



# FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



## OJALANMÄKI I E

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN  
SELOSTUS

11.11.2011

# OJALANMÄKI I E

## ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

### 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 11. päivänä marraskuuta 2011 päivättyä asemakaavakarttaa Ojalanmäki I E.

#### **Asemakaavan muutos koskee:**

Forssan kaupungin Ojalanmäen (2.) kaupunginosan kortteleita 339, 340, 343, 345 ja 470 sekä puisto- ja katualueita ja Kaikulan (9.) kaupunginosan puisto- ja katualueita.

#### **Asemakaavalla muodostuu:**

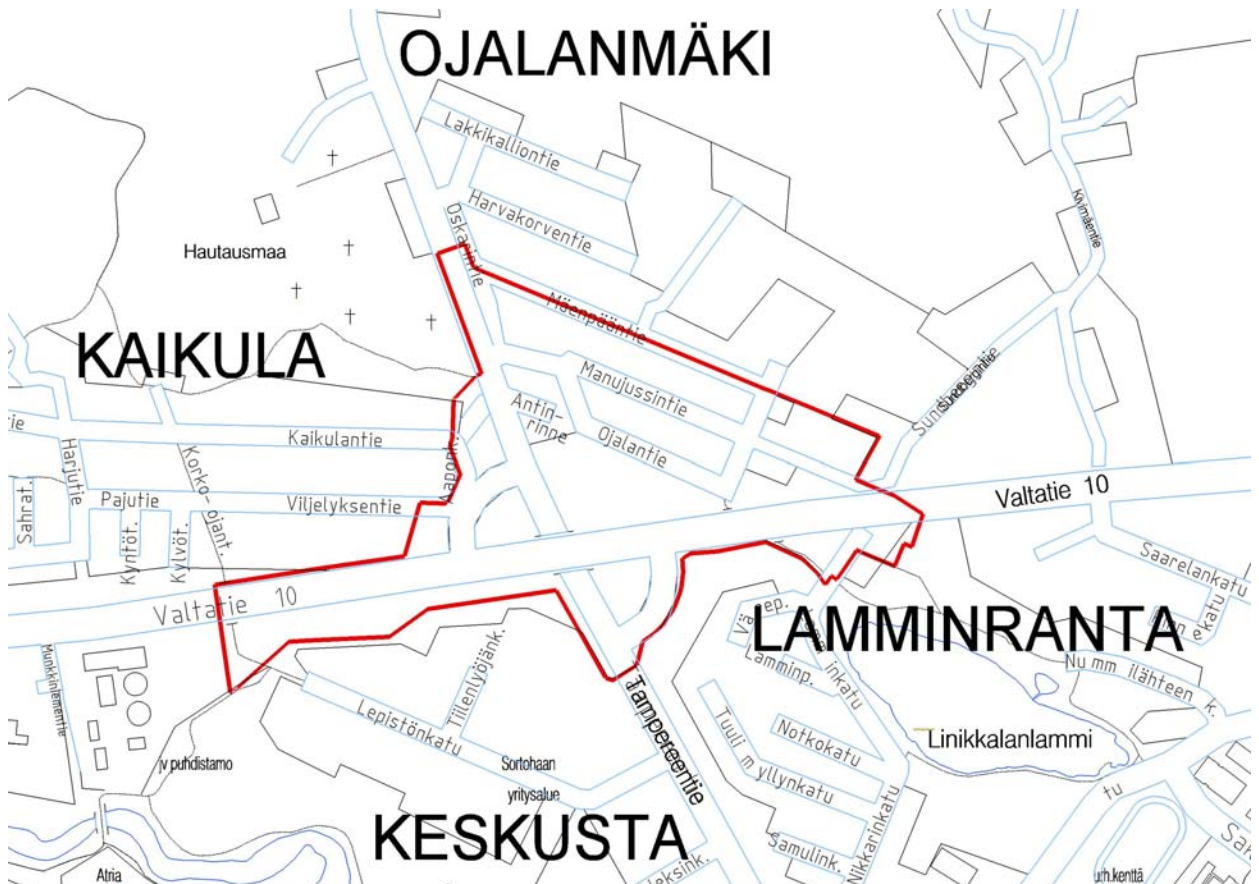
Forssan kaupungin Ojalanmäen (2.) kaupunginosan korttelit 330, 350 ja 470 (osa) sekä virkistys-, liikenne-, erityis- ja katualueita, Kaikulan kaupunginosan liikennealueita, Keskuksen kaupunginosan liikenne- ja erityisalueita ja Lamminrannan kaupunginosan liikenne-, erityis- ja katualueita.

#### **Asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Forssan kaupungin Ojalanmäen kaupunginosan korttelit 339, 340, 343 ja 470 (osa) sekä katualueita ja Kaikulan kaupunginosan erityis- ja katualueita.

#### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asuinalue sijaitsee Valtatien 10 ja Tampereentien koilliskulmauksessa noin kilometrin päässä ydinkeskustasta.



## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>1</b>
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>3</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>4</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Maisema ja luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	7
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>9</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1	Osalliset	9
4.3.2	Vireilletulo	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet	10
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>11</b>
5.1	Kaavan rakenne	11
5.1.1	Mitoitus	11
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
5.3	Aluevaraukset	11
5.3.1	Korttelialueet	11
5.3.2	Muut alueet	13
5.4	Kaavan vaikutukset	13
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	13
5.5	Ympäristön häiriötekijät	13
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>13</b>
	Yhteenveto esitetyistä lausunnoista, mielipiteistä ja kannanotoista	14

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Kunnallistekniikka
3. Ote maakuntakaavasta
4. Ote keskustaajaman yleiskaavasta
5. Ote ajantasa-asemakaavasta
6. Asemakaavakartta
7. Seurantalomake

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 15.9.2004 Renor Oy jätti kaavoituspyynnön omistamilleen alueille Ojalanmäen asuntoalueella.
- 2004 kaavoituskatsauksessa ilmoitettiin vireille Ojalanmäki I E asemakaava ja asemakaavan muutos.
- 8.10.2010 Syrjän tilan 61-408-1-103 maanomistaja jätti kaavoituspyynnön alueelleen.
- Vuoden 2009 ja 2010 kaavoituskatsauksien yhteydessä tarkistettiin aluerajausta nykyiseen muotoon sekä täydennettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.
- 22.4.2010 valmistui Ojalanmäki I E asemakaavaluonnos.
- 11.5.2010 ympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se asettaa Ojalanmäki I E asemakaavaluonnoksen 22.4.2010 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville.
- 31.5.2010 kaupunginhallitus päätti asettaa Ojalanmäki I E asemakaavaluonnoksen 22.4.2010 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville.
- 7.6. - 30.7.2010 asemakaavaluonnos oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä. Luonnoksesta jätettiin mielipiteitä koskien katualueiden rajauksia sekä hulevesiongelmia.
- 11.11.2010 valmistui Ojalanmäki I E asemakaavaehdotus.
- 14.12.2010 ympäristölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa Ojalanmäki I E asemakaavaehdotuksen 11.11.2010 julkisesti nähtäville.
- 10.01.2011 kaupunginhallitus päätti asettaa Ojalanmäki I E -asemakaavaehdotuksen 11.11.2010 MRL 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä lausunnot Hämeen ja Uudenmaan ELY -keskuksilta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä ja Forssan vesihuoltoliikelaitokselta.
- 17.01.-15.02.2011 asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävänä. Ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus sekä pyydetyt lausunnot.
- 03.03.2011 valmistui tarkistettu asemakaavaehdotus, josta tiedotettiin maanomistajille, joita tarkistus koski.
- Kesällä 2011 saapui kaksi kannanottoa asemakaavaan.
- 11.11.2011 valmistui lopullinen asemakaavaehdotus, jonka tarkistukset eivät vaadi kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.
- 20.02.2012 kaupunginhallitus päätti esittää valtuustolle, että se hyväksyy Ojalanmäki I E asemakaavan 11.11.2011.
- 27.02.2012 valtuusto hyväksyi Ojalanmäki I E asemakaavan 11.11.2011.

## 2.2 Asemakaava

Rakennetun pientaloalueen 15.6.1970 vahvistetun asemakaavan kaavamääräykset ajanmukaistetaan ja alueeseen liitetään muutamia uusia pientalotontteja. Asuinalueen liikennejärjestelyjä jäsennetään selkeämmäksi huomioiden rakennettu tilanne. Asuinalueen lounaisosassa sijaitsevat rakennetut katu- ja liikenneyhteydet asemakaavoitetaan nykyisten liikennejärjestelyjen mukaisesti huomioiden alueen sijaitseminen tärkeällä pohjavesialueella.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uudet kiinteistöt muodostetaan asemakaavan tultua voimaan ja uudet katualueet rakennetaan tarpeen mukaan.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

