



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



OJALANMÄKI I F

**ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN
SELOSTUS 18.6.2013, tarkistettu 23.9.2013**

OJALANMÄKI I F

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 18. päivänä kesäkuuta 2013 päivättyä asemakaavakarttaa Ojalanmäki I F.

Asemakaavan muutos koskee:

Forssan kaupungin Ojalanmäen (2.) kaupunginosan kortteileita 344 (osa) ja 338 (osa) sekä puisto- ja katualueita.

Asemakaavalla muodostuu:

Forssan kaupungin Ojalanmäen (2.) kaupunginosan korttelit 389, 390, 391, 338 (osa) ja 344 (osa) sekä virkistys- ja katualueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Valtatien 10 pohjoispuolella ja Tampereentien itäpuolella noin kahden kilometrin päässä ydinkeskustasta.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ojalanmäki I F

Kaavaprosessi alkoi laajemmalla rajauksella Ojalanmäki III A nimellä ja jaettiin osiin, jolloin eteläisestä alueesta tuli I F.

Asemakaavan tarkoituksena on saada aikaan maisemaan ja olemassa olevaan pientaloalueeseen luontevasti liittyviä uusia omakotikortteleita sekä katu- ja puistoalueita. Alueella edistetään ympäristöystävällistä asumista. Vanhan pientaloalueen osalta asemakaavaa tarkistetaan ja ajanmukaistetaan.

Tällä hetkellä rakentamattomalle peltoalueelle osoitetaan 13 tonttia sekä puisto- ja katualueita. Omakotitontit tulevat olemaan kooltaan keskimäärin noin 1200 m².

Ajoneuvoliikenne alueelle ohjataan Tampereentieltä kahdesta eri liittymästä: Manujusintien liittymästä Oskarintietä ja edelleen Mäenpäätietä pitkin sekä Harvakorventien liittymästä Harvakorventietä pitkin. Tässä kaavassa osoitetut uudet pientalotontit tulevat toimimaan näiden kahden liittymän varassa.

Nykyisen peltoalueen läntinen puoli osoitetaan leikkipuistoksi. Leikkipuiston halki osoitetaan ulkoilureitti, joka jatkuu edelleen pohjoiseen. Tulevien uusien tonttien itäpuolelle osoitetaan kapea puistoalue, jonka kautta kulkee myös yleiskaavassa osoitettu ulkoilun pääreitti.

Suunnittelualueen laajuus on noin 7,5 ha, josta 5,4 ha osoitetaan asumiselle. Asumiseen osoitetusta alueesta 2 ha on uutta, loput 3,4 ha pääosin 1940-70-luvuilla rakennettua pientaloaluetta. Kaava-alue on aloitusalue laajemmalle pientaloalueelle, joka on osoitettu nähtävillä olleessa Ojalanmäen osayleiskaavaluonnoksessa.

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.4. - 14.5.2013. Vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin (KH 24.6.2013) ovat selostuksen liitteenä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Maisema ja luonnonympäristö.....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4	Maanomistus.....	9
3.2	Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	22
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	22
4.3.1	Osalliset.....	22
4.3.2	Vireilletulo.....	22
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	22
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	23
4.3.5	Forssan Vesihuoltoliikelaitos ja Forssan Verkkopalvelut Oy.....	23
4.3.6	Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset.....	24
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	25
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
5.1	Kaavan rakenne.....	26
5.1.1	Mitoitus.....	26
5.1.2	Palvelut.....	27
5.2	Aluevaraukset.....	27
5.2.1	Korttelialueet.....	27
5.2.2	Muut alueet.....	28
5.3	Kaavan vaikutukset.....	29
5.3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; liikennemelu.....	29
5.3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	29
5.3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	30
5.3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	30
5.3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	31
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	31
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Kunnallistekniikka
3. Ote maakuntakaavasta
4. Ote keskustaajaman yleiskaavasta
5. Ote ajantasa-asemakaavasta
6. Liikennetarkastelu
- 7a. Kaavakartta
- 7b. Kaavamääräykset
8. Seurantalomake
9. Vastineet KH 24.6.2013

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 11.2.2012 Forssan lehdessä ilmoitettiin vireille Ojalanmäki I F asemakaava ja asemakaavan muutos ja asetettiin nähtäväksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 25.10.2011 viranomaisaloitusneuvottelu
- 25.4.2012 viranomaisneuvottelu
- 3.12.2012 valmistui Ojalanmäki I F asemakaavaluonnos
- 11.12.2012 ympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se asettaa Ojalanmäki I F asemakaavaluonnoksen 3.12.2012 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville.
- 17.12.2012 kaupunginhallitus päätti asettaa Ojalanmäki I F asemakaavaluonnoksen 3.12.2012 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville.
- 7.1. - 1.2.2013 asemakaavaluonnos oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä. Luonnoksesta jätettiin mielipiteitä koskien mm. maalämpökaivoja
- 13.3.2013 valmistui Ojalanmäki I F asemakaavaehdotus
- 20.3.2013 ympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se asettaa Ojalanmäki I F asemakaavaehdotuksen 13.3.2012 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti nähtäville.
- 25.3.2013 kaupunginhallitus päätti asettaa Ojalanmäki I F asemakaavaehdotuksen 13.3.2013 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti nähtäville.
- 15.4. - 14.5.2013 asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä
- ehdotuksesta jätettiin viisi lausuntoa ja kolme muistutusta
- 18.6.2013 valmistui tarkistettu asemakaavaehdotus
- vastineet KH 24.6.2013
- valtuusto 2.9.2013
- tarkistettu 23.9.2013. KH käsittelyn 16.9.2013 jälkeen kaavamerkintöjä tarkennettiin niin, että kortteli 338 osa muodostuu asemakaavalla ja osa asemakaavamuutoksella.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää rakennettuja ja uusia alueita. Rakennetun pientaloalueen 15.6.1970 vahvistetun asemakaavan kaavamääräykset ajanmukaistetaan ja alueeseen liitetään muutamia uusia pientalotontteja. Uusia pientalotontteja kaava-alueelle tulee yhteensä 16 kpl, joista osa tulee laajentamaan jo rakennettuja pientalokortteleita. Kaavamääräyksissä on huomioitu alueen sijainti tärkeällä pohjavesialueella.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uudet kiinteistöt muodostetaan asemakaavan tultua voimaan ja uudet katu- ja puisto-alueet rakennetaan tarpeen mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on 1940 – 1970 -luvuilla rakennettua pientaloaluetta ja rakennetun alueen sekä metsän väliin jäävä pieni selkeäraja-alue. Maasto on loivasti pohjoisen suuntaan nousevaa rinnettä. Uusi, pientaloalueeksi rakennettava alue on peltoa. Peltoa halkoo rasi-tietie, jonka varressa on muutamia puita.

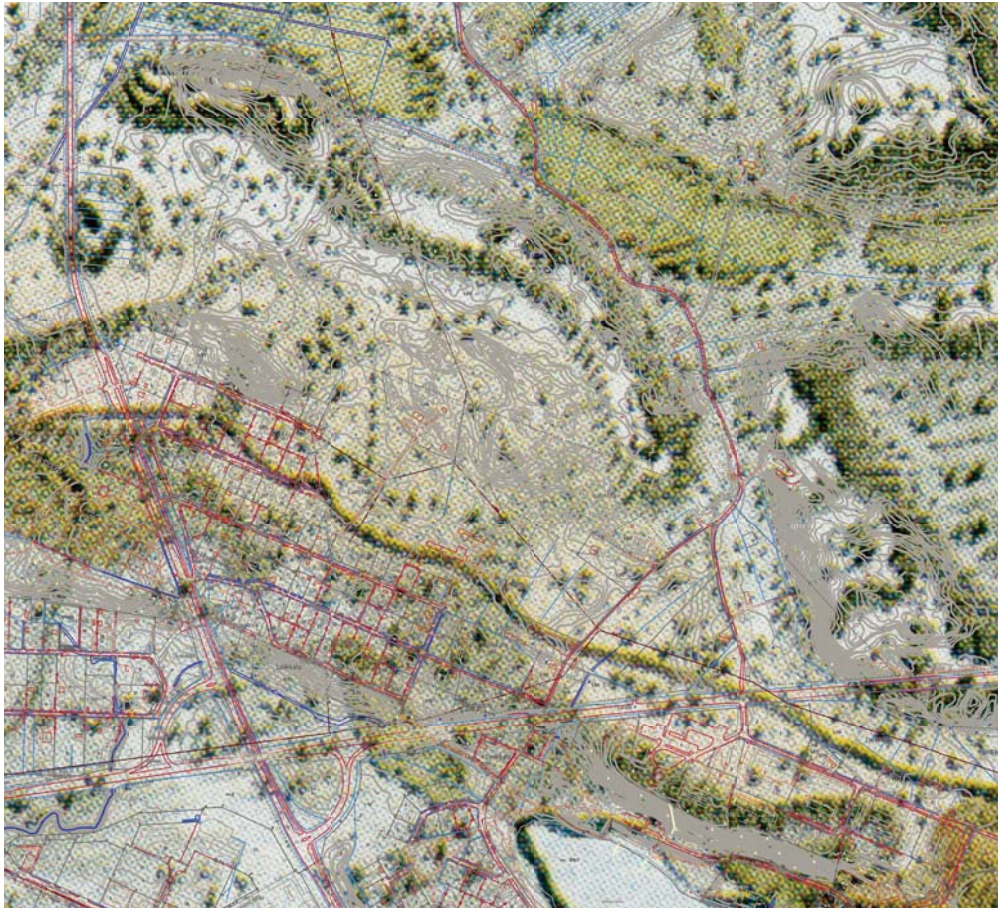


3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue on maisematyypiltään Loimijokilaakson viljelymaisemien maisematyypin ja Hämeen järviylängön metsämaisematyypin vaihtumisvyöhykettä. Loimijokilaakson maisematyypille ominaista ovat laaksomaiset alavat alueet ja laajat savipohjaiset pellot sekä loivasti kumpuilevat pitkät näkymät. Hämeen järviylängön maisematyypille tunnusomaista ovat metsävaltaiset moreeni- ja harjuselännealueet, jotka jatkuvat yhtenäisenä maakunnan rajojen ulkopuolelle.

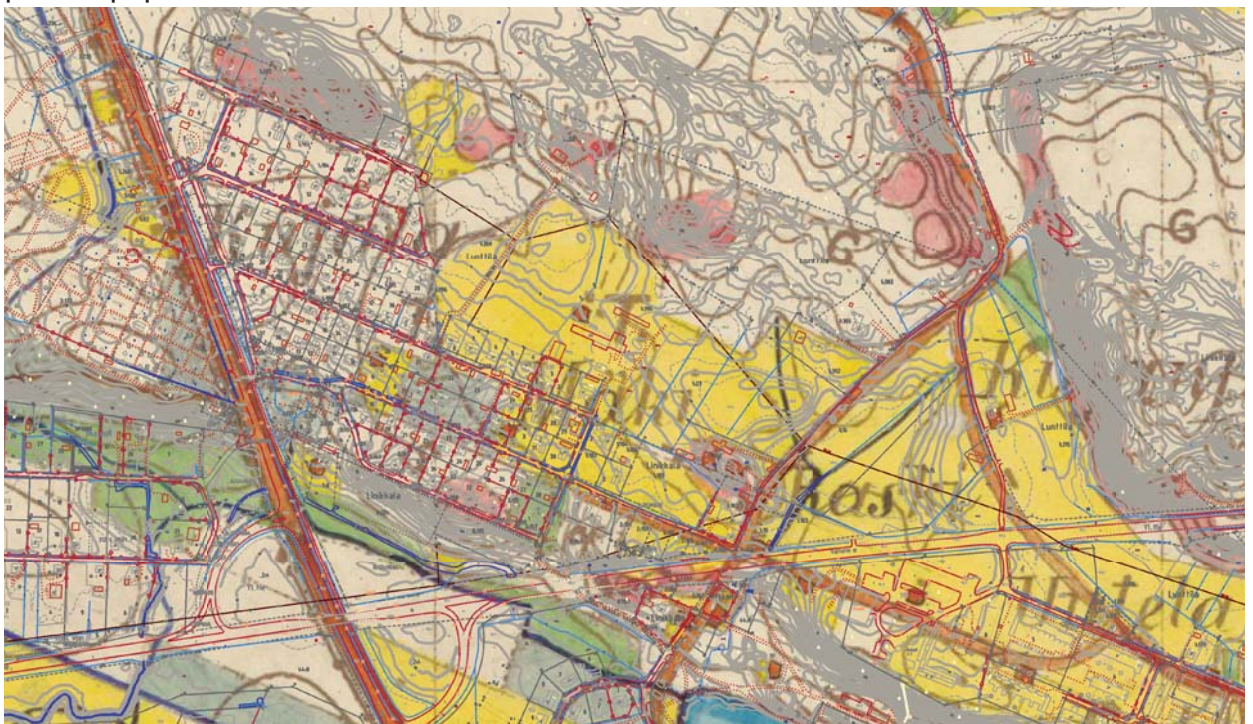
Maisemarakenteellisesti suunnittelualue on harjujaksoon liittyvää selännealuetta. Forsan seudun vanhin tielinjaus, Härkätien Kirkkotieksi kutsuttu sivuhaara, kulki kahta eri reittiä Talsoilan ja Vieremän vanhojen kylätonttien kautta. Kirkkotie sai alkunsa Portaan kylästä, jatkui Tammelan kirkolle ja sieltä edelleen silloisiin Talsoilan ja Vieremän kyliin. Näistä pohjoisempi, Vieremän vanhaa kylätonttia sivunnut reitti sivusi kaava-aluetta sen eteläosasta. Kirkkotien sivuhaara on selkeästi näkyvissä 1700-luvun lopun kuninkaan-kartassa, mutta se on mahdollisesti vanhempaa perua.

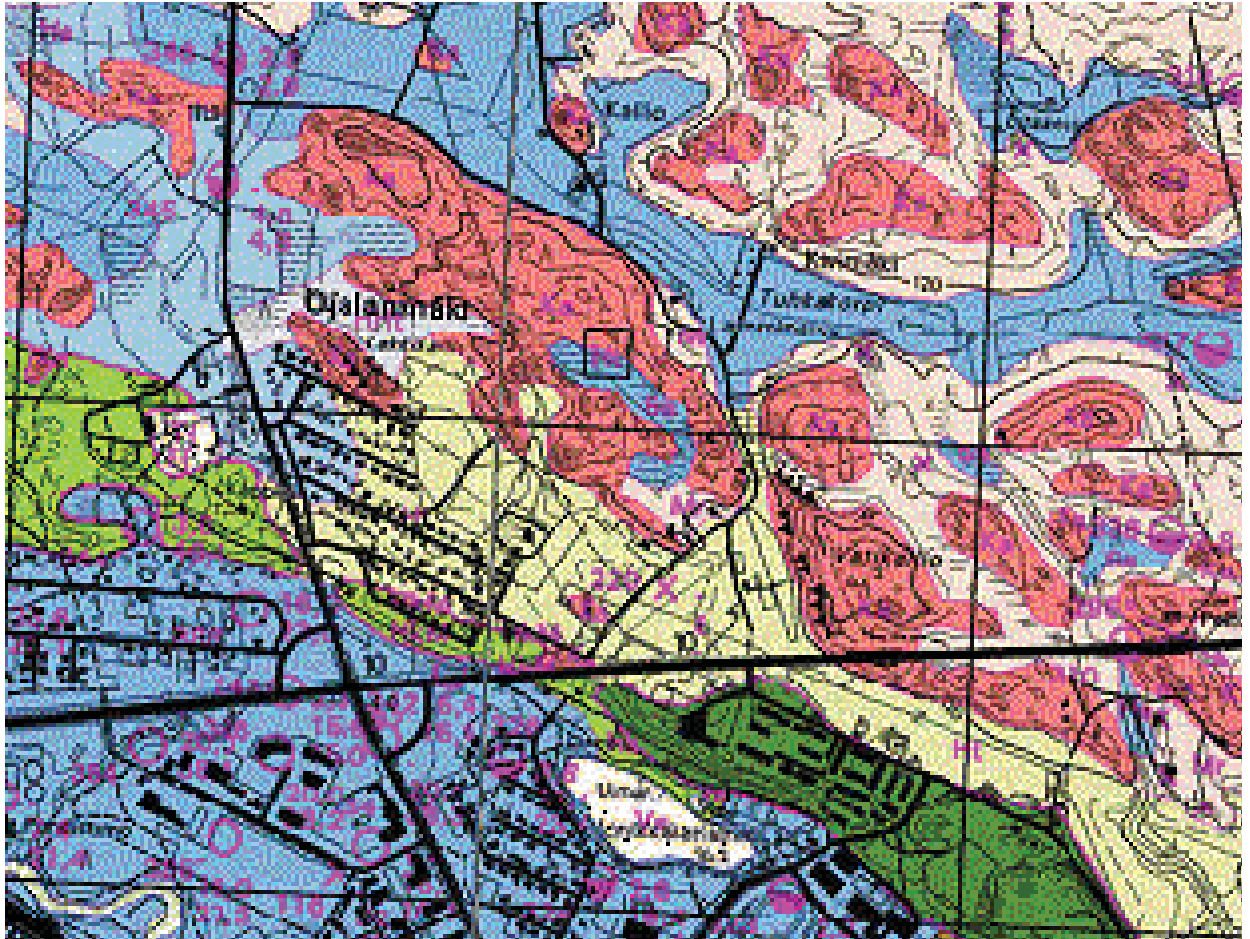


Kirkkotieksi kutsuttu tie erkani Härkätiestä Portaan kylässä, jatkui Tammen kirkolle ja sieltä edelleen Vieremän kylän ohi Humppilan suuntaan sekä toista reittiä etelään Talsoilan kylän ohi. Tässä karttaotteessa on asetettu päällekkäin nykyinen kaupunkikartta sekä kuninkaan kartta. (Timo Alanen ja Saulo Kepsu, Kuninkaan kartasto Etelä-Suomesta 1776-1805).

