ja siihen on sallittu sijoitettavan palvelu- ja toimistotiloja, johon käyttötarkoitukseen Forssan Mykkäelokuvayhdistys ry:n toiminta kuuluu. Rakennuksen sijainti puistoalueella ei muuta nykyisiä toimintamahdollisuuksia ja suojeltu rakennus on alueella säilytettävä edelleen ja sitä on korjattava asianmukaisella tavalla. Vastaavalla tavalla on suojeltu Loimijoen toisella rannalla sijaitsevat kaksi rakennusta, jotka myös sijaitsevat puistoalueella. Näin ollen asemakaavamuutos ei heikennä Forssan Elävienkuvien Teatterin toimintaa jatkossakaan.
  - Lisäksi muistutuksessa esitettiin Keskuskadun varren pysäköintialueen laajentamista.

- Kyseinen pysäköintialue ei kuulu kaava-alueeseen, joten siihen ja sen järjestelyihin ei tällä kaavamuutoksella voi vaikuttaa.
- Muistutuksessa vaaditaan myös kaavaan laajempaa pysäköintialuetta palvelemaan Keskuskadun varren yrittäjiä ja asukkaita.
- Erittäin tiiviisti rakennetulle kaava-alueelle ei ole mahdollista sijoittaa yhtään enempää pysäköintipaikkoja kuin mitä siinä on esitetty. Muistutuksessa tuodaan esiin vuonna 2021 käyty keskustelua Keskuskadun pysäköinnistä, jota on käyty Keskuskadun katusuunnitelmasta eikä kyseisestä asemakaavamuutoksesta. Keskuskadun katualue ei kuulu kaava-alueeseen.

MRL 1 §, säädetyt tavoitteet:

- tavoitteena edellytykset hyvälle elinympäristölle
  - Asemakaavamuutos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti luoden edellytykset hyvälle elinympäristölle mm. ottaen huomioon kulttuurihistorialliset tavoitteet ja rakennusten monipuoliset käyttömahdollisuudet laajentaen käyttötarkoitusta asumisen suuntaan liiketoiminnan lisäksi. Nykyinen liiketoiminta on edelleen mahdollista alueella asemakaavamuutoksen mukaisesti.
- edistetään kestävästä kehitystä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti, kulttuurisesti
  - Asemakaavamuutos on laadittu edellä esitettyjä asioita edistäen kaavakartan merkinnöillä ja kaavamääräyksillä. Kaavaselostuksen kohdassa 5.4 Kaavan vaikutukset on käyty läpi kyseisiä asioita.
- turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus.
  - Asemakaavasta on tiedotettu vireilletulovaiheessa maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukaisesti kaavoituskatsauksen 2018 yhteydessä lehtikuulutuksella Forssan lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla 11.3.2018. Samoin on tehty luonnosvaiheen nähtävänäoloajasta (1.2. – 1.3.2021), josta ilmoitettiin lisäksi kirjeitse maanomistajille ja lähinaapureille. Ehdotusvaiheen nähtävänäolosta (16.5. – 15.6.2022) on myös tiedotettu lehtikuulutuksella ja kaupungin verkkosivuilla.
  - Asemakaavan laatimiseen ja inventointien tekemiseen ovat osallistuneet kaavoitusinsinööri sekä kaupunginarkkitehti, joilla on monipuolinen osaaminen kaavojen laatimisessa sekä rakennusinventointien tekemisessä. Lepakkoinventointiin on käytetty asiaan perehtynyttä konsulttia. Lisäksi kaavasta on neuvoteltu rakennus- ja ympäristöpuolen asiantuntijoiden kanssa. Kaavasta ovat antaneet Hämeen liiton, ELY-keskuksen, museoviranomaisen sekä pelastus- ja infrapalveluiden asiantuntijat lausuntonsa, joiden mukaan kaavamuutosta on tarvittavassa määrin tarkistettu.
- avoin tiedottaminen
  - Asemakaavasta on tiedotettu vireilletulovaiheessa niin kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa on edellytetty mm. lehtikuulutuksella ja kaupungin verkkosivuilla kuten edellä on esitetty. Samoin on tehty luonnosvaiheen nähtävänäoloajasta, josta ilmoitettiin lisäksi kirjeitse maanomistajille ja lähinaapureille. Ehdotusvaiheen nähtävänäolosta

on tiedotettu lehtikuulutuksella ja kaupungin verkkosivuilla edellä esitetyllä tavalla.