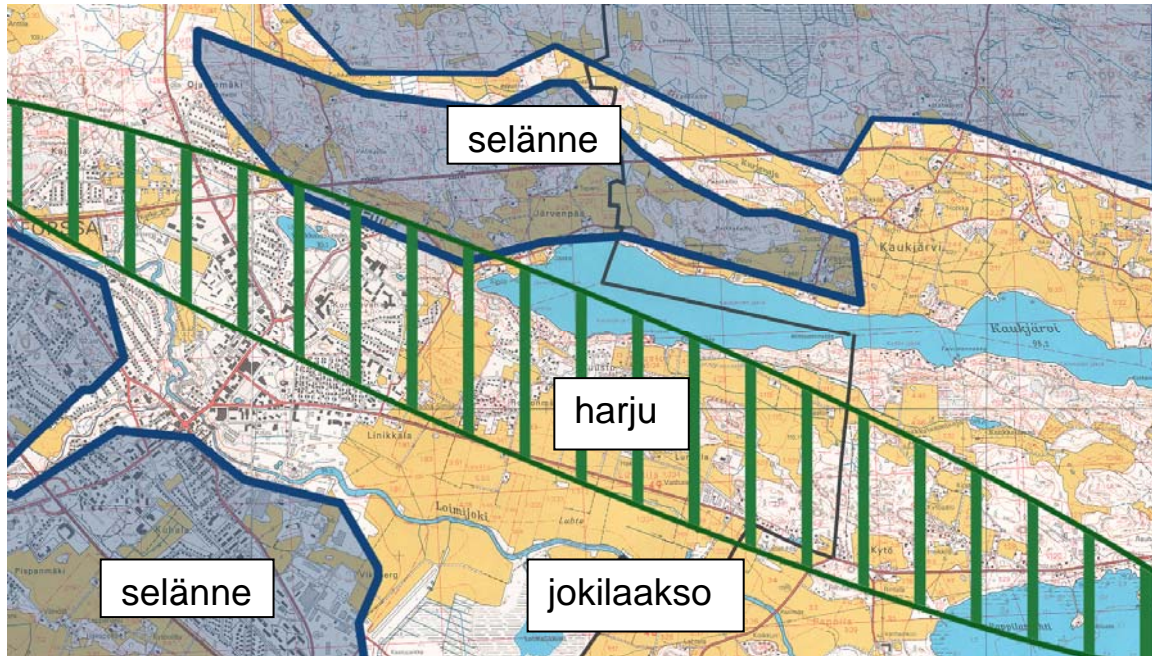
### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin 1940 – 1960 -luvulla rakennettua pientaloaluetta sekä liikennöntialuetta. Asuinalue on pohjoisen suuntaan nousevaa rinnealuetta ja Valtatien 10 ja asuinalueen väliin jää jyrkkä metsäinen rinnealue.



### 3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee pääosin Syrjänharjun muodostamalla harjualueella. Maakunnallisesti alue luokitellaan osaksi Loimijokilaakson viljelymaisemien maisematyyppiä. Maisematyypille ominaista ovat laaksomaiset alavat alueet ja laajat savipohjaiset pellot sekä loivasti kumpuilevat pitkät näkymät. Alueen lähimaisemassa tärkeitä elementtejä ovat myös ympäristöstä korkeammalle kohoavat kallio- ja harjumuodostelmat.



Rakennettu asuinalue on pohjoiseen päin nousevaa rinnettä, joka Ojalanmäen asuinalueen pohjoisreunassa nousee 15 metriä korkeaksi jyrkkärinteiseksi kallioalueeksi. Tampereentien ja Valtatien 10 koilliskulmauksessa on metsäinen jyrkkä rinnealue, joka on pääosin Valtatien 10 aiheuttamalla liikennemelualueella.

Maaperältään rakennettu alue on moreenialuetta sekä sora- ja hiekka-alueita. Valtatie 10 ramppialueineen on pääosin savialuetta.



#### **Maaperäkartta**

*Siniset: savialueet,  
Punaiset: kallioalueet  
Vaaleat: moreenialueet  
Vihreät: sora, hiekka ja  
hieta maat*

Asemakaava-alueen länsiosassa Tampereentien varrella sijaitsee vanha lehtikuusi-  
alue, joka jatkuu hautausmaan reunassa harjun suuntaisesti.



Alueen läpi kulkeva harjujakso on tärkeä pohjaveden muodostumisalue. Vedenjakaja kulkee alueen läpi kulkevalla moreeni- ja kallioselänteellä. Vedenjakaja-alueilla tapahtuvat voimakkaat muutokset saattavat vaikuttaa vallitseviin vesiolosuhteisiin haitallisesti ja näin ollen vaikutukset ulottuvat myös alueen kasvillisuuteen ja pohjavedenmuodostumiseen.



*Vedenjakaja-alue*

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee 1940 – 1960 -luvulla rakennettu pientaloaluetta. Arkkitehtuuriltaan rakennukset ovat rintamamiestalojen kaltaisia puolitoistakerroksisia rakennuksia ja 1960-luvun matalampia asuinrakennuksia. Uudet tontit täydentävät rakennettua aluetta itä- ja länsireunassa.

Asuinalueen liikenneyhteydet tukeutuvat Tampereentiehen, jonka liittymästä tonttikadut erkanevat. Alueella on rakennettu kunnallistekniikkaa.

Suunnittelualueen lähellä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä kulttuurihistoriallisia ympäristöjä.

#### ***LIITE 2 Suunnittelualueen kunnallistekniikka***

### 3.1.4 Maanomistus

Forssan kaupunki omistaa Valtatiehen 10 rajoittuvia alueita sekä osan katualueista ja Kaikulan puolella olevat puistoalueet, Valtio omistaa Valtatien 10 ja Tampereentien tiealueet, Renorin omistuksessa on pääosa Ojalantien eteläpuolella olevista alueista. Loput alueesta on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

***Maanomistuskartta on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa***



## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

#### 3.2.1.1 Maakuntakaava

Hämeen liiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kanta-Hämeen maakuntakaavan 29.11.2004 ja valtioneuvosto vahvisti kaavan 28.9.2006. Maakuntakaavassa suunnittelualue on asuntovaltaista taajamatoimintojen aluetta (A) sekä rakennettavaa uutta tai rakennetta tiivistävää asuntovaltaista aluetta (Ar). Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Valtatien 10 pohjoispuolelle Kaikulan osalla on osoitettu kehitettävä kevytliikenneyhteys ja alueen läpi länsi – itäsuunnassa on osoitettu ulkoilureitti.

#### **LIITE 3 Ote maakuntakaavasta**

#### 3.2.1.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustaaajaman yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) sekä suojaviheraluetta (EV). Alue sijaitsee suojeltavalla pohjaveden muodostumisalueella. Ojalanmäen asuinalueen eteläosaan on osoitettu ulkoilun pääreitti.

#### **LIITE 4 Ote Keskustaaajaman yleiskaavasta**

#### 3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 15.6.1970 (D02), 4.5.1984 (E30), 14.2.1989 (E75) ja 29.3.1999 (H60) vahvistetut asemakaavat. Korttelialueet ovat yhtä rivitalotonttia (AR) lukuun ottamatta omakotirakennusten korttelialueita (Ao6, AO-22).

#### **LIITE 5 Ote ajantasa-asemakaavasta**

#### 3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2002. Rakennusjärjestyksen uudistus on hyväksymisvaiheessa.

#### 3.2.1.6 Pohjakartta

Täydennyskarttoitus alueella on suoritettu pääosin 1989. Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelu pitää ajantasalla ja täydentää pohjakarttaa.

#### 3.2.1.7 Rakennuskiellot

Alueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa.

#### 3.2.1.8 Inventoinnit ja selvitykset

Ojalanmäen asuntoalueen pohjoispuolelle Parkkiaro – Ojalanmäki osayleiskaava-alueelle on tehty vuoden 2010 syksyllä liito-oravaselvitys ja luontoarvojen perusselvitys. Alueella ei ole Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä ja jalopuut puuttuvat alueelta lähes kokonaan. Alueella ei esiinny liito-oravia eikä kohteella ole merkitystä liito-oravan potentiaalisena elinympäristönä. Lakkikallionalue on maisemallisesti merkittävä kohde ja tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle, muuten alueella ei ole merkittäviä luontokohteita.

### ***Yleiskaavallinen tarkastelu***

- Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaava. Ojalanmäki -osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävänä 20.6. - 8.8.2011. Luonnoksessa kaava-alue on esitetty asuinpientalojen alueeksi sekä liikenne- ja suojaviheralueeksi.
- Tarkastelussa on käyty läpi lähialueen yleispiirteiset kaavat sekä alueelle tehdyt selvitykset.
- Alue on pääosin rakennettu ja alueen rakennetta jatketaan samanlaisella pientaloasumisella mitä olemassa oleva alue on.

### ***Liikenteellinen selvitys***

Suunnittelualue on pääosin rakennettu ja alueen katualueet liittyvät keskustan rakenteeseen Tampereentien kautta. Tampereentieltä poistetaan yksi tonttiliittymä uuden katualueen, Antinrinne, rakentamisen myötä ja kaikki lähiasuinalueen liikenne ohjataan Manujussintien liittymästä Tampereentielle.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Rakennettuun asuntoalueeseen rajoittuvat rakentamattomien alueiden maanomistajat toivoivat alueelle kaavoitusta. Kaavoituksen yhteydessä saadaan alueen rakennetta tiivistettyä järkevällä tavalla kuitenkin liikenteen meluhaitat huomioiden. Samalla ajanmukaistetaan 1970-luvun asemakaavaa, joka kattaa pääosan asuntokorttelialueista.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Suunnittelu on lähtenyt liikkeelle maanomistajien kaavoituspyynnöistä ja kaavan vireilletulosta on tehty päätös kaavoituskatsauksien yhteydessä.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty alueen osalliset ja kaavoitus on suoritettu suunnitelman mukaisessa laajuudessa ja siinä esitetyllä tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty kaavoituksen edetessä muutosten edellyttämällä tavalla.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Hanke on tullut vireille vuoden 2004 kaavoituskatsauksen yhteydessä ja aluerajausta sekä siihen liittyvää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täsmennetty vuosien 2009 ja 2010 kaavoituskatsauksien yhteydessä.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ojalanmäki I E asemakaavaluonnos valmistui 22.4.2010. Luonnokseen on otettu mukaan rakennetut asuinkorttelialueet 339, 340, 343, 345 ja 470 asemakaavan tarkistamis- ja uudistamistarpeiden vuoksi. Kortteleiden 339 ja 345 väliin on asemakaavassa osoitettu puistokaistale, jota ei ole rakennettu eikä lunastettu. Kaistaleen maanomistaja on pyytänyt, että hänen mielestään tarpeeton puistoalue muutettaisiin takaisin korttelialueeksi tontin rakentamistarpeiden ja sadevesijärjestelmän uusimisen vuoksi. Kaavaluonnoksessa on huomioitu maanomistajan esitys.