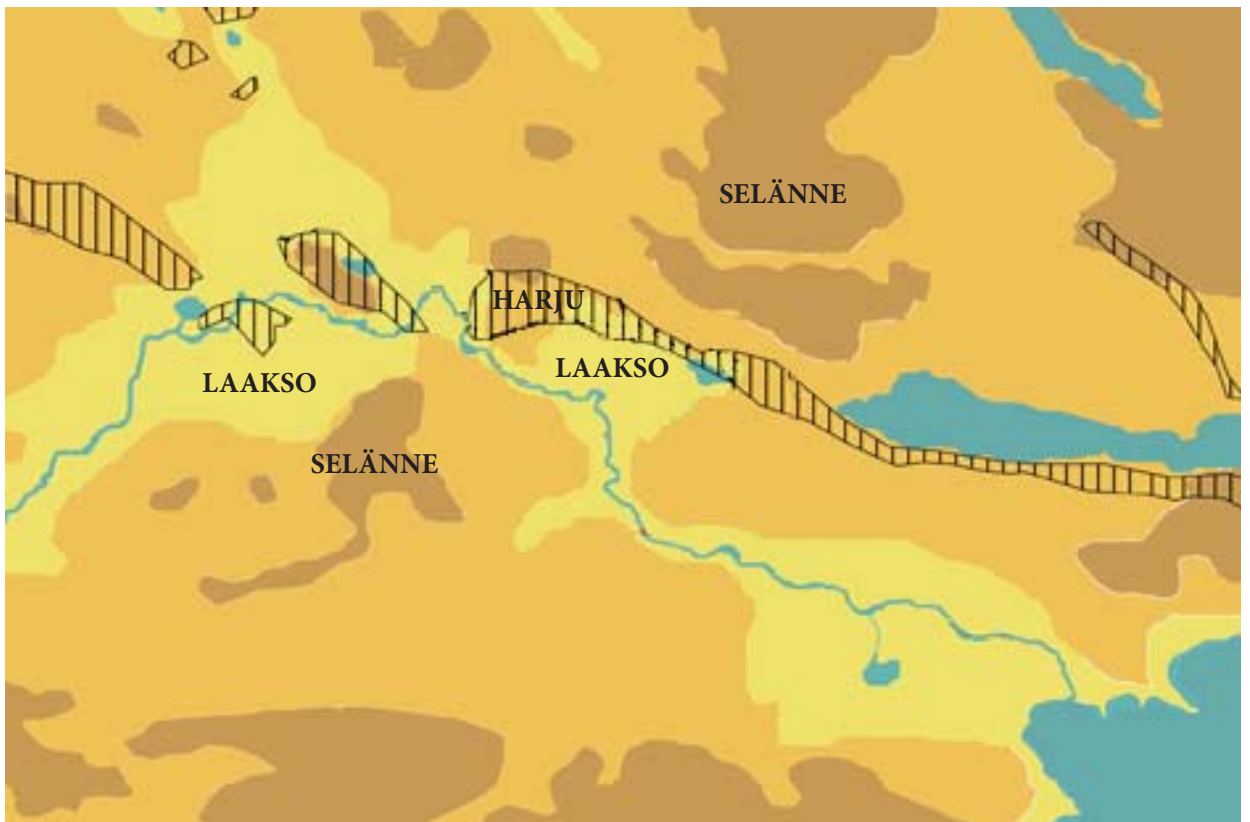
Suunnittelualaue on pääosin peltoaluetta. Lähimaisemassa tärkeitä elementtejä ovat puuryhmät ja yksittäispuut, kuten pellon halki kulkevan soratien varrella olevat kuuset. Rakennetun alueen reunalla piha-alueiden kasvillisuus täydentää pensasaitoineen pienialaisen peltoalueen selkeärajaiseksi. Erityisesti peltoon rajautuvien tonttien osalta kuusiaidat muodostavat selkeät reunat avoimelle maisematilalle.

Nykyisin rakennetun Ojalanmäen itä- ja pohjoispuolella on peltoalue, joka on jo vuoden 1884 senaatin kartassa peltoalueena. Kartassa peltoalueen keskellä on torppa (nykyinen puutahan alue). Myös nykyisen Ojalanmäen alueella on toinen torppa, jonka ympärillä on pienempi peltoalue. Nykyisin Lakkikalliona tunnetun mäen itäpuolella oli erillinen pienempi peltoalue.





Maaperäkartta (GTK). Siniset: savialueet, Punaiset: kallio- ja moreenialueet, Vaaleanpunaiset: moreenialueet, Vihreät: sora-, hiekka- ja hietamaat.



Maisemarakenne. Harju on esitetty mustalla viivoituksella, laaksoalueet keltaisella ja selänteet ruskealla.

Luonnonolot

Rakennettu asuinalue on pohjoiseen päin nousevaa loivaa rinnettä, joka Ojalanmäen asuinalueen pohjoisreunassa nousee 15 metriä korkeaksi jyrkkärinteiseksi kallioalueeksi, Lakkikallioksi. Suunnittelualueella olevat asuinalueet mukaan lukien alin korko on 108 metriä mpy (=meren pinnan yläpuolella) ja ylin 117 metriä. Alueen läpi kulkeva harjujakso on tärkeää pohjaveden muodostumisaluetta. 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. Kaavassa on tämän takia tonttipintoihin liittyviä määräyksiä.

Pienilmastollisesti suunnittelualue sijoittuu suotuisalle paikalle: etelä- ja lounaisrinteet saavat auringonsäteilyä eniten. Tuuliolosuhteiltaan suunnittelualue on melko vähätuulinen, koska sitä suojaavat ympäröivä kasvillisuus ja oleva asutus.

Geologisen tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan uusi rakennettava alue on karkeaa hietaa Ht, raekoko 0,2-0,06 mm. Vanha, rakennettu asuinalue on myös pääosin hietaa ja osaksi savea. Kaava-alueita ympäröivät, metsäiset mäki-alueet ovat kalliota Ka. Kalliomaan päällä on 1 m maakerros, yleensä moreenia. Maaperäkartalla on nähtävissä myös asemakaava-alueita sivuavan harjun sijainti vihreällä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella oleva rakennettu osa on pääosin 1940 – 1970 -luvulla rakennettua pientaloaluetta. Arkkitehtuuriltaan rakennukset ovat rintamamiestalojen kaltaisia puolitoistakerroksisia rakennuksia sekä 1970-luvun matalampia asuinrakennuksia. Suurin osa olevista tonteista on kooltaan noin 1000 m². Pihojen kasvillisuus on rehevää ja monimuotoista ja puusto varttunutta. Pensasaitoja on istutettu rajaamaan tontteja. Pelto on tällä hetkellä viljelykäytössä. Uudet pientalokorttelit tulevat nykyiselle peltoalueelle.

Suunnittelualueella ei ole palveluja, vaan ne sijaitsevat noin puolentoista – kahden kilometrin päässä keskustassa. Lähimpään alakouluun Heikalle on kevyenliikenteen väyliä pitkin matkaa myös noin kaksi kilometriä.



Ote viisto-ilmakuvasta.

Kaupungin viheralueet muodostavat yhdessä viheralueverkoston kokonaisuuden, jossa Ojalanmäen alue, suunnittelualue mukaan lukien, sijoittuu metsäiselle selänteelle. Eteläosastaan Ojalanmäki on yhteydessä harjuksoon. Asuinalueita idässä ja pohjoisessa ympäröivät metsät on osoitettu virkistysalueina myös maakunta- ja yleiskaavassa.

Harjun reunaa pitkin on osoitettu itä-länsi – suuntainen ulkoilun pääreitti, josta haarautuu alueen itä-osassa ja länsiosassa reitti alueen pohjoisosaan, jossa on taas reittien välillä yhteys.

Alueelle on kevyenliikenteen yhteys keskustasta Tampereentien yhteydessä. Asuinalueella kevyttä liikennettä ja ajoneuvoliikennettä ei ole erotettu. Asuinalueen läheisyydessä Tampereentien länsipuolella on kaupungin laajimpia viheralueita, jossa on kuntorata ja talvella ladut.

Asuinalueen liikenneyhteydet tukeutuvat Tampereentiehen, jonka liittymästä tonttikadut erkanevat.

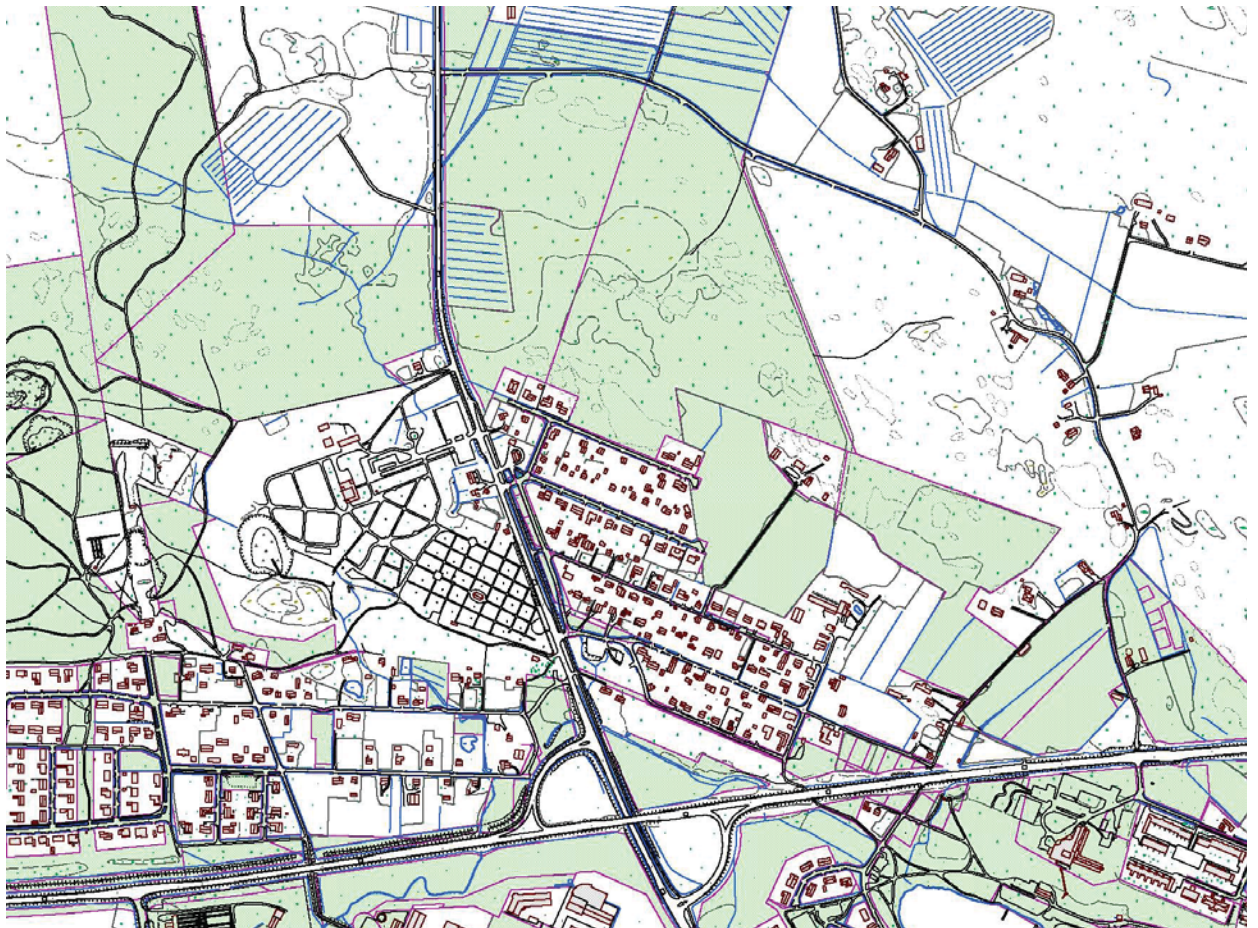
Alueen eteläosassa on rakennettu kunnallistekniikkaa, joka jatkuu uusille rakennettaville alueille.

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

LIITE 2 Suunnittelualueen kunnallistekniikka

3.1.4 Maanomistus

Forssan kaupunki omistaa kaava-alueella osan katualueista ja peltoalueen (kartalla vihreällä kaupungin omistamat alueet). Loput alueesta on yksityisten maanomistajien omistuksessa (kartalla valkoisella).



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.

LIITE 3 Ote maakuntakaavasta

3.2.1.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustaa-jaman yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alue sijaitsee suojeltavalla pohjaveden muodostumisalueella. Ojalanmäen asuinalueen eteläosaan on harjua pitkin osoitettu ulkoilun pääreitti joka jatkuu asuinalueen itäosassa pohjoisen lähivirkistysalueille.

LIITE 4 Ote Keskustaaajaman yleiskaavasta

3.2.1.3 Asemakaava

Osalla suunnittelualuetta on voimassa 15.6.1970 (D02) vahvistettu asemakaava, jossa Ojalanmäen omakotirakennusten alueen (AO) ja Lakkikalliontien varren puistoalueen asemakaavaa on muutettu. Osin alue on asemakaavoittamatonta.

LIITE 5 Ote ajantasa-asemakaavasta

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2012 (kaupunginvaltuusto 27.2.2012). Rakennusjärjestys on nähtävissä kaupungin internetsivuilla.

3.2.1.5 Pohjakartta

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

3.2.1.6 Rakennuskiellot

Alueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa.

3.2.1.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen eteläosaan rajautuva Ojalanmäki I E asemakaava on tullut voimaan 7.4.2012. Alueelle on laadittu Ojalanmäen osayleiskaava rinnakkain asema-kaavaluonnoksen kanssa.

3.2.1.8 Inventoinnit ja selvitykset

Luontoselvitys

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 jalo-puut puuttuvat alueelta lähes kokonaan. Alueella ei esiinny liito-oravia eikä kohteella

ole merkitystä liito-oravan potentiaalisena elinympäristönä. Lakkikallio on metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö: ”Alueella on selvärajainen ja jyrkkärinteinen kallioalue. Kallion eteläreunalla on näyttävää tihkusammal pintaa ja kalliojyrkänne. Kallion pohjoispuolella on hieman pienempi jyrkänne. Kallio on harvapuustoinen ja lakialueella on avokalliota. Varsinaista kalliokettoa ei kohteella esiinny.” Lakkikallion alue on myös maisemallisesti merkittävä kohde ja tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle. Muutoin alueella ei ole merkittäviä luontokohteita.

Maisemaselvitys

Alueelle on tehty Ojalanmäen osayleiskaavaan liittyen maisemaselvitys Ojalan metsästä asuntoalueeksi, Elisa Tegel 10.10.2011. Selvityksessä on tarkasteltu alueen maisemallisia erityispiirteitä ja haettu rakennettavia alueita sekä eri tavoin kehitettäviä alueita.

Yleiskaavallinen tarkastelu

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Ojalanmäki -osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävänä 20.6. - 8.8.2011. Luonnoksessa kaava-alue on esitetty asuinpientalojen alueeksi sekä liikenne- ja virkistysalueeksi. Osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävänä samanaikaisesti Ojalanmäki I F asemakaavaehdotuksen kanssa 15.4. - 14.5.2013.

Osayleiskaavassa on haettu rakennetut ja rakentamattomaksi jätettävät alueet osoittamalla vapaiksi alueiksi maastollisesti vaihtelevat, erityiset identiteettiä luovat alueet. Tonit liittyvät näihin erityisiin paikkoihin.

Liikenteellinen selvitys

Suunnittelualue on osittain rakennettua. Alueen katualueet liittyvät keskustan rakentamiseen Tampereentien kautta.

Ojalanmäen osayleiskaavan yhteydessä syntyvää liikenneverkkoa on tarkasteltu suunnittelualueetta laajemmin. Tampereentien lisäksi on kuviteltu syntyvän Forssan keskustan itäpuolelta 10 tielle toinen eritasoliittymä, joka sijoittuu Kaukjärven länsipäähän ja muodostaa uuden yhteyden Tampereentielle (Vatikalliontie). Tiesyhteys on esitetty Forssan seudun strategisen rakennetarkastelun yhteydessä. Tuolloin on esitetty myös asuinalueiden laajenevan Parkkiaron ja Ojalanmäen alueiden pohjoispuolelle kakkosvaiheessa. Tarkennetussa liikennetarkastelussa on uuden liittymän jatkeena pohjoiseen Vatikalliontie. Tie jatkaa Tampereentielle. Tampereentien liittymän tienoilta lähtee pohjoisempi Tampereentien ja Vieremäntien yhdistävä tiesyhteys Juholantie. Uudesta Vatikalliontiestä on otettu yhteys parannettavan Kivimäentien kautta Tampereentielle. Tiesyhteiden varteen liittyy ensimmäisessä vaiheessa laajentuvia asuinalueita. Toinen uusi tiesyhteys on Kivimäentien pohjoispuolelta Tampereentieltä Vieremään. Vieremässä on jo tien alku kaavoitettu asemakaavalla Uitontie-nimisenä, jonka jatkeeksi uusi tieosuus sijoittuu.

Lisäksi tarkastellaan asemakaavan vaatimalla tarkkuudella Parkkiaron asuinalueelle tulevan uuden liittymän ja Ojalanmäen asuinalueelle johtavan liittymän järjestelyt. Liittymäjärjestelyt tehdään Ojalanmäen ja Parkkiaron liikenneselvityksen pohjalta.

Liikennemäärät on esitetty siten, että uusilta asuinalueilta syntyvä liikenne on lisätty nykyisiin liikennemääriin. Asuinalueiden matkatuotoksen laskennassa on hyödynnetty ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa- ohjetta”. Eteläisellä Ojalanmäen

alueella on yhdistetty olemassa olevan asuinalueen ja siihen koillisessa liittyvien uusien alueiden liikennemäärät. Vieremän olemassa olevien asuinalueiden liikenne on esitetty yhtenä lukuna. Kaikulan olemassa oleva asuinalue on jaettu sen mukaan kahtia kuin sen liikenteen oletetaan jakautuvan Tampereentielle tai Vieremäntielle.

Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit kulkevat Tampereentien, Vieremäntien ja Uitontien vartta. Ulkoilureitti kulkee Ojalanmäen ja Kaikulan sekä Parkkiaron viheralueiden läpi. Ulkoilureitin ja kevyen liikenteen yhteyden yhteinen Tampereentien ali osoitettu alikulku on Parkkiaron asuinalueelle suunnitellun uuden liittymän kohdalla.

LIITE 6 Liikennetarkastelu

A-insinöörit Ojalanmäen ja Parkkiaron liikenneselvitys, Forssa, Forssan kaupunki maaliskuu 2013

Selvityksessä Ojalanmäestä osoitetaan uusi katuliittymä seututielle 284, jotta alueen sisäinen läpiajoliikenne pystytään minimoimaan. Seututie 284 on esitetty muutettavaksi kaduksi Ojalanmäen ja Parkkiaron kaava-alueiden kohdalla.