- ❖ MRL 6§: suullisesti ja kirjallisesti esitettyjä mielipiteitä ei ole otettu huomioon
  - vuorovaikutus
    - MRL 6§:ssä käsitellään kaavan vuorovaikutusta ja kaavoituksesta tiedottamisesta. Asemakaavamuutosta laadittaessa on oltu lain mukaisesti vuorovaikutuksessa osallisten ja viranomaisten kanssa.
  - tiedottaminen
    - Kaavamuutoksen etenemisestä on tiedotettu lain ja asetuksen mukaisesti edellä esitetyllä tavalla.
  
- ❖ MRL 62§ (luonnosvaiheen nähtävänäolo): suullisesti ja kirjallisesti esitettyjä mielipiteitä ei ole otettu huomioon
  - osallisilla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun ja lausua mielipiteensä
    - Luonnosvaiheen mielipiteissä esitetyt kannanotot on otettu huomioon tarkistamalla asia ehdotusvaiheeseen. Kiinteistöstä 7-25-1 ei jätetty mielipiteitä asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen yhteydessä.
  
- ❖ Kaavan rajaaminen Keskuskadun toiseen reunaan: epätarkoituksenmukainen ja eriarvoistava kaavakohtelu.
  - Keskuskadun katualue sisältyy Uusikylä I A asemakaava-alueeseen, kaava on tullut voimaan 11.8.2015. Asemakaava on edelleen ajanmukainen, joten Keskuskadun katualuetta ei ole tarvinnut ottaa mukaan tähän asemakaavamuutokseen.

Edellä esitetyn perusteella päätös ei ole tapahtunut virheellisessä järjestyksessä, eikä ole lainvastainen.

## 2. kaupunginhallitus ylittänyt toimivaltansa, kuntaL 135 § 2 momentti 2 kohta

- ❖ MRL 52§: Asemakaavan hyväksyy valtuusto, mutta valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää hallitukselle tai lautakunnalle.
  - Forssan kaupungin hallintosäännössä 26 §:ssä kaupunginhallitukselle on siirretty muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien asemakaavojen hyväksyminen. Asemakaavamuutos ei ole vaikutukseltaan merkittävä, koska kyseessä on asemakaavamuutos pienelle alueelle eikä alueen suojelumääräyksiä heikennetä, vaan päinvastoin vahvistetaan. Puistoaluetta on laajennettu ranta-alueella kaupungin omistamalle pienelle kiinteistölle, mutta kiinteistöllä sijaitseva rakennus on suojeltu vahvalla sr-merkinnällä eikä rakennusta saa purkaa.
- elokuvateatterin tuhoava kaavamuutos ei ole vähäinen
  - Voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavamuutoksella kyseinen rakennus on suojeltu vahvasti merkinnällä sr-29/pkt. Rakennusta ei saa purkaa ja siinä suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy. Asemakaavamuutos vahvistaa rakennuksen olemassaoloa ja elokuvateatteri on kaavamääräyksen mukaista toimintaa rakennuksessa.

Edellä esitetyn perusteella kaupunginhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa.

