



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



OJALANMÄKI III B

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

(Luonnos, täydennetään ehdotukseen)

11.10.2023

OJALANMÄKI III B

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

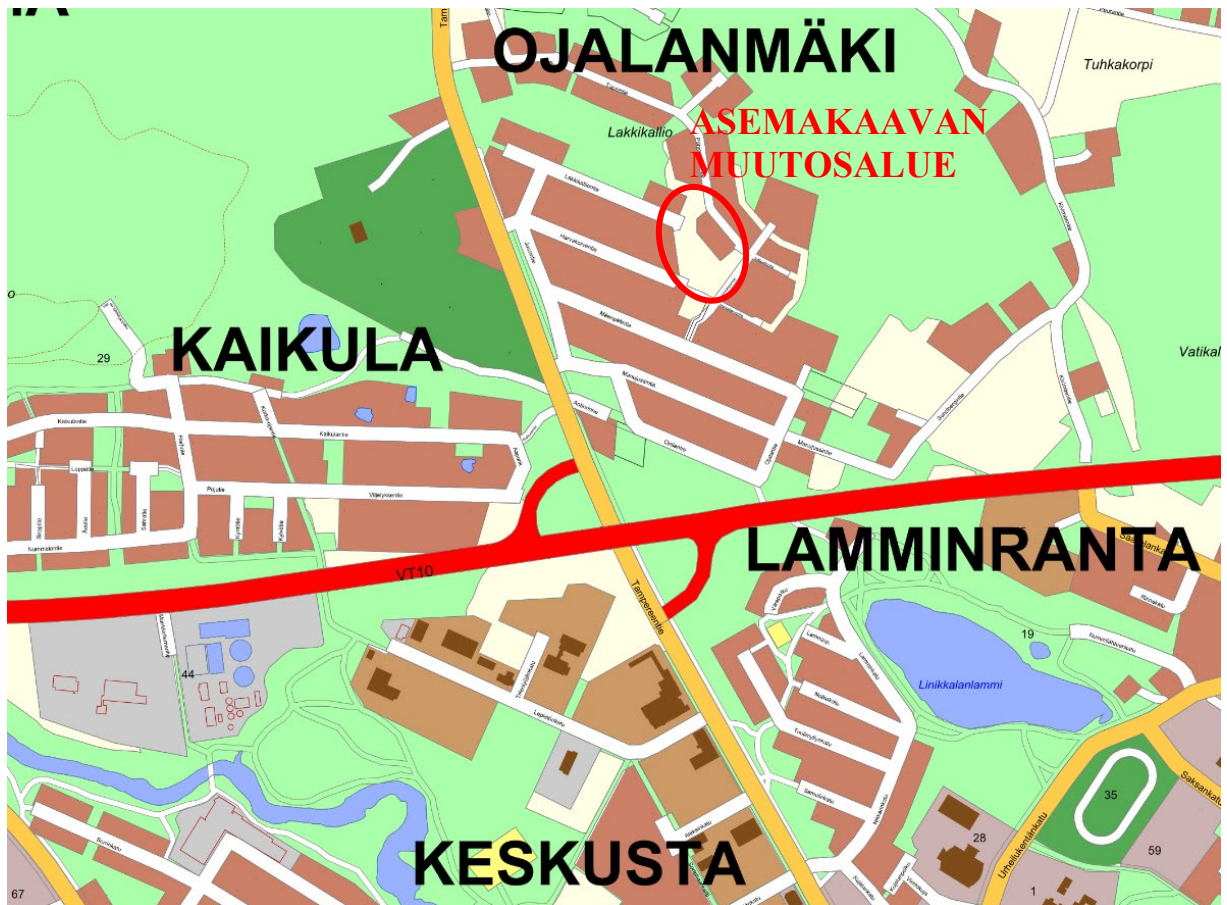
Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 11. päivänä lokakuuta 2023 päivättyä asemakaavakarttaa Ojalanmäki III B.

Asemakaavan muutos koskee:

Forssan kaupungin Ojalanmäen (2.) kaupunginosan viheralueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Ojalanmäen kaupunginosassa Valtatien 10 pohjoispuolella noin 2,5 kilometrin päässä ydinkeskustasta.



1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on selkeyttää viheralueen toimintajärjestelyjä siten, että erottuu selkeästi lasten leikkipaikka-alue ja lähivirkistysalue. Leikkialueen osa nimitetään. Alueelle osoitetaan pysäköintipaikkoja, koska leikkialueen uudet välineet palvelevat laajempaa asukaskuntaa.