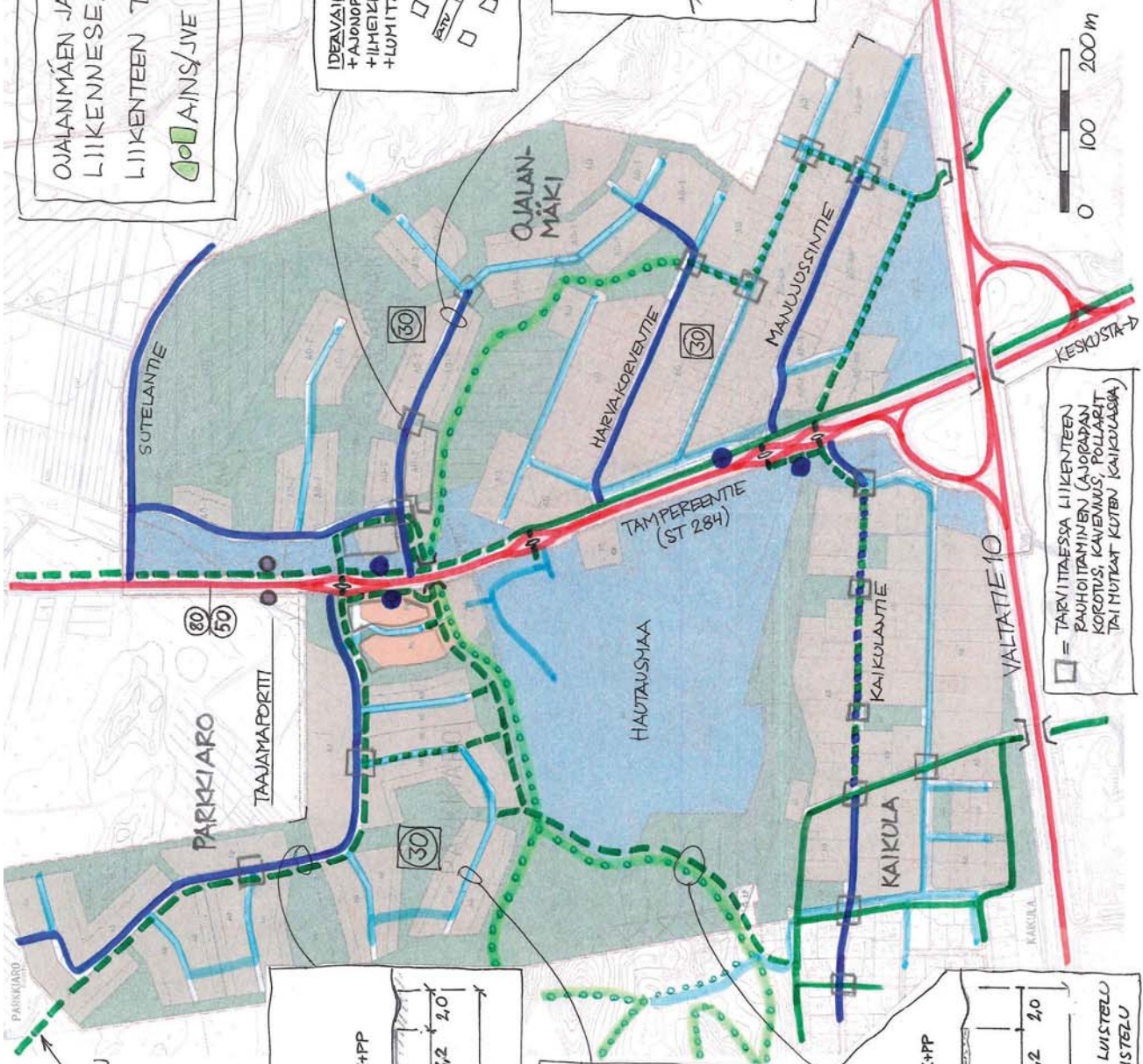
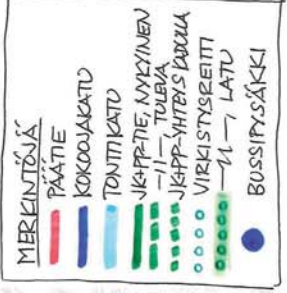
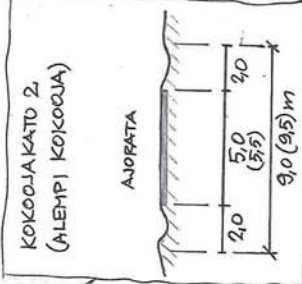
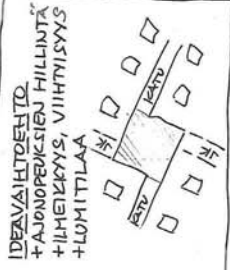
Ojalanmäen uusien asuinalueiden arvioidaan lisäävän henkilöautoliikennettä noin 400 ajon./vrk. Tästä liikenteestä 5 % on arvioitu kulkevan alueen pohjoisosassa sijaitsevan Sutelantien liittymän kautta, 80 % uuden, Parkkiaron kohdalle rakennettavan liittymän kautta ja 15 % Ojalanmäen nykyisen katuverkon ja seututien eteläisempien liittymien kautta. Uusien kaava-alueiden autoliikenteestä 90 % arvioitiin suuntautuvan etelään Forssan keskustan ja valtatie 10 suuntaan ja 10 % seututietä pohjoiseen.

Parkkiaron ja Ojalanmäen uusien katuliittymien sijainnit on määritetty siten, että ne voidaan toteuttaa porrastettuina liittyminä, ja niiden yhteyteen voidaan rakentaa kevyen liikenteen alikulkukäytävä ja linja-autopysäkit. Ojalanmäen puolella liittymäpaikka pyritiin sijoittamaan niin, että asuinalueen sisäinen läpiajoliikenne voidaan minimoida. Parkkiaron liittymä sijaitsee noin 100 metriä pohjoisempana. Esitetty oikea-vasen-porrastus on suositeltava vaihtoehto taajamamaisiin olosuhteisiin.

Katujen poikkileikkausten mitoituksen lähtökohtana ovat Ojalanmäen katuverkon nykyiset poikkileikkaukset, joissa ei käytettä reunakiveä. Kuivatus hoidetaan avo-ojilla tai ojapainanteilla. Parkkiaron kokoojakatu toteutetaan hieman leveämpänä puistokatumaisena katuna, jolla on kuitenkin tiukka mitoitus. Sen ajoradan leveydeksi esitetään 5,5 m, mikä mahdollistaa raskaan ajoneuvon ja henkilöauton kohtaamisen. Alemmilla kokoojakaduilla leveydeksi riittää 5,0 m, jolloin raskaan liikenteen kaluston kohtaamisessa on väistettävä pientareelle, tonttiliittymään tms. Tonttikaduilla minimileveys on 4,5 m, joka mahdollistaa kahden henkilöauton kohtaamisen. Katujen periaatepoikkileikkaukset ja tilanvaraustarpeet on esitetty liitteessä 1. Uusille asuinalueille esitetään nopeusrajoitusta 30 km/h, kuten Ojalanmäessä on nykyään. Asuinalueiden niin nykyisellä kuin uudellakin kokooja- ja tonttikatuverkolla ajonopeuksia voidaan poikkileikkauksen ja visuaalisten ratkaisujen lisäksi hillitä ja liikenneturvallisuutta parantaa liikenteen rauhoittamistoimenpiteillä, kuten ajoradan korotuksilla, kavennuksilla, pollareilla tai ajoradan ns. sivusiirtymillä.

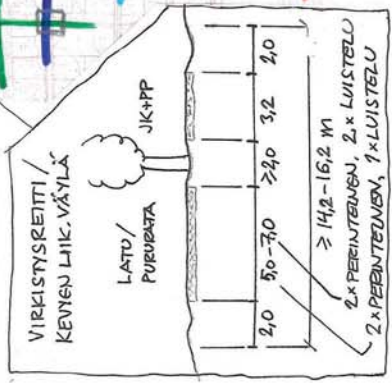
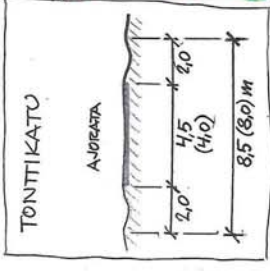
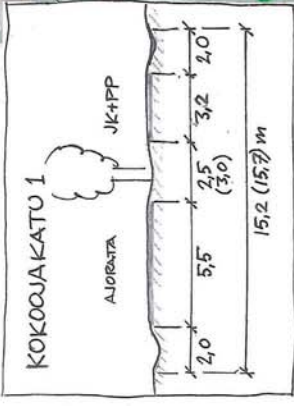
Kevyen liikenteen verkon keskeisimpiä lähtökohtia on, että uusilta asuinalueilta pääsee keskustaan ja kouluille turvallisesti kevyen liikenteen väyliä pitkin. Seututien varren Ojalanmäen puoleista kevyen liikenteen väylää jatketaan Sutelantien liittymään asti ja myöhemmin asutuksen laajentuessa siitä vielä pohjoiseen tavoiteverkon (kuva 3) mukaisesti. Seututien varren kevyen liikenteen väylältä on yhteydet Ojalanmäen uuteen katuverkkoon, mutta Ojalanmäen kokoojakatujen varteen ei rakenneta erillisiä kevyen liikenteen väyliä, vaan kävely ja pyöräily tapahtuu ajoratojen reunalla, kuten nykyisinkin.

OJALANMÄEN JA PARKKIARON
 LIIKENNESELVITYS, FORSSA
 LIIKENTEEN TAVOITEVERKKO
 AINS/JVE 20.2.2013

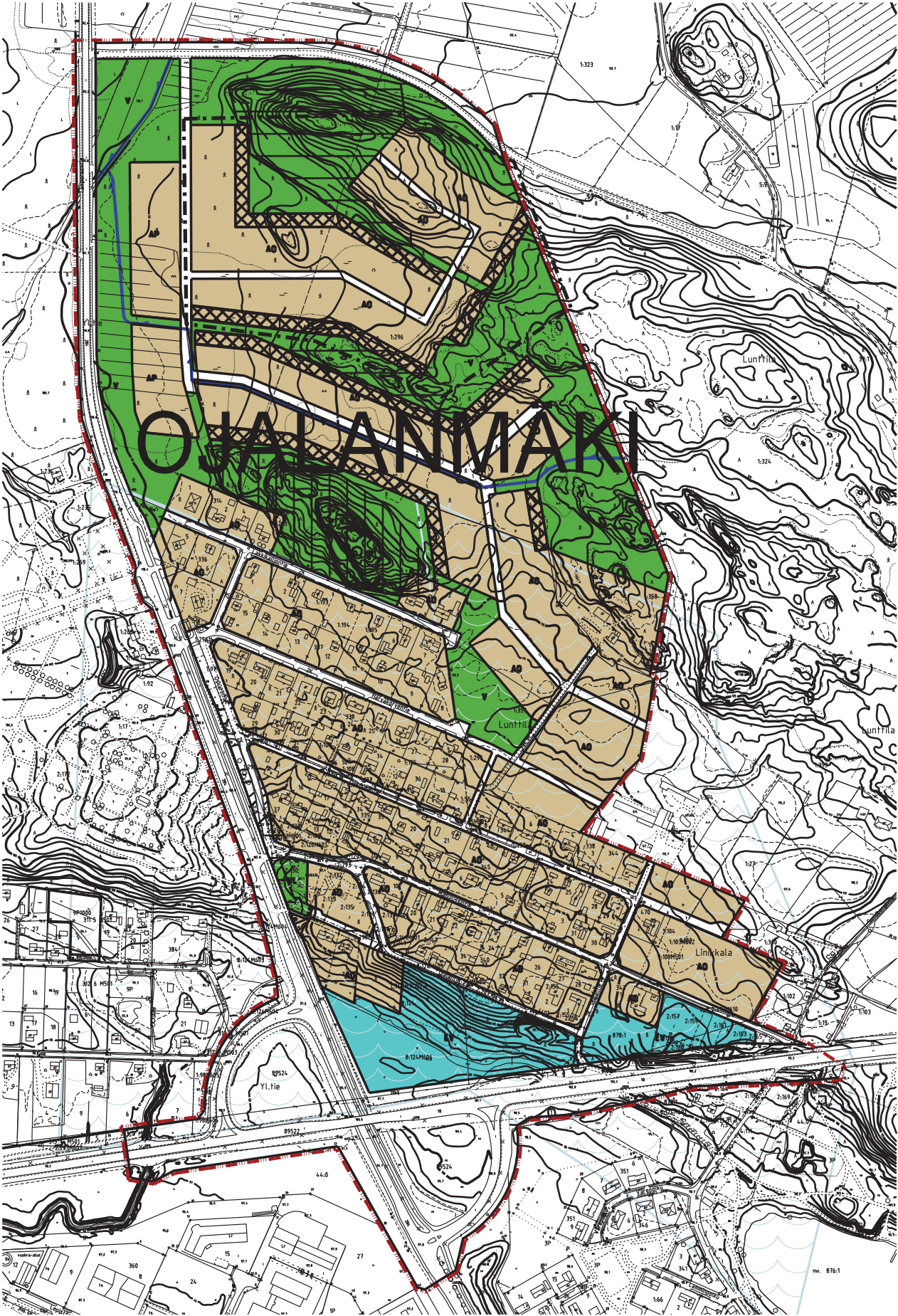


□ = TARVITTAESSA LIIKENTEEN
 RAJOITAMINEN (AJORAPAN
 KOROTUS, KAIVENNUS, POLLARIT
 TAI MUUTAT KUTTEN KAIKULASSA)

KL-REITTI
 VIEREHÄN SUUNTAAN
 (MM. KOULUN)



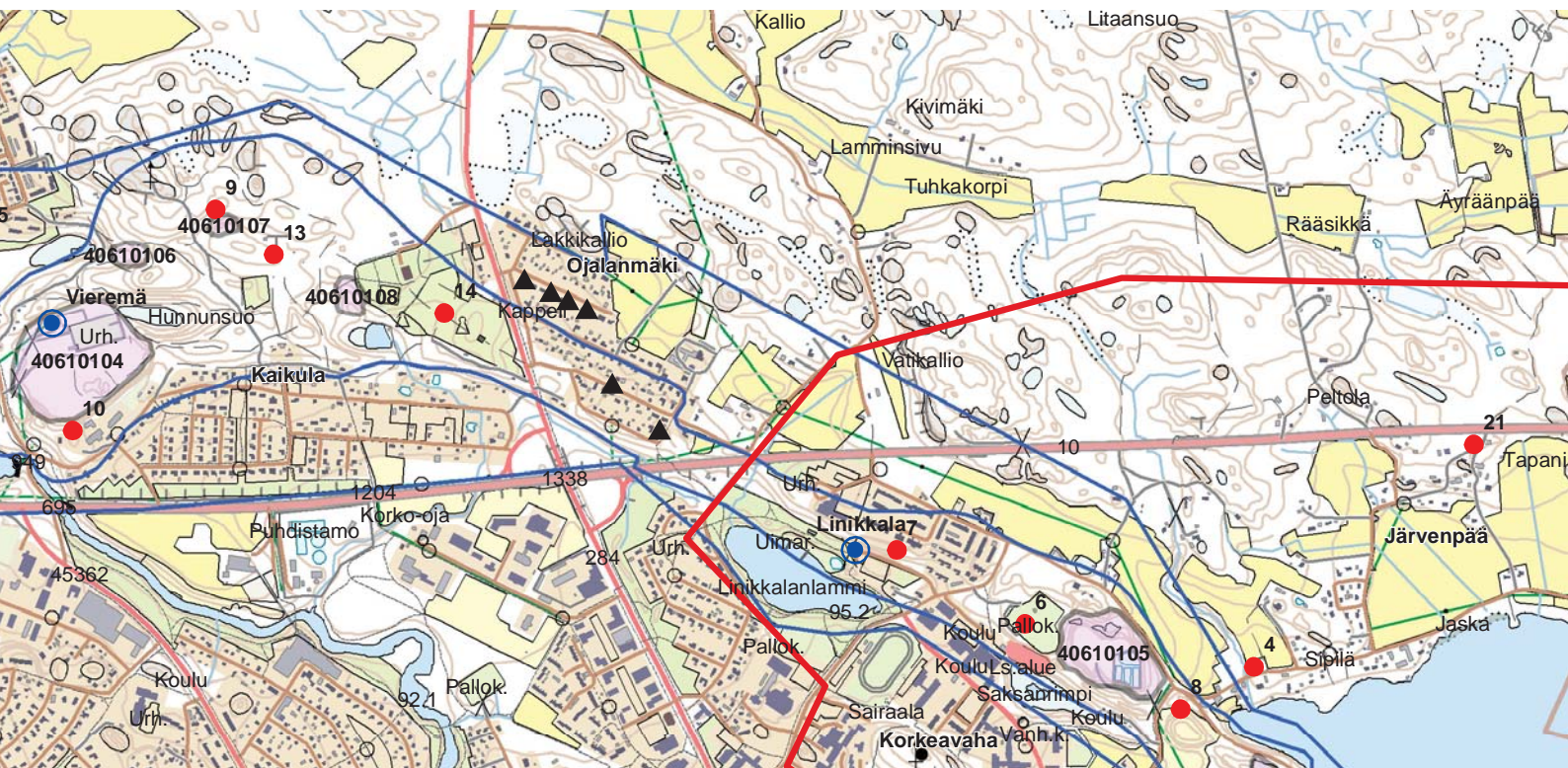
OSAYLEISKAAVA OJALANMÄKI LUONNOS 30.5.2011



Pohjavesi

FCG on kartoittanut Forssan vesihuoltoliikelaitoksen teettämässä Vieremän pohjavesialueen suojelu suunnitelmassa ja Kaukjärven lähivaluma-alueen riskikartoituksessa 13.9.2012 Vieremän pohjavesialueelta riskikohteet ja öljysäiliöt. Ojalanmäen olemassa olevalla asuinalueella on kuusi öljysäiliötä.