Manujussintien nykyinen katulinjaus Tampereentien liittymän tuntumassa sijaitsee epämääräisesti kaukana korttelialueesta ja asukkaat ovat pyytäneet kyseiseen kohtaan tarkistusta. Katualue on siirretty kaavaluonnoksessa korttelialueen 339 reunaan Tampereentien liittymän sijainnin säilyessä ennallaan.

Renorin alueille on Ojalantien eteläpuolelle osoitettu kaksi omakotitonttia rakennettujen omakotitalojen jatkoksi. Melualueen vuoksi alueelle ei voida osoittaa enempää rakentamista, koska uuden korttelialueen itäosa on jo 55 dB tuntumassa. Manujussintien ja Antinrinteen väliin on osoitettu asuinpientalojen korttelialue, johon voi rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai omakotitaloja. Tampereentien reunaan on osoitettu leikki-puistoalue, jota asukkaat ovat pyytäneet Ojalanmäen kaupunginosaan.

Manujussintien loppupäässä on jatkettu korttelia 470 omakotitonteilla huomioiden melukäyrät rakennusalojen sijoittelussa. Mäenpääntietä on jatkettu uusien tonttien kulkuväyläksi. Muilta osin kaavamääräyksiä on ajanmukaistettu rakennetun tilanteen mukaisesti.

Luottamuselinkäsittelyjen päivämäärät on esitetty osan 2 tiivistelmän kaavaprosessin vaiheissa.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeen vireilletulosta on ilmoitettu Hämeen liitolle ja ELY-keskukselle. Uudenmaan ELY-keskus antoi luonnoksesta lausunnon, jossa todettiin että suunnittelussa on otettu huomioon Valtatien 10 aiheuttama meluhaitta. Lausunnossa todettiin myös, että mahdollisten melusuojausten rakentaminen kuuluu asemakaavan toteuttajalle, koska asemakaavalla ohjataan uutta melulle herkkää maankäyttöä maantien melualueen läheisyyteen.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaava koskee asuinalueita, joka sijoittuu tärkeän pohjavesialueen tuntumaan. Asemakaavassa tarkennetaan pohjavesialueentoiminnan kannalta keskeisiä määräyksiä. Kaupunkikuvaan liittyen on ollut tarkoituksenmukaista tarkentaa määräyksiä koskien rakentamisen sovittamista ympäristöön. Koska alue on toteutunut eri aikoina, uudessa rakentamisessa painotetaan rakentamisen sovittamista kulloiseenkin olemassa olevaan ympäristöön. Maisemallisesti merkittävä lehtikuusiryhmä osoitetaan säilytettäväksi.

### ***LIITE 6 Asemakaavakartta ja –määräykset***

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Korttelialueiden ja muiden kaava-alueiden mitoitus jakautuu seuraavasti:

Korttelialue	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus
AP-8	0,3754 ha	938 k-m <sup>2</sup>	0,25
AR	0,1649 ha	412 k-m <sup>2</sup>	0,25
AO-22	1,2548 ha	3137 k-m <sup>2</sup>	0,25
AO-36	0,9971 ha	2493 k-m <sup>2</sup>	0,25
AO-44	5,0835 ha	12709 k-m <sup>2</sup>	0,25
VK	0,1862 ha		
LT-1	10,6009 ha		
EV	7,3910 ha		
pp	0,2072 ha		
Katualue	1,6915 ha		
Yhteensä	27,9525 ha	19689 k-m <sup>2</sup>	e= 0,07

#### **LIITE 7 Seurantalomake**

#### 5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluja, vaan kaikki palvelut löytyvät noin kilometrin päästä keskusta-alueelta.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueilla on seuraavat yleismääräykset:

- Alueet on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Rakennukset on rakennettava julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen yhteen sovittaen lähiympäristönsä kanssa.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-alueita saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15 % tontin pinta-alasta.
- Kaikkien kortteleiden rakennustehokkuus on e=0,25.
- Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella ja kaikessa rakentamisessa on huomioitava, ettei aiheuteta vaaraa pohjavedelle.

#### AP-8 Asuinpientalojen korttelialue

Korttelialue on rakentamaton ja alueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja kysynnän mukaan. Rakennukset on rakennettava julkisivu- ja kattomateriaalin sekä kattomuodon suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennukset saavat olla enintään puolitoistakerroksisia. Yhtenäistä leikki- ja oleskelualueita on varattava vähintään 15 m<sup>2</sup> asuntoa kohti.

### AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Korttelialue on rakennettu ja sillä sijaitsee yksikerroksinen rivitalo kaavamääräysten mukaisesti.

### AO-22 Erillispientalojen korttelialue

- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen enintään 70 m<sup>2</sup> suuruisen piharakennuksen, jonka harjakorkeus saa olla enintään 5 metriä.
- Rakennusta ei saa rakentaa 2 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.
- Rakennettaessa 6 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa, rajanpuoleiseen seinään ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita.
- Istutettavalle tontinosalle voidaan sijoittaa erkkereitä ja vähäisiä katoksia.
- Rakennukset on rakennettava julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Asuinrakennuksen harjan on oltava kadunsuuntainen.

Korttelialue on rakennettu Ojalantien puoleiselta osalta ja loppuosa on rakentamatonta peltoaluetta. Korttelin koillisosan kahteen viimeiseen tonttiin on osoitettu Valtatien 10 puoleiselle tontin osalle talousrakennuksen rakennusala, jossa piharakennuksen tarkoituksena on suojata muuta osaa tonttia liikennemelulta.

### AO-36 Erillispientalojen korttelialue

- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen enintään 60 m<sup>2</sup> suuruisen piharakennuksen.
- Korttelialue on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Rakennusta ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.
- Rakennukset on rakennettava kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalin ja värin suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Korttelialueen länsiosassa sijaitsee kaksi omakotirakennusta ja itäpuolelle on osoitettu kaksi rakentamatonta tonttia. Tontit sijaitsevat osin jyrkähkössä rinteessä ja rakennukset voidaan rakentaa rinteeseen sovittaen kerrosluvun ollessa  $\frac{1}{2}kIu\frac{1}{2}$ . Rakentamisessa ja rakennusten sekä oleskelualueen sijoittelussa tulisi huomioida Valtatien 10 ja Tampereentien aiheuttama liikennemelu. Alueen eteläosaan on osoitettu puin ja pensain istutettava alueen osa, jonka tarkoituksena on osaltaan suojata muuta osaa tonttia Valtatien 10 ja Tampereentien liikennemelulta.

### AO-44 Erillispientalojen korttelialue

- Korttelialue on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen yksikerroksisen enintään 60 m<sup>2</sup> suuruisen piharakennuksen.
- Rakennusta ei saa rakentaa 2 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa eikä 4 metriä lähemmäksi rakennettua rakennusta. Rakennettaessa 6 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa, rajanpuoleiseen seinään ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita.
- Rakennukset on rakennettava julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen yhteensovittaen lähiympäristönsä kanssa.
- Rakennusten on oltava harjakattoisia ja katon kaltevuuden on oltava 18 - 35 astetta.
- Rakennuksiin ei saa rakentaa kellarikerrosta.
- Rakentamattomat tontinosat on istutettava. Piha-alueesta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15 % tontin pinta-alasta.

Korttelialueet on rakennettu ja kaavamääräyksillä ohjataan uudisrakentamista, olevia rakennuksia saa remontoida normaalilla tavalla.

### 5.3.2 Muut alueet

#### VK Leikkipuisto

Alue on tarkoitettu pienten lasten lähileikkialueeksi, jollaista mm. alueen perhepäivähoidajat ovat toivoneet. Tampereentien puoleinen osa on osoitettu puin ja pensain istutettavaksi alueen osaksi suojaamaan aluetta melulta sekä rajaamaan aluetta liikennealueelta.

#### EV Suojaviheralue

Alue on osoitettu liikennealueen lähiympäristöön, jota ei voida ottaa muuhun käyttöön liikennemelun haitan vuoksi. Oleva puusto tulee säilyttää ja sitä tulee kehittää tarpeen mukaan, jotta se osaltaan suojaa muuta aluetta liikennealueen haittavaikutuksilta.

#### LT-1 Yleisen tien alue

- Tielle sallitaan vain kaavassa nuolella merkityt liittymät.
- Alueen kunnostus- ja korjaustoimissa on huomioitava tiealueen sijainti vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue koskee suurelta osin olemassa olevaa rakennettua aluetta. Kaavalla täydennetään asuinrakentamista noin kymmenellä uudella tontilla.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamerkinnoilla turvataan pohjavesialueen toimintaa sekä maisemallisesti merkittävien lehtikuusien säilyminen. Valtatien 10 pohjoispuolella sijaitseva rinteinen metsikkö säilyy pääosin suojaviheralueena.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

AIRIX Ympäristö Oy on laatinut Valtatielle 10 meluselvityksen vuonna 2007. Melulähteenä on käytetty tierekisterin mukaista nykyliikennemäärää, joka on noin 5200 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta on noin 950 kpl raskaita ajoneuvoja. Valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot ovat asumiseen käytettävillä alueilla päivällä enintään 55dB ja yöllä 50dB (uusilla alueilla 45 dB). Selvityksen mukaan 55 dB:n keskiäänitason rajakäyrä kulkee noin 30 – 225 metrin etäisyydellä Valtatien 10 keskilinjasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty meluselvityksen kartta, josta ilmenee 55 dB melukäyrän sijainti. Asuinkorttelialueilla yömelu on selvityksen mukaan 45 - 50 dB välillä, joten rakentamisessa on otettava huomioon Valtatie 10 aiheuttama yöliikennemelu. Kaavasuunnittelussa on rajattu uusien asuinalueiden sijoittamista sekä rakentamista huomioiden selvityksen mukainen päiväliikennemelu Valtatiellä 10. Valtatien varteen on osoitettu suojaviheralue, joka on säilytettävä metsäisenä, jotta se osaltaan vaimentaa liikennemelua. Korttelin 350 eteläosa on puin ja pensain istutettavaa aluetta, joka myös toimii melua vaimentavana alueena. Korttelin 470 eteläisimpään osaan on osoitettu talousrakennuksen rakennusala, jossa talousrakennus toimii meluesteenä muulle alueelle.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alue on pääosin rakennettua. Asemakaavan mukaiset uudet tontit ja katualueet toteutuvat sitä mukaa kun korttelialueiden kiinteistöt rakennetaan.