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Asemakaavan tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
2	TIIVISTELMÄ	
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Maisema ja luonnonympäristö	4
3.1.2	Rakennettu ympäristö	4
	Kunnallistekniikka	5
3.1.3	Maanomistus	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	6
	Liikenteellinen selvitys	9
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat päätökset	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1	Osalliset	11
4.3.2	Vireilletulo	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
4.5	Yhteenveto kaavasta esitetyistä kannanotoista ja lausunnoista	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Kaavan rakenne	14
5.2	Aluevaraukset ja mitoitus	14
5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset	15
5.4	Kaavan vaikutukset	15
5.5	Ympäristön häiriötekijät	15
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	
	1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
	2. Asemakaavakartta ja -määräykset	
	3. Seurantalomake	

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutos on lähtenyt liikkeelle kaupungin aloitteesta.
- Asemakaavamuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksen 2023 yhteydessä.
- 11.10.2023 valmistui Ojalanmäki III B asemakaavamuutosluonnos.
- x.x.2023 yhdyskuntalautakunta päätti asettaa Ojalanmäki III B asemakaavamuutosluonnoksen 11.10.2023 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää ehdotuksesta lausunnot Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta sekä Forssan ympäristöviranomaiselta.
- xx.x. – xx.x.202x asemakaavan muutosluonnos oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä.
- xx.x.202x ehdotus (luonnokseen ei tullut muutoksia ehdotusvaiheesta).
- xx.x.202x kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.
- xx. - xx.x.202x asemakaavamuutosehdotus oli MRL 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä.

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksella rajataan laajaa leikkipuisto -aluetta erotellen leikkikenttäalue ja luonnontilainen lähivirkistysalue. Alueen nimeäminen lisää leikkikentän turvallisuutta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Leikkipuiston alueelle on rakennettu useista leikkivälineistä koostuva noin 30m x 30m oleva alue. Leikkipuiston käyttäjille rakennetaan pysäköintialue 6 – 8 autopaikkaa varten. Muu osa alueesta rakentuu luonnontilaiseksi, johon tullaan istuttamaan lisää puus- toa. Lähivirkistysalueelle rakennetaan tarvittaessa hulevesien käsittelyyn liittyviä painanteita ja viivytysaltaita.

3 LÄHTÖKOHDAT

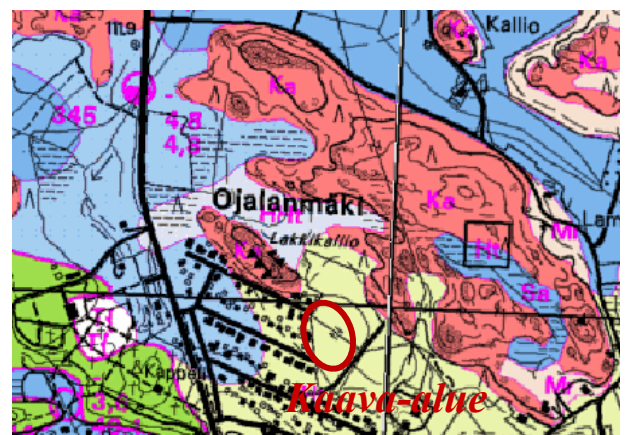
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Maisema ja luonnonympäristö

Maakunnallisesti alue luokitellaan osaksi Loimijokilaakson viljelymaisemien maisematyyppiä. Maisematyypille ominaista ovat laaksomaiset alavat alueet ja laajat savipohjaiset pellot sekä loivasti kumpuilevat pitkät näkymät.

Suunnitteluala sijaitsee selännealueella Loimijoen jokilaakson 1800-luvun metsästä raivatulla entisellä peltoalueella.

Maaperältään alue on karkeaa hietaa.