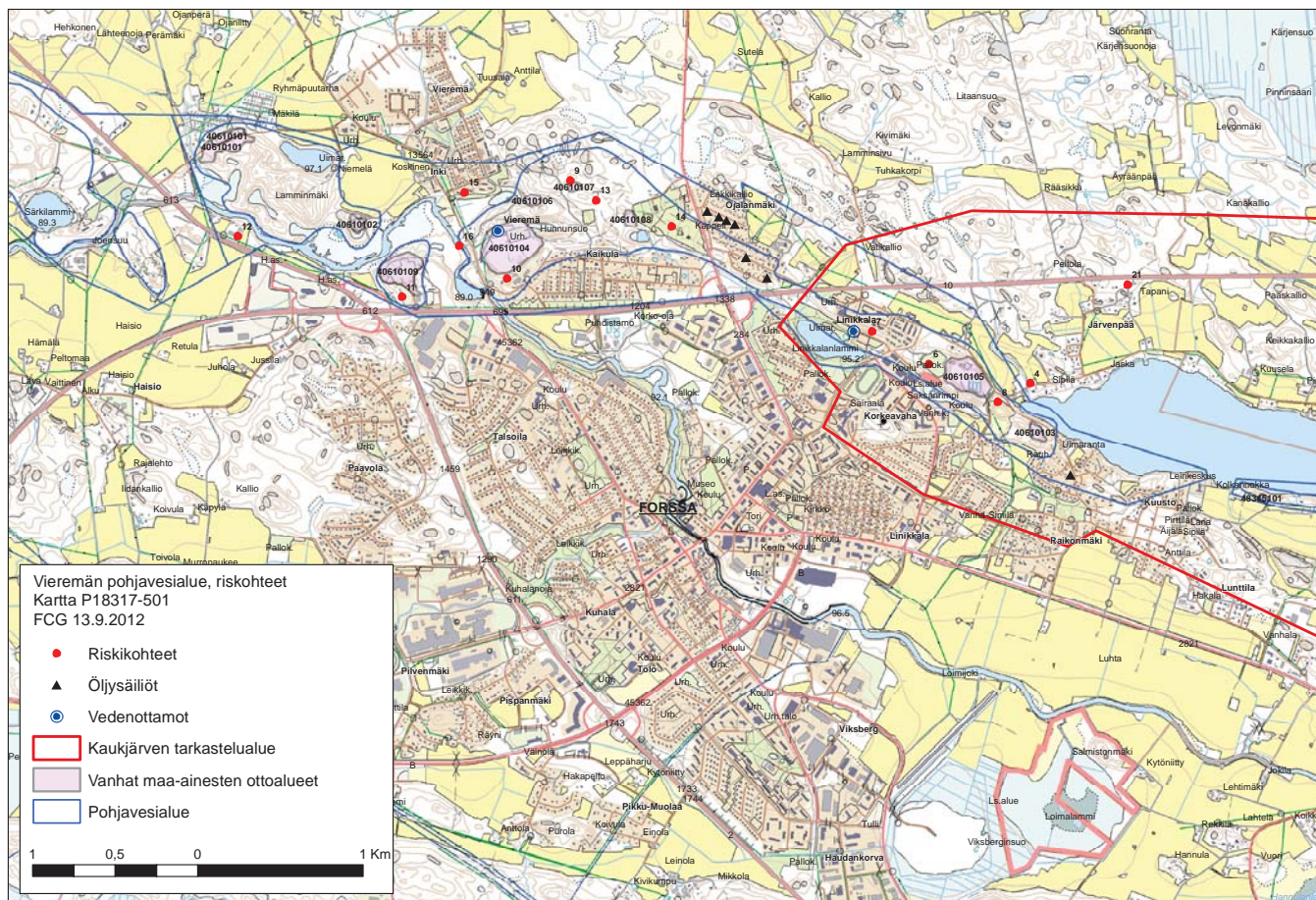
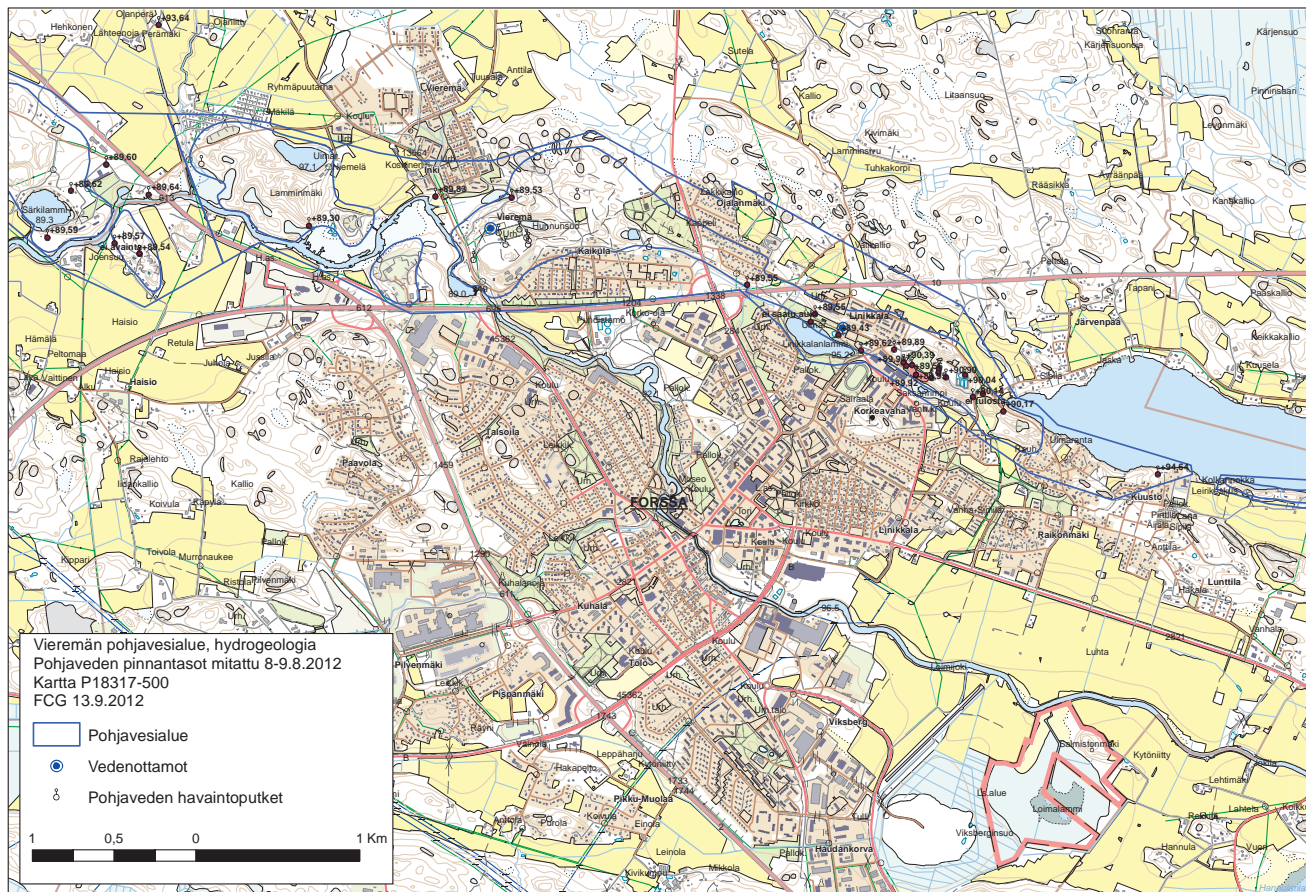
Forssan Vesihuoltoliikelaitos on kerännyt tiedot tarkastelualueella sijaitsevista maalämpöjärjestelmistä. Valuma-alueella sijaitsee yhteensä 17 yksityisellä kiinteistöllä maalämpöjärjestelmä. Samassa selvityksessä käy ilmi, että muuntamot tulee olla tyyppiä, joissa on öljynkeruuallas. Alueella on tällä hetkellä kolme muuntamoita, joissa ei ole keruuallasta. Ojalanmäessä pohjavesialueella on vanhoja betonisia viemäriputkia, joista aiheutuu nykyisin kohtalainen riski pohjaveden ja vedenottamoiden vedenlaadulle. Pohjavesialueella sijaitsevista öljysäiliöistä rikkoontuessa aiheutuu kohtalainen riski pohjaveden ja pieni riski vedenottamoiden vedenlaadulle.



Vieremän pohjavesialue, riskikohteet
Kartta P18317-501
FCG 13.9.2012

- Riskikohteet
- ▲ Öljysäiliöt
- Vedenottamot
- ▭ Kaukjärven tarkastelualue
- ▭ Vanhat maa-ainesten ottoalueet
- ▭ Pohjavesialue



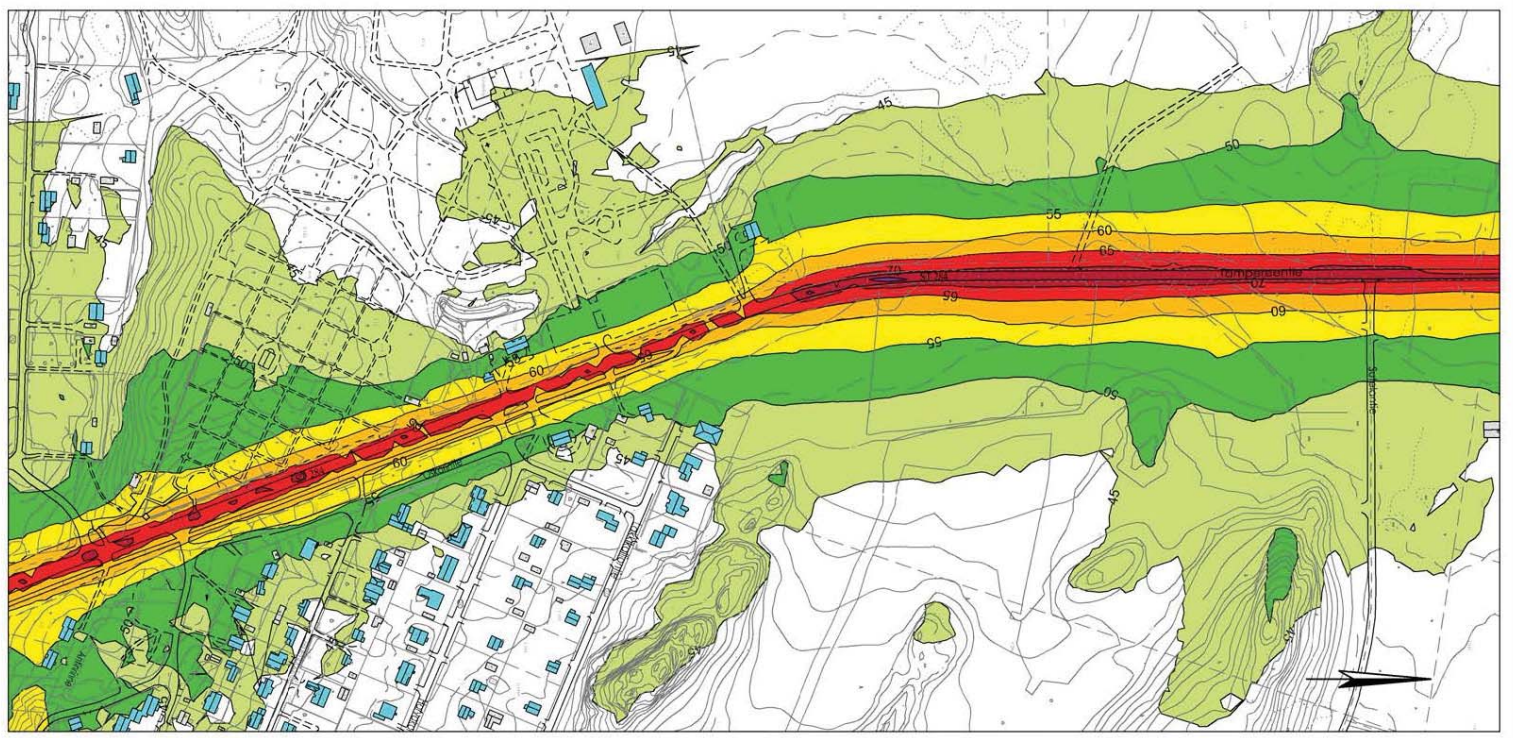


Tampereentien meluselvitys
A-insinöörit Vt 10 ja st 284 Ojalanmäen ja Parkkiaron meluselvitys, Forssa,
Forssan kaupunki, helmikuu 2013

Melutasoja on tarkasteltu nykytilanteen (v. 2013) ja ennustetilanteen (v. 2030) liikennemäärillä. Nykytilanteen liikennemäärätietoina on käytetty Liikenneviraston tierekisterin mukaisia keskivuorokausiliikennetietoja ja raskaan liikenteen määriä. Ennustevuoden 2030 liikennemäärätiedot perustuvat meluselvityksen kanssa samanaikaisesti tehdyn Ojalanmäen ja Parkkiaron liikenneselvityksen liikenne-ennusteeseen. Liikenne-ennuste on muodostettu kunta- ja tieluokkakokohtaisen yleisen kasvuennusteen sekä Ojalanmäen ja Parkkiaron uusien asuinalueiden synnyttämän liikennetuotosarvion perusteella. Ennustetilanteessa uusien asuinalueiden on oletettu olevan kokonaan toteutuneita. Seututien 284 taajamanopeusrajoitusta (50 km/h) on ennustetilanteessa jatkettu uuden Parkkiaron liittymän pohjoispuolelle asti.

Nykytilanteen melutasot päivällä ja yöllä on esitetty liitteissä 1.3-1.4. Ennustetilanteen melutasot on esitetty liitteissä 2.3-2.4. Melutasoja verrattiin päiväohjearvoon 55 dB ja uusilla asuinalueilla lisäksi yöajan ohjearvoon 45 dB. Uusien alueiden yöohjearvo oli mitoittava arvo. Nykytilanteessa melutason päiväajan yleinen ohjearvo 55 dB ylittyy Ojalanmäessä valtatien 10 pohjoispuolella Ojalantien ja Antinrinteen omakotitalojen asuinpihoilla, joihin leviää sekä valtatie 10 että seututien 284 liikenteen melu. Kaikulan asuinalueen kohdalle, valtatie 10 pohjoispuolelle on lähivuosina rakennettu meluvalli, joka suojaa suurinta osaa asuinpihoista hyvin valtatie melulta. Siltojen kohdilla meluvalliin aiheutuvien aukkojen kohdilta melu pääsee kuitenkin leviämään yksittäisten asuinrakennusten pihoille. Seututien 284 eli Tampereentien varressa päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy kolmen tien länsipuolella sijaitsevan asuinrakennuksen pihalla. Ennustetilanteessa vuonna 2030 melualueella on saman verran asuinrakennuksia kuin nykytilanteessa. Uusien kaava-alueiden kohdalla mitoittava yöajan melutaso (45 dB) ei ulotu osayleiskaavaluonnoksissa esitetyille asuinalueille asti. Parkkiaron seututien puoleisen PL-alueen itäreunalla ylittyy päiväajan 55 dB.

Uusilla kaava-alueilla ei tarvita erillisiä meluntorjuntarakenteita, sillä osayleiskaavaluonnoksissa esitetyt uudet asuinalueet sijaitsevat riittävän kaukana Tampereentiestä (st 284). Parkkiaron PL-alueella melun leviäminen voidaan estää rakennusmassojen sopivalla sijoittamisella. Nykyisillä asuinalueilla meluntorjunta edellytetään hoidettavaksi rakennusten korjauksen yhteydessä esim. riittävästi ääntä eristävillä rakenteilla. Kaikulassa, valtatie 10 pohjoispuolella melun leviämistä meluvallien välistä asuinpihoille pystytään tarvittaessa vähentämään tien viereen asennettavilla melukaiteilla.



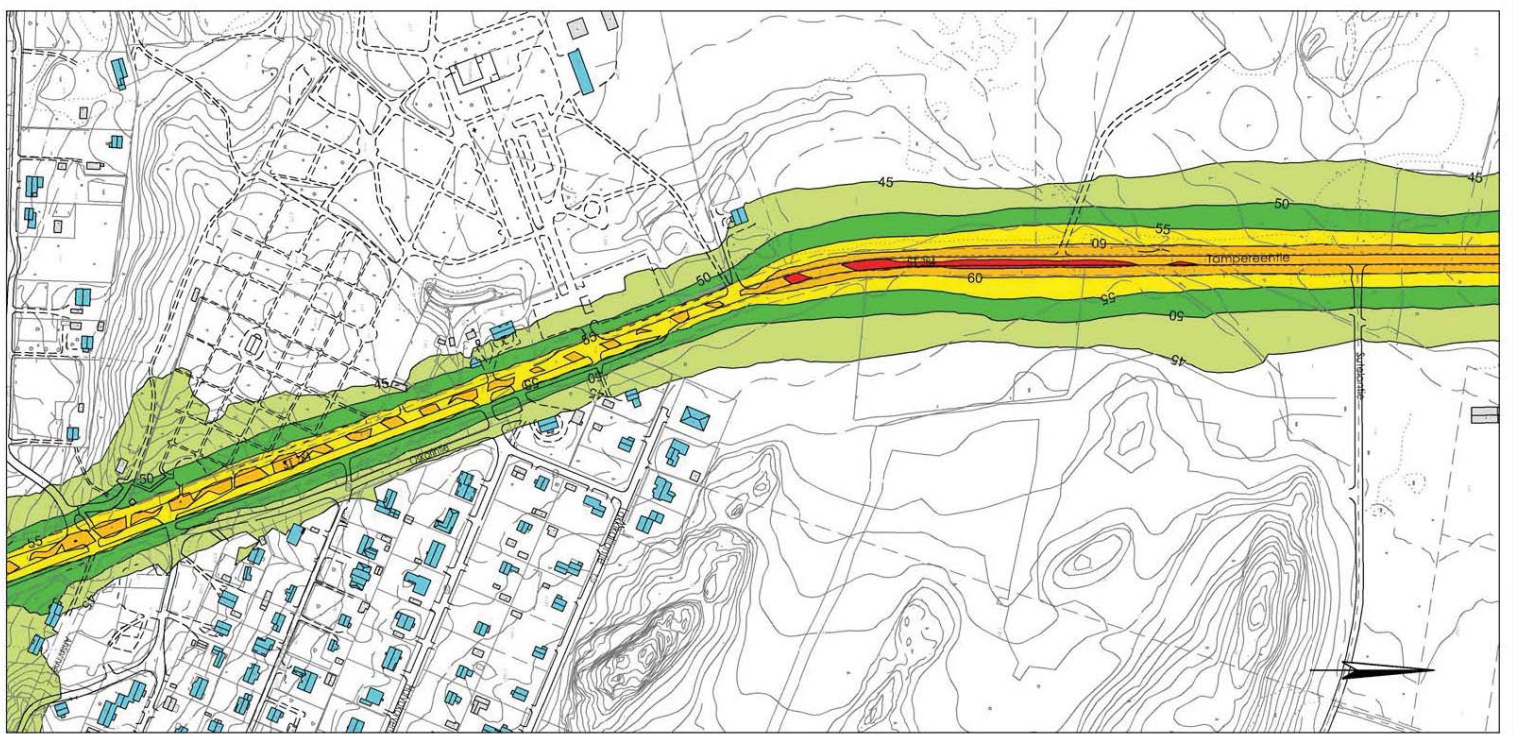
Vt 10 ja st 284, Ojalanmäen ja Parkkiaron osayleiskaavoihin liittyvä

MELUSELVITYS

Meluvyöhykkeet nykytilanteessa, päivä (klo 7-22)



30.1.2013 / LKn
A-INSINÖÖRIT
 A-insinöörit Suunnittelu Oy



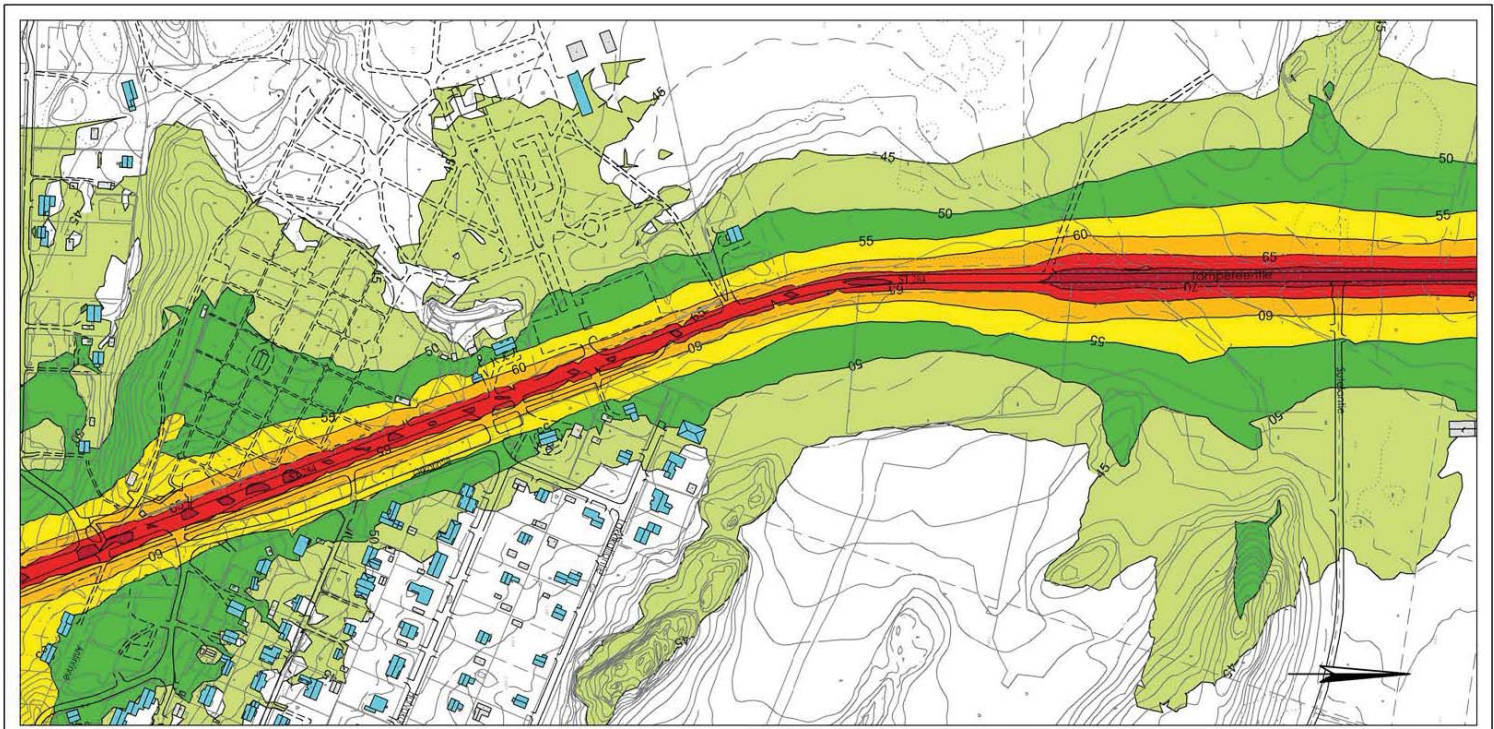
Vt 10 ja st 284, Ojalanmäen ja Parkkiaron osayleiskaavoihin liittyvä

MELUSELVITYS

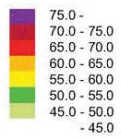
Meluvyöhykkeet nykytilanteessa, yö (klo 22-7)