## **Yhteenveto esitetyistä lausunnoista mielipiteistä ja kannanotoista**

### **LUONNOSVAIHE**

- Uudenmaan ELY-keskus jätti asemakaavaluonnoksesta lausunnon, jossa todettiin että Valtatien 10 aiheuttama meluhaitta on huomioitu kaavassa. Lausunnossa todettiin myös, että mahdollisten melusuojausten rakentaminen kuuluu asemakaavan toteuttajalle, koska asemakaavalla ohjataan uutta melulle herkkää maankäyttöä maantien melualueen läheisyyteen.
- Manujussintien alkupään maanomistajat korttelissa 339 toivoivat, että Manujussintien katualue säilyisi rakennetun kadun mukaisena ja korttelialuetta laajennettaisiin etelään heidän kiinteistöjensä kohdalla.
- Korttelin 345 tontin 23 maanomistaja esitti mielipiteessään, että asemakaavoittaessa olisi huomioitava asuinalueen sade- ja sulamisvesien kerääminen siten, etteivät ne rasita kiinteistön omistajia.

### **EHDOTUSVAIHE**

- Ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus, jossa haluttiin Antinrinteen eteläpuolella olevien kiinteistöjen rajojen säilyvän ennallaan sekä Tampereentien varren puuston säilyvän, etenkin vanhojen pihtakuusien ja lehtikuusien. Myös Antinrinteen kääntöpaikkaa esitettiin siirrettäväksi siten, että arvokas puusto säilyy. Kaavaehdotusta tarkistettiin esitetyllä tavalla.
- Hämeen ELY-keskus totesi lausunnossaan, että suunnittelussa on huomioitu liikenteen aiheuttama päivämelu, mutta myös yöaikainen melutaso ja keinot tarvittaessa siitä suojautumiseen on esitettävä kaavaselostuksessa. ELY-keskus totesi myös, että osa suunnittelualueesta sijaitsee pohjavesialueella, joka on huomioitu kaavassa sekä kaavamerkinnällä että piha-alueen pinnoitusmääräyksellä. ELY-keskus esitti pohjavesialuemääräystä vielä täydennettäväksi määräyksellä, ettei alueella saa vaarantaa pohjaveden laatua ja määrää. Kaavaselostusta ja asemakaavamääräyksiä on täydennetty näiltä osin.
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos totesi lausunnossaan, että suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella, jonka vuoksi kaavamääräykseen olisi hyvä sisällyttää vaatimuksia uusien ympäristölle vaarallisten kemikaalisäiliöiden sijoittamisesta pohjavesialueelle. Kaavaa on täydennetty näiltä osin.
- Forssan Verkkopalvelut Oy edellytti että, alueella sijaitsevat kaapelit sekä ilmajohtot turvataan joko rasiitteena tai muulla tavoin. Kaavassa on nämä asiat huomioitu.
- Forssan vesihuoltolaitoksella ei ollut huomautettavaa asemakaavasta.
- Tarkistettu kaavaehdotus Ojalanmäki I E 3.3.2011 lähetettiin maanomistajille, joiden kohdalla asemakaava muuttui.
- Huhtikuussa saapui Lauri Jokirinteen perikunnan osakkaalta kirje, jossa hän ilmoitti, ettei ole saanut tietoa kaavoituksesta. Kyseiselle osakkaalle lähetettiin kaikki oleellinen materiaali kaavamutoksesta. Yleisenä ja lainmukaisesti riittävänä tapana on tiedottaa yhdelle perikunnan osakkaalle tekeillä olevasta kaavasta, koska kaikkien osakkaiden selvittäminen olisi erittäin työlästä.
- 20.6.2011 Jokirinteen perikunnan jäseniltä saapui asemakaavasta kannanotto, jossa vastustettiin korttelin 330 uutta asuinaluetta. Perikunta perusteli vastustusta uuden asuinalueen aiheuttamalla tuntuvalta haitalla sekä leikkikentän ja viheralueen tarpeella ulkoilualueena. Perikunta halusi myös, että asuinalueen ja Valtatien 10 välinen metsäalue säilytetään, koska se toimii asuinkiinteistöille melu- ja tuulisuojana. Kesän aikana tuli saman sisältöinen kannanotto muutamalta alueen asukkaalta.

- Asemakaavaehdotusta ei muutettu kannanottojen johdosta seuraavin perusteluin:
- Kortteli 330 (AP-8), leikkikenttäalue (VK) sekä Ojalantien ja Valtatien 10 välissä oleva rinteinen metsäalue on Renor Oy:n omistuksessa. Metsäalueelle on osoitettu vain kaksi uutta omakotitonttia Valtatien 10 liikennemeluhaittojen vuoksi, muu osa metsästä säilyy suojaviheralueena. Melualueeseen rajoittuvien kiinteistöjen istutusalueet ja rakennukset toimivat myös tehokkaana meluesteenä.
  - Kortteliin 330 osoitettu asuinrakentaminen täydentää alueen rakennetta mielekkäällä tavalla. Tonteilla jatkuu sama käyttötarkoitus ja rakentamistehokkuus kuin ympäristössä. Alue voidaan osoittaa asumiseen eikä se aiheuta kohtuutonta haittaa ympäristölle. Kaikkia Renorin omistamia maita ei voida osoittaa rakentamattomiksi alueiksi.
  - Ojalanmäen asuinalueita ja sen leikkikenttäalueita tullaan tarkastelemaan yhtenäisenä kokonaisuutena asumisen laajentuessa pohjoiseen. Ojalanmäki III A asemakaavaan osoitetaan Harvakorventien varteen suurempi leikkikenttäalue, joka toimii myös isompien lasten leikkipaikkana. Kaavaan osoitettu leikkikenttäalue on riittävän iso toimiakseen pienten lasten lähileikkipaikkana. Ympäristössä on riittävästi metsäalueita lähiulkoiluun sekä Kaikulan kuntorata ympäristöineen laajempaan ulkoiluun.

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI  
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

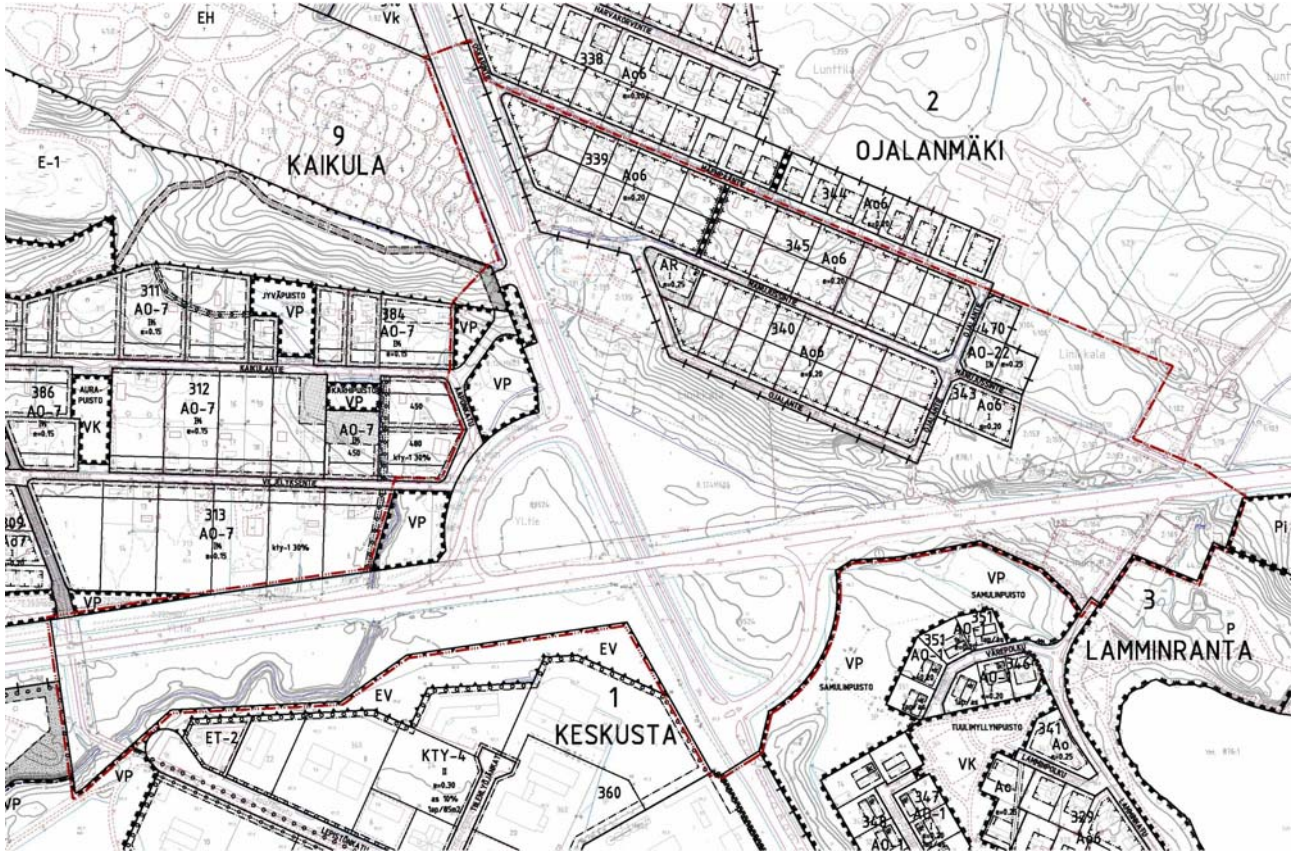
Kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä





