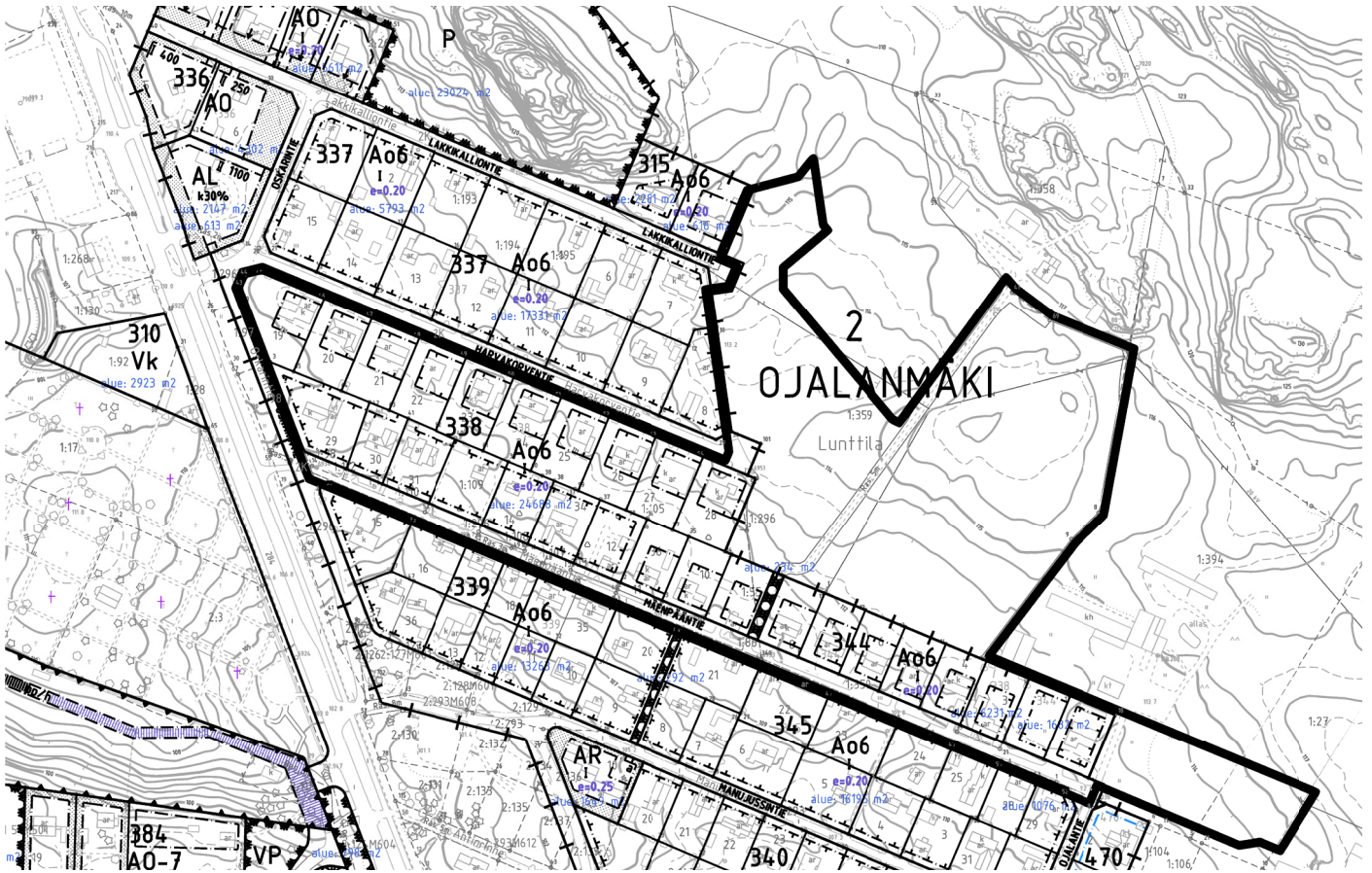




OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

OJALANMÄKI I F
FORSSAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVA
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



KAAVA-ALUEEN RAJAUS JA OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA



ALUEEN ORTOKUVA



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

OJALANMÄKI I F FORSSAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVA MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kaavoitus kohde	Osayleiskaava Dnro: Ojalanmäki I F Asemakaava käsittää Ojalanmäen kaupunginosan korttelit 338 ja 344 sekä katu- ja puistoaluetta. Kortteli 344 täydentyy uusilla pientalotonteilla. Asemakaavalla muodostuvat uudet korttelit 389, 390 ja 391.
Hakija/Aloite	Forssan kaupunki
Asemakaavan tarkoitus	Laatia asemakaavattomalle peltoalueelle asemakaava, jossa korttelialueet osoitetaan pientaloasumisen käyttöön ja yleiset alueet osoitetaan lähivirkistysalueeksi ja liikennealueeksi. Tontit tulevat monipuolistamaan Forssan kaupungin pientalotonttien tarjontaa. Lisäksi kaava-alueeseen on otettu mukaan myös olemassa olevaa asemakaavoitettua pientalo- ja katualuetta, jonka osalta kaavaa ajanmukaistetaan ja tarkistetaan.
Maakunta-kaava	Kanta-Hämeen maakuntakaavassa alue on rakennettavaa uutta tai rakennetta tiivistävää asuntovaltaista aluetta (Ar). Alueen ympäristössä on asuntovaltaista taajamatoimintojen aluetta (A). Alue on tärkeää tai muuhun vedenhankintakäyttöön soveltuvaa pohjavesialuetta.
Yleiskaava	Alueelta on laadittu Ojalanmäen osayleiskaavaluonnos 30.5.2011. Kaavuluonnos on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtävänä 20.6 - 8.8.2011. Asemakaavaluonnosta on valmisteltu rinnakkain osayleiskaavaehdotuksen kanssa. Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa alue on asuntoaluetta (AP). Alue on suojeltavaa pohjaveden muodostumisaluetta. Alueen läpi on osoitettu harjun reunaan pitkin itä-länsi – suuntainen ulkoilun pääreitti, josta haarautuu alueen itä-osassa ja länsiosassa reitti alueen pohjoisosaan, jossa on taas reittien välillä yhteys.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