### 3. päätös lainvastainen

#### ❖ MRL 1§

- tavoitteena edellytykset hyvälle elinympäristölle,
  - Kaavamuutoksella saavutetaan alueen säilyminen elinvoimaisena säilyttämällä alueen kulttuurihistoriallinen rakennuskanta sekä käyttötarkoituksen monipuolisuudella asumisen ja liiketoiminnan muodossa.
- edistetään kestävästä kehitystä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti, kulttuurisesti
  - Asemakaava muutoksen tavoitteena on säilyttää alueen valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaispiirteet sekä oleva rakennuskanta. Olemassa oleva rakennuskanta saa poiketa yleismääräysten mukaisesti kaavamääräyksistä. Kaavassa otetaan huomioon kuitenkin rakennuskannan uusiutuminen vanhan hävitessä jossain vaiheessa, jolloin uudisrakentamisen on sopeuduttava perinteiseen kaupunkikuvaan ja noudatettava kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Uudisrakentamisessa on pyrittävä ekologisesti kestäviin ratkaisuihin sekä pyrittävä edistämään uusiutuvan energian käyttöä.
  - Kaavassa on haettu ratkaisuja nykyisen tiiviin rakennuskannan säilyttämiseksi ja samalla oleskelualueiden ja pysäköinnin turvaamiseksi nykyisten säännösten mukaisesti.
  - Viher- ja piha-alueilla pyritään säilyttämään ja lisäämään olemassa olevaa kasvillisuutta ja puustoa hiilivarastojen turvaamiseksi ja kasvattamiseksi. Puistoalueen suunnittelussa otetaan huomioon eliöstön tarvitsemat liikkumisreitit sekä ruokailu- ja pesintämahdollisuudet sekä valaistusolosuhteet.
  - Myös hulevesien keräämiseen ja Loimijokeen johtamiseen haetaan nykyisten ja tulevien olosuhteiden mukaisia sekä ekologisesti kestäviä ratkaisuja.
  - Kokonaisuutena ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on esitetty kaavaselostuksessa kohdassa 5.2. sekä kaavan vaikutukset kohdassa 5.4.
- turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus
  - Asemakaavasta on tiedotettu vireilletulovaiheessa maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukaisesti kaavoituskatsauksen 2018 yhteydessä lehtikuulutuksella Forssan lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla 11.3.2018. Samoin on tehty luonnosvaiheen nähtävänäoloajasta (1.2. – 1.3.2021), josta ilmoitettiin lisäksi kirjeitse maanomistajille ja lähinaapureille. Ehdotusvaiheen nähtävänäolosta (16.5. – 15.6.2022) on myös tiedotettu lehtikuulutuksella ja kaupungin verkkosivuilla.
  - Asemakaavan laatimiseen ja inventointien tekemiseen ovat osallistuneet kaavoitusinsinööri sekä kaupungin arkkitehti, joilla on monipuolinen osaaminen kaavojen laatimisessa sekä rakennusinventointien tekemisessä. Lepakkoinventointiin on käytetty

asiaan perehtynyttä konsulttia. Lisäksi kaavasta on neuvoteltu rakennus- ja ympäristöpuolen asiantuntijoiden kanssa. Kaavasta ovat antaneet Hämeen liiton, ELY-keskuksen, museoviranomaisen sekä pelastus- ja infrapalveluiden asiantuntijat lausuntonsa, joiden mukaan kaavamuutosta on tarvittavassa määrin tarkistettu.

- avoin tiedottaminen
  - Asemakaavasta on tiedotettu vireilletulovaiheessa niin kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa on edelletty mm. lehtikuulutuksella ja kaupungin verkkosivuilla, kuten edellä on esitetty. Samoin on tehty luonnosvaiheen nähtävänäoloajasta, josta ilmoitettiin lisäksi kirjeitse maanomistajille ja lähinaapureille. Ehdotusvaiheen nähtävänäolosta on tiedotettu lehtikuulutuksella ja kaupungin verkkosivuilla edellä esitetyllä tavalla.
  