**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**  
**OJALANMÄKI I E**                      **ASEMAKAAVAN MUUTOS**  
**FORSSAN KAUPUNKI**                      **MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU**



**OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA JA KAAVA-ALUEEN RAJAUS**




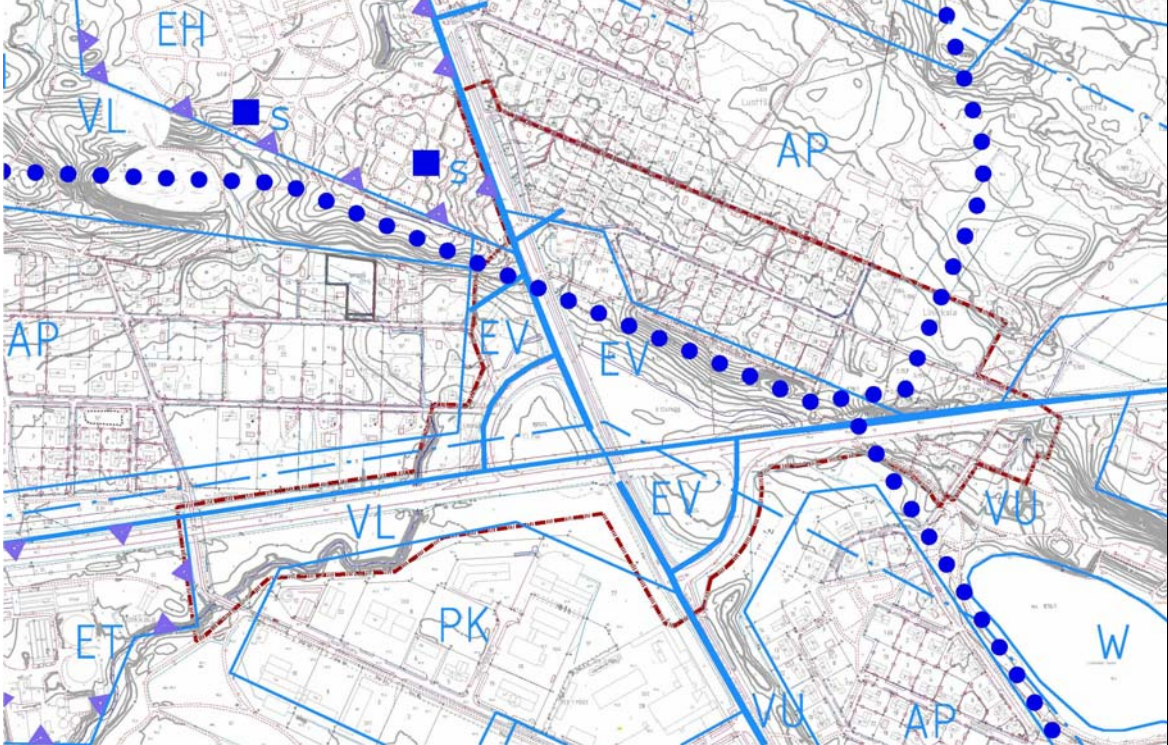
**ALUEEN ORTOKUVA 2004**



# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## OJALANMÄKI I E ASEMAKAAVAN MUUTOS

### FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

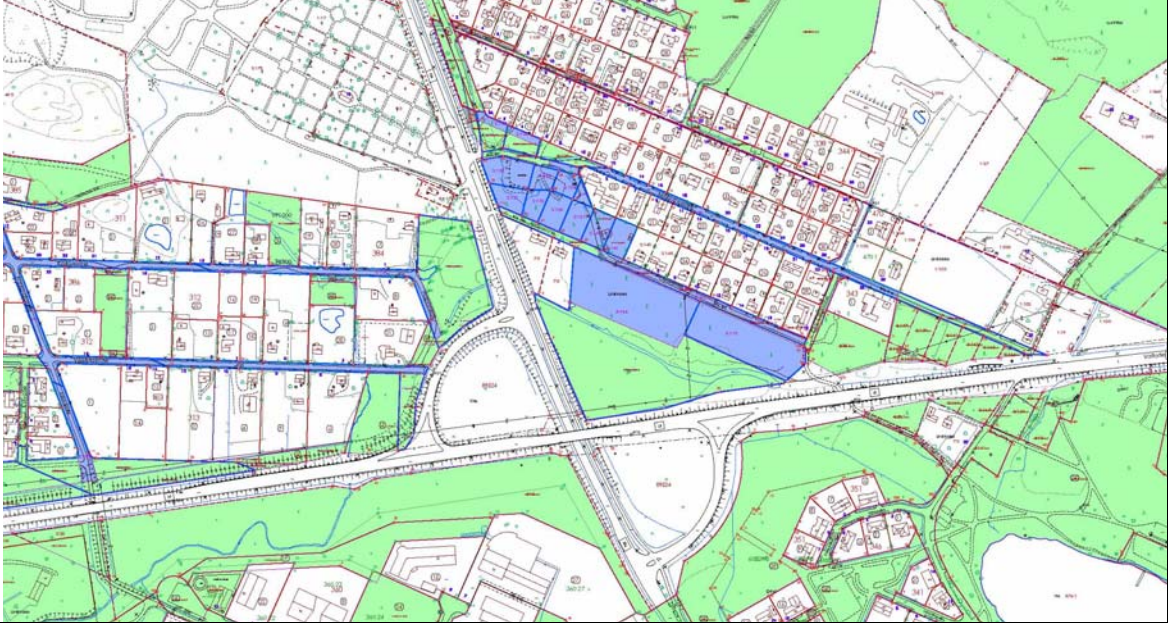
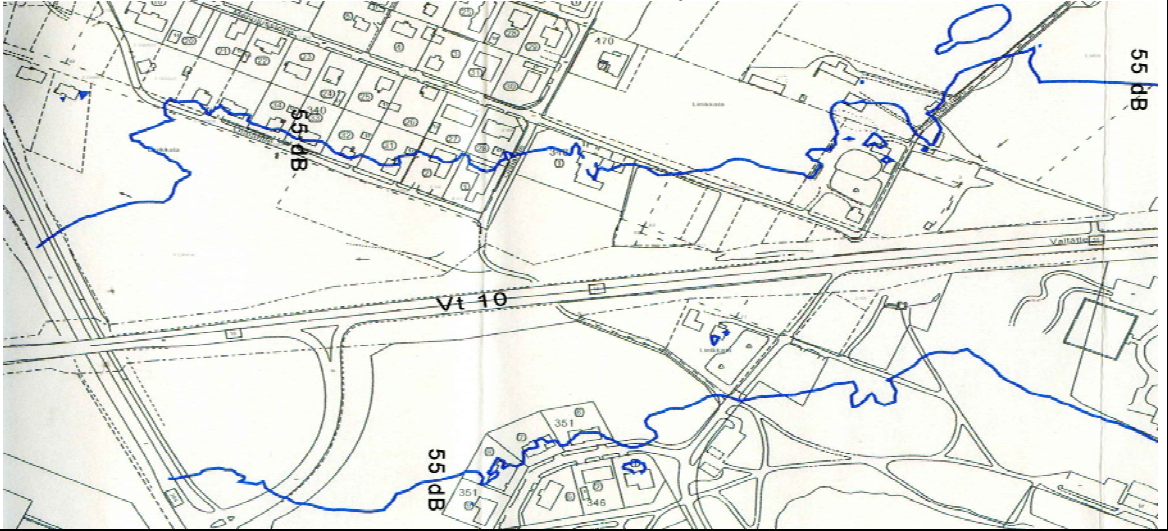
Kohde	Asemakaava ja asemakaavan muutos: Ojalanmäki I E: Ojalanmäen, Lamminrannan, Kesku- tan ja Kaikulan kaupunginosat	Hakija / Aloite Maanomistaja / peruskaavoitus
Asemakaava- vamuutok- sen tarkoitus	Asemakaavan tarkoituksena on tutkia Ojalanmäen asuinalueen laajentamista itäsuuntaan sekä Valtatielle 10 pään, Valtatien 10 ja Tampereentien ajoväylien asemakaavoittaminen sekä rakennettujen asuinkorttelialuei- den asemakaavojen ajankukaistaminen.	
Kaavoitus tilanne	<p data-bbox="320 533 1485 595">Kanta-Hämeen maakuntakaavassa alue on asuntovaltaista taajamatoimintojen aluetta (A), alueella on valta- tie, seututie sekä ulkoilureitti, alue sijaitsee pohjavesialueella.</p>  <p data-bbox="320 1256 1485 1350">Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuinalueetta (AP) ja suojaviheraluetta (EV), alueen läpi kulkee seudullinen ja alueellinen pääväylä sekä ulkoilun pääreitti ja alue on pääosin suojeltavaa pohjaveden muodostumisalueella.</p> 	



# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## OJALANMÄKI I E ASEMAKAAVAN MUUTOS

### FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kaavoitus-tilanne	Korttelialueilla on voimassa 15.6.1970 (D02), 4.5.1984 (E30) ja 29.3.1999 (H60) vahvistetut asemakaavaat. Alue on yhtä rivitalotonttia (AR) lukuunottamatta omakotirakennusten korttelialueita (AO). Ote ajantasa-asetuksesta on esitetty kansikuvassa.
Maanomistus-tilanne	Alue on kaupungin (vihreä), valtion (Valtatie 10, Tampereentie), Renor Oy:n (sininen) ja yksityisten omistuksessa. 
Selvitykset	<b>2007 AIRIX Ympäristö Oy: Valtatien 10 liikennemeluserveys.</b> 
Vaikutus-alue	Kaavan vaikutusalue ulottuu alueen lähiympäristöön sekä valtatie 10 osalta lähiseutuun.
Ympäristö-vaik. arviointi	Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan sen vaikutukset alueen rakennettuun ympäristöön.
Sopimukset	Asemakaavoituksesta tullaan laatimaan erillinen maankäyttösopimus kaavaa hakeneiden maanomistajien kanssa.
<b>Käsittely- aikataulu 2010</b>	
Valmistelija, päiväys ja allekirjoitus	Tekninen ja ympäristötoimi, Maankäytön suunnittelu, Turuntie 18, PL 62, 30101 Forssa. Anne Seppälä puh (03)-4141360 / fax (03)-4141365  Forssa 22.4.2010 Kaavoitusinsinööri Anne Seppälä



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA  
OJALANMÄKI I E ASEMAKAAVAN MUUTOS  
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

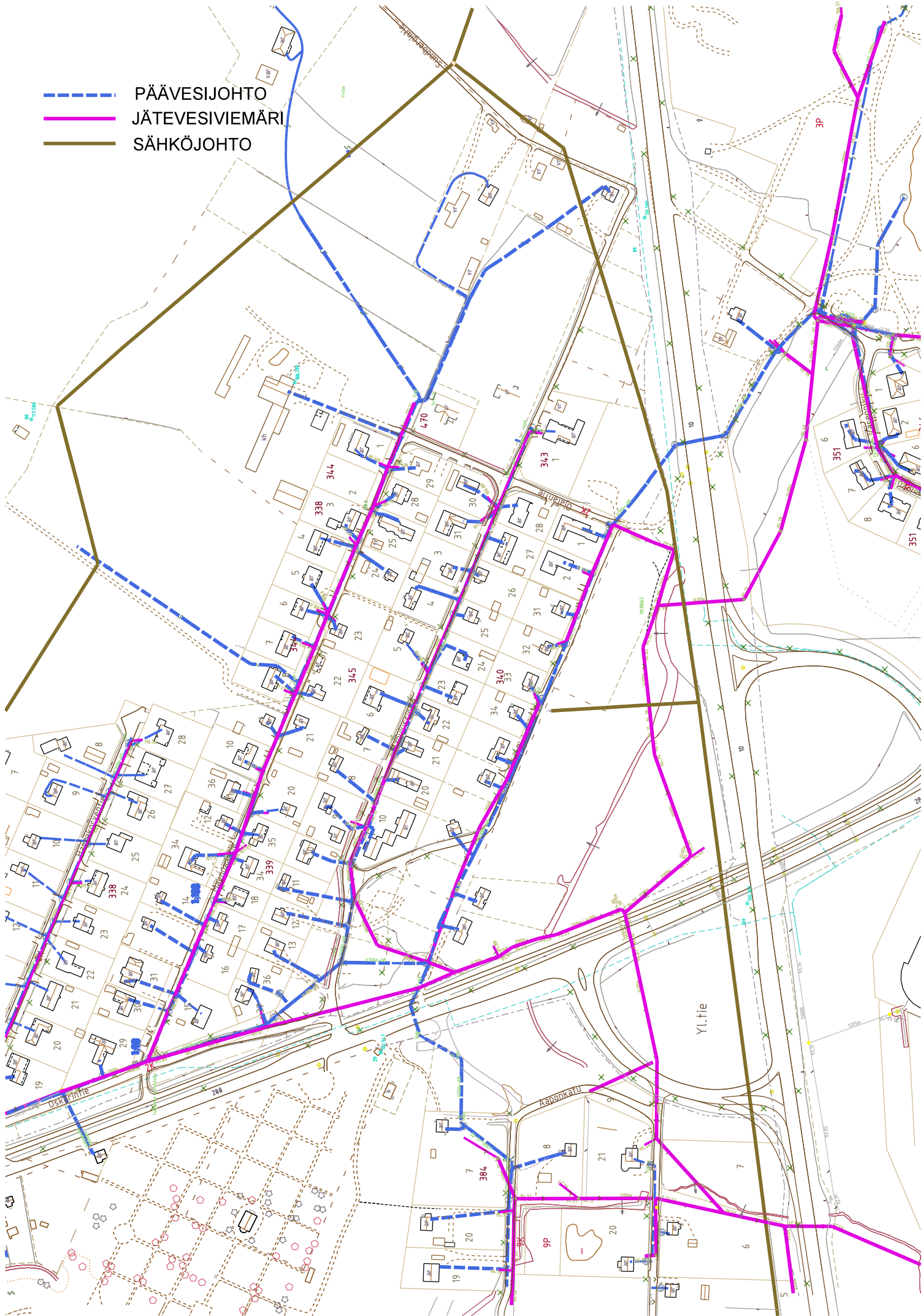
Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Kevät 2010	LUONNOS / MRL 62§ Kesä 2010	EHDOTUS / MRL 65§ Syksy 2010	MRL 200§ Talvi 2011
<b>Osalliset:</b> <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen <b>Kaavoituskatsaus 2004</b>	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävänäolo <b>30 päivää</b>	Voimaantulo
ELY-keskus	tiedoksi	lausunnolle	lausunnolle	tiedoksi
Museovirasto	tiedoksi			
Hämeen liitto	tiedoksi			
Naapurikunnat				
<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Tekninen lautakunta	tiedoksi			tiedoksi
Ympäristölautakunta	tiedoksi	hallinnollinen käsittely	hallinnollinen käsittely	tiedoksi
K-H Pelastuslaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	
VAPO / Forssan Verkkopalvelut Oy	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	tiedoksi
Forssan vesihuoltolaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	tiedoksi
<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>				
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus neuvottelu tarvittaessa	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Kevät 2010	LUONNOS / MRL 62§ Kesä 2010	EHDOTUS / MRL 65§ Syksy 2010	MRL 200§ Talvi 2011