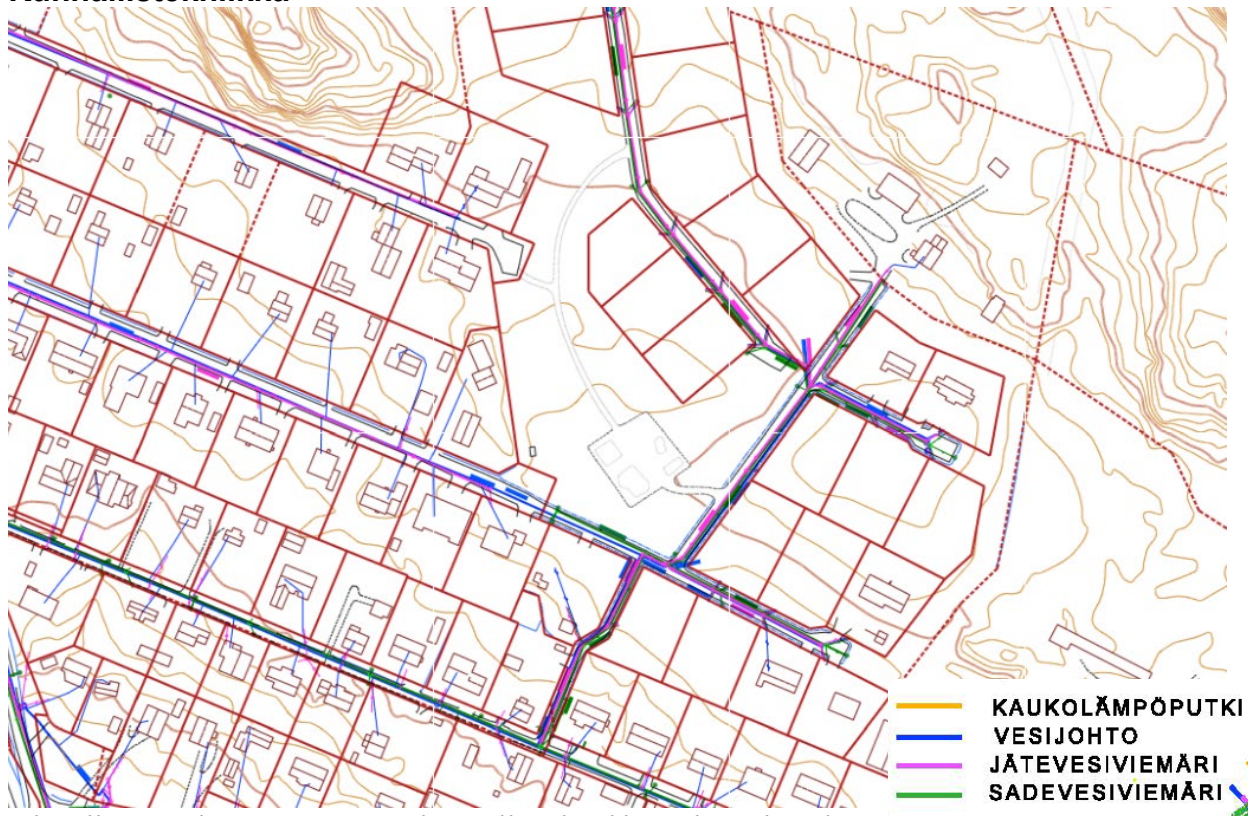
Maaperäkarta: Sininen: savialue; Vaal.sininen: hiesu; Punainen: kallioalue; Vaaleapunainen: moreenialue; Keltainen: karkea hietta; Vihreä: hiekkä

Alue on vanhaa lehtoaluetta, joten luonnontilaisessa metsäalueessa on ollut lehtipuus-
toa ja niittyalueita. Kaava-alue on raivattu peltoalueeksi, jonka ympäristössä on ollut ti-
luksia.