30.1.2013 / LKn
A-INSINÖÖRIT
 A-insinöörit Suunnittelu Oy



LAeq, dB(A)



keskiäänitasot laskettu
+2.0 m korkeudelta
maanpinnasta

mittakaava 1 : 3000

asuinrakennus

Vt 10 ja st 284, Ojalanmäen ja Parkkieron osayleiskaavoihin liittyvä

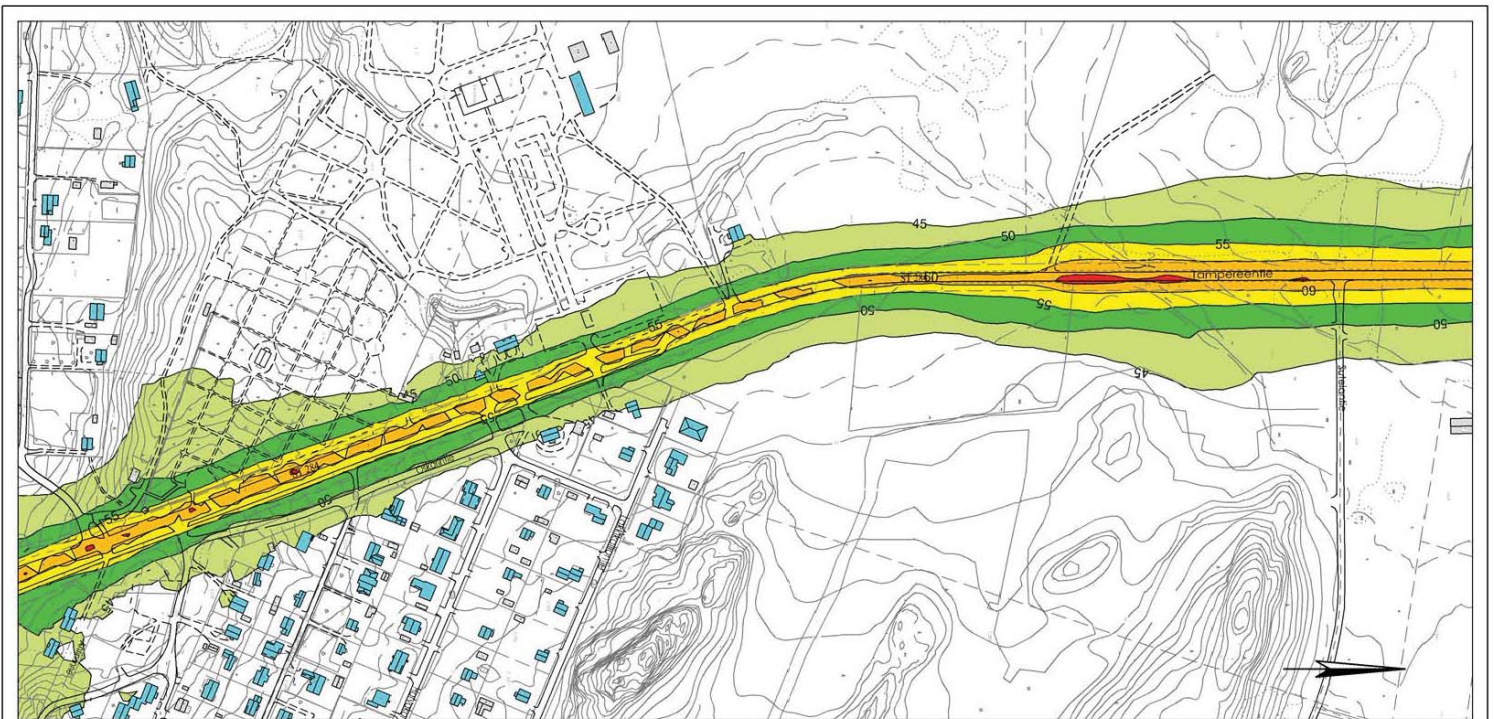
MELUSELVITYS

Meluvyöhykkeet ennustetilanteessa, päivä (klo 7-22)

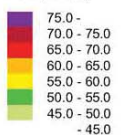


30.1.2013 / LKn

A-INSINÖÖRIT
A-insinöörit Suunnittelu Oy



LAeq, dB(A)



keskiäänitasot laskettu
+2.0 m korkeudelta
maanpinnasta

mittakaava 1 : 3000

asuinrakennus

Vt 10 ja st 284, Ojalanmäen ja Parkkieron osayleiskaavoihin liittyvä

MELUSELVITYS

Meluvyöhykkeet ennustetilanteessa, yö (klo 22-7)

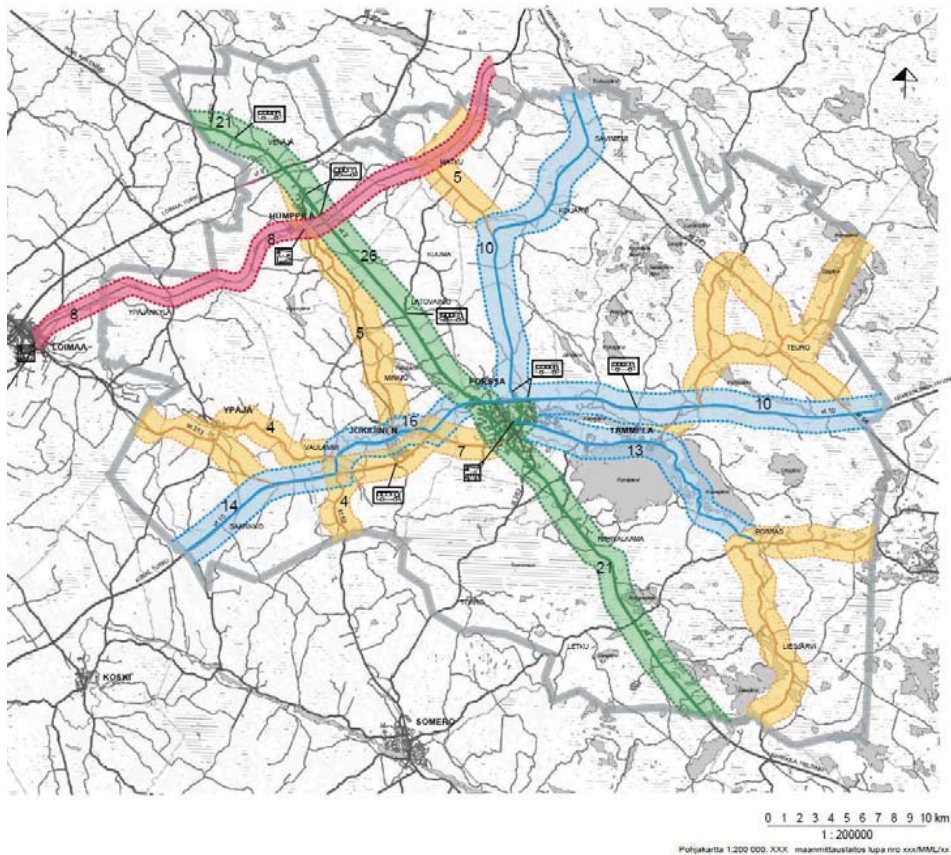


30.1.2013 / LKn

A-INSINÖÖRIT
A-insinöörit Suunnittelu Oy

Bussiliikenne

Forssan seudun strategisen rakennetarkastelun yhteydessä on tutkittu Forssan seudun liikennettä A- insinöörien 2011 tekemässä selvityksessä ”Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu FOISTRA- Forssan seudun liikennejärjestelmän nykytila ja kehittäminen”. Päivisin työ-, koulu- ja asiointimatkat voi hoitaa joukkoliikenteellä mutta iltaisin ja viikonloppuisin linja-autoja kulkee hyvin vähän. Turuntietä pitkin kulkee Tampere -Forssa välillä linja-auto. Vuoromäärä on 10. 10 tietä pitkin kulkee linja-autovuoroja Turkuun 14 vuoroa ja Hämeenlinnan suuntaan 10 vuoroa. Maantien 284 (Tampereentie) alussa, Ojalanmäen asuinalueen kohdalla on yksi pikavuoropysäkki. 10 tien varressa on myös pikavuoropysäkki. Uudet alueet voivat hyödyntää pikavuoropysäkkiä ja Forssan seudun koulukuljetuksia.



FOISTRA. Joukkoliikenne arkipäivisin.

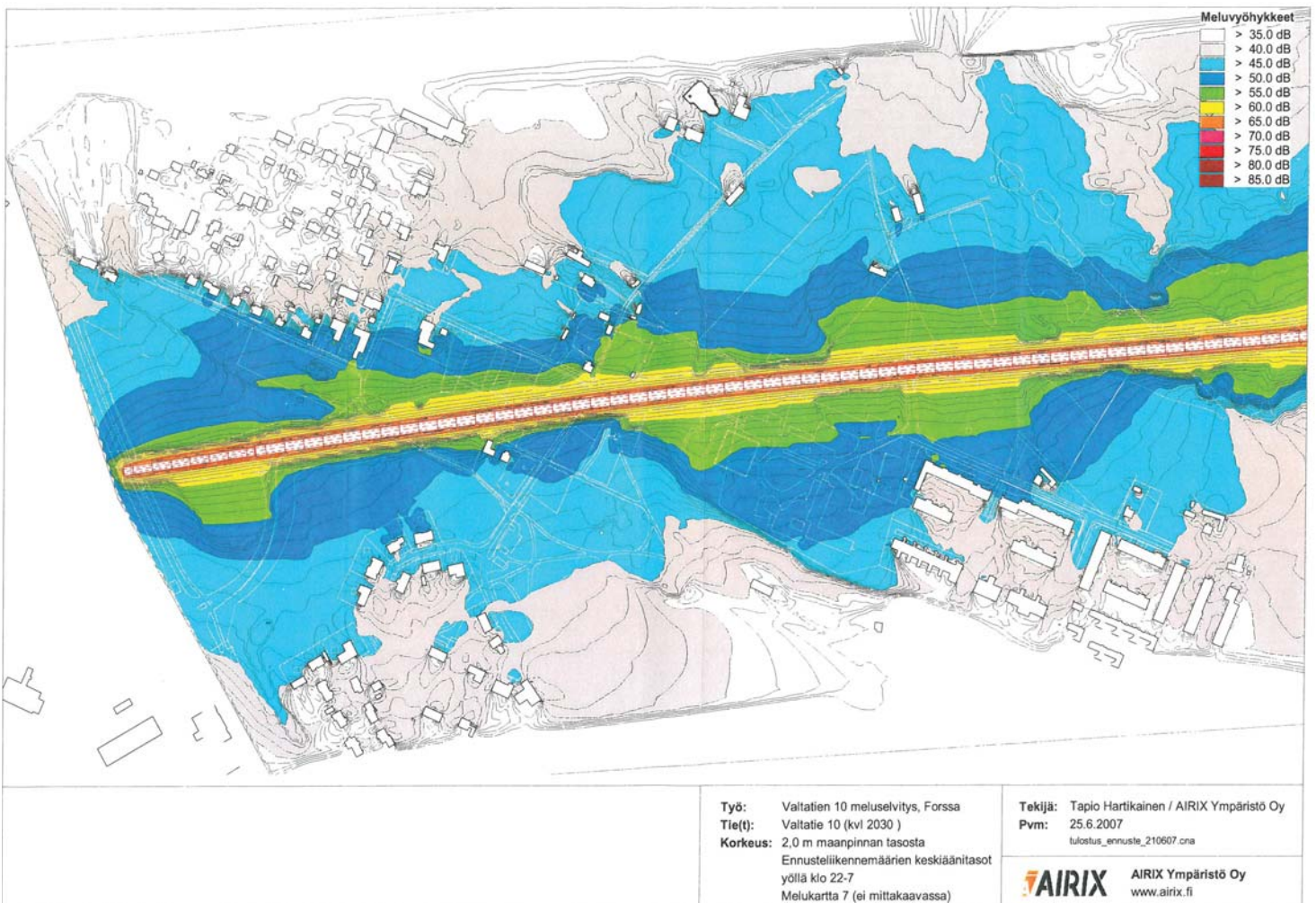
Aiempi meluselvitys

Valtatie 10

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. Selvityksestä osoitetaan 55 dB melukäyrän sijainti.

Asemakaavan asuinkorttelialueilla yömelu on selvityksen mukaan alle 45 dB, joten rakentamisessa ei tarvitse ottaa huomioon Valtatie 10 aiheuttamaa yöliikennemelua.

A-insinöörit on töydentänyt meluselvitystä Tampereentien osalta 2013. Selvityksessä todetaan, että uusilla kaava-alueilla ei tarvita erillisiä meluntorjuntarakenteita, sillä osayleiskaavaluonnoksissa esitetyt uudet asuinalueet sijaitsevat riittävän kaukana Tampereentiestä.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty, kun kaupunginhallitus on myöntänyt lisämäärärahan pientalotonttien asemakaavoittamiseksi (KH 13.6.2011 § 158).

Asemakaavan laatiminen jatkaa Ojalanmäen osayleiskaavatyötä ja tehdään osin sen kanssa samanaikaisesti. Asemakaavalla täydennetään olevaa yhdyskuntarakennetta ja saadaan aikaan uusi asuinalue tonttitarjontaa ylläpitämään.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Katso 1.1 Tunnistetiedot, 2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja OAS.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat
- Viranomaiset (Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset)
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset, Forssan vesihuoltoliikelaitos ja Forssan Verkkopalvelut Oy
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kaupunkilaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Kaavoitus on suoritettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa järjestyksessä ja siinä esitetyllä tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty kaavoituksen edetessä muutosten edellyttämällä tavalla.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu Forssan lehdessä 11.2.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupungin internetsivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ojalanmäki I F asemakaavaluonnos valmistui 3.12.2012. Luonnokseen on otettu mukaan rakennetut asuinkorttelialueet 344 ja 338 asemakaavan tarkistamis- ja uudistamistarpeiden vuoksi.

Luottamuselinkäsittelyjen päivämäärät täydennetään myöhemmin osan 2 tiivistelmän kohtaan kaavaprosessin vaiheet.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

25.10.2011 pidettiin viranomaisaloitusneuvottelu Ojalanmäelle sijoittuvasta asemakaavasta, jossa yhteydessä käytiin läpi myös osayleiskaavan asioista liikennejärjestelyjä ja hulevesijärjestelyjä.

Asemakaavan aloitusviranomaisneuvottelu on pidetty 25.10.2011 ja asemakaavaa on käsitelty myös viranomaisneuvottelussa 25.4.2012. Kaavoitettava alue jaettiin pienempiin osiin.

Uudenmaan ELY-keskus esitti Ojalanmäen alueen liittymisestä Tampereentiehen, että nelihaaraista liittymää (suora yhteys Tampereentien yli Parkkiaron alueeseen) ei voi toteuttaa. Suunnittelussa tulee varautua kääntymiskaistoihin ja niiden tilavarauksiin -> liittymän tulee olla porrastettu. Porrastettu liittymä suunnitellaan perustuen liikennemääräarvioihin. Tampereentiellä ei seututienä ole liittymäkieltoa. Kaupungin on otettava yhteyttä esisuunnitteluvaiheessa suunnittelupäällikkö Ari Puhakkaan tai Heikki Kanerva-

vaan.

Koko alueelta tulee tehdä toimivuustarkastelu, jossa osoitetaan

- 1) tien kapasiteetti ja
- 2) risteysalueiden toimivuus.

liikennemäärien ennakointi ja liikenteen suuntautuminen -> lähtötietoja liikenteen suunnitteluun

Uudenmaan Ely keskus esitti, että tulevan asuinalueen hulevesiä ei saa johtaa tieojiin. Nykyiset valtaojat kulkevat Tampereentien ali eikä vesien kulkua ole syytä muuttaa. Tilannetta kehitetään Forssan vesihuoltoliikelaitoksen kanssa sovitusti siten, että hulevesien viivytysaltaat rakennetaan Tampereentien molemmin puolin. Nykyinen oja kulkee Ojalanmäeltä Parkkiaron puolelle Tampereentien alitse ja on ollut paikoillaan jo ainakin vuoden 1884 kartassa.

Ojalanmäen osayleiskaavan mahdollista uutta tieyhteyttä Tampereentieltä arvioitiin viranomaisneuvottelussa 25.4.2012. Kaupunki perusteli, että uusi tieyhteys tarvittaisiin, koska asemakaavoituksen aloitusalue on kunnallistekniikan vaatimuksista johtuen muuttunut aiemman pohjoisen sijasta osayleiskaava-alueen eteläosaan ja alue rakentuu vaiheittain. Uudenmaan ELY-keskus esitti, että uusi liittymä on mahdollinen, jos luovutaan Ojalanmäen toisesta (pohjoinen liittymä) ja yhdistetään nämä liittymät nykyisen asuinalueen pohjoispuolelle. Kaupunki on kokouksen jälkeen päättänyt, että uutta liittymää ei tehdä.

Sovittiin, että kaupunki teettää Ojalanmäen ja Parkkiaron osayleiskaavojen uusiin liittymiin liittyen uuden liikenneselvityksen, jossa tarkastellaan liittymien sijaintia ja niiden toimivuutta kaava-alueen rakentumisen eri vaiheissa.

Osayleiskaavaluonnoksesta ELY-keskus antoi lausunnon 3.8.2012, jossa todettiin että osayleiskaavaluonnoksen aluevarausmerkinnät ovat pääosin maakuntakaavan mukaisia. Alueen pohjoisosassa on osoitettu asumista maakuntakaavassa lähivirkistysalueeksi osoitetulle alueelle. Ekologisten yhteyksien riittävyys ja virkistyskäyttö alueella tulee turvata. Luonnosvaiheen kaavamerkintöjä tulee tarkistaa ja selkeyttää jatkossa.

4.3.5 Forssan Vesihuoltoliikelaitos ja Forssan Verkkopalvelut Oy

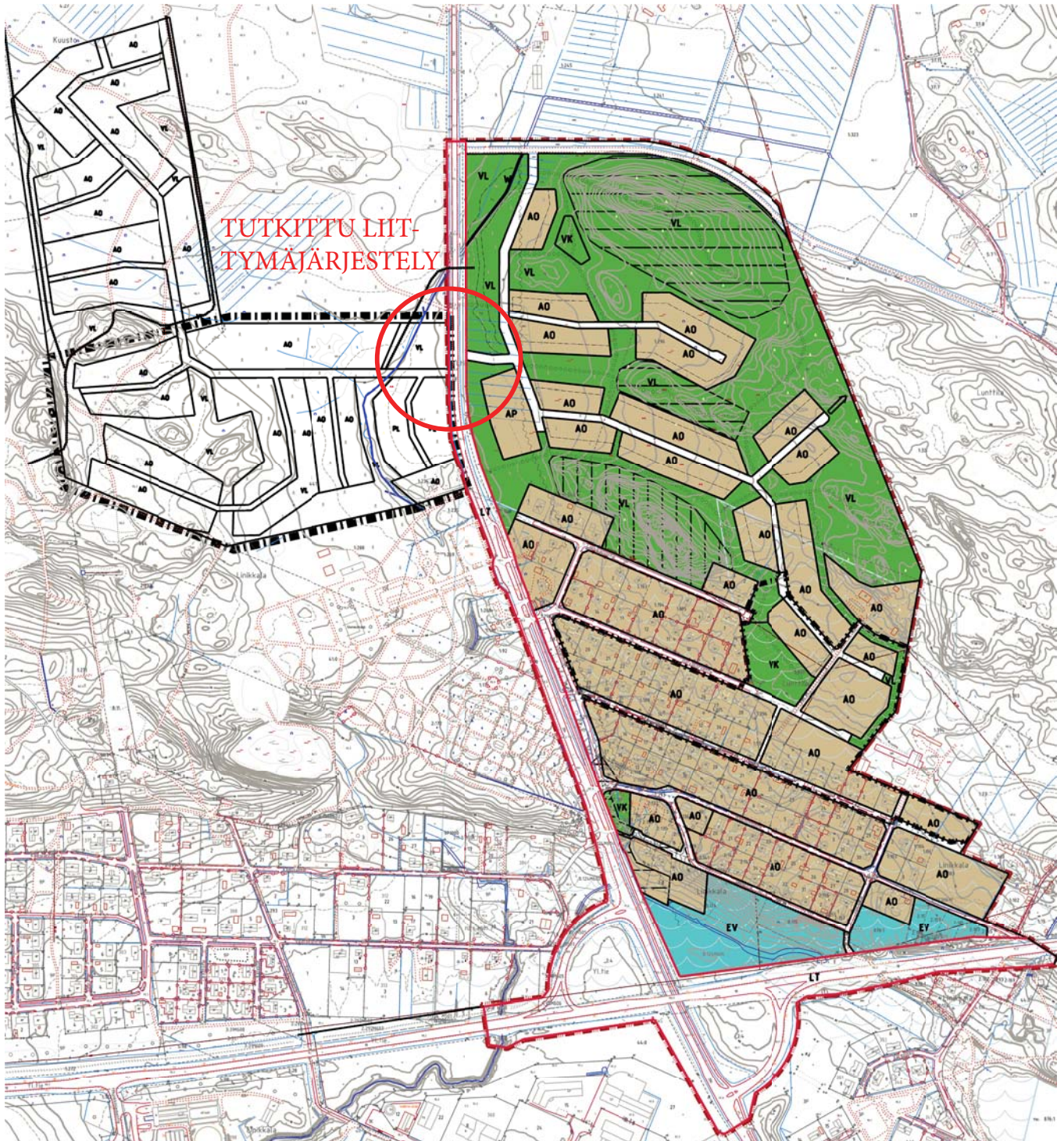
Ojalanmäen osayleiskaavaluonnoksesta on pidetty neuvottelu Forssan vesihuoltoliikelaitoksen ja Forssan Verkkopalvelut Oy:n kanssa 20.10.2011.