Forssa 11.11.2011

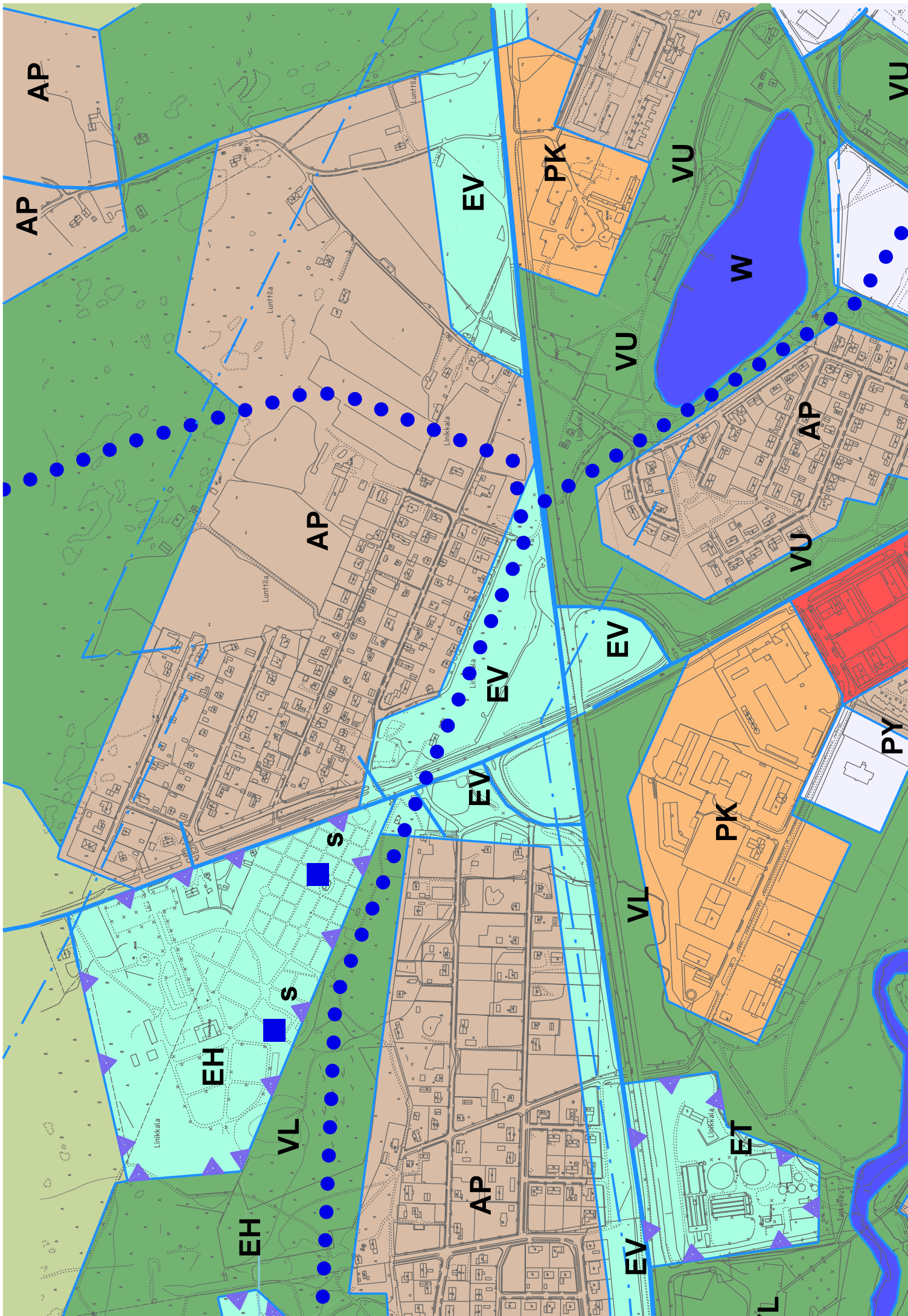
Kaavoitusinsinööri

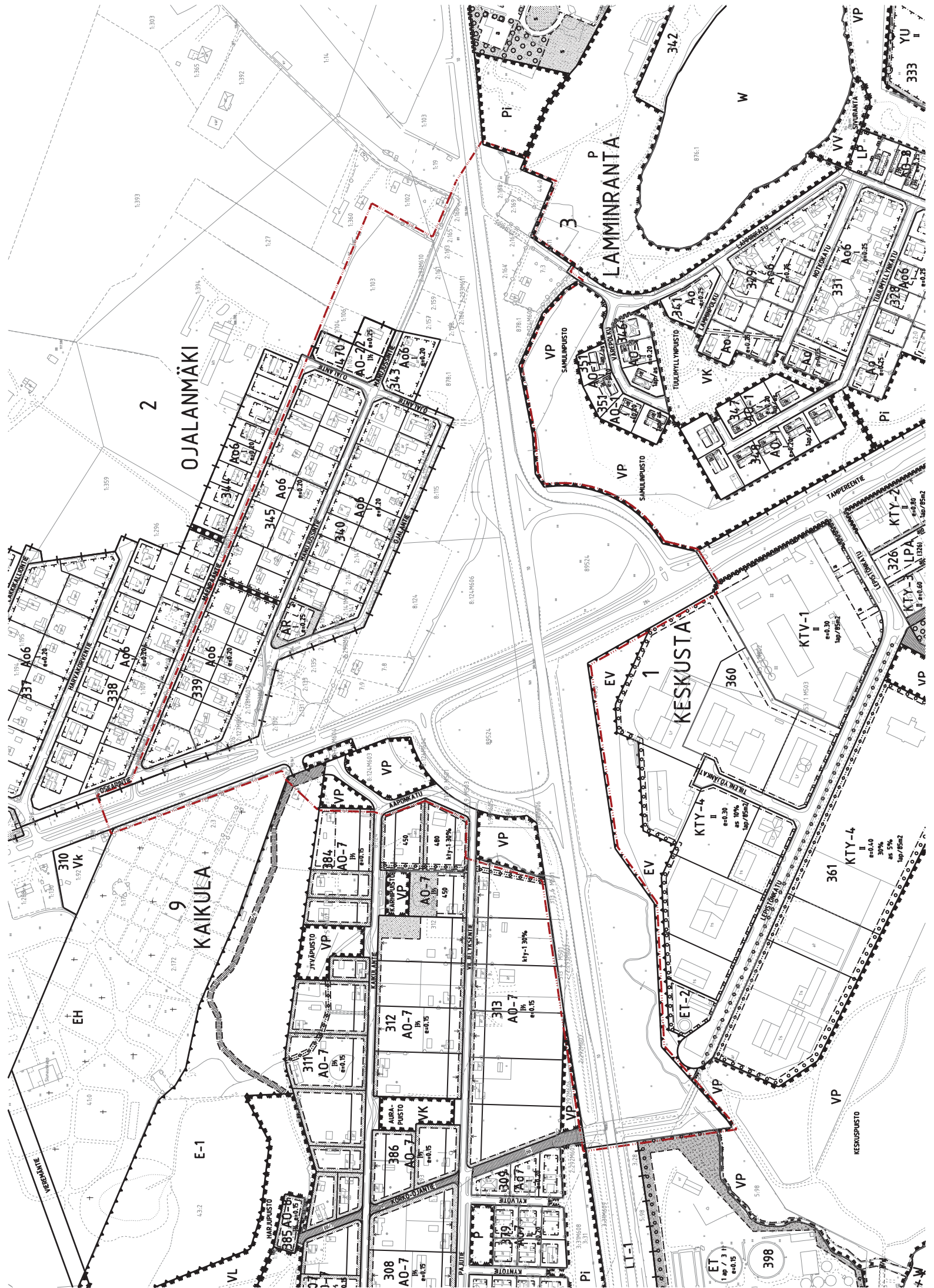
Anne Seppälä

- PÄÄVESIJOHTO
- JÄTEVESIVIEMÄRI
- SÄHKÖJOHTO

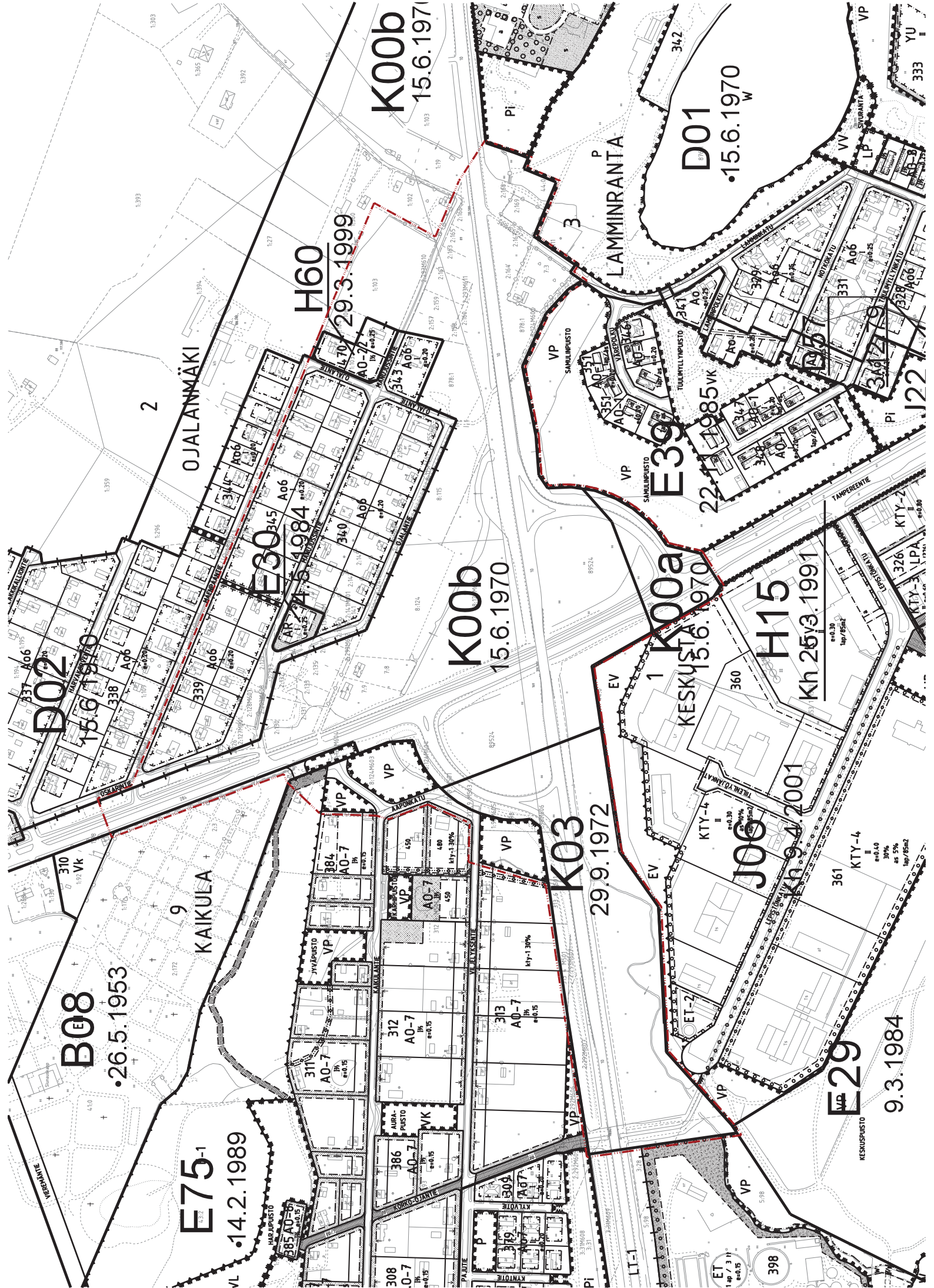






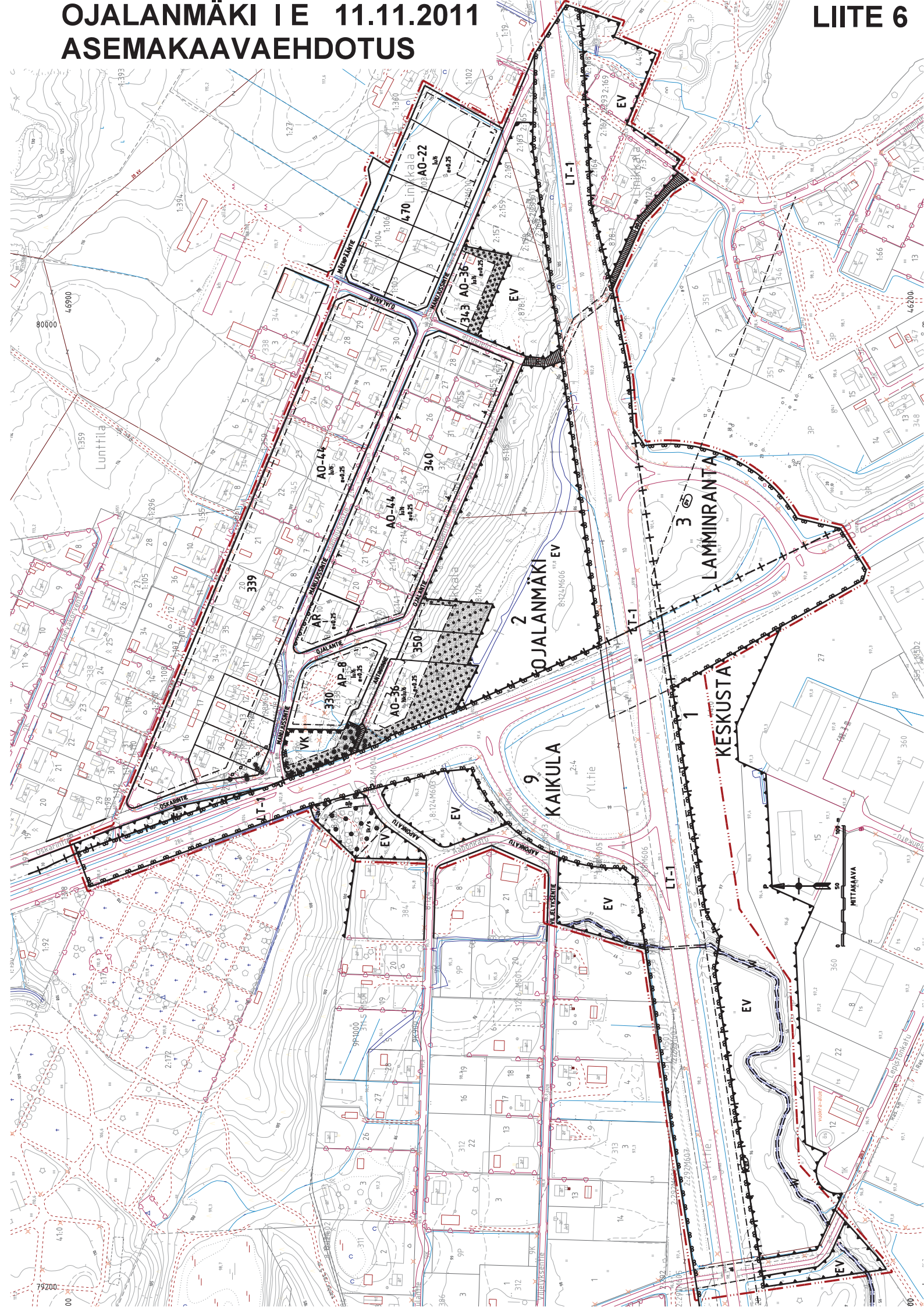






# OJALANMAKI I E 11.11.2011 ASEMAKAAVAEHDOTUS

LIITE 6



# ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET OJALANMÄKI I E 11.11.2011

LIITE 6a

## FORSSAN KAUPUNKI

OJALANMÄEN, KAIKULAN, KESKUSTAN JA LAMMINRANNAN  
KAUPUNGINOSAT

## OJALANMÄKI I E

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU OJALANMÄEN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 330, 350 JA 470 (osa) SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE-, ERITYIS- JA KATUALUEITA, KAIKULAN KAUPUNGINOSAN LIIKENNEALUEITA, KESKUSTAN KAUPUNGINOSAN LIIKENNE- JA ERITYISALUEITA JA LAMMINRANNAN KAUPUNGINOSAN LIIKENNE-, ERITYIS- JA KATUALUEITA.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE OJALANMÄEN KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 339, 340, 343, 345 JA 470 SEKÄ PUISTO- JA KATUALUEITA JA KAIKULAN KAUPUNGINOSAN PUISTO- JA KATUALUEITA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU OJALANMÄEN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 339, 340, 343 JA 470 (osa) SEKÄ KATUALUEITA JA KAIKULAN KAUPUNGINOSAN ERITYIS- JA KATUALUEITA.

MITTAKAAVA 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleismääräykset:

- Alueet on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Rakennukset on rakennettava julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen yhteensovitteen lähiympäristön kanssa.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-alueetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

Asuinpientalojen korttelialue.

- Rakennukset voidaan rakentaa etäämmäksi kadunpuoleisesta rakennusrajasta, mikäli tontin tarkoituksenmukainen käyttö sitä edellyttää.
- Rakennusta ei saa rakentaa 2 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.
- Rakennettaessa 6 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa, rajanpuoleiseen seinään ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita.
- Rakennukset on rakennettava julkisivu- ja kattomateriaalin sekä kattomuodon suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Korttelialueella on varattava yhtenäistä leikki- ja oleskelualueita vähintään 15 m<sup>2</sup> asuntoa kohti.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Erillispientalojen korttelialue.

- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen enintään 70 m<sup>2</sup> suuruisen piharakennuksen, jonka harjakorkeus saa olla enintään 5 metriä.
- Rakennusta ei saa rakentaa 2 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.
- Rakennettaessa 6 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa, rajanpuoleiseen seinään ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita.
- Istutettavalle tontinosalle voidaan sijoittaa erkkereitä ja vähäisiä katoksia.
- Rakennukset on rakennettava julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Asuinrakennuksen harjan on oltava kadun suuntainen.

Erillispientalojen korttelialue.

- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen enintään 60 m<sup>2</sup> suuruisen piharakennuksen.
- Korttelialue on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Rakennusta ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.
- Rakennukset on rakennettava kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalin ja värin suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Erillispientalojen korttelialue.

- Korttelialue on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen yksikerroksisen enintään 60 m<sup>2</sup> suuruisen piharakennuksen.
- Rakennusta ei saa rakentaa 2 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa eikä 4 metriä lähemmäksi rakennettua rakennusta. Rakennettaessa 6 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa, rajanpuoleiseen seinään ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita.
- Rakennukset on rakennettava julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen yhteensovitteen lähiympäristön kanssa.
- Rakennusten on oltava harjakattoisia ja katon kaltevuuden on oltava 18 - 35 astetta.
- Rakennuksiin ei saa rakentaa kellarikerrosta.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-alueetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