Ilmakuva alueelta, © MML 2022

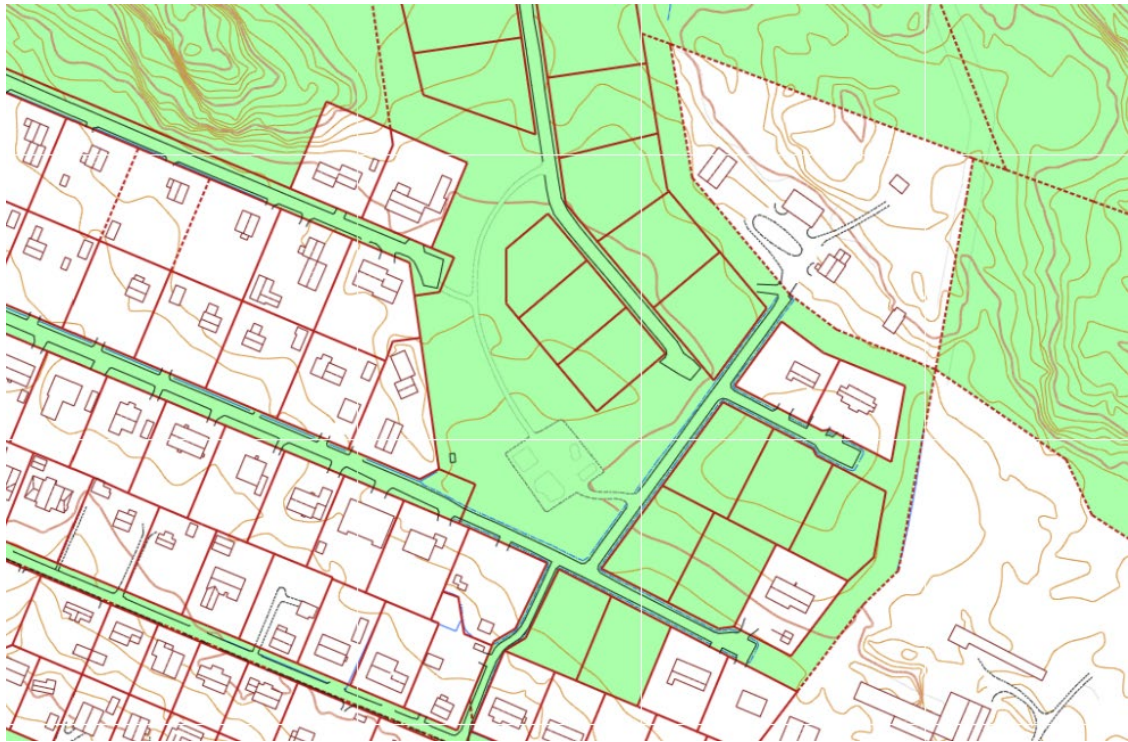
Kunnallistekniikka



Alueella on valmiina tarvittava kunnallistekniikka ja katuyhteydet.

3.1.3 Maanomistus

Forssan kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet sekä myynnissä olevat asuinkiinteistöt (vihreät alueet), muut kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa. Kaava-alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

