

FORSSAN KAUPUNKI

KALLIOMÄEN ALUEELLISEN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LAATIMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. Yleistä

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään mihin Kalliomäen alueellisen rakennusjärjestyksen valmistelu perustuu, miten valmistelu etenee ja miten siihen voi vaikuttaa.

Kalliomäen alueellinen rakennusjärjestys täydentää Ronttismäki -asemakaavan määräyksiä ja se rajautuu vaikutusalueeltaan samalla tavoin. Alueellista rakennusjärjestystä käytetään Kalliomäen alueella Forssan kaupungin yleisen rakennusjärjestyksen sijasta.

Alueellisessa rakennusjärjestyksessä annetaan määräyksiä, jotka johtuvat alueeseen kohdistuvista valtakunnallisista velvoitteista ja jotka puolestaan ohjaavat kaavoitusta sekä siihen liittyvää rakentamisen ohjausta. Myös Kalliomäen alueen täydennysinventointi on nostanut esille rakentamisen ohjauksen ongelmia.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 15 §:n mukaan on rakennusjärjestystä valmisteltaessa soveltuvin osin noudatettava mitä MRL 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja MRL 65 §:ssä esitetään kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Rakennusjärjestyksen laatimisesta säädetään myös maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 6 §:ssä.

MRL 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

2. Lähtökohdat

MRL 14 §:n mukaan rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Lisäksi Suomen kuntaliiton (2012) oppaassa rakennusjärjestyksen laatimiseen painotetaan, että rakennusjärjestyksen arvo on juuri paikallisesti merkittävien ohjeiden ja määräysten antamisessa. Paikallisten määräysten tehtävänä on osaltaan huolehtia lakiin sisältyvien tavoitteiden toteuttamisesta.

Kalliomäen alue on osa Forssan teollista yhdyskuntaa ja se on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (RKY). Sitä koskevat valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT), joiden velvoitteita määritellään maankäyttö- ja rakennuslaissa.

3. Vaikutusten arviointi

Alueellisen rakennusjärjestyksen valmisteluun sisältyy vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin sen aiheuttamia vaikutuksia. Niiden arvioinnissa otetaan huomioon alueellisen rakennusjärjestyksen tehtävä ja tarkoitus sekä aikaisemmin tehdyt selvitykset.

Arvioitavaksi tulevat merkittävät vaikutukset, jotka kohdistuvat esimerkiksi yhdyskuntarakentamiseen, rakennettuun ympäristöön, maisemaan, luonnonympäristöön, yhdyskuntahuoltoon, talouteen sekä ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Vaikutuksia arvioitaessa käytetään vertailukohtana nykyistä yleistä rakennusjärjestystä. Vaikutusten arviointi suoritetaan kaupungin asiantuntijatyönä huomioiden osallisten esittämät näkemykset.

4. Nykytilanne ja alueellisen rakennusjärjestyksen tarve

Forssan kaupungin nykyinen yleinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2012.

Yleinen rakennusjärjestys ei riitä ohjaamaan vuonna 2009 RKY -alueeksi luokitellun Kalliomäen alueen rakentamista. Valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä alue tarvitsee tarkemman rakentamisen ohjauksen.

Nämä vaatimukset ovat käynnistäneet Kalliomäen alueen asemakaavan uudistamisen. Alueen uudesta kaavaluonnoksesta saaduissa viranomaislausunnoissa on nostettu esille alueellisen rakennusjärjestyksen tarve.

Edellä mainittujen velvoitteiden ja siten alueen rakentamisen ohjaamiseen liittyvien tiukempien tavoitteiden vuoksi on tarpeen laatia Kalliomäelle oma alueellinen rakennusjärjestys. Valmistelu tapahtuu Forssan maankäytön suunnittelun yksikössä, koska se liittyy olennaisesti alueen asemakaavan uusimiseen.

5. Alueellisen rakennusjärjestyksen laatimisen tavoitteet

- antaa alueen historiallisista ominaispiirteistä ja kulttuurihistoriallisesta erityisasemasta johtuen rakentamista koskevat tarpeelliset määräykset
- tarkentaa alueen rakentamisen ohjausta ja lupamenettelyä
- pyrkii säilyttämään alueen arvon osana valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriperintöä

6. Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin alueellinen rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kalliomäen alueellisen rakennusjärjestyksen uudistamisessa osallisia ovat:

- Kalliomäen alueen asukkaat ja maanomistajat
- Kalliomäen alueella toimivat yhdistykset ja seurakunnat
- Forssan yrittäjäjärjestöt
- Forssan seurakunta
- Forssan kaupunginhallitus ja kaupungin hallintokunnat
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Hämeen liitto
- Museovirasto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Forssan vesihuoltoliikelaitos
- Forssan verkkopalvelut
- muut kuntalaiset MRL 62 §:n mukaan

7. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Alueellisen rakennusjärjestyksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta tiedotetaan Forssan lehdessä ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla (ko. ilmoitustaulun käyttö päättyy 1.6.2017) sekä kaupungin internet -sivuilla.

