



**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
OJALANMÄKI III A ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU**



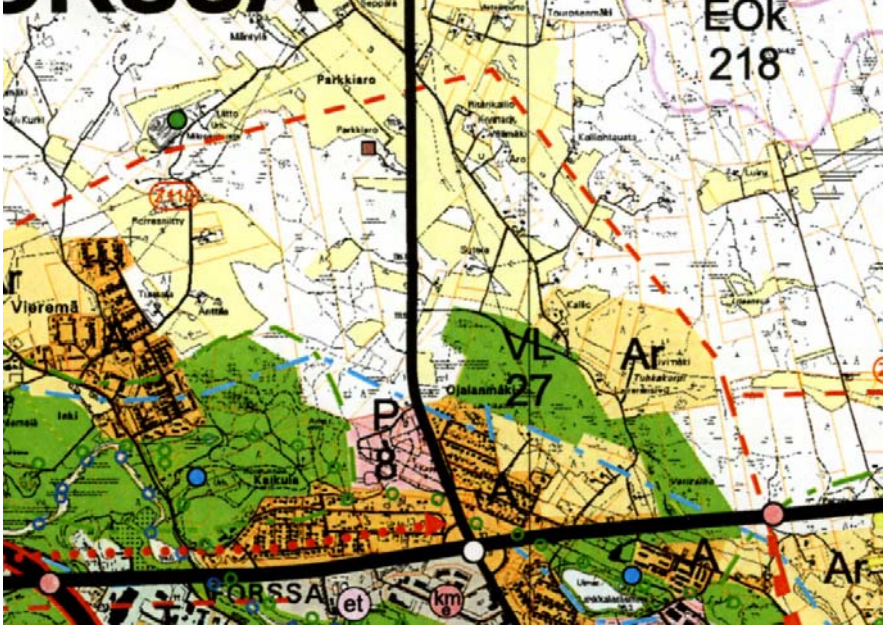

KAAVA-ALUEEN RAJAUS JA AJANTASAKAAVA.