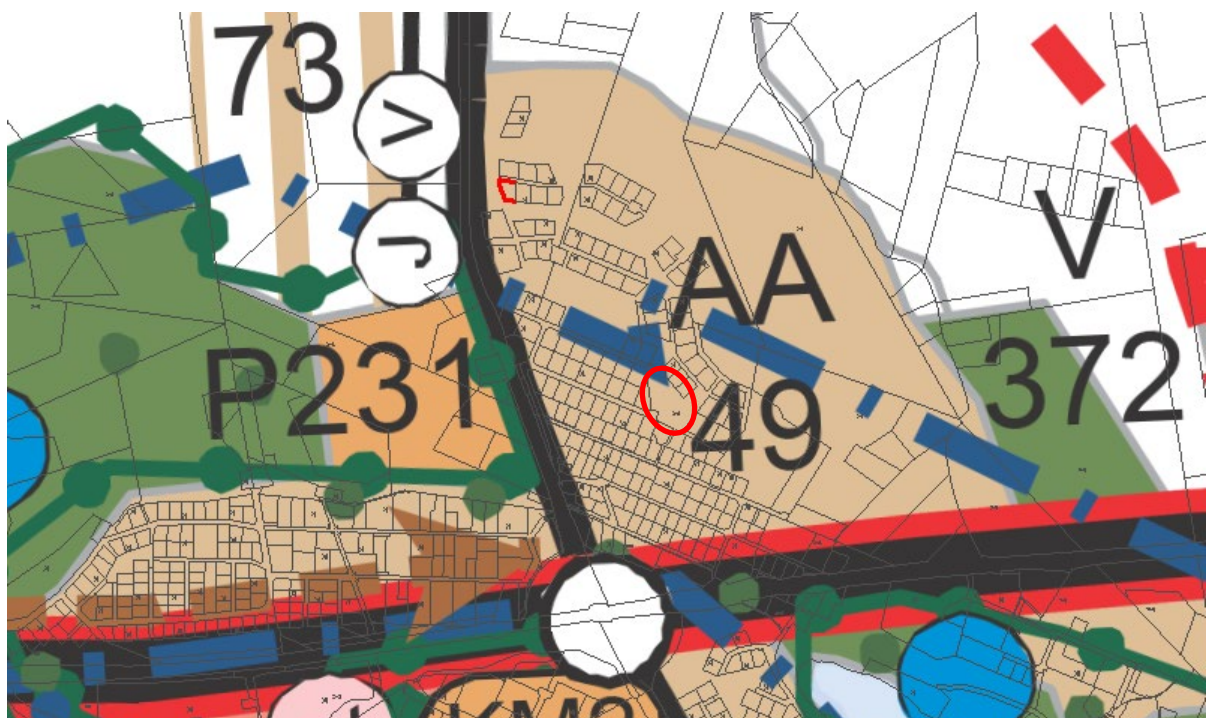


3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

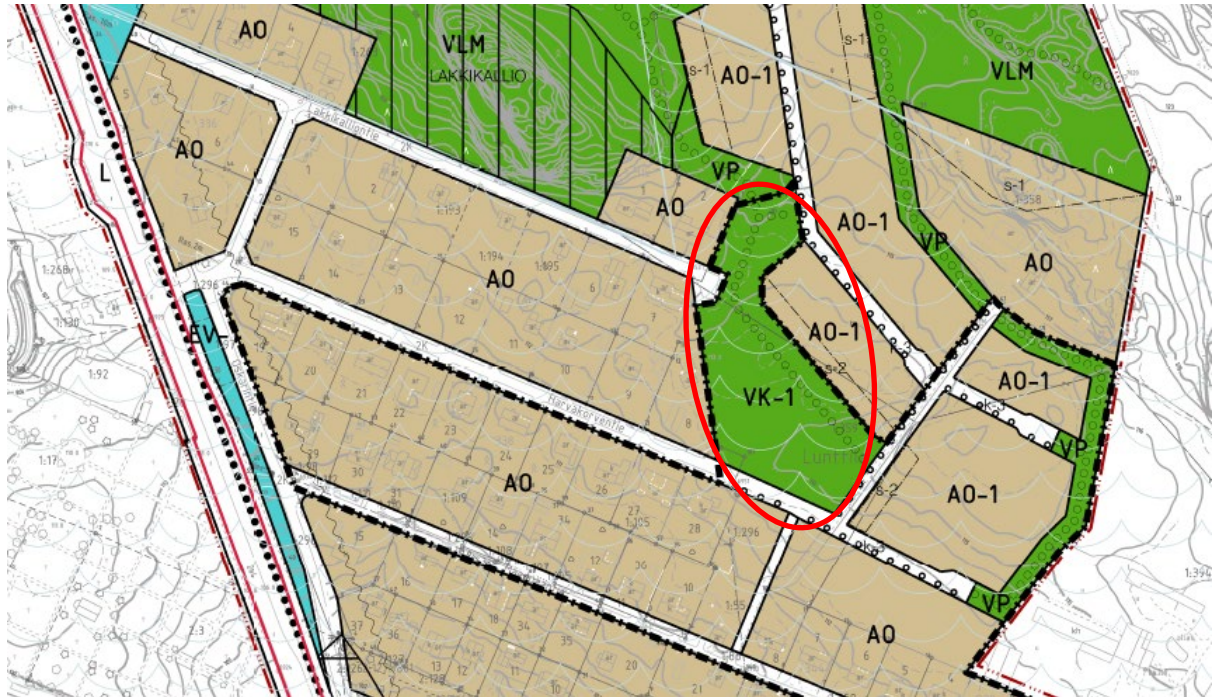
3.2.1.1 Maakuntakaava

- Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040, hyväksytty 27.5.2019 ja saanut lainvoiman 22.10.2021, muutosalue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (AA/49). Tärkeän tai vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesialueen merkintä on kaava-alueen läheisyydessä. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella.