OJALANMÄKI I F FORSSAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVA MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Asema-kaava	<p>Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat: D 2 15.6.1970, jossa Ojalanmäen omakotirakennusten alueen (AO) ja Lakkikalliontien varren puistoalueen asemakaavaa on muutettu.</p> <p>Ympäröivä alue on osoitettu pienasumiseen ja lähivirkistysalueeksi. Suunnittelualueen lähiympäristössä ovat voimassa asemakaavat: E 30 4.5.1984, jossa Manujussintien alkuun on kaavoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. E 67 4.6.1988, jossa korttelin 336 erillispientalojen (AO) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) on täsmennetty. H 11 22.12.1990, jossa korttelin 314 erillispientalojen korttelialueen määräyksiä on täsmennetty. H 60 10.5.1999, jossa Manujussintien varrella on laajennettu asuttua pientaloaluetta (AO) uudella korttelilla 470.</p>
Maanomistus-tilanne	<p>Kaavoitettava uusi asuinkäyttöön tarkoitettu alue on suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa (vihreä). Kaavoitetut korttelialueet ovat yksityisten omistuksessa (valkoinen).</p>
Vaikutusalue	<p>Kaavan vaikutusalue ulottuu lähiympäristöön.</p>
Ympäristövaikutusten arviointi	<p>Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan sen vaikutukset ympäristöhallinnon ohjetta 10/2006 ”Vaikutusten arviointi kaavoituksessa” noudattaen.</p>
Tehdyt selvitykset	<ul style="list-style-type: none">- Alueelle on tehty rakennettavia alueita tarkasteleva maisemaselvitys: Elisa Tegel, syksy 2011- Alueelle on tehty luontoselvitys: Suomen Luontotieto Oy 31/2010 Jyrki ja Satu Oja Forssan Ojalanmäen osayleiskaava-alueen liito-oravaselvitys ja luontoarvojen perusselvitys. Alue käytiin läpi lohkoittain, jonka perusteella todettiin, ettei siellä ole luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä. Lakkikallion alue ja lohkon 10 eteläosassa sijaitseva kallioalue täyttävät metsälain 10§ mukaisen määritelmän erityisen arvokkaasta elinympäristöstä. Alueella ei ole liito-oravan potentiaalista elinympäristöä.- meluselvitys vt10 2007, Airix Ympäristö Oy- Ojalanmäen ja Parkkiaron meluselvitys, Vt 10 ja st 284, A-Insinöörit 2013- Ojalanmäen ja Parkkiaron liikenneselvitys, A-Insinöörit 2013
Tehtävät selvitykset	<p>- Alueelle on tehty rakennustapaohje joka tulee täydentämään asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä</p>
Kaavan tavoitteet	<p>Kaupungin tavoitteena kaavalle on saada aikaan erillisalueina pienissä kokonaisuuksissa kaavoitettavia laadukkaita pientaloalueita, jotka istuvat maisemaan ja maastoon luontevasti</p>
Käsittely	<p>2012 - 2013</p>



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
OJALANMÄKI I F
FORSSAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVA
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU
OJALANMÄKI I F

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Kevät 2012	LUONNOS / MRL 62§ Syksy 2012	EHDOTUS / MRL 65§ Kevät - Syksy 2013	MRL 200§ Syksy 2013
Osalliset: <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen kaavoituskatsaus Forssan lehti 11.2.2012	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävilläolo 30 päivää	Voimaantulo
Hämeen ELY-keskus	neuvottelut 25.10.2011, 25.4.2012	lausunto	lausunto	tiedoksi
Uudenmaan ELY-keskus	neuvottelu 25.10.2011, 25.4.2012	lausunto	lausunto	tiedoksi
Museovirasto				
Hämeen liitto	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	lausunto	tiedoksi
Naapurikunnat	tiedoksi	kuulutus	kuulutus 28.3.2013	tiedoksi
<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Kaupunginvaltuusto	tiedoksi		käsittely 2.9.2013	tiedoksi
Kaupunginhallitus	käsittely	käsittely	käsittely 25.3.2013, 18.6.2013	tiedoksi
Tekninen lautakunta	tiedoksi	lausunto tarvittaessa		
Ympäristölautakunta	käsittely	käsittely		
Yhdyskuntalautakunta			käsittely	tiedoksi
Ympäristölupalautakunta			lausunto tarvittaessa	tiedoksi
K-H Pelastuslaitos	tiedoksi	neuvottelu	lausunto	tiedoksi
Forssan Verkkopalvelut Oy	tiedoksi	neuvottelu	lausunto	tiedoksi
Forssan vesihuoltoliikelaitos	tiedoksi	neuvottelu	lausunto	tiedoksi
<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>		yleisötilaisuus		
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus 28.3.2013 neuvottelu tarvittaessa	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä tai kuulutus	kuulutus 28.3.2013	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus 28.3.2013	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus 28.3.2013	kuulutus

Forssa 18.6.2013, 23.9.2013

Elisa Tegel
kaavoitusarkkitehti