- ❖ Alue on osa kansallista kaupunkipuistoa, teemaosayleiskaava tullut voimaan 22.12.2004, valituksen mukaan kiinteistö on kaavassa rakennettu rantapuisto.
  - MRL 54§: oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon, rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.
    - Asemakaavamuutoksessa on kaikin tavoin otettu huomioon Kaupunkipuisto-teemaosayleiskaava, jossa kyseinen kiinteistö on pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään, kiinteistö rajoittuu rakennettuun rantapuistoon. Koska kaava on yleispiirteinen niin osayleiskaavassa ei ole erotettu Keskuskadun vartta, jossa sijaitsee enimmäkseen liiketoimintaa, muusta ranta-alueen pienasumisesta. Asemakaavoituksen yhteydessä tarkennetaan osayleiskaavaa mm. kiinteistöjaotusten mukaisesti. Tässä asemakaavamuutoksessa on painotusta siirretty asumisen mahdollisuuteen osayleiskaavan mukaisesti. Alueella oleva osayleiskaavan merkintä /s on kaavamuutoksessa otettu huomioon mm. rakennusten suojelumerkinnöillä sekä rakentamistapamääräyksillä ja -ohjeilla sekä inventoinneilla ja selvityksillä. Kyseessä oleva kiinteistö on otettu osaksi osayleiskaavassa esitettyä luoteeseen jatkuvaa rakennettua rantapuistoa.
  - Asemakaavalla ei saa asettaa kohtuutonta rajoitusta tai haittaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle.
    - Kaavamuutoksesta ei tule kohtuutonta haittaa rakennuksen käytölle, koska rakennus on suojeltu ja siinä voi kaavamääräyksen mukaan edelleen sijaita mm. elokuvateatterin tyyppinen toiminta.
  - Kaupunginhallituksen päätös kaavamuutoksen vahvistamisesta on näiden kaikkien edellytysten vastainen.
    - Kaupunki kaavoittaa omistamaansa kiinteistöä ottaen huomioon kansallisen kaupunkipuiston periaatteet. Asemakaava on kansallisen kaupunkipuiston mukainen, joten hallituksen päätös ei ole edellä esitettyjen edellytysten vastainen.
  
- ❖ MRL 50§, asemakaavan tarkoitus
  - olemassa olevan rakennuskannan käytön edistäminen
    - Valitus: kaavamuutos on tämän tarkoituksen vastainen

- Kaavamuutoksella suojellaan pääosaa alueen nykyisistä rakennuksista suojelumerkinnöillä, myös kyseisen kiinteistön rakennusta, jotta olemassa oleva historiallinen rakennuskanta säilyisi. Myös muiden kuin suojeltujen rakennusten säilymistä on edistetty mm. siten, että olevalla rakennuskannalla on suurempi rakennusoikeus kuin uudisrakennuksella. Suojeltuja rakennuksia ei saa purkaa ja niitä on korjattava asianmukaisella tavalla. Vain siinä tapauksessa, että esim. tulipalon yhteydessä rakennus tuhoutuu kokonaan, niin sitä ei rakenneta uudestaan.
- Valitus: Kyseisen kiinteistön muuttaminen puistoksi on yhdenvertaisuuden loukkaamista, koska muuallakin on paljon suojeltua rakennuskantaa, joka on säilytettävä.
  - Myös kyseessä olevalla rakennuksella on vahva suojelumerkintä sr-29, joka tarkoittaa mm. ettei rakennusta saa purkaa vaan se on säilytettävä.
- Valitus: Kaavamääräyksestä saattaa saada sen käsityksen, että tahtotilana on rakennuksen tuhoutuminen ja tilalle puistoa.
  - Rakennuksen suojelumerkinnällä sr-29 nimenomaan pyritään säilyttämään rakennus eikä rakennusta saa purkaa vaan se on säilytettävä.
- Valitus: Loimijoen rannassa muitakin rakennuksia, jotka voivat säilyä korttelialueena.
  - Kaava-alueen itäpuolella Uusikylä I A -alueella on tontteja ranta-alueella, joissa on sekä suojeltujen rakennusten rakennusaloja että tavallisten omakotiasumisen rakennusaloja. Kiinteistöt ovat kuitenkin huomattavasti isompia kuin kyseessä oleva kiinteistö, joten ne on mahdollista säilyttää asumiskiinteistöinä. Näiden kohdalla Loimijoen pohjoispuolella on laaja puistoalue. Kyseisen kiinteistön kohdalla Loimijoen pohjoispuolen rannalla sen sijaan on vuonna 2018 voimaan tullessa asemakaavassa samantyyppisellä kaavamerkinnällä suojeltuja rakennuksia, jotka myös sijaitsevat puistoalueella. Myöskään niitä rakennuksia ei rakenneta uudestaan, mikäli ne tuhoutuvat kokonaan.