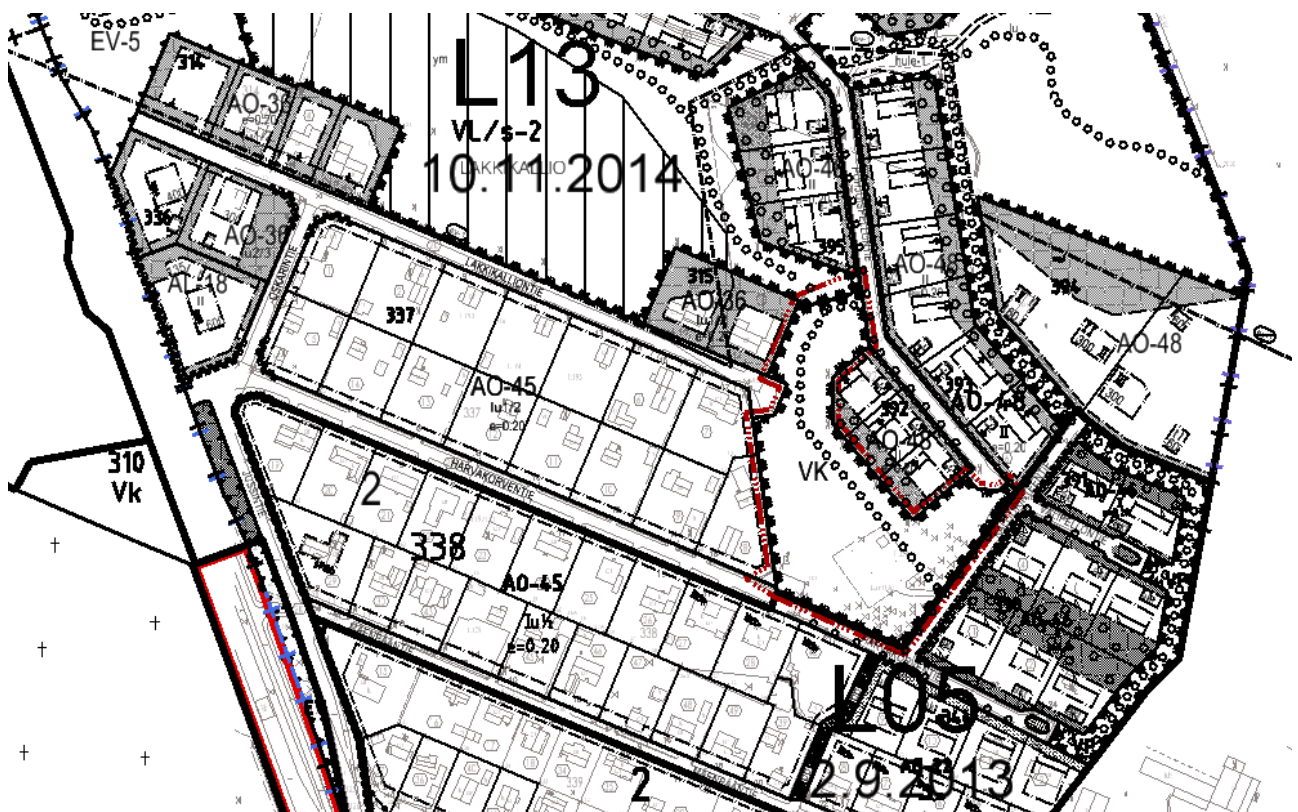
3.2.1.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 2.9.2013 hyväksymä Ojalanmäki-osayleiskaava, jossa muutosalue on leikkipuistoaluetta. VK-1 = Alueelle saa sijoittaa leikkipuiston, joka tulee sovittaa luontevasti ympäröivään maastoon ja peltomaiseen maahan. Leikkipuisto on tarkoitettu Ojalanmäen asukkaiden käyttöön. Erityistä huomiota tulee kiinnittää asuinalueen ja leikkipuiston sekä leikkipuiston rakenteiden ja muun puistoalueen yhteensovittamiseen siten, että muodostuu maisemallisesti ehjä kokonaisuus.



3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 10.11.2014 (L13) hyväksytty asemakaava, jossa suunnittelualue on leikkipuistoaluetta (VK).



Ote ajantasa-asemakaavasta ja voimassa olevan asemakaavan kaavatunnus.

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2023.

3.2.1.5 Tonttijako- ja rekisteri

Kaava-alueeseen ei kuulu kiinteistöjä, ainoastaan yleisiä alueita, jotka ovat Forssan kaupungin omistuksessa.

3.2.1.6 Pohjakartta

Täydennyskarttoitus alueella on suoritettu 1980-luvulla. Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpäalvelu pitää ajantasaisena pohjakarttaa sekä tarvittaessa täydentää sitä. Pohjakartta tarkistetaan kaavaehdotukseen, koska maanpinnan korkeudet ovat muuttuneet maantäytöjen myötä.

3.2.1.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.1.8 Liikenteellinen selvitys

Pääyhteys leikkialueelle on Harvakorventien kautta, josta on liittymä leikkipuiston pysäköintipaikalle sekä puistomuuntamolle. Pohjoispellontien kääntöpaikka rajautuu leikkipuiston koillisnurkkaan. Kävelen alueelle pääsee myös Lakkikallion puiston ulkoilureittiä pitkin, josta on lisäksi yhteys Pohjoispellontielle ja Kalliorinteentielle.

3.2.2 Kaava-alueita koskevat päätökset.

- Kaavamuutos on otettu mukaan vuoden 2023 kaavoituskatsaukseen, jossa se on tullut vireille.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupunki on halunnut rajata leikkipuistoalueen pienemmäksi ja muuttaa peltoalueelle toteutetun puutarha-alueen sisälle sijoitettavan leikkialueen tilalle luonnontilaisen virkistysalueen, jonka sisälle leikkialue sijoitetaan. Alueen eteläosaan on jo rakennettu leikkikenttä ja se osa ympäristöineen jää leikkipuistoksi. Pohjoinen osa osoitetaan viheralueeksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on tullut vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksen 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. Suunnitelmaa on täydennetty kaavoituksen edetessä muutosten edellyttämillä tavoilla.