Osallistuminen ja vuorovaikutus toteutetaan seuraavasti:

- neuvottelut eri viranomaisten ja muiden tahojen kanssa
- lausunnot eri viranomaisilta
- osallisten huomautusten ja muistutusten jättäminen nähtävänä olojen aikana
- rakennusjärjestystä esitellään yleisötilaisuuksissa
- ottamalla suoraan yhteyttä maankäytön suunnitteluun

8. Alueellisen rakennusjärjestyksen laadintaprosessi

Kalliomäen alueellisen rakennusjärjestyksen vireille pano on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa ja hyväksytty kaupunginhallituksessa vuoden 2009 kaavoituskatsauksen käsittelyn yhteydessä.

Alueellisen rakennusjärjestyksen valmistelu (luonnosvaihe) on käynnistetty kaupungin virkamies-työnä. Valmisteluun ovat osallistuneet Forssan kaupungin maankäytön suunnittelu, infrapalvelut ja rakennusvalvonta. Valmisteluvaiheen työtä ovat kommentoineet myös maankäyttöpalvelut.

Alueellisen rakennusjärjestyksen luonnosvaiheessa esitystä kommentoivat tarpeen mukaan Mu-seovirasto, ELY -keskus, Hämeen liitto, Kanta-Hämeen pelastuslaitos, Forssan vesihuoltoliikelaitos ja Forssan verkkopalvelut.

Yhdyskuntalautakunta päättää rakennusjärjestyksen luonnoksen asettamisesta nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten sekä tarvittavien lausuntojen pyytämisestä.

Alueellisen rakennusjärjestyksen luonnokseen sekä sen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua 30 päivän ajan Forssan kaupungin teknisen ja ympäristötoimen maankäytön suunnittelussa tai kaupungin internet -sivuilla.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä luonnoksesta sen nähtävänä oloaikana. Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta maankäytön suunnittelu valmistelee rakennusjärjestyksen ehdotuksen ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Ehdotusvaihe

Ehdotus Kalliomäen alueelliseksi rakennusjärjestykseksi tulee nähtävillä yhdessä Ronttismäki - asemakaava-ehdotuksen kanssa.

Kaupunginhallitus päättää ehdotuksen asettamisesta nähtävillä ja lähettämistä lausunnoille. Rakennusjärjestysehdotus asetetaan julkisesti nähtävillä vähintään 30 päivän ajaksi, jonka aikana osallisilla on oikeus tehdä siitä kirjallinen muistutus.

Rakennusjärjestysehdotukseen voi tutustua Forssan kaupungin teknisen ja ympäristötoimen maankäytön suunnittelussa tai kaupungin internet -sivuilla. Ehdotuksen nähtävänä olosta tiedotetaan samoin kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Hämeen liitolta, Museovirastolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta ja Forssan verkkopalveluilta.

Yhdyskuntalautakunta käsittelee tehdyt muistutukset ja saadut lausunnot virkamiesvalmistelun pohjalta sekä käsittelee tarvittavat muutokset. Jos muutokset ovat oleellisia, ehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto. Ehdotus asetetaan nähtäville uudestaan, mikäli siihen tehdään oleellisia muutoksia.

Hyväksyminen

Ronttismäki -asemakaavan ja Kalliomäen alueellisen rakennusjärjestyksen hyväksyy Forssan kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen. Valtuuston hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella Forssan lehdessä sekä kunnan verkkosivuilla. Hyväksymispäätös lähetetään tiedoksi niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat ehdotuksen nähtävillä ollessa sitä pyytäneet.

9. Muutoksenhaku ja voimaantulo

Valtuuston hyväksymispäätökseen voi hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Kalliomäen alueellinen rakennusjärjestys astuu voimaan, kun päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu.

10. Alueellisen rakennusjärjestyksen tavoiteaikataulu ja päätöksenteko

- Alueellisen rakennusjärjestyksen vireille tulo, yhdyskuntalautakunta v. 2009
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä alueellisen rakennusjärjestysluonnoksen käsittely, yhdyskuntalautakunta 24.5.2017
- Luonnos on nähtävänä 26.5.- 23.6.2017
- Alueellisen rakennusjärjestysehdotuksen asettaminen nähtäville, kaupunginhallitus elokuu 2017
- Muistutusten käsittely, yhdyslautakunta syyskuu 2017
- Alueellisen rakennusjärjestyksen hyväksyminen, valtuusto lokakuu 2017
- Alueellisen rakennusjärjestyksen voimaantulo 1.1.2018

11. Yhteystiedot

Vs. kaavoitusarkkitehti Tuomo Hirvonen, tuomo.hirvonen@forssa.fi
ja kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, sirkka.koykka@forssa.fi

Tekninen ja ympäristötoimi / Forssan kaupunki
Turuntie 18, 30100 FORSSA
Sähköposti, tekninen@forssa.fi

Lähteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)
Suomen Kuntaliitto (2012). Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen. Kuntaliiton verkkojulkaisu.