Neuvottelussa päätettiin valita osayleiskaavan aloitusalue uudelleen vesi-, viemäri- ja sähköliittymien rakentamisen kannalta järkeväksi.

Forssan vesihuoltoliikelaitos pitää hulevesisuunnitelmien yhteydessä huolta, että hulevedet imeytetään paikallisesti eikä niitä johdeta suoraan vesistöihin. Puistoissa hulevesiä viivytetään ja imeytetään. Tonteilla huolehditaan puhtaiden kattovesien imeyttämisestä.

4.3.6 Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset

Ehdotusvaiheen jälkeen on tehty pieniä tarkennuksia liitteen 9 mukaisesti. Suurin muutos on kaava-alueen pienentäminen poistamalla kortteli 392 vahvistettavasta alueesta. Rajaus liittyy liikenteellisiin järjestelyihin.



4.4 Asemakaavan tavoitteet

Maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteet alueelle on esitetty kohdassa 3.2. Ojalanmäen osayleiskaavaluonnosta valmistellaan rinnakkain asemakaavojen kanssa.

Alue jatkaa olemassa olevaa kaupunkirakennetta sekä vesi-, viemäri- ja sähköverkkoa taloudellisesti ja ekologisesti järkevällä tavalla. Uusista korttelialueista muodostetaan nykyisin peltoalueena olevaan avoimeen maisematilaan selkeärajaisia korttelin laajenuksia tai uusia kortteleita. Nykyisin peltoaluetta halkova tiealue säilyy alueen vihreänä selkärankana. Leikkipuiston alueella säilyy peltoalueen avoimuus.

Ojalanmäen alueelle tulee pientaloasumiselle varattuja vaihtelevan kokoisia tontteja. Alueesta muodostuu laadukas pientaloalue, joka istuu maisemaan ja maastoon luontevasti. Lähes kaikki tontit rajautuvat viheralueeseen. Keskustaan ja kouluille pääsee turvallisesti kevyenliikenteen väyliä pitkin.

Alueelle on tulossa keskimäärin 1200 m² kokoisia tontteja, pienimmät tontit ovat kooltaan vähän yli 1000 m² ja suurimmat noin 1400 m². Ensimmäiset tontit Ojalanmäen rakennetun alueen jatkoksi ovat rakennusvalmiita vuonna 2013 ja ne kuuluvat vesi- ja viemäriverkoston piiriin. Asuinalue tukeutuu Forssan keskustan palveluihin, jotka sijaitsevat noin 2 km etäisyydellä.

Alueesta tehdään vetovoimainen edistämällä mahdollisimman ekologista asumista. Rakennuspaikkojen sijoittelussa pyritään maastonmuotojen huomioon ottamiseen sekä rakennusten ja kasvillisuuden avulla luotavaan viihtyisään ja turvalliseen katutilaan, jossa on mahdollista liikkua myös kävellen ja pyöräillen. Keskustan palvelut ovat saavutettavissa kevyen liikenteen väyliä pitkin.

Alueen maaperä on karkeaa hietaa tai hiekkaa. Sijainti suojaisella, etelään loivasti viettävällä rinteellä mahdollistaa hyvin puutarha- ja hyötykasvien viljelyn. Siksi rakennusten pinta-ala tontista kannattaakin pitää mahdollisimman pienenä ja jättää suurin osa tontista piha- ja puutarhakäyttöön.

Kaava koskee asuinaluetta, joka tulee sijoittumaan tärkeälle pohjavesialueelle. Asemakaavassa on annettu pohjavesialueen toiminnan kannalta keskeisiä määräyksiä.

Kaupunkikuvaan liittyen on ollut tarkoituksenmukaista tarkentaa määräyksiä koskien rakentamisen sovittamista ympäristöön. Alueen pohjaveden määrän pienenemisen estämiseksi puhtaat hulevedet imeytetään mahdollisuuksien mukaan jo tonteilla kasvillisuuden käyttöön ja ajoneuvojen säilytykseen käytettävä ala on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla. Maalämpökaivoja ei sallita.

Alueen maastonmuodot ja oleva kasvillisuus otetaan suunnittelussa huomioon. Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla harkittuja ja kokonaisuus tulee ottaa huomioon kaikessa alueella tapahtuvassa suunnittelussa ja rakentamisessa, jotta kaupungin tavoite eli laadukas asuinalue toteutuu.

Alueen puistojen, erityisesti leikkipuiston, tulee palvella paitsi leikki-ikäisiä myös kaikkia alueen asukkaita yleisenä virkistys- ja oleskelualueena. Kasvivalinnoissa suositaan monilajisuutta ja leikkipuiston istutukset toteutetaan hillitysti siten, että alueen avoin luonne säilyy.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavalla laajennetaan osittain vanhoja kortteleita ja nykyiselle pellolle osoitetaan avoimena säilyvää leikkipuisto- ja niittyaluetta. Erytystä huomiota kiinnitetään maisemaan sovittamiseen ja alueiden selkeään identiteettiin. Rakentamistapaohjeella täydennetään näiltä osin asemakaavaa.

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala kokonaisuudessaan on noin 7,5 hehtaaria, josta asemakaavan laajennusta on noin 3,3 ha. Asuinrakentamisen alueiden pinta-ala on yhteensä noin 5,4 hehtaaria, josta uutta on noin 2,0 ha. Uusia tontteja alueelle tulee 16.

Korttelialueiden ja muiden kaava-alueiden mitoitus jakautuu seuraavasti:

Korttelialue	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus
	ha	k-m ²	e
AO-45	2,6895	uutta 291,8	0,2
AO-22	1,6417	uutta 1701,2	0,2
AO-46	1,0631	uutta 2126,2	0,2
VK	0,9445		
VP	0,3032		
pp	0,0517		
Katualue	0,8588		
Yhteensä	7,5472	uutta k-m ² yht . 4119,2	

LIITE 8 Seurantalomake



5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluja, vaan kaikki palvelut löytyvät noin kahden kilometrin päästä keskusta-alueelta. Lähimpään alakouluun Heikalle on kevyen liikenteen väyliä pitkin matkaa myös noin kaksi kilometriä.

5.2 Aluevaraukset

Alue jakautuu kortteli-, puisto- ja katualueisiin.

Kaavoitettavalle alueelle on laadittu erillinen rakentamistapaohje, jossa on tarkemmin kerrottu uuden rakentamisen sovittamisesta maisemaan. Ohjeessa on periaatteet muun muassa maanpinnan korkeusasemien käsittelystä. Katualueille on määritetty maanpinnan tasot, katuleveydet ja istutukset.

Rakentamistapaohje on ollut nähtävillä kaavan ehdotusvaiheessa.

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 yhteensovittaen lähiympäristön kanssa.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-aluetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.
- Jäteastiat on ympäröitävä suoja-istutuksella tai aidalla.

Kaavoitettavaa aluetta koskee samaan aikaan hyväksyttävä rakentamistapaohje.

Hulevesisuunnitelmien osalta on varmistettava, että pohjaveden pinta pysyy ennallaan.

Tonttialueen puhtaat hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä.

5.2.1 Korttelialueet

AO-22 Erillispientalojen korttelialue

- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen enintään 70 m² 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.

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

AO-45 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 m² 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.
- 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.

AO- 46 Erillispientalojen korttelialue

- Korttelialue on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Tontille saa rakentaa asuinrakennuksen, jonka päärakennusmassan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan on oltava maanpinnasta vähintään 4,5 ja enintään 7,8 metriä
- Rakennusta ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.
- Autotallin tai katoksen saa sijoittaa vain sille osoitetulle rakennusosalalle.
- Rakennuksissa on käytettävä avoräystäistä harjakattoa, jonka kattokaltevuus on yksikerroksisissa rakennuksissa noin 27-33 astetta ja kaksikerroksisissa noin 20-27 astetta.
- Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää yhtenäistä vaaka- tai pystylaudoitusta tai rapausta.
- Tontit on aidattava kadun puoleisilta sivuilta 1,2 m korkealla pensasaidalla.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-aluetta saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15 % tontin pinta-alasta.

Kortteleista AO-45 on jo rakennettua aluetta (yksi rakentamaton tontti), AO-22 sisältää sekä vanhaa että uutta aluetta ja AO-46 on kokonaan uutta. Uusia kortteleita koskee rakentamistapaohje.

5.2.2 Muut alueet

VK Leikkipuisto

Puistoa ja leikkipuistoa asemakaavassa on yhteensä 1,2 hehtaaria. Leikkipuisto on tarkoitettu kaikkien Ojalanmäen asukkaiden yhteiseen käyttöön.

VP Puisto

Alueelle on osoitettu puistoaluetta uusien asuinkortteleiden itä- ja pohjoispuolelle. Leikkipuisto jatkaa viheryhteyttä Ojalanmäen metsäiselle alueelle. Kapeat viherkaistaleet uusien asuinkortteleiden vieressä turvaavat yleiskaavassa osoitettua ulkoilun pääreittiä.

Katualueet

Katualuetta on kaavassa yhteensä 0,9564 ha. Kadut jatkavat olemassa olevaa katuverkostoa.

Tärkeä pohjavesialue, jolla on kielletty kaikki pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat 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 pohjavet-

tä likaavia aineita.

-Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä öljysäiliön täyttö- ja sijoituspaikka kiinteistöllä on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojuksen sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet on johdettava sadevesikäyttöön.

-Maalämpökaivoja ei sallita.

Koko kaava-alue on tärkeää pohjavesialuetta.

5.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan kaavoituksessa tulee tarpeellisessa määrin selvittää suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset. Vaikutuksen keskeisiä ominaisuuksia ovat suuruus, laajuus ja kohdentuminen. Asemakaavatasolla merkittäviä ovat useimmiten elinympäristön laatuun sekä sen terveellisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen liittyvät vaikutukset.

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, liikennemelu

Alueelta on laadittu meluselvitykset, katso kohta Meluselvitys. Asemakaavoitettava alue Ojalanmäki I F on kokonaisuudessaan alle 45 dB aluetta.

Kaava-alue koskee osin olemassa olevaa rakennettua aluetta. Kaavalla täydennetään olevaa asuinalueita ja tehdään uusia itsenäisiä toimivia korttelikokonaisuuksia. Leikkikentät saadaan siirrettyä melualueelta virkistysalueeksi sopivalle suojaiselle alueelle. Lähivirkistysalue tulee asemakaavoitetuiksi.

5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavassa on minimoitu rakentamisen vaikutuksia pohjaveteen. Koko kaava-alue sijoituu pohjavesialueelle, mutta kaavamerkinnoilla turvataan pohjavesialueen toimintaa. Pohjaveden muodostumisen vähenemistä estetään osoittamalla kaavassa maksimikoko päällystetyille tontin alalle, kieltämällä asfaltointi ja osoittamalla autopaidat kadun varteen. Puhtaat hulevedet imeytetään paikallisesti sekä tonteilla että puistoissa, jotta pohjaveden pinta ei laske. Kaavamääräyksiin on lisätty: ”Hulevesisuunnitelmien yhteydessä on varmistettava, että pohjaveden pinta pysyy ennallaan” sekä ”Tonttialueen puhtaat hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä”. Määräys pohjavesialueesta on muutettu muotoon: ”Tärkeä pohjavesialue, jolla on kielletty kaikki pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet.””

Pohjaveden laadun suojeluun liittyen maalämpökaivot on kielletty.

Pintavesiin rakentamisesta aiheutuvia vaikutuksia ovat hieman lisääntynyt valunta. Vaikutuksia lievennetään imeyttämällä pintavedet tontilla niiltä osin kuin vedet eivät ole peräisin paikoitusalueelta.

Kaava tukee valtakunnallisia tavoitteita tukeutuessaan olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kevyen liikenteen reittejä pitkin lähimpien palvelujen luo keskustaan on matkaa noin 2 km, samoin kouluun.

Viheralueille on lyhyt matka ja yleiskaavatasolla viheralueverkosto on suunniteltu siten, että metsäiset kalliioalueet ja -mäet on säilytetty. Tämä vähentää koko Ojalanmäen alueen rakentamisesta aiheutuvia vaikutuksia asemakaavoitettavan alueen vesisuhteisiin ja pienilmastoon. Asemakaavoitettava alue sijaitsee suojaisalla paikalla metsän ja mäkien suojatessa pohjoistuulta.

5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Parkkiaro – Ojalanmäki osayleiskaava-alueelle on tehty vuoden 2010 syksyllä liito-oravaselvitys ja luontoarvojen perusselvitys. Alueella ei ole Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä (katso kohta 3.2.1.8.) Alueella ei esiinny liito-ravia eikä kohteella ole merkitystä liito-oravan potentiaalisena elinympäristönä. Lakkikallio on metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö.

Asutuksen tiivistymisestä saattaa aiheutua haittaa kasvillisuudelle vesisuhteiden, valoisuuden ja tuulisuuden muuttuessa. Pohjoisosassa metsää on valmennettu tulevaa rakentamista silmällä pitäen siten, että elinvoimaisin puusto tulevalla tonteilla on säilytetty. Ojalanmäen viheralueiden runko perustuu metsäisiin kallioselänteisiin ja -mäkiin, jotka riittävän laajoina ja eheinä toimivat ekologisina käytävinä yhdistyessään Ojalanmäen aluetta ympäröiviin maa- ja metsätalousalueisiin. Näin on pyritty minimoimaan asutuksen tiivistymisestä aiheutuvaa haittavaikutusta luonnon monimuotoisuuteen.

Asemakaavoitettava alue on nykyisin peltoa. Kaavan toteutuessa viljelymaa muuttuu asuntoalueeksi ja puistoksi. Kaavamääräyksillä säilytetään osa nykyisen peltotien varrella kasvavista puista. Kaava-alueelle istutettavan kasvillisuuden tulee olla monilajista.

5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energia- talouteen sekä liikenteeseen

Kaava-alue koskee osin olemassa olevaa rakennettua aluetta. Toteutuessaan kaava tuo koko alueelle 17 uutta pientalotonttia täydentäen olevaa asuinrakentamista. Uudella asuntoalueella ylläpidetään kaupungin tonttitarjontaa ja toteutetaan yleiskaavassa osoitettua asuntoalueiden laajenemissuuntaa pohjoiseen.

Kaavan toteutuessa leikkikenttä saadaan paremmalle, rauhallisemmalle paikalle. Lähi- virkistysalue tulee asemakaavoitetuksi puistoalueeksi.

Kunnallistekniikka (vesijohto-, jätevesiviemäri- ja hulevesiverkosto sekä sähköverkko) toteutetaan mahdollisimman taloudellisesti ja ekologisesti järkevällä tavalla. Asemakaavoituksen aloitusalue on vaihdettu aiemman pohjoisen sijasta Ojalanmäen eteläosaan, jotta saadaan käytettyä hyväksi jo olemassa olevia kunnallisteknisiä verkostoja. Alueen vanhat sähkölinjat poistuvat.

Ajoliittymien määrä Tampereentielle kaiken kaikkiaan on rajattu. Kaava-alueelle järjestetään ajoneuvoliikenne Tampereentien liittymistä Mäenpääntietä ja Harvakorventietä. Aluetta laajentava järjestely lisää hieman Ojalanmäen sisäistä liikennettä. Kaava-merkinnöillä ja -määräyksillä muun muassa kadun leveydestä luodaan turvallista ja viihtyisää liikenneympäristöä, jossa kevyt liikenne on mahdollista.

Kevyen liikenteen verkosto tulee Ojalanmäen alueella kokonaisuudessaan kattavamaksi sitä mukaa kuin uudet reitit ja puistot rakennetaan. Kaavan osoittama rakentaminen tarkoittaa uutta katu noin 0,3 km. Uusi katualue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon.

5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueet muodostavat oman pienmaisemansa, joihin myös muutokset rajoittuvat. Alue on etelästä kiinni vanhassa kirkkotiessä, jonka varteen alueen asuminen on alunperin syntynyt.

Suurin maisemallinen vaikutus alueella tulee olemaan avoimen peltomaiseman muuttuminen rakennetuksi pientaloalueeksi. Kaavamerkinnöillä ja niihin liittyvillä rakentamistapaohjeilla pyritään sopeuttamaan uudet rakennettavat alueet maisemaan. Tulevien rakennusten, tonttien ja katujen korkeusasemien yhteensovittaminen luontevasti ympäröivään maastoon vaikuttaa alueen viihtyisyyteen ja toimivuuteen.

Hyvät viheryhteydet ovat jo valmiiksi olemassa laajemmassa kokonaisuudessa. Asemakaavassa säilytetään nämä viheryhteydet. Leikkipuisto sopeutetaan avoimeen maisemakuvaan istutuksin siten, että puiston luonne säilyy avoimena.

Alueella ei ole Museoviraston tarkoittamia valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja ympäristöjä tai kohteita.

5.4 Ympäristön häiriötekijät, melu

Katso kohta 3.2.1.8 Inventoinnit ja selvitykset -> Meluselvitys.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan mukaiset uudet tontit ja katualueet toteutuvat sitä mukaa kun korttelialueiden kiinteistöt rakennetaan.

Yhteenveto esitetyistä lausunnoista mielipiteistä ja kannanotoista

LUONNOSVAIHE

Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset jättivät asemakaavaluonnoksesta lausunnon, jossa todettiin että kaava-alue on osa laajempaa pientalojen asuinaluetta, joka on osoitettu Ojalanmäen osayleiskaavaluonnoksessa. Asemakaavalla tiivistetään ja laajennetaan olemassa olevaa asuinaluetta. Kaava perustuu yleiskaavatyön yhteydessä tehtyihin selvityksiin, joita täydennetään mm. melun osalta kaavatyön edetessä. Alueen maisema, luonnonolot ja olemassa oleva pientaloasutus on otettu suunnittelussa huomioon, ja sijainti pohjavesialueella on huomioitu asianmukaisin määräyksin.