4.3.2 Vireilletulo

Hankkeen vireilletulosta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen lehtikuulutuksella Forssan lehdessä 18.6.2023.

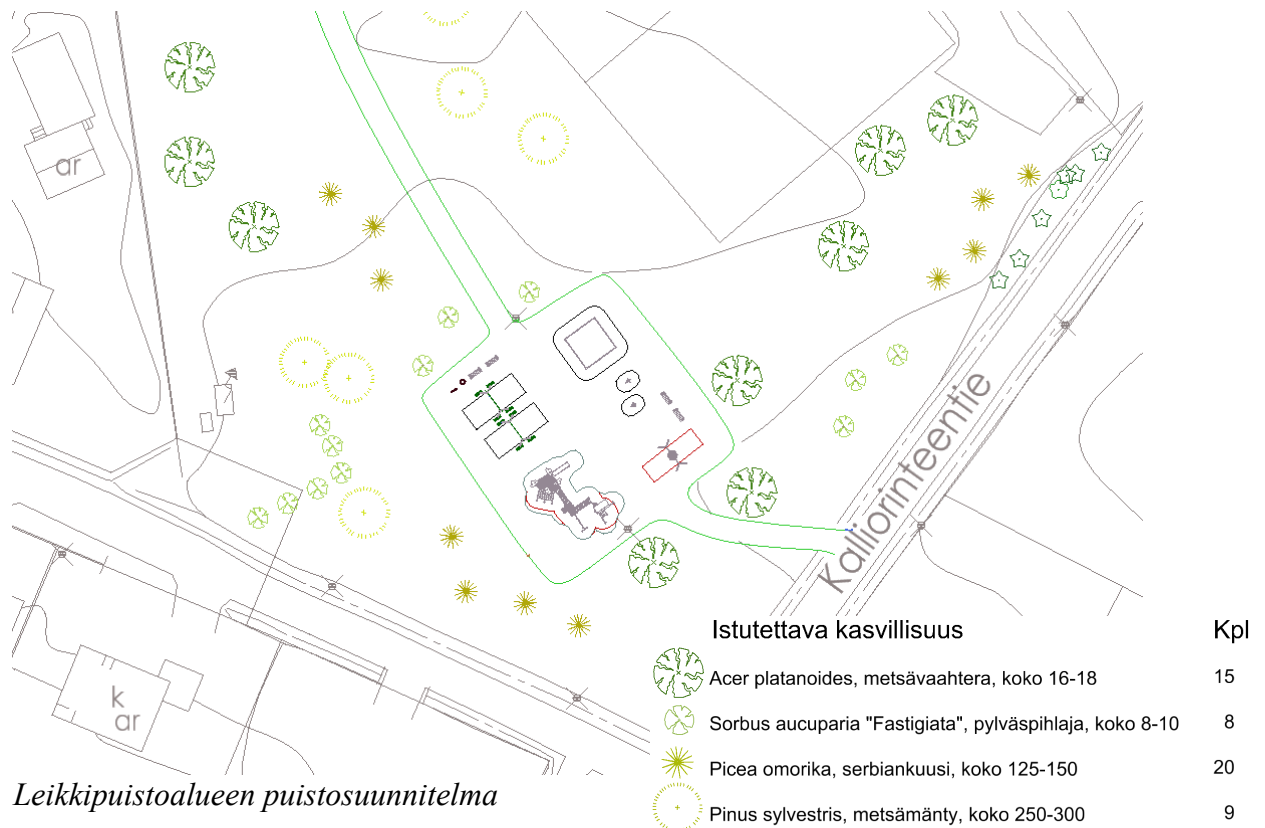
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- 11.10.2023 valmistui Ojalanmäki III B asemakaavamuutosluonnos. Luonnoksen valmistumisesta ja alustavan kuulemisen nähtävänäoloajasta tullaan tiedottamaan kirjeitse lähikiinteistöille, sekä kuulutuksella paikallisessa lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla muille asianosallisille.