Leikkipuisto.

Yleisen tien alue.

- Tielle sallitaan vain kaavassa nuolella merkityt liittymät.
- Alueen kunnostus- ja korjaustöissä on huomioitava tiealueen sijainti vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella.

Suojaviheralue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

350

Korttelin numero.

OJALANTIE

Kadun tai puiston nimi.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

¼kl

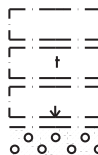
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

I u ¼

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Puin ja pensain istutettava alueen osa.

⊗

Suojeltava puu.



Alueen osa, jossa olemassaolevat lehtikuuset on säilytettävä.

Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

ajo

Ajoyhteys.



Johtoa varten varattu alueen osa.

e

Eritasoristeys.



Kadun alittava jalankululle ja polkupyöräilylle varattava katu.



Alueen osa, joka tulee säilyttää avoimena vesiuomana



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

- Tärkeä pohjavesialue, jolla on kielletty kaikki pohjaveden laatua ja määrää heikentävät toimenpiteet.
- Uudet vaarallisten kemikaalien säiliöt on sijoitettava maan päälle tiiviisiin katettuihin suoja-altaisiin, joiden tilavuuden on oltava suurempi kuin varastoitavien kemikaalien suurin määrä, tai varustettava ne muilla vastaavilla suojarakenteilla.
- Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä liikaavia aineita.
- Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä öljysäiliön täyttöpaikka ja jäteastian sijoituspaikka kiinteistöllä on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisäiltävällä rakenteella ja niiden valumavedet on johdettava sadevesiviemäriin alueen ulkopuolelle.
- Maalämpökaivoja ei saa sijoittaa 500 m lähemmäs vedenottamoa eikä niissä tai lämmönkeruuputkistoissa saa käyttää pohjavedelle vaarallisia aineita.

AP-8

AR

AO-22

AO-36

AO-44

VK

LT-1

EV

+


—

—

—

2

OJAL

 <b>FORSSAN KAUPUNKI</b> Maankäytön suunnittelu		
<b>OJALANMÄKI I E ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS</b>		
Forssassa 11.11.2011		1 : 1000
Kaavoitusinsinööri	Anne Seppälä	
Asemakaavan pohjakartan hyväksynyt	Rainer Suvanto	
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on kuun xx päivänä 2012 pöytäkirjan xx §:n kohdalla hyväksynyt.		
Forssan kaupungin keskushallinnossa		
Kaupunginsihteeri	Matti Pietilä	
Lxx	OJALANMÄKI I E	11.11.2011
	Kv xx.xx.2012 § xx	Voim. xx.x.2012

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

<b>Kunta</b>	061 Forssa	<b>Täyttämispvm</b>	10.05.2012
<b>Kaavan nimi</b>	Ojalanmäki I E		
<b>Hyväksymispvm</b>	27.02.2012	<b>Ehdotuspvm</b>	11.11.2011
<b>Hyväksyjä</b>	V-kunnanvaltuusto	<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	11.07.2004
<b>Hyväksymispykälä</b>	6	<b>Kunnan kaavatunnus</b>	061 L02
<b>Generoitu kaavatunnus</b>	061V270212A6		
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	27,9525	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	19,6029
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	8,3496

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>		
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>	
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>27,9525</b>	<b>100,0</b>	<b>19689</b>	<b>0,07</b>	<b>19,6029</b>	<b>8247</b>
<b>A yhteensä</b>	7,8757	28,2	19689	0,25	2,1960	8247
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,1862	0,7			-0,8499	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	12,4996	44,7			11,0103	
<b>E yhteensä</b>	7,3910	26,4			7,2465	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>27,9525</b>	<b>100,0</b>	<b>19689</b>	<b>0,07</b>	<b>19,6029</b>	<b>8247</b>
<b>A yhteensä</b>	7,8757	28,2	19689	0,25	2,1960	8247
AP	0,3754	4,8	938	0,25	0,3754	938
AR	0,1649	2,1	412	0,25	0,0000	0
AO	7,3354	93,1	18339	0,25	1,8206	7309
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,1862	0,7			-0,8499	
VP					-1,0361	
VK	0,1862	100,0			0,1862	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	12,4996	44,7			11,0103	
Kadut	1,6915	13,5			0,2022	
Kev.liik.kadut	0,2072	1,7			0,2072	
LT	10,6009	84,8			10,6009	
<b>E yhteensä</b>	7,3910	26,4			7,2465	
E					-0,0941	
EH					-0,0504	
EV	7,3910	100,0			7,3910	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						