Edellä selostetun perusteella päätös ei ole lainvastainen.

### **Loppupäätelmä valitukseen kokonaisuudessaan:**

Yllä selostetuin perustein valitus tulee hylätä, koska päätös ei ole tapahtunut virheellisessä järjestyksessä, kaupunginhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole lainvastainen. Näin ollen kaupunginhallituksen hyväksymispäätöstä ei tule kumota.

## **VALITUKSEN TEKIJÄN SELOSTUS ASIASTA SEKÄ VASTINEET NIIHIN**

- merkintä osoittaa Forssan kaupungin vastineen asiaan.
- Sopimussuhde:
  - Kiinteistö on Forssan Mykkäelokuvayhdistys ry:n hallinnassa
    - Kiinteistö on Forssan kaupungin omistama sekä maapohjaltaan että rakennuksineen. Forssan Mykkäelokuvayhdistys ry:llä on hallintasopimus rakennuksen käyttämisestä kokoontumis- ja esitystilana elokuvamuseotoimintaan.
  - Yhdistys kunnostanut rakennusta
    - Sopimuksen mukaisesti yhdistys vastaa rakennuksen kunnossapidosta ja jätehuollosta, kiinteistöstä ei peritä vuokraa yhdistykseltä.
  - Kaavamuutoksella estetään yhdistyksen toiminta
    - Kaavamuutoksessa rakennuksen kaavamääräys sr-29/pkt sallii rakennukseen sijoitettavan palvelu- ja toimistotiloja, johon käyttötarkoitukseen Forssan Mykkäelokuvayhdistys ry:n toiminta kuuluu.
- Kaavamuutoksen tarve
  - Muutos lähtenyt liikkeelle maanomistajien hakemuksesta, jotka koskevat heidän kiinteistöjään, eivät kiinteistöä, jossa elokuvateatteri sijaitsee.
    - Maanomistajan hakiessa kaavamuutosta kiinteistölleen kaupunki tutkii samalla, onko ympäristöalueella laajemmin tarvetta kaavamuutokseen. Kaavoitusta aloitettaessa kaupunki on todennut, että alueella on vanhentunut asemakaava. Maakuntakaavassa ja Kaupunkipuisto teemaosayleiskaavassa alue kuuluu arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Asiaa ei ole voimassa olevassa kaavassa riittävällä tarkkuudella otettu huomioon, joten alueen asemakaavaa on ollut myös tarpeen tarkistaa. Laajemmin koko Uudenkylän alueen asemakaavoja on tarkoitus tarkastella uudestaan ja laatia tarvittaville alueille asemakaavamuutos. Kaavamuutos on jo tehty Keskuskadun, Kauppakadun, Oikokadun, Yhtiönkadun ja Loimijoen väliselle alueelle Uusikylä I A -asemakaavassa. Myös Keskuskadun eteläosan ympäristössä on vireillä asemakaavamuutos Uusikylä II M.
  - MRL 7§: Kaavoituskatsauksen tulee koskea vireillä olevia kaava-asioita, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä.
    - Kaavoituskatsauksen vähimmäisvaatimus on, että siinä esitetään kaavat, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Forssan kaupunki esittelee kaavoituskatsauksessa kaikki vireillä olevat kaavat, jotta osalliset ja muutkin kuntalaiset saavat varhaisessa vaiheessa tietoa tekeillä olevista kaavoista voidakseen osallistua kaavojen valmisteluun sekä ottaa kantaa niihin.
    - Kaavoituskatsauksessa mukana olevia kaavoja voi hyväksyä yhdyskuntalautakunta, kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto.