ALUEEN ORTOKUVA

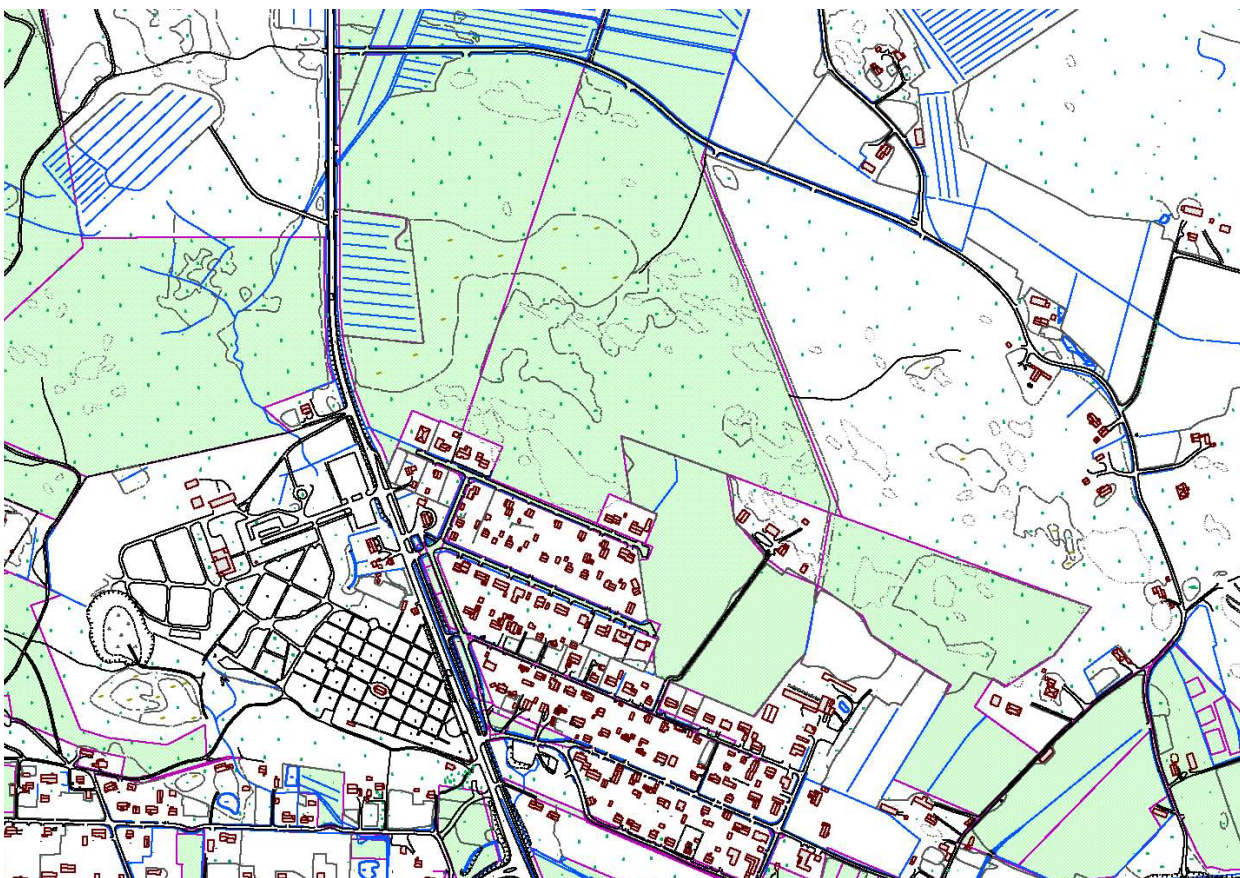


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA OJALANMÄKI III A ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kaavoitus kohde	Asemakaava: Ojalanmäki III A
Hakija/Aloite	Forssan kaupunki
Asemakaavan tarkoitus	Asemakaavan tarkoituksena on laatia asemakaavattomalle alueelle asemakaava. Tontit tulevat monipuolistamaan Forssan kaupungin pientalotonttien tarjontaa. Kaava-alueella on lisäksi Ojalanmäen rakennetut korttelit 314, 315, 336 ja 337, joiden kaava ajanmukaistetaan ja tarkistetaan.
Maakunta-kaava	<p>Kanta-Hämeen maakuntakaavassa alueen eteläosa on asuntovaltaista taajamatoimintojen aluetta (A). Rakennettava uusi tai rakennetta tiivistävä asuntovaltainen alue (Ar). Lähivirkistysalue (VL). Hautausmaa laajennusalueineen on osoitettu merkinnällä palvelujen alue (P). Alueen itä- ja pohjoisreunalta kulkee ohjeellinen uusi voimajohtolinja 110 kV. Alueen eteläosa on tärkeää tai muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialuetta. Ulkoilureitti kulkee pitkin harjualueen reunaan. Pohjoisessa ja idässä on ns. valkoista aluetta, jolla ei ole maakuntakaavamerkintöjä.</p> 
Yleiskaava	<p>Kaupunginvaltuuston 2.9.2013 hyväksymässä Ojalanmäen osayleiskaavassa alue on erillispientalojen aluetta (AO) ja pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Tampereentien ja 10-tien varressa on suojaviheraluetta (EV), jolle saa tarvittaessa sijoittaa melulta suojaavia rakenteita sekä hulevesien käsittelyyn liittyviä painanteita ja -altaita. Pohjoisosassa on lähivirkistysalue, taajamametsä (VL). Leikkipuistoja (VK) on kaksi. Virkistysalueilla on kallioita ja mäkiä, joilla on maisemallisia tai ympäristöarvoja. Alueen eteläosa on tärkeää pohjaveden muodostumisaluetta. 10-tie on yleistä teialuetta (LT), Tampereentie liikennealuetta (L). Ulkoilun pääreitti kulkee alueen läpi: itäosasta haarautuu pohjoisosan mäkestä maastoa hyödyntävä reitti.</p> 



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA OJALANMÄKI III A ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Asema-kaava	<p>Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:</p> <ul style="list-style-type: none">- D02 15.6.1970, jossa on osoitettu omakotitalojen korttelialue (AO), liikerakennusten korttelialue (AL) ja puistoalue (P).- E67 22.2.1988, jossa on osoitettu erillispientalojen (AO) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).- L02 27.2.2012, jossa on osoitettu pientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita, rivitalojen korttelialuetta (AR), suoja-viheraluetta (EV), yleisen tien aluetta (LT) ja leikkiapuisto (VK).- L05, jossa on osoitettu erillispientalojen (AO) korttelialueita, puisto (VP) ja leikkiapuisto (VK).- H11 17.12.1990, jossa on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO) Lakkikallion länsipuolelle. <p>Osaksi suunnittelualue on asemakaavoittamatonta.</p>
Maanomistus tilanne	<p>Kaavoitettava uusi asuinkäyttöön tarkoitettu alue on pääosin kaupungin omistuksessa (vihreä). Korttelialueet ovat yksityisten omistuksessa (valkoinen).</p> 
Vaikutusalue	<p>Kaavan vaikutusalue ulottuu lähiympäristöön.</p>
Ymp.vaikutusten 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 osayleiskaavan yhteydessä rakennettavia alueita tarkasteleva maisemaselvitys.- 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.- liikenteellinen selvitys ja meluselvitys. A-insinöörit, 2013.
Kaavan tavoitteet	<p>Kaupungin tavoitteena kaavalle on saada aikaan erillisalueina pienissä kokonaisuuksissa toteutettavia laadukkaita pientaloalueita, jotka istuvat maisemaan ja maastoon luontevasti.</p>
Käsittely	<p>2012 - 2014</p>
Valmistelija	<p>Elisa Tegel, kaavoitusarkkitehti</p>



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
OJALANMÄKI III A ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU
OJALANMÄKI III A

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Marraskuu 2012	LUONNOS / MRL 62§ Talvi 2013	EHDOTUS / MRL 65§ Kesä 2014	MRL 200§ Syksy 2014
Osalliset: <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen kaavoituskatsaus 2013 Forssan lehti	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävilläolo 30 päivää	Voimaantulo
Hämeen ELY-keskus	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	lausunto	tiedoksi
Uudenmaan ELY-keskus	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	lausunto	tiedoksi
Hämeen liitto	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	lausunto	tiedoksi
Naapurikunnat		kuulutus	kuulutus	
<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Kaupunginvaltuusto	tiedoksi		käsittely	tiedoksi
Kaupunginhallitus	käsittely	käsittely	käsittely	tiedoksi
Yhdyskuntalautakunta	tiedoksi	käsittely	käsittely	tiedoksi
Ympäristölupalautakunta		lausunto	lausunto	tiedoksi
K-H pelastuslaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	tiedoksi
Forssan Verkkopalvelut Oy	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	tiedoksi
Forssan vesihuoltoliikelaitos	tiedoksi	lausunto	lausunto	tiedoksi
<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>		yleisötilaisuus		
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus neuvottelu tarvittaessa	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä tai kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus

Forssa 18.11.2012, 3.12.2013, 25.6.2014

Elisa Tegel
kaavoitusarkkitehti