Lausunnonssa kiinnitettiin huomiota pohjaveteen ja kaavan luonnosvaiheessa arvioituun pohjaveden pinnan mahdolliseen alenemiseen ja haluttiin tietää, millä tavalla kaavaa on mahdollista muuttaa niin, että pohjaveden pinnan laskemisen vaaraa ei muodostu.

Edelleen todettiin, että pohjaveden suojelua koskeva kaavamääräys olisi hyvä muuttaa ympäristönsuojelu – ja vesilainsäädäntöä vastaavaksi eli pohjavesialueella kielletty kaikki pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet.

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon ja katuverkko liittyy maantiehen 284. Uusia maantieliittymiä ei osoiteta vaan kulku tapahtuu olemassa olevien katuliittymien kautta. Asuntoalueen laajentaminen (17 asuinpaikalla) ei muuta alueen liikenteellistä tilannetta merkittävästi. Kalliorinteentien katutilassa olisi hyvä harkita sitä tarvitseeko kadulla varautua kevyen liikenteen väylään.

- kaavaehdotuksen määräyksiä on muutettu lausunnon perusteella siten, että pohjavettä koskeva määräys on muutettu muotoon: "Tärkeä pohjavesialue, jolla on kielletty kaikki pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet."
- yleismääräyksiin on lisätty: "Hulevesisuunnitelmien osalta on varmistettava, että pohjaveden pinta pysyy ennallaan."

Nähtävänä oloaikana jätettiin kolme mielipidettä, joista yhdessä oli viiden kiinteistön omistajan allekirjoitus.

- Viiden kiinteistön omistajan mielipiteessä vastustetaan maalämpökaivojen kieltämistä osassa Ojalanmäkeä. Asianosaiset perustelevat kantaansa ELY-keskuksen antamaan ohjeeseen maalämpökaivojen rakentamisesta ja sijoituksesta pohjavesialueella sekä tasavertaiseen kohteluun kaikkia alueen kiinteistön omistajia kohtaan.
- Haudankorvantien pohjoispuolella korttelin 337 tontin 8 omistaja haluaisi edellisen kaavan yhteydessä kadun kääntöpaikaksi lunastetun maa-alueen liitettäväksi takaisin kiinteistönsä. Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu leikkikenttäalueeksi (VK). Kaavaehdotuksessa alue on rajattu kaavasta pois. Korttelia 337 koskevan seuraavan asemakaavamuutoksen yhteydessä alue muutetaan takaisin korttelialueeksi kiinteistön omistajan esityksen mukaisesti.
- Kalliorinteentien päässä sijaitsevan kiinteistön 1:358 omistajan mielipiteessä otetaan lähinnä kantaa tulevan kunnallistekniikan toteuttamiseen eikä kaava-asioihin, joten ne eivät aiheuta muutosta kaavaehdotuksessa.

Asemakaavan tärkeän pohjavesialueen kaavamääräyksessä sanotaan, että maalämpökaivoja ei sallita.

- Asemakaavaehdotusta ei muutettu kannanottojen johdosta seuraavin perusteluin:

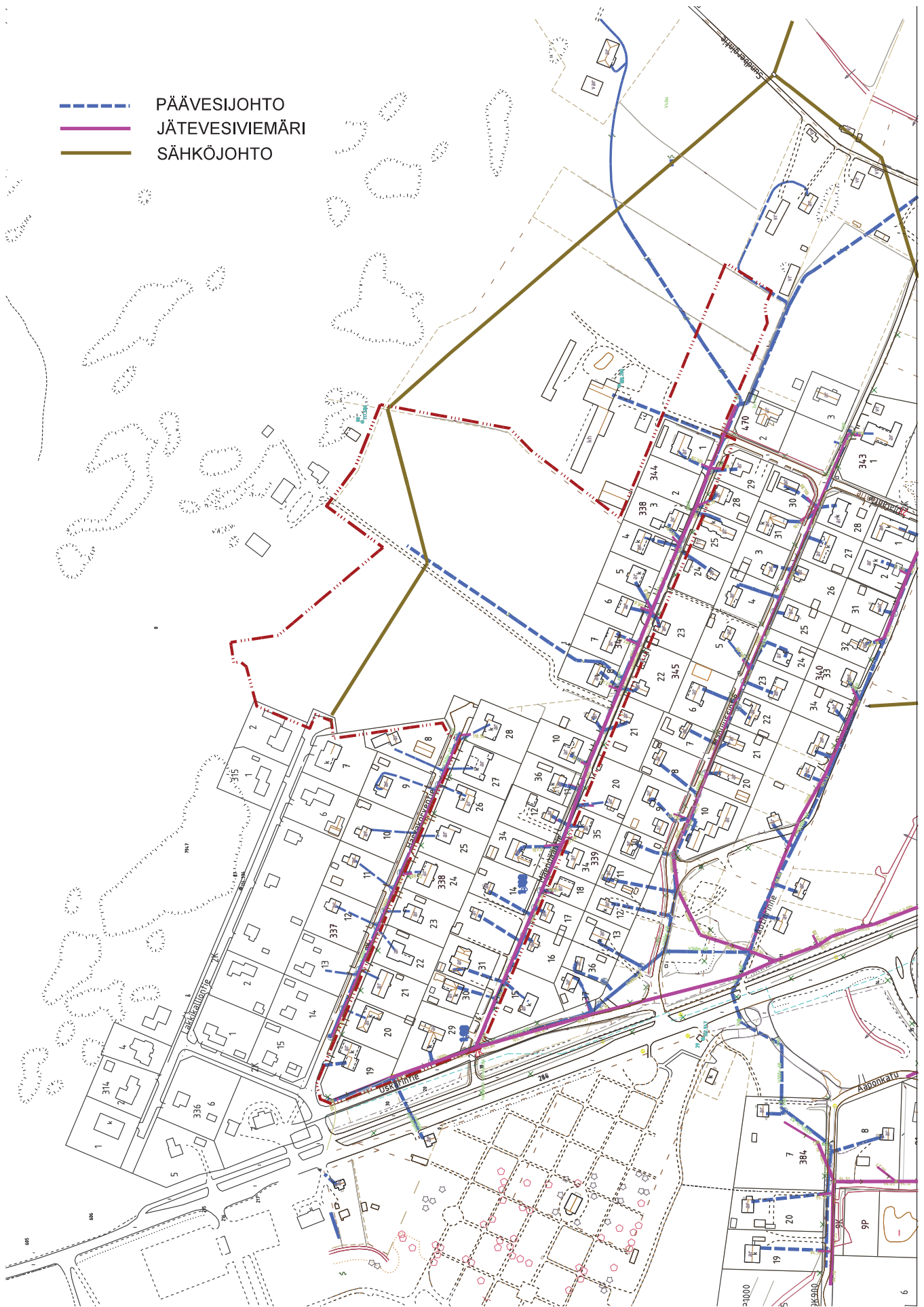
Määräys perustuu siihen, että kaava-alue sijaitsee Forssan ainoalla pohjavedenotto-alueella, josta kerätään kaikki kaupungin juomavesi. Forssassa ei tällä hetkellä ole varaottamoaluetta. Tämän vuoksi pohjaveden laatua ei saa vaarantaa millään tavalla, jonka myös ELY-keskus totesi kaavasta antamassaan lausunnossa. Mielipiteessä viitatussa ELY-keskuksen ohjeessa todetaan myös, että jos vedenottamon valuma-alue tai kaukosuojavyöhyke ei ole tiedossa, katsotaan siksi koko kyseisen pohjavesialueen pohjaveden muodostumisalue. Forssassa ei ole tiedossa suojavyöhykettä. Maalämpökaivoja ei voida toteuttaa pohjavettä vaarantamatta, koska kaikki putkistoissa käytetyt aineet voivat vaarantaa pohjaveden laadun. Riittävät pohjaveden laadun turvaavat kaavamääräykset ovat uuden alueen kaavoittamisen edellytyksenä. Samoja periaatteita käytetään myös Ojalanmäen olemassa oleville alueille myönnettävissä luvissa. Edellä esitettyjen perustelujen johdosta kaavaehdotuksesta ei ole poistettu maalämpökaivojen kieltämismääräystä.

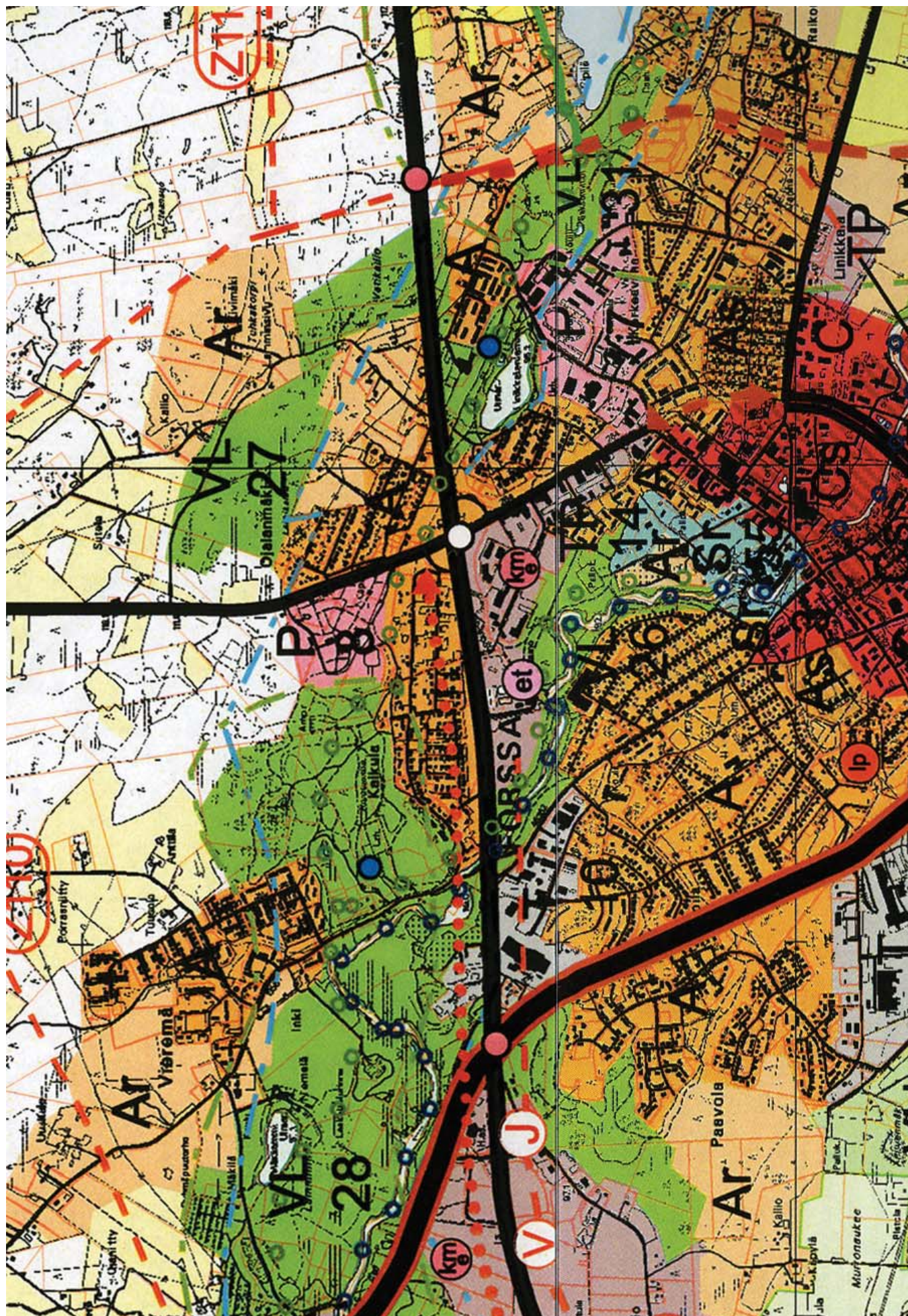
EHDOTUSVAIHE

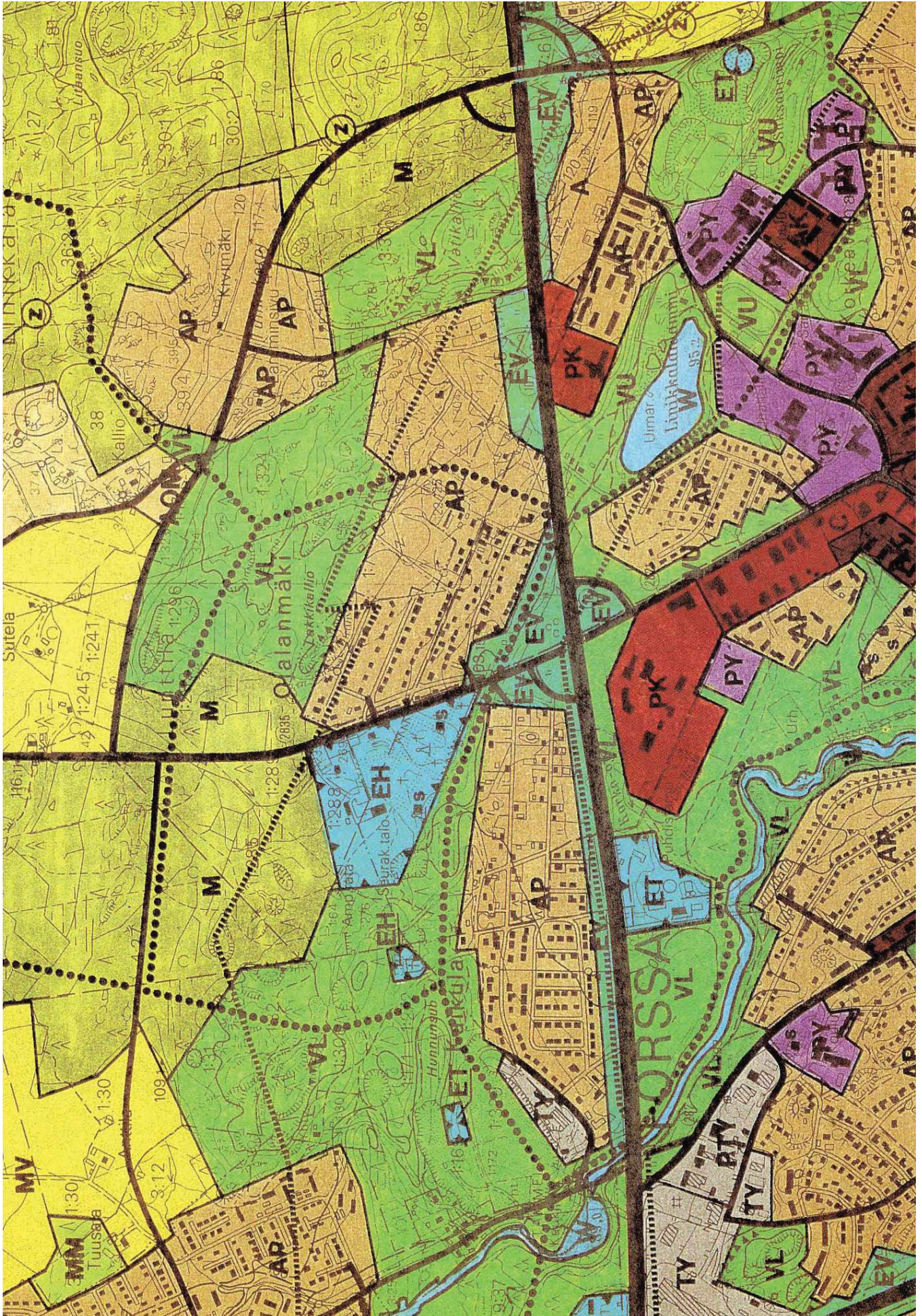
Vahvistettavan kaavan aluerajausta on pienennetty johtuen alueella tehdyistä liikennejärjestelyistä. Korttelin 392 yhteys otetaan pohjoisesta, minkä vuoksi se vahvistetaan myöhemmässä vaiheessa.

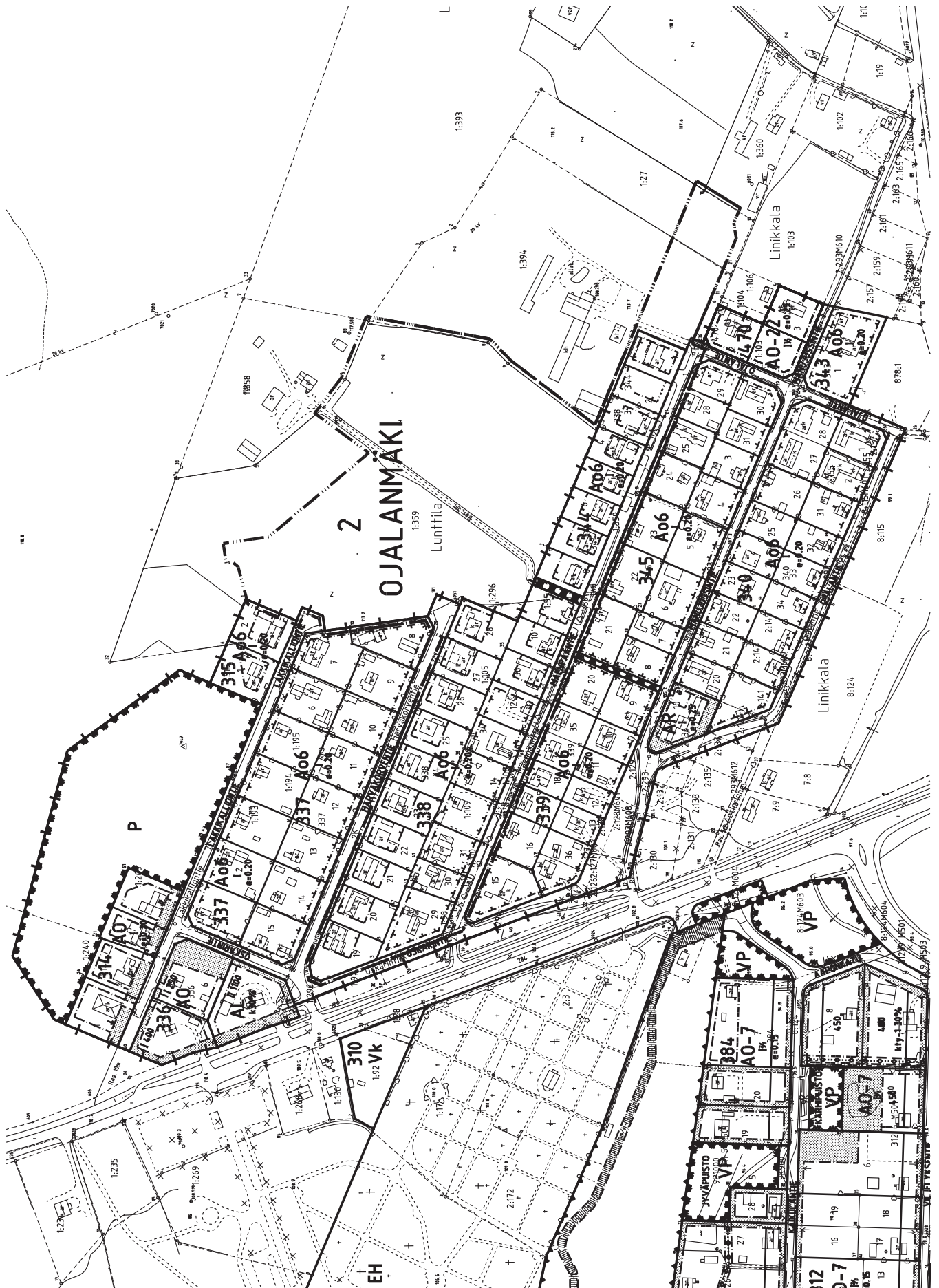
FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

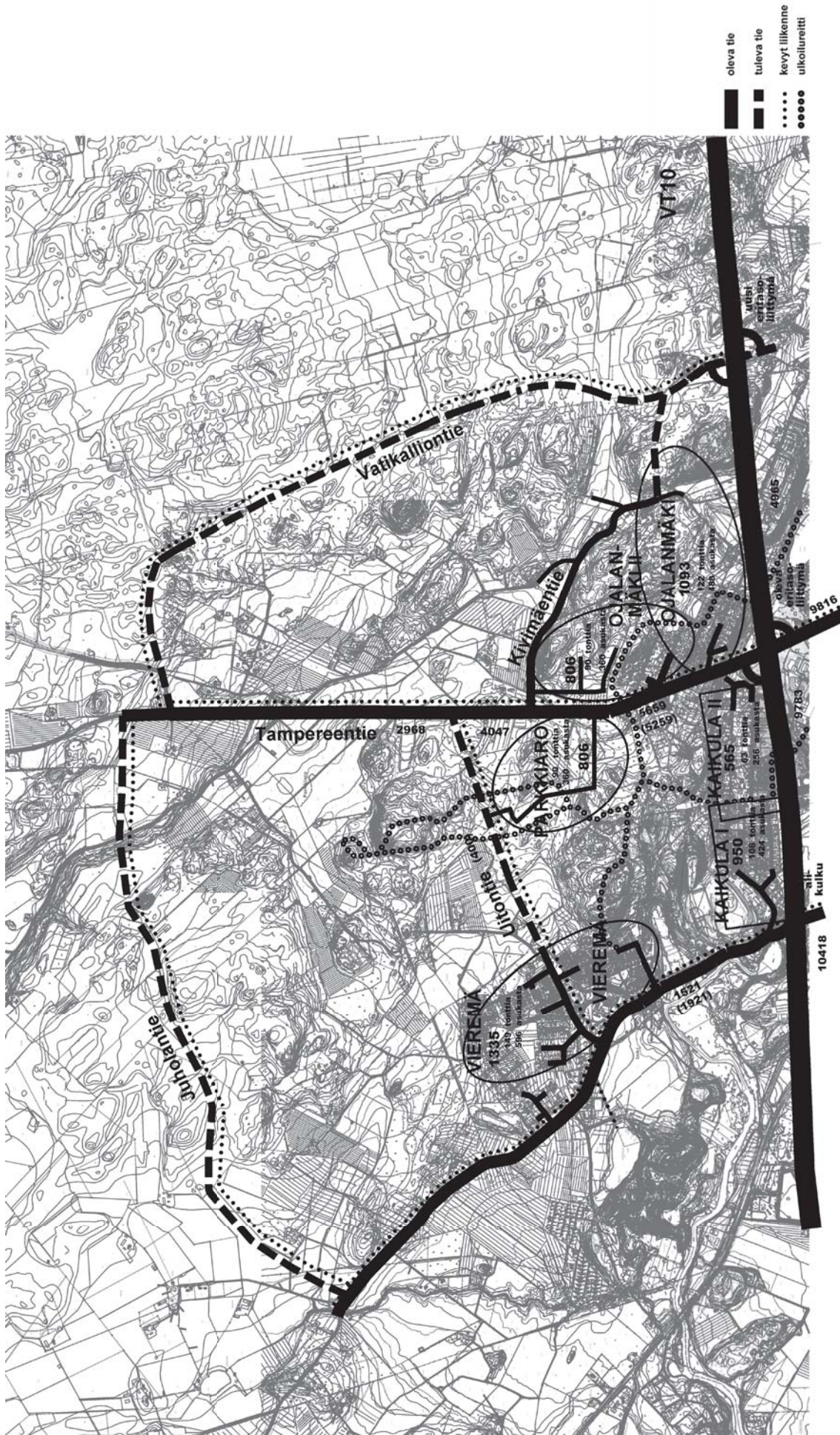
- PÄÄVESIJOHTO
- JÄTEVESIVIEMÄRI
- SÄHKÖJOHTO



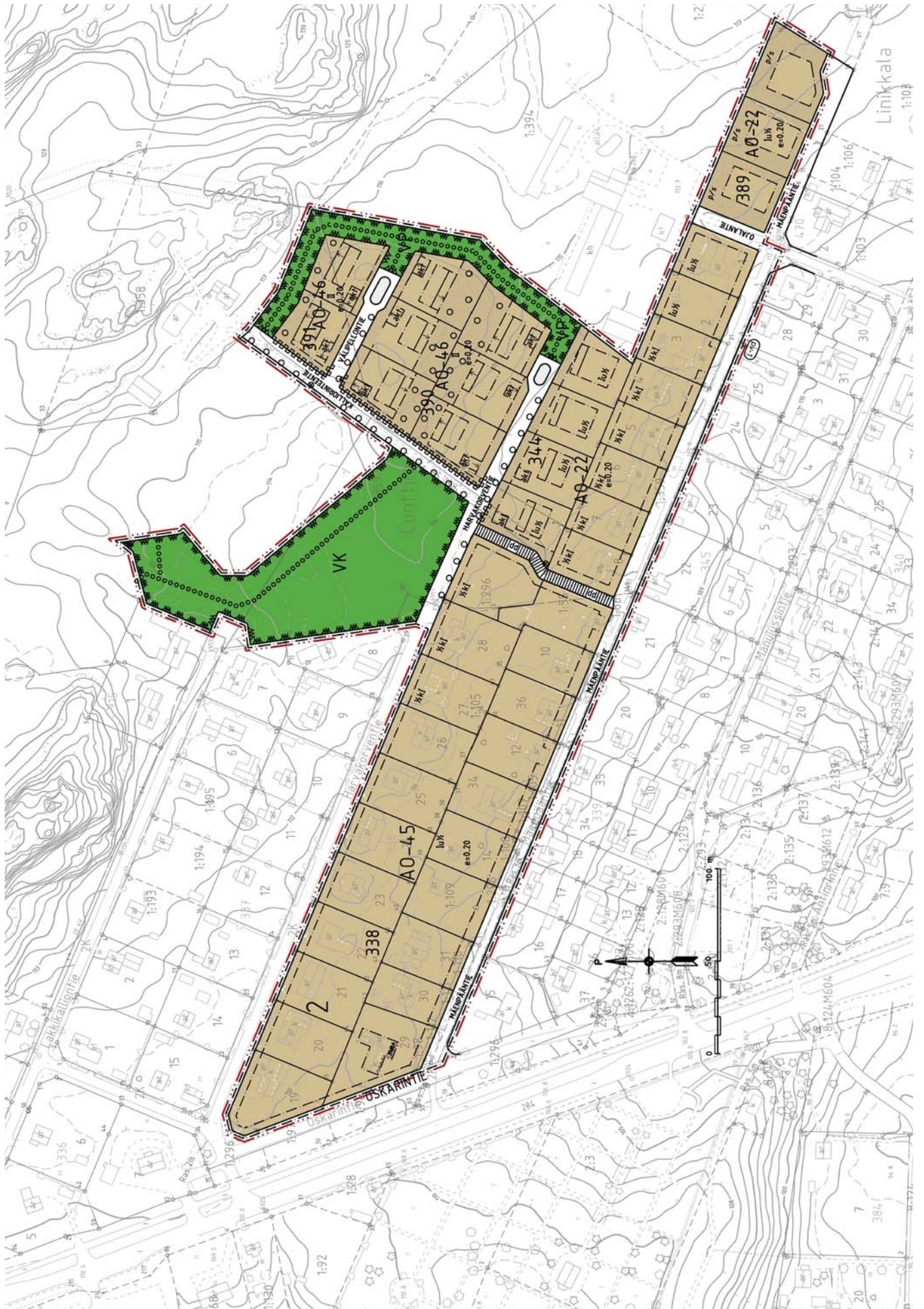








Yleiskaavan yhteydessä tehty tarkennettu liikennetarkastelu.



ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU OJALANMÄEN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 389, 390, 391, 338 (osa) JA 344 (osa) SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE- JA KATUALUEITA.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE OJALANMÄEN KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 344 (osa) JA 338 (osa) SEKÄ PUISTO- 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 yhteensovittaen lähiympäristön kanssa.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-alueita saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.
- Jäteasiat on ympäröitävä suoja-istutuksella tai aidalla

Kaavoitettavaa aluetta koskee samaan aikaan hyväksyttävä rakentamistapaohje.

Hulevesisuunnitelmien yhteydessä on varmistettava, että pohjaveden pinta pysyy ennallaan.

Tonttialueen puhtaat hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä.

AO-22

Erillispientalojen korttelialue.

- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen enintään 70 m² 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.

AO-45

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 m² 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 lähiympäristön kanssa.
- Rakennusten on oltava harjakattoisia ja katon kaltevuuden on oltava 18 - 35 astetta.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-alueita saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.

AO-46

Erillispientalojen korttelialue.

- Korttelialue on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.
- Tontille saa rakentaa asuinrakennuksen, jonka päärakennusmassan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan on oltava maanpinnasta vähintään 4,5 ja enintään 7,8 metriä.
- Rakennusta ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.
- Autotallin tai katoksen saa sijoittaa vain sille osoitetulle rakennusalueelle.
- Rakennuksissa on käytettävä avoräystäistä harjakattoa, jonka kattokaltevuus on yksikerroksisissa rakennuksissa noin 27-33 astetta ja kaksikerroksisissa noin 20-27 astetta.
- Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää yhtenäistä vaaka- tai pystylaudoitusta tai rappausta.
- Tontit on aidattava kadun puoleisilta sivuilta 1,2 m korkealla pensasaidalla.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-alueita saa pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla enintään 15% tontin pinta-alasta.



Puisto.



Leikkipuisto.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

2

Kaupunginosan numero.

OJAL

Kaupunginosan nimi.

350

Korttelin numero.

OJALANTIE

Kadun tai puiston nimi.

IV

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

½kI

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

Iu½

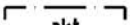
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen tai autokatoksen.



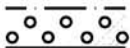
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on uudisrakentamisessa oltava vähintään 30 dBA.



Puin ja pensain istutettava alueen osa, jolla on säilytettävä tai jolle on istutettava vähintään yksi puu tontin pinta-alaan 200 m2 kohti.



Istutettava alueen osa.



Suojeltava puu.



Alueen osa, jossa olemassaolevat puut on säilytettävä.



Istutettava puurivi.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Ajoneuvoliittymäkielto.



Tärkeä pohjavesialue, jolla on kielletty kaikki pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat 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 likaavia aineita.

- Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä öljysäiliön täyttö- ja sijoituspaikka kiinteistöllä on päällystettävä vettä läpäisemätömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisäällä rakenteella ja niiden valumavedet on johdettava sadevesikaivoon.

- Maalämpökaivoja ei sallita.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	061 Forssa	Täyttämispvm	17.10.2013
Kaavan nimi	Ojalanmäki I F		
Hyväksymispvm	02.09.2013	Ehdotuspvm	18.06.2013
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	11.02.2012
Hyväksymispykälä	73	Kunnan kaavatunnus	061 L05
Generoitu kaavatunnus	061V020913A73		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,5472	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	3,7003
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,8469

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,5472	100,0	10778	0,14	3,7003	4118
A yhteensä	5,3890	71,4	10778	0,20	2,0592	4118
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,2477	16,5			1,1960	
R yhteensä						
L yhteensä	0,9105	12,1			0,4451	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,5472	100,0	10778	0,14	3,7003	4118
A yhteensä	5,3890	71,4	10778	0,20	2,0592	4118
AO	5,3890	100,0	10778	0,20	2,0592	4118
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,2477	16,5			1,1960	
VP	0,3032	24,3			0,2515	
VK	0,9445	75,7			0,9445	
R yhteensä						
L yhteensä	0,9105	12,1			0,4451	
Kadut	0,8588	94,3			0,3934	
Kev.liik.kadut	0,0517	5,7			0,0517	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Ojalanmäki I F -asemakaavaehdotus on ollut nähtävänä 15.4. - 14.5. 2013. Nähtävänäoloaikana ehdotuksesta annettiin viisi lausuntoa ja tehtiin kolme muistutusta.

Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset ja Hämeen liitto ovat ilmoittaneet lausuntoinaan, ettei niillä ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kanta-Hämeen pelastuslaitos toteaa lausunnossaan seuraavaa:

Kortteleissa 338, 344 ja 389 (AO-22 ja AO-45) kaavaehdotus sallii rakennuksen sijoittamisen kahden metrin etäisyydelle tontin rajasta. Tämä saattaa johtaa tavanomaista tiukempiin paloteknisiin vaatimuksiin, mutta nuo vaatimukset voidaan määritellä rakennuslupamenettelyn yhteydessä (rakennustapaohjeessa kylläkin rakennusten väliseksi minimietäisyydeksi määrätty 8 m).

Asemakaava lähtee olemassa olevasta tilanteesta, jossa osa rakennuksista on rakennettu noin 2 metrin etäisyydelle tontin rajasta.

Rakennustapaohjeiden ohje, "Vierekkäisten tonttien rakennukset sijaitsevat vähintään 8 metrin etäisyydellä toisistaan", koskee uudisrakentamista. Kaavaehdotukseen tai rakennustapaohjeisiin ei ole pelastuslaitoksen lausunnon perusteella tehty muutoksia.

Forssan vesihuoltoliikelaitoksen kanssa pidettiin lausunnon sijasta neuvottelu 15.5.2013 kaavaehdotuksesta. Neuvottelussa sovittiin seuraavaa:

- Ojalanmäki I F -asemakaavan pohjavesimääräyksistä poistetaan kohta "...jäteastian sijoituspaikka kiinteistöllä on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla..."
- Muilta osin asemakaavan pohjavesimääräykset säilyvät ennallaan.
- Ojalanmäen osayleiskaavan pohjavesialueen kaavamääräykseen muutetaan maalämpökaivoja koskeva määräys samanlaiseksi, kuin se on Ojalanmäki I F -asemakaavassa.
- Ojalanmäen osayleiskaavan pohjavesialueen kaavamääräykseen muutetaan "Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä öljysäiliön täyttöpaikka..."-määräys samanlaiseksi kuin Ojalanmäki I F -asemakaavassa ("...jäteastian sijoituspaikka..."-kohta poistetaan ensin).
- Asemakaavan yleismääräykseen lisätään seuraava teksti: "Tonttialueen puhtaat hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä."
- hu1 – määräys osayleiskaavan pohjoisosassa Tampereentien vieressä muutetaan hu2-määräykseksi

Kaavaehdotusta on korjattu vesihuoltoliikelaitoksen esittämin tavoin.

Ympäristölupalautakunta on antanut kaavasta seuraavan lausunnon: "Maalämpökaivojen rakentamisen ja käytön kieltä Ojalanmäki I F -asemakaavan pohjavesialueella on perusteltua, koska kaava-alue sijaitsee tärkeällä tai muulla vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella, jossa on voimassa ympäristönsuojelulain 8 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Myös öljylämmitykseen perustuvassa lämmitysjärjestelmässä pitää ottaa huomioon pohjaveden pilaantumis-

riski, vaikka ei kyseistä lämmitysmuotoa kokonaan kiellettäisi alueella.

Kaava-alueella toteutettavissa rakentamis- ym. hankkeissa on otettava huomioon vesilain 3 luvun 2 §:

"Vesitaloushankkeella on oltava lupaviranomaisen lupa muun muassa, jos se voi muuttaa vesistön asemaa, syvyyttä, vedenkorkeutta tai virtaamaa, rantaa tai vesiympäristöä taikka pohjaveden laatua tai määrää, ja tämä muutos:

- 1) aiheuttaa tulvan vaaraa tai yleistä vedenvähyttä;
- 2) aiheuttaa luonnon ja sen toiminnan vahingollista muuttumista taikka vesistön tai pohjavesiesiintymän tilan huononemista;
- 3) melkoisesti vähentää luonnon kauneutta, ympäristön viihtyisyyttä tai kulttuuriarvoja taikka vesistön soveltuvuutta virkistyskäyttöön;
- 4) aiheuttaa vaaraa terveydelle;
- 5) olennaisesti vähentää tärkeän tai muun vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuutta tai muutoin huonontaa sen käyttökelpoisuutta taikka muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä;
- 6) aiheuttaa vahinkoa tai haittaa kalastukselle tai kalakannoille;
- 7) aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vesiliikenteelle tai puutavaran uitolle;
- 8) vaarantaa puron uoman luonnontilan säilymisen; tai
- 9) muulla edellä mainittuun verrattavalla tavalla loukkaa yleistä etua."

Ojalanmäen osayleiskaavaehdotuksen kaavamääräyksissä todetaan meluntorjuntatarve ja että yksityiskohtaisia määräyksiä annetaan asemakaavoituksen yhteydessä. Merkittävää meluhaittaa aiheuttaa lähinnä autoliikenne. Asemakaavaehdotuksesta kuitenkin puuttuvat määräykset melusta ja ne tulisi sinne sisällyttää."

Ojalanmäki I F -asemakaavaehdotusta on korjattu ympäristölupa- lautakunnan esittämin tavoin.

Ehdotuksesta jätettiin kolme muistutusta.

Lauri Jokirinteen perikunta jätti muistutuksen 14.5.2013. Muistutuksessa käsitellyt asiat eivät ulotu Ojalanmäki I F -asemakaava-alueelle, joten ne on käsitelty Ojalanmäen osayleiskaavan vastineissa.

Sauli Hakalan muistutuksessa esitettiin seuraavaa:

- Kaava-alueen rakentamista aloitettaessa huomioidaan kiinteistön olevat vesiliittymät ja vesimittarit Mäenpääntien alla ja että ne siirretään Forssan kaupungin aiemmin tekemän sopimuksen mukaisesti kaupungin kustannuksella.
- Kiinteistö liitetään kaupungin viemäriverkkoon.
- Alueen teiden, vesiputkien, sähköjen jne. rakennustöiden aikana taa-taan kulkuyhteys Hakalan kiinteistölle. Muistutuksessa esitettiin myös, että alueen tiestön tulisi olla valmiiksi rakennettu, ennen kuin tontteja myydään, jottei raskas liikenne hajota tietä ja että myös talvikunnossapito huomioidaan.

Harvakorventien asukkaiden muistutuksessa on 32 allekirjoitusta. Muistutuksessa vaaditaan tulevalle Välipellontielle toista kulkuyhteyttä, joka kulkisi Lakkikalliontien kautta. Tieasiasta pidettiin asukastilaisuus

22.5.2013. Sovittiin, että Välipellontie katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä etelämpänä. Ojalanmäki I F -asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 18.6.2013 on tarkistettu siten, että Harvakorventien kautta on ajo-yhteys ainoastaan 13 uudelle tontille. Kalliorinteentie on osoitettu yhte-näisenä katualueena, jolta ei ole ajoyhteyttä tuleville pohjoisille tonteille. Vahvistettavan kaava-alueen rajoja on muutettu siten, että kortteli 392 jää vahvistettavaksi Ojalanmäki III A -asemakaavan yhteydessä.

Asemakaavaselostusta on täydennetty tehtyjen tarkistusten osalta. Tarkistettu selostus sekä kaavakartta määräyksineen ovat nähtävinä kaupungin internetsivuilla osoitteessa ww.forssa.fi/palvelut/kaavoitus/nahtavana_olevat_kaavat/. Kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäväksi.

Ojalanmäki IF -asemakaavan 18.6.2013 kartta ja määräykset ovat liitteinä.
(ET,SK)

Va. kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy Ojalanmäki I F -asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskevan ehdotuksen 18.6.2013.