- Pääjärven kiinteistölle rakennettu uudisrakennus, kukaan muu kaavamuutosalueella ei ole saanut lupaa uudisrakennukseen.
  - Kaavan ainoa tarkoitus näyttää olevan kyseisen uudisrakennuksen hyväksyminen asuinrakennukseksi.
    - Uudenkylän alueen kaavojen uudistaminen on aloitettu Uusikylä I A - asemakaavamuutoksella, jossa on mahdollistettu piharakennukseen sivuasunnon sijoittaminen.
    - Pääjärven uudisrakennus on rakennettu silloisen voimassa olevan asemakaavan mukaan piharakennuksen rakennusosalalle.
    - Kaavamuutoksessa on otettu huomioon kyseisen hakijan esitys asemakaavan uudistamisesta siten, että piharakennuksen rakennusosalalle sallitaan myös asuintilojen rakentaminen. Kaavan laatimisen yhteydessä tutkittiin mahdollisuutta sijoittaa piharakennukseen asunto ja tämä todettiin mahdolliseksi, kunhan sallittua asuntomäärää ei ylitetä. Myös kaava-alueen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL-24) muihin piharakennuksiin saa tarvittaessa sijoittaa asunnon.
    - Kaavamuutoksen tarkoituksena on kokonaisuutena ollut tutkia olevan rakenteen ja toiminnan sopeutumista valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön edellyttämään ympäristön säilyttämisen tavoitteisiin. Lisäksi on tutkittu liikealueen toiminnan mahdollisuutta muuttua enemmän asumispainotteiseksi.
  - Teatterirakennus estää uudisrakennuksesta näkymän Loimijoelle, kaavamuutoksen ainoana tarkoituksena on, että teatterirakennus tuhoutuu ja näkymä avautuu.
    - Kaavamuutoksen tarkoituksena on säilyttää nykyinen rakennuskanta, johon on pyritty erityyppisin kaavamääräyksin, joista vahvin on rakennuksen sr-suojelumerkintä. Sr-merkinnällä on myös kyseinen teatterirakennus suojeltu.

#### o Lepakkoselvitys

- Teatterirakennuksen muuttaminen puistoalueeksi ei ole lepakkojen levinneisyyden turvaamiseksi tarpeen.
  - Rakennus on suojeltu sr-merkinnällä, joten rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen olemassaolo ei haittaa lepakkojen elinolosuhteita vaan saattaa olla niiden levähdyspaikka.

#### o Vuorovaikutuksesta kaavoitusmenettelyssä

- Kaavasuunnitelmasta käytiin keskustelua vuonna 2021 kaupungin kaavoitusviranomaisien 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.
  - Vuonna 2021 ei ole keskusteltu kaavamuutoksesta valituksentekijän kanssa.
  - Vuonna 2021 on neuvoteltu katusuunnitelmasta, joka koski Kauppakadun ja Loimijoen välisellä alueella sijaitsevan Keskuskadun osaa. Kyseisen katualueen asemakaava Uusikylä I A on tullut voimaan 11.8.2015 ja se on yksi Uudenkylän alueen kaavojen uudistamisen kaavamuutoksista. Katusuunnitelmat laaditaan omana projektina voimassa olevassa asemakaavassa esitetyle katualueelle.

- Katusuunnitelmasta neuvotellaan osallisten kanssa uudelleen, kun suunnittelu etenee.
- Uusikylä III B -asemakaava-alueen rajaus on säilynyt samana koko kaavoituksen ajan. Keskuskadun katualue ei ole kuulunut kaava-alueeseen, koska se oli mukana suhteellisen tuoreessa edelleen ajantasalla olevassa Uusikylä I A -asemakaavamuutoksessa.

## **SOPIMUS**

- Hallintasopimus on siirretty Forssan Mykkäelokuvayhdistys ry:lle kaupunginhallituksen hyväksynnällä 12.6.2006, dnro 194/56.1/2006.
- Hallinta on luovutettu käytettäväksi kokoontumis- ja esitystilana elokuvamuseotoimintaan ja siihen liittyvään muuhun toimintaan, kuten elokuvaesityksiin, elokuvakulttuurin ja audiovisuaalisen tekniikan näyttelyihin.
- Ei vuokraa, yhdistys huolehtii rakennuksen kunnossapidosta sekä jätehuollosta.