- Luottamuselinkäsittelyjen päivämäärät on esitetty osan 2 tiivistelmän kaavaprosessin vaiheissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on uudistaa asemakaavaa siten, että leikkipuistoksi osoitettu alue on puistomaisempi alue leikkivälineineen sekä leikkikenttineen. Lähivirkistysalue on luonnonmukaisempi alue kasvillisuuden ja puuston suhteen ja alueelle osoitetaan kulkureitiksi rakennettava ulkoilureitti, joka jatkuu pohjoisessa Lakkikallion puistoon. Ilari Patamaan selvityksen 21.11.2023 mukaan puustoon sitoutuneen biomassan tavoitetaso voisi puistoalueilla olla esimerkiksi 100 t/ha, mikä pitäisi olla tavoitettavissa, kun huomioidaan puistopuuston tyypillisesti pitkä kiertoaika sekä puuston avoimet alueet.



4.5 Yhteenveto kaavasta esitetyistä kannanotoista ja lausunnoista

Luonnosvaihe

- Luonnos valmistui 11.10.2023.
- x.x.2023 yhdyskuntalautakunta (päättyi asettaa Ojalanmäki III B asemakaavamuutosluonnoksen 11.10.2023 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville sekä pysyi ehdotuksesta lausunnot Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta sekä Forssan ympäristöviranomaiselta.)
- Luonnos oli nähtävänä....

Ehdotusvaihe

- (Ehdotuksen pvm. pysyi samana kuin luonnoksen, koska kaavakarttaan ei tehty muutoksia.)
- x.x.2023 kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.
- Ehdotus oli nähtävänä x.x.2024.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

- Kaava-alue koostuu leikkipuistoalueesta ja lähivirkistysalueesta. Kummassakin alueessa pyritään luonnonmukaiseen kasvillisuuteen ja hiilivaraston lisäämiseen. Leikki-alueelle on osoitettu 6 + 2 autopaikan pysäköintialue sekä olemassa olevalle puistomuuntamolle aluemerkinä. Alueiden läpi pohjois-etelä suunnassa on osoitettu ulkoilu-reitti palvelemaan laajemman alueen ulkoiluyhteyksiä.



Ilmakuva suunnittelualueelta, © MML; leikkialue ja polku alueen läpi on lisätty kuvaan. Kuva on alueeseen rajoittuvien uusien katujen rakentamisen ajalta, jolloin puistoaluetta on täytetty.

5.2 Aluevaraukset ja mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 0,70 ha. Alueiden mitoitus jakautuu seuraavasti:

Korttelialue	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus
VK-3	0,5438 ha		
VL-10	0,5542 ha		
Yhteensä	1,0980 ha		

Liite 2 Asemakaavakartta ja -määräykset

Liite 3 Seurantalomake

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

- VL-10 puistoalueen puusto on säilytettävä ja sitä on tarvittaessa vahvistettava. Alueella on suosittava luonnonmukaista kasvillisuutta ja puustoa. Puistoalueelle saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä kasvillisuuspainanteita, jotka voivat toimia myös viivytyksaltaina. Muuten alueen suunnittelu ja hoito on tehtävä siten, että maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot kasvavat mahdollisimman suuriksi.

- VK-3 leikkipuistossa on suosittava luonnonmukaista kasvillisuutta. Eriluonteiset alueet on erotettava toisistaan istutuksin. Alueen suunnittelu ja hoito on tehtävä siten, että maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot kasvavat mahdollisimman suuriksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaava-alue ja sen ympäristö on rakennettu ja alueella on valmiina kunnallistekniikka sekä liikenneyhteydet. Alueiden jaolla selkeytetään puistojen käyttöä ja pystytään säilyttämään ja kasvattamaan hiilivarastoja paremmin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asuinalueiden häiriötekijöitä ovat ajoneuvojen liikenteen melu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan tultua voimaan toteutetaan alueen vihersuunnitelma sekä lisätään kasvillisuutta. Koska alue on vanhaa lehtoaluetta, tulee luonnontilaisessa metsäalueessa tavoitella lehtomaista kasvillisuutta ja avoimeen maastoon istuttaa pääosin lehtipuustoa. Alueen vihersuunnitelmaa tulee täydentää siten, että mahdollisimman suuret alueet ovat erimitakaavaista kasvillisuutta ja avoimet alueet sisältävät myös niittyalueita. Tarvittava tulvareitti ja viivytysalueet on otettava huomioon maastossa. Leikkipuiston pysäköintialue toteutetaan lopulliseen muotoonsa.



Kuva kaava-alueelta, katsomissuunta Harvakorventieltä itään.

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Forssa 11.10.2023

Kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä