



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



OJALANMÄKI OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS

18.6.2013

OJALANMÄKI OSAYLEISKAAVA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Ojalanmäen osayleiskaavan selostus, joka koskee 18. päivänä kesäkuuta 2013 päivättyä osayleiskaavakarttaa.

Osayleiskaava koskee:

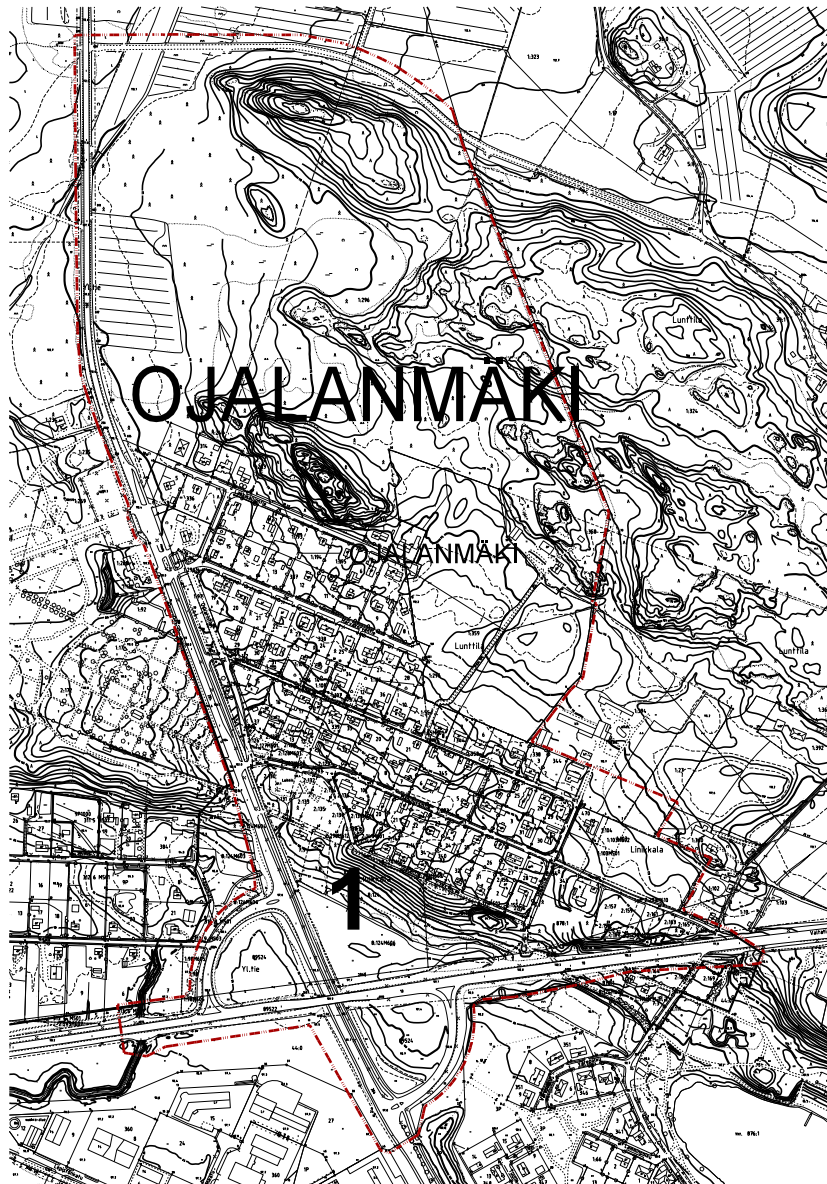
Forssan kaupungin Ojalanmäen (2.) kaupunginosan rakennettuja kortteleita ja uusia rakennettavia kortteleita sekä puisto- ja katualueita.

Osayleiskaavalla muodostuu:

Forssan kaupungin Ojalanmäen (2.) kaupunginosan kortteleita 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

Ojalanmäen osayleiskaava

Osayleiskaavan tarkoituksena on tutkia kaupungin omistamilla mailla Ojalanmäessä ja Parkkiarossa pientaloasumisen laajentamista hieman suuremmille metsäisille tonteille. Tontit tulevat monipuolistamaan Forssan kaupungin pientalotonttien tarjontaa.

Osayleiskaavan tarkoituksena on saada aikaan metsäiseen maisemaan sovitettuja uusia asuinkortteleita. Lisäksi suunnitellaan olemassa olevaan pientaloalueeseen liittyviä uusia omakotikortteleita, jotka sijoittuvat pienipiirteiselle pellolle. Kaava-alueelle sijoittuu luonteeltaan metsäiseen maisemaan ja pellolle sijoittuvia katu- ja puisto- ja viheralueita, joiden rakentamista ohjeistetaan kaavan yhteydessä.

Alueen viheralueet jatkavat kaupungin viheralueverkostoa.

Suunnittelualueen laajuus on noin 67,5 ha, josta 26 ha osoitetaan asumiselle. Edellä mainitusta 11 ha on uutta asuinalueita, loput 15 ha pääosin 1940-70-luvuilla rakennettua pientaloaluetta. Kaava-alueelle on osoitettu aloitusalue, jota valmistellaan yleiskaavan kanssa rinnan. Ojalanmäki I F asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 7.1. - 1.2.2013.

Osayleiskaavaehdotus valmistui 13.3.2013 ja on ollut nähtävillä samanaikaisesti asemakaavaehdotuksen Ojalanmäki I F kanssa 14.5. - 15.4.2013. Osayleiskaavaehdotuksesta annettiin neljä lausuntoa ja tehtiin kaksi muistutusta. KH 24.6.2013 vastineet ovat selostuksen lopussa.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Maisema ja luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4	OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1	Osayleiskaavan suunnittelun tarve	26
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	27
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	27
4.3.1	Osalliset	27
4.3.2	Vireilletulo	27
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	27
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	27
4.3.5	Forssan Vesihuoltoliikelaitos ja Forssan Verkkopalvelut Oy	29
4.4	Osayleiskaavan tavoitteet	29
5	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	32
5.1	Kaavan rakenne	32
5.1.1	Mitoitus	32
5.2	Palvelut	32
5.3	Aluevaraukset	32
5.3.1	Rakennetut korttelialueet	32
5.3.2	Uudet korttelialueet	33
5.3.3	Suojaviheralueet ja viheralueet	33
5.3.4	Muut alueet	33
5.4	Kaavan vaikutukset	34
5.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja luonnonympäristöön	34
5.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;	35
5.4.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	35
5.4.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	36
5.4.3	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;	36
5.5	Ympäristön häiriötekijät	36
6	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS	36

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Kunnallistekniikka
3. Maanomistus
4. Ote maakuntakaavasta
5. Ote Forssan seudun strategisesta rakennetarkastelusta
6. Ote keskustajaaman yleiskaavasta
7. Ote ajantasa-asemakaavasta
8. Yleiskaavakartta
9. Yleiskaavamääräykset
10. Havainnekuva
11. KH 24.6.2013 Vastineet

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 24.10.2010 Forssan lehdessä ilmoitettiin Ojalanmäen osayleiskaavan vireilläolosta ja asetettiin nähtäväksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- 16.5.2011 Kirsti Nieminen ELY-keskuksesta ilmoitti ettei aloitusviranomaisneuvottelua pidetä
- Kaavaluonnos ympäristölautakunnassa § 39 7.6.2011
- Kaupunginhallitus päätti kh § 156 13.6.2011 asettaa Ojalanmäki osayleiskaavaluonnoksen 30.5.2011 nähtäville. Kaava oli nähtävillä 20.6. - 8.8.2011.
- Kaavasta ei jätetty mielipiteitä. Kaavasta on ELY-keskuksen lausunto 3.8.2012.
- 25.10.2011 viranomaisaloitusneuvottelu asemakaava ja osayleiskaavat
- 25.4.2012 viranomaisneuvottelu
- Kaavaehdotus 13.3.2013
- Yhdyskuntalautakunta § 24 20.3.2013
- KH § 133 25.3.2013
- Ehdotus nähtäville 15.4. - 14.5.2013
- KH § 235 24.6.2013 Vastineet
- Valtuusto § 72 2.9.2013

2.2 Osayleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Osayleiskaava käsittää rakennettuja ja uusia alueita. Rakennetun pientaloalueen asemakaavat D 2 15.6.1970, E 67 22.2.1988, H 11 17.12.1990, L 02 7.4.2012.

2.3 Osayleiskaavan toteuttaminen

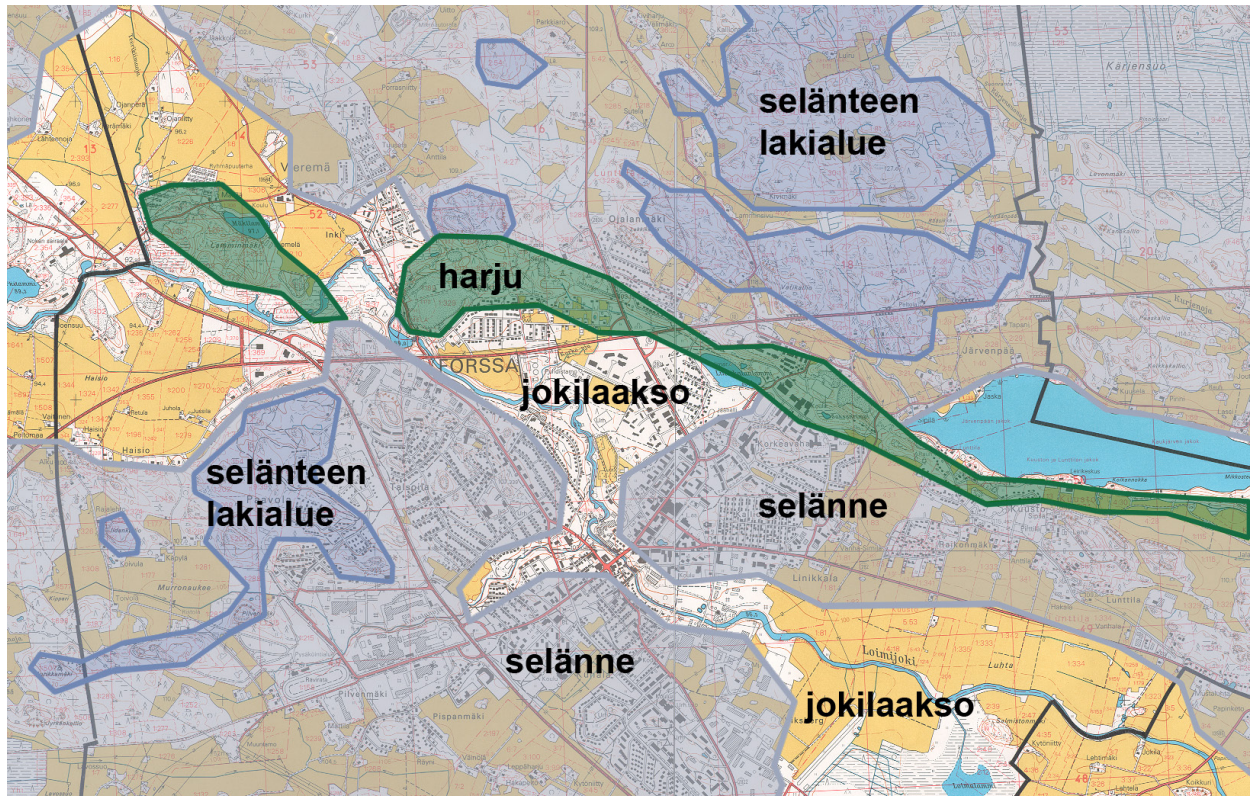
Uudet kiinteistöt muodostetaan kun alueet on asemakaavoitettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue jakaantuu rakennettuun ja rakentamattomaan alueeseen. Rakennettu pientaloaluetta on syntynyt 1940 – 1970 -luvulla. Rakentamaton alue on suurimmaksi osaksi metsäistä aluetta ja rakennetun omakotialueen tuntumassa on pieni selkeärajainen peltoalue.



3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

Maisema

Maisemarakenteellisesti suunnittelualue on harjujaksoon liittyvää selännealuetta ja tarkemmin määriteltynä Loimijokilaakson viljelymaisemien maisematyyppin ja Hämeen järviylängön metsämaisematyyppin vaihteluväyhykettä. Loimijokilaakson maisematyyppille ominaista ovat laaksomaiset alavat alueet ja laajat savipohjaiset pellot sekä loivasti kumpuilevat pitkät näkymät. Hämeen järviylängön maisematyyppille tunnusomaista ovat metsävaltaiset moreeni- ja harjuselännealueet, jotka jatkuvat yhtenäisenä maakunnan rajojen ulkopuolelle.

Metsät

Metsät ovat olleet talousmetsinä ja aina metsäisinä alueina. Lisäksi vielä eteläinen peltoalue jakaantui metsäkaistalla vielä kahdeksi peltoalueeksi 1884 kartassa. Myös tampereen tien varren nykyinen eteläisempi peltoalue oli tuolloin vielä metsää. Vuonna 2011 aluetta valmennettiin ensimmäisen kerran tonttimaaksi ja puustoa karsittiin tämän perusteella talousmetsänhoidon perinteestä poiketen. Metsänhoidon perusteena oli eriluonteisten paikkojen vahvistaminen ja puuston astettainen valmentaminen uudelleenlaatuolosuhteisiin. Valmennus oli onnistunut sikäli, että puustotuhot ns. tapain myrskynä jäivät vähäisiksi.

Rakennetun alueen tuntumassa oleva peltoalue.

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

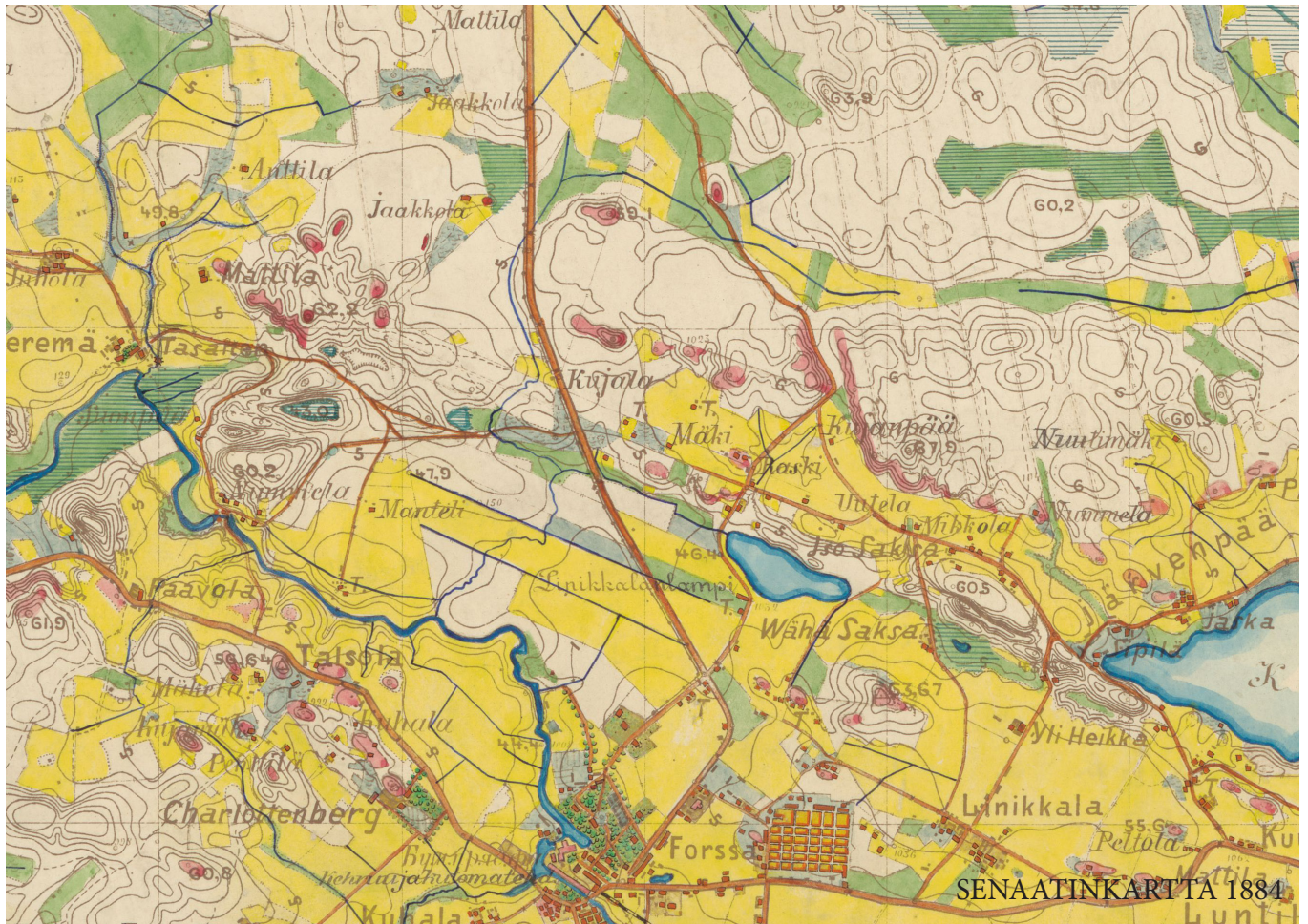
Tampereentien varren peltoalueet

Tampereentien varressa avautuu kaksi peltoaluetta. Niistä pohjoisempi on ollut vuoden 1884 senaattikartassa niittynä ja sen läpi on kulkenut oja, joka laskee Loimijokeen. Eteläisempi peltoalue on ollut vielä metsänä.



Etelän peltoalue

Nykyisin rakennetun Ojalanmäen itä- ja pohjoispuolella on peltoalue, joka on jo vuoden 1884 senaatinkartassa 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.



Tiet

Forssan seudun vanhin tielinjaus, Härkätien Kirkkotieksi kutsuttu sivuhaara, kulki kahta eri reittiä Talsoilan ja Vieremän kautta nykyisen Forssan ohi. Kirkkotien sivuhaara on selkeästi näkyvissä 1780-luvun lopun kuninkaankartassa, mutta se on mahdollisesti vanhempaa perua. Kuninkaankartassa metsäiseksi alueeksi piirretyn harjannealueen läpi kulkee tie, joka tulee Kuuston kylästä ja jatkaa Vieremään. Tie on ns. kirkkotie. Kirkkotie on jo hämärtynyt 1884 kartassa Ojalanmäen kohdalla. Tie on nykyisen Manujussintien kohdalla

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



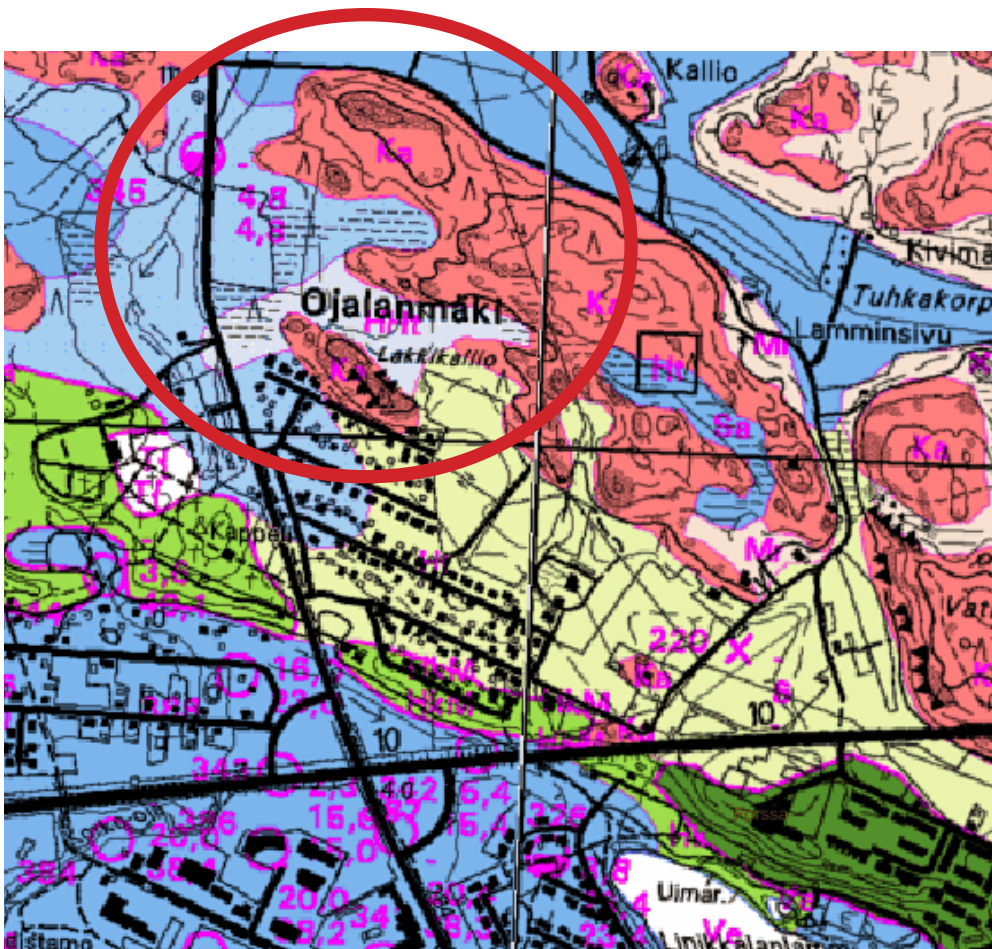
Luonnonolot

Suunnittelualan eteläosa, jossa on rakennettu asuinalue on pohjoiseen päin nousevaa loivaa rinnettä. Rakennetun Ojalanmäen asuinalueen pohjoisreunassa maasto nousee 15 metriä korkeaksi jyrkkärinteiseksi kallioalueeksi, Lakkikallioksi. Suunnittelualan pohjoisosassa on toinen jyrkkärinteinen mäki. Molemmat mäet nousevat yli 125 metriin meren pinnasta. Lakkikallion ja pohjoisen mäen välissä on pienipiirteinen mäkiäle, joka nousee 120 metriin meren pinnasta. Mäkiäalueilla on avokallioita. Suunnittelualueella olevat laaksoalueet ovat 111-115 metriä meren pinnasta.

Alueen läpi kaakosta luoteeseen 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 pohjaveden muodostumiseen. Näillä alueilla kaavassa on huomioitava tämä muunmuassa tonttipintoihin liittyvillä määräyksillä. Alueen luoteiskulmassa kulkee valtaoja, jonne laskevat kallioiden väliin jäävien laaksojen pintavedet. Valtuoja laskee Loimijokeen. Laaksojen vedenohjaus tulee huomioida myös kaavasunnittelussa.

Pienilmastollisesti eteläinen suunnitteluala sijoittuu suotuisalle paikalle: etelä- ja lounaisrinteet saavat auringonsäteilyä eniten. Pohjoisosan suunnitteluala on laaksomainen painanne kahden isomman harjanteen välissä. Lakkikallio varjostaa pohjoista aluetta, mutta myös suojaa sitä. Tuuliolosuhteiltaan suunnittelualaueet ovat melko vähätuulisia, koska eteläistä aluetta suojaavat ympäröivä kasvillisuus ja Lakkikallio sekä oleva asutus ja pohjoisen alueen suojana ovat mäet ja niiden kasvillisuus.

Geologisen tutkimuslaitoksen maaperäkartan mukaan suunnittelualan eteläosassa on karkearakeisia kerrostumia: hiekkamaata (karkea tai keskihiekka 2,0-0,2 mm). Vastaväntä aluetta on myös suurin osa Ojalanmäen rakennetusta alueesta. Suunnittelualan länsiosassa on hienorakeisia kerrostumia, joista kallioalueiden väliin tulee hieno hietä (0,06-0,02 mm). Tien varressa on hiesua 0,02-0,002, jota myös jo rakennetun alueen luoteisosa on. Mäet ovat kalliomaata jonka päällä on osin moreenia.



Maaperäkartta

Siniset: karkearakeiset kerrostumat,
Punaiset: kallio- ja moreenialueet,
Vaaleanpunaiset: moreenialueet
Vihreät karkearakeiset kerrostumat

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella oleva rakennettu osa on pääosin 1940 – 1970 -luvulla rakennettua pien-taloaluetta. Arkkitehtuuriltaan rakennukset ovat rintamamiestalojen kaltaisia puolitois-takerroksisia rakennuksia sekä 1970-luvun matalampia asuinrakennuksia. Suurin osa olevista tonteista on kooltaan noin 1000 m². Pihojen kasvillisuus on rehevää ja monimuo-toista ja puusto varttunutta. Pensasaitoja on istutettu rajaamaan tontteja. Pelto on tällä hetkellä viljelykäytössä.

Palvelut

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

Viheralueet

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

Kunnallistekniikka

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

LIITE 2 Suunnittelualueen kunnallistekniikka

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

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

3.1.4 Maanomistus

Forssan kaupunki omistaa osan rakennetun Ojalanmäen katualueista ja pelto- sekä metsäalueet. Tontit ja puutarhan alue ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa.

Maanomistuskartta on liitekarttana

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

Maakuntakaava

Hämeen liiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kanta-Hämeen maakuntakaavan 29.11.2004 ja valtioneuvosto vahvisti kaavan 28.9.2006. Maakuntakaavassa suunnitte-lualue on asuntovaltaista taajamatoimintojen aluetta (A) sekä rakennettavaa uutta tai rakennetta tiivistävää asuntovaltaista aluetta (Ar). Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialu-eella.

LIITE 4 Ote maakuntakaavasta

Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu

Forssan seudun kunnat ovat tehneet yhdessä strategisen rakennetarkastelun. Suunnitelman teki konsulttityönä A- insinöörit. Rakennetarkastelussa on tarkasteltu muunmuassa Forssan kaupungin asuinrakentamisen suuntia. Yhtenä asuinalueiden laajennussuuntana oli strategisessa rakennetarkastelussa osoitettu alueita nykyisen rakennetun Ojalanmäen pohjoispuolelle.

LIITE 5 Ote Forssan seudun strategisesta rakennetarkastelusta

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman 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 6 Ote Keskustaajaman yleiskaavasta

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 7 Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Parkkiaron osayleiskaavatyö on vireillä.

Inventoinnit ja selvitykset

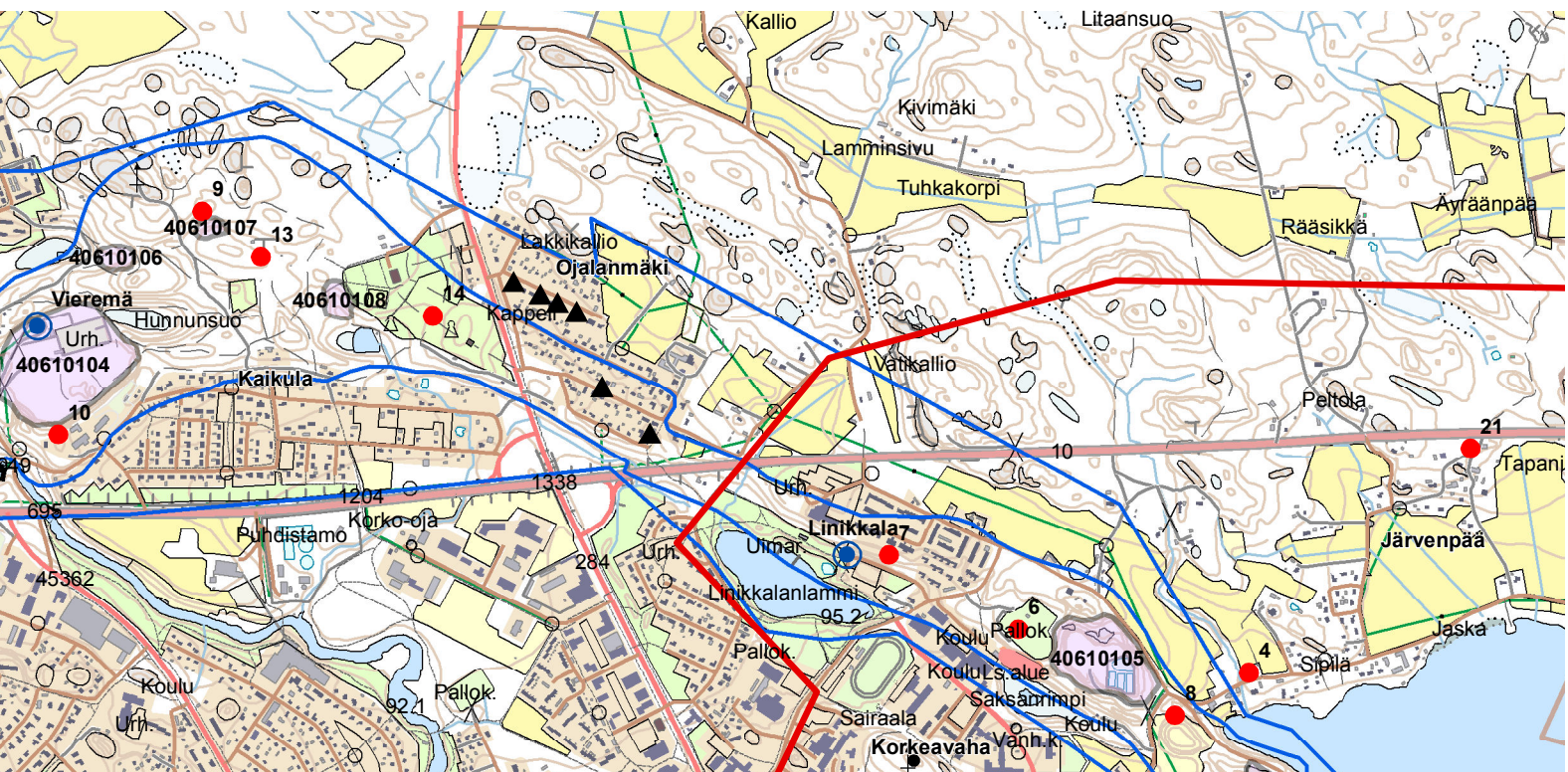
Luontoselvitys

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 jalopuut 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. Kallio on pohjoispuolella on hieman pienempi jyrkänne. Kallio on harvapuustoinen ja lakialueella on avokalliota. Varsinaista kallioketoa ei kohteella esiinny.” Lakkikallion alue on myös maisemallisesti merkittävä kohde ja tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle. Muutoin alueella ei ole merkittäviä luontokohteita.

Pohjavesialue

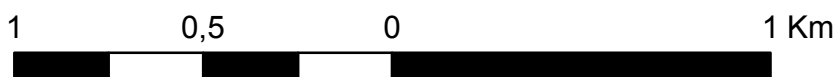
FCG on kartoittanut Forssan vesihuoltoliikelaitoksen teettämässä Vieremän pohjavesialueen suojelusuunnitelmassa ja Kaukjärven lähivaluma-alueen riskikartoituksessa 13.9.2012 Vieremän pohjavesialueelta riskikohteet ja öljysäiliöt. Ojalanmäen olemassa olevalla asuinalueella on kuusi öljysäiliötä.

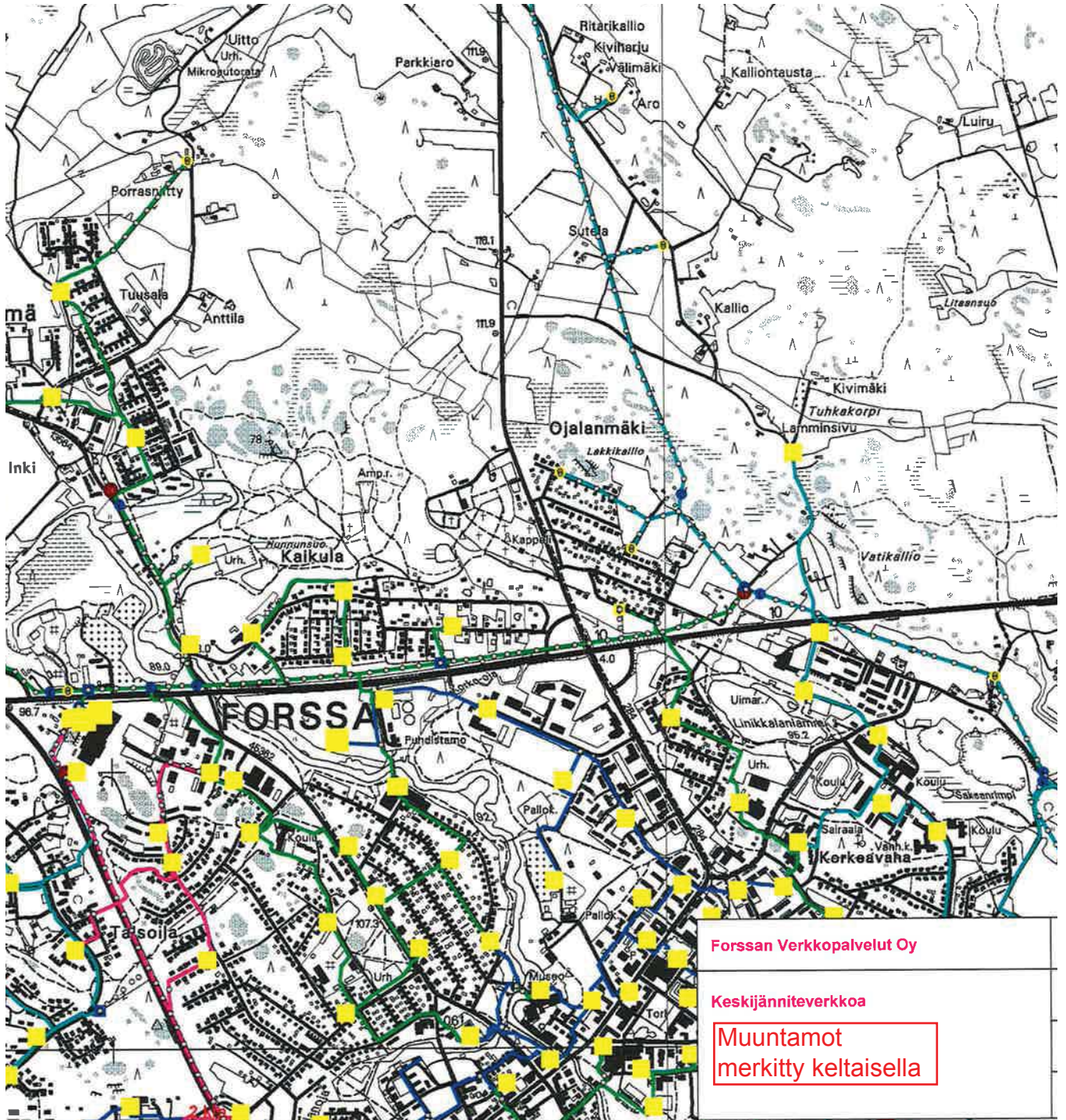
Forssan Vesihuoltoliikelaitos on kerännyt tiedot tarkastelualueella sijaitsevista maalämpöjärjestelmistä. Valuma-alueella sijaitsee yhteensä 17 yksityisellä kiinteistöllä maalämpöjärjestelmä. Samassa selvityksessä käy ilmi, että muuntamot tulee olla tyyppiä, joissa on öljynkeruullas. Alueella on tällä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





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

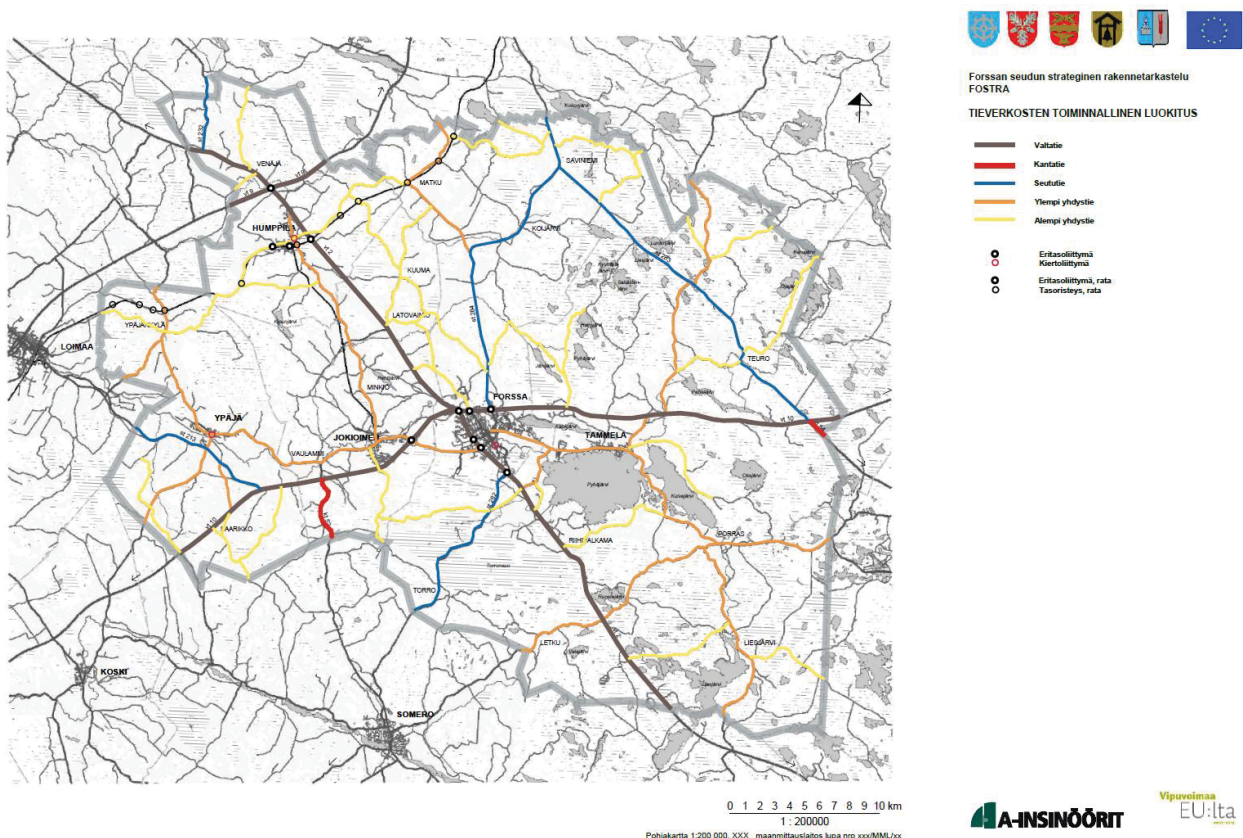
- Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Ojalanmäki -osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävänä 20.6. - 8.8.2011. Luonnoksessa kaava-alue on esitetty asuinpientalojen alueeksi sekä liikenne- ja virkistysalueeksi.

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

Liikenteellinen selvitys

Valtatie 10 jakaa Forssan keskusta-alueen ja pohjoisosan asuinalueet kahteen osaan. Liittymä on ratkaistu Tampereentien(tie nro 284) kohdalla eritasoliittymänä. 10-tien pohjoispuolella nykyinen katuverkko käsittää seututieksi luokiteltavan Tampereentien sekä alempia yhdysteitä, joihin uusilta alueilta voidaan ottaa yhteys. Nykyisen asuinalueen liikenneyhteydet tukeutuvat Tampereentiehen, jonka liittymästä tonttikadut erkanevat.

Nykyverkon liikennemäärät jakautuvat siten että Tampereentien alussa liikennemäärät ovat noin 4000?. Ojalanmäen kohdalla liikennemäärä Valtatien 10:llä on 4700 ja Parkkaron kohdalla 6500.



Kuva 3. Tieverkoston toiminnallinen luokitus (LIITE 1)



Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu FOSTRA

liikennemäärät nykyverkolla

LIIKENNE NYKYVERKOLLA
(KVL ja LA+KA-osuus %)

- 6000 - 14000
- 3000 - 6000
- 1500 - 3000
- 500 - 1500
- 300 - 500
- 150 - 300
- alle 150



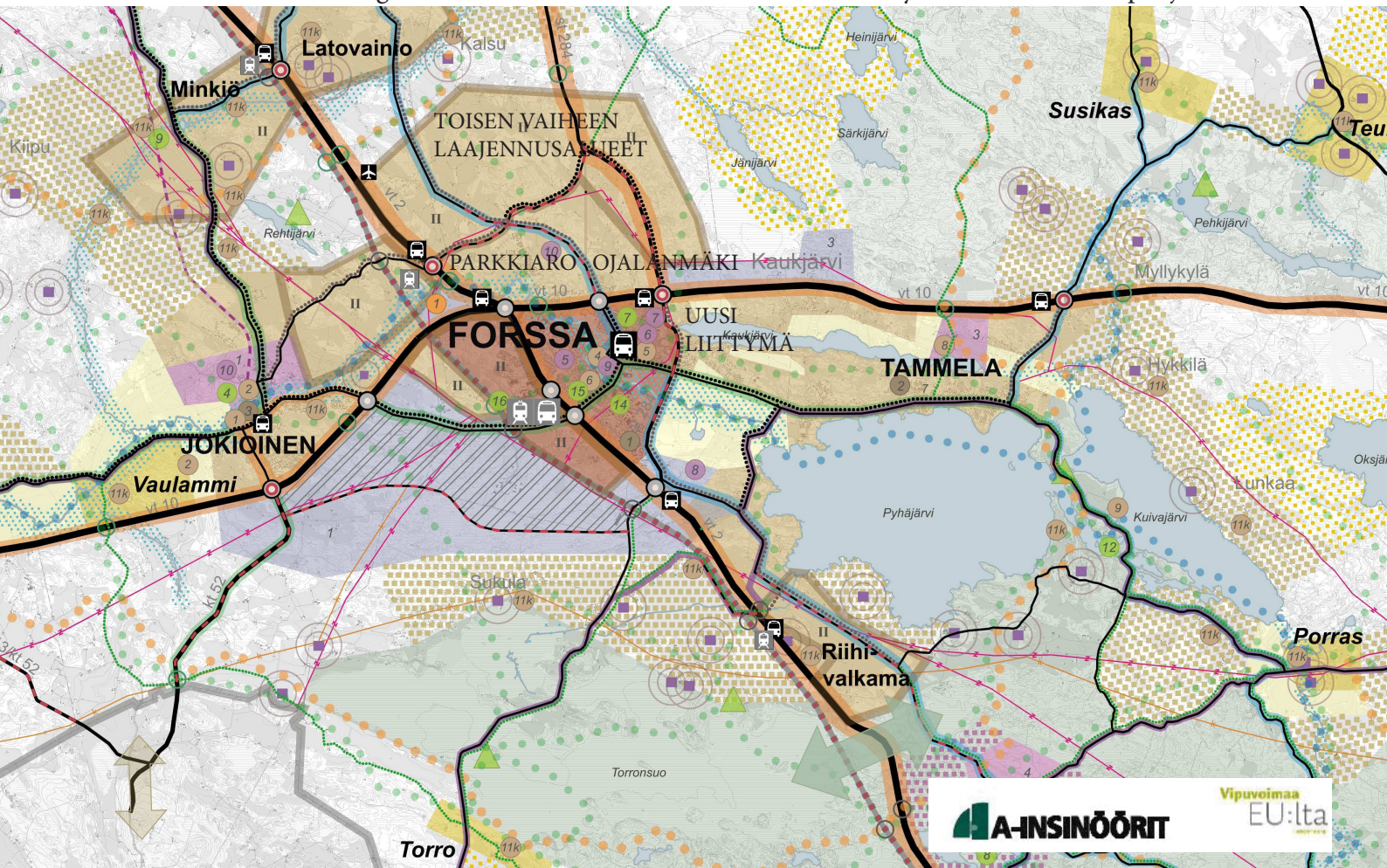
Yleiskaavan yhteydessä syntyvää liikenneverkkoa on tarkasteltu suunnittelualuetta laajemmin. Tampereentien lisäksi on kuviteltu syntyvän Forssan keskustan itäpuolelta 10 tielle toinen eritasoliittymä, joka sijoittuu Kaukjärven länsipäähän ja muodostaa uuden yhteyden Tampereentielle (Vatikalliontie). Tieyhteys on esitetty Forssan seudun strategisen rakennetarkastelun yhteydessä. Tuolloin on esitetty myös asuinalueiden

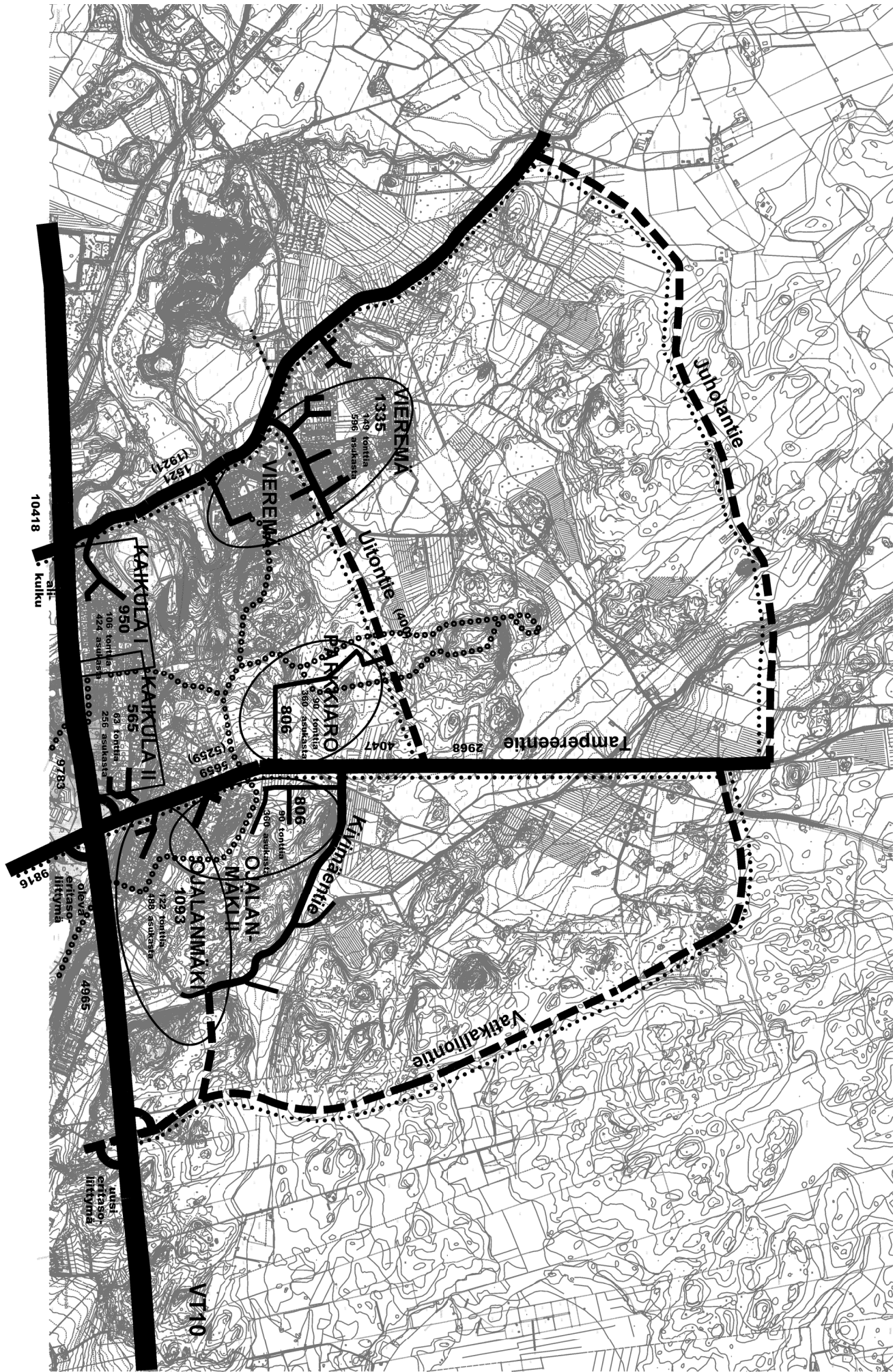
laajenevan Parkkiaron ja Ojalanmäen alueiden pohjoispuolelle kakkosvaiheessa. Tarkennetussa liikennetarkastelussa on uuden liittymän jatkeena pohjoiseen Vatikalliontie. Tie jatkaa Tampereentielle. Tampereentien liittymän tienoilta lähtee pohjoisempi Tampereentien ja Vieremäntien yhdistävä tieyhteys Juholantie. Uudesta Vatikalliontiestä on otettu yhteys parannettavan Kivimäentien kautta Tampereentielle. Tieyhteyden varteen liittyy ensimmäisessä vaiheessa laajentuvia asuinalueita. Toinen uusi tieyhteys 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. 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.

Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu, suunnitelmassa esitetty uusia asuinalueita pohjoiseen.





10418
siltä
kuikku

9916
alve-
eritaso-
liittymä

4965
alve-
eritaso-
liittymä

VT10
alve-
eritaso-
liittymä

- oleva tie
- - - tulova tie
- kevyt liikenne
- - - - - ulkokultreitti

Yleiskaavan yhteydessä tehty tarkennettu 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 Su-telantien 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.

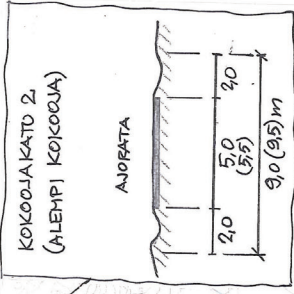
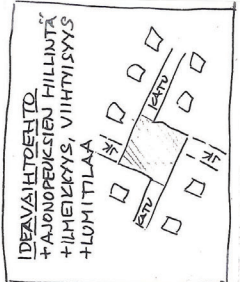
Parkkiaron ja Ojalanmäen uusien katuliittymien sijainnit on määritetty siten, että ne voidaan toteuttaa porrastettuina liittyminä, ja niiden yhteyteen voidaan rakentaa kevyen liikenteen alikulkukäytävä ja linja-autopysäkit. Ojalanmäen puolella liittymäpaikka pyrittiin si-joitamaan niin, että asuinalueen 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 Ojalanmäessä.

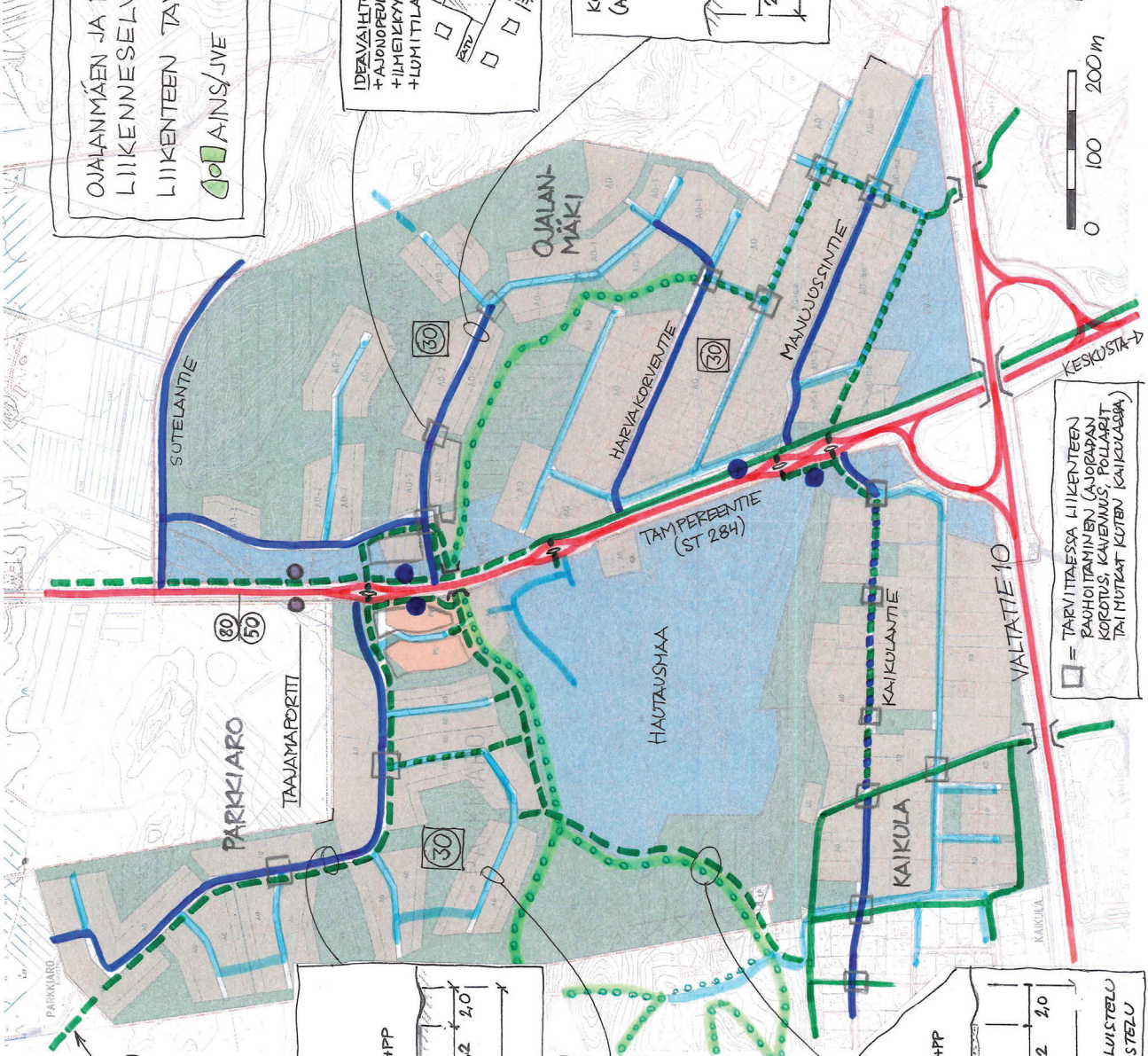
LIITE 1

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



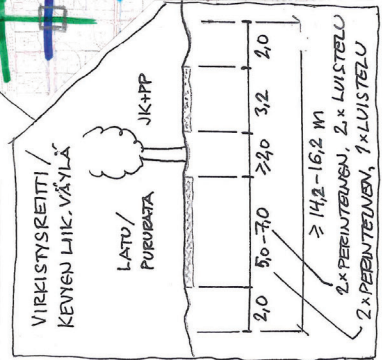
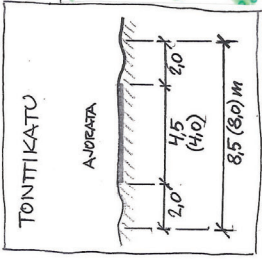
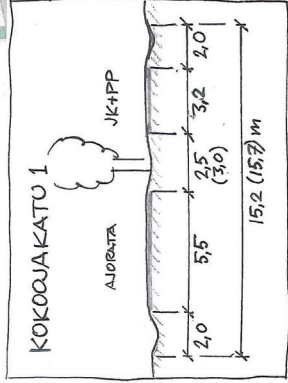
MERKINTÖJÄ

- PÄÄTIE
- KOKOJAKATO
- TONTTIKATO
- JK+PP-TIE, NYKYINEN
- JK+PP-TIE, TOIVITTAVA
- JK+PP-YHTYYS RAKOJA
- VIRKISTYSREITTI
- 11 —, LATU
- BUSSISYYSÄIKKI

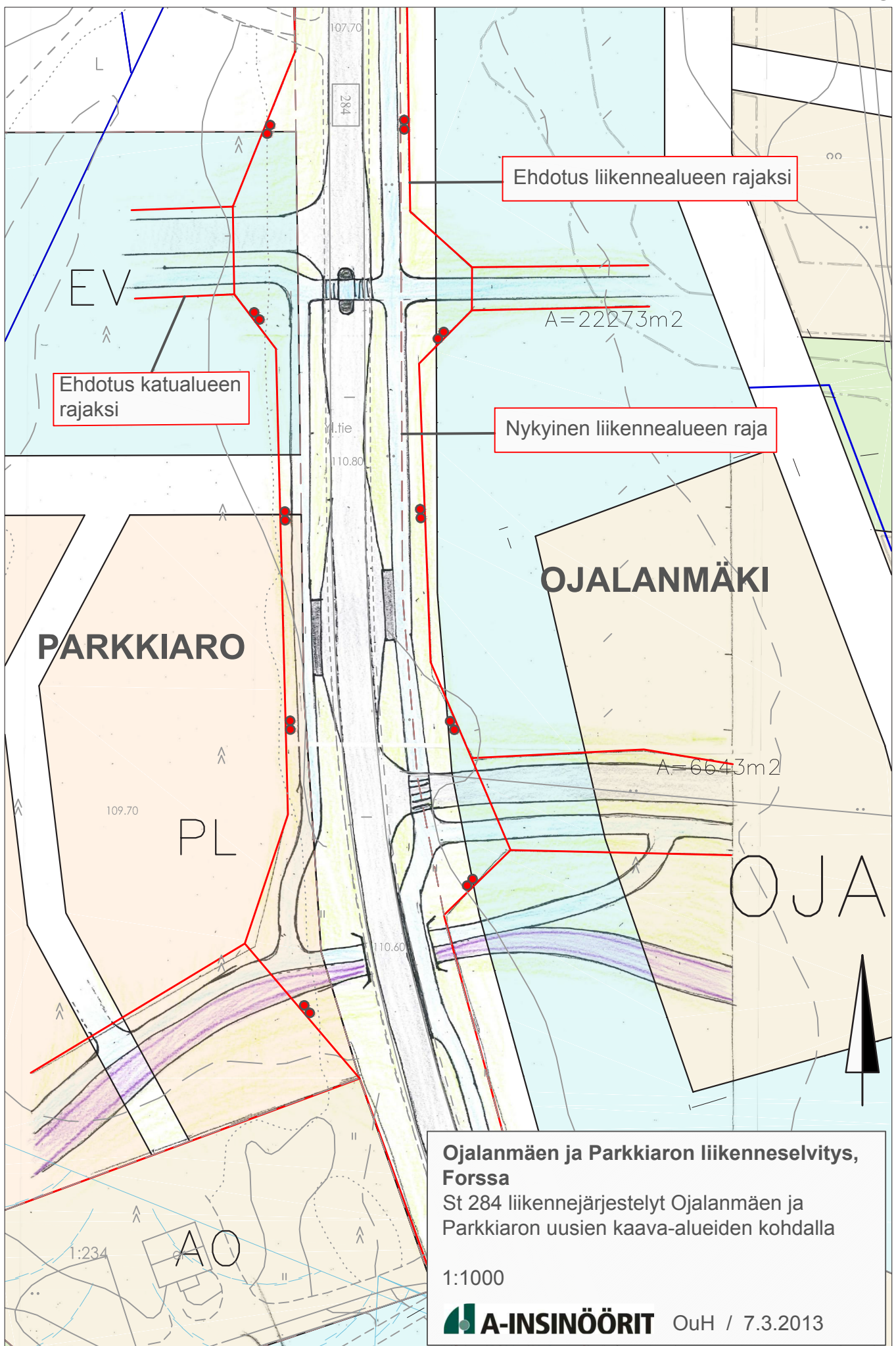


□ = TARVITTAESSA LIIKENTEEN
 RAUHOITAMINEN (AJORAN
 KOROTUS, KÄYNNYS, PÖLÄKAT
 TAI MUTKAT KUTEN KAIKULASSA)

KL-REITTI
 VIEREHEEN SUUNTAAN
 (MH. KOULUUN)



Liikenteen tavoiteverkko



**Ojalanmäen ja Parkkiaron liikenneselvitys,
Forssa**
St 284 liikennejärjestelyt Ojalanmäen ja
Parkkiaron uusien kaava-alueiden kohdalla

1:1000

A-INSINÖÖRIT OuH / 7.3.2013

Uusi porrastettu liittymä, jonka takia Ojalanmäen rakennettua aluetta on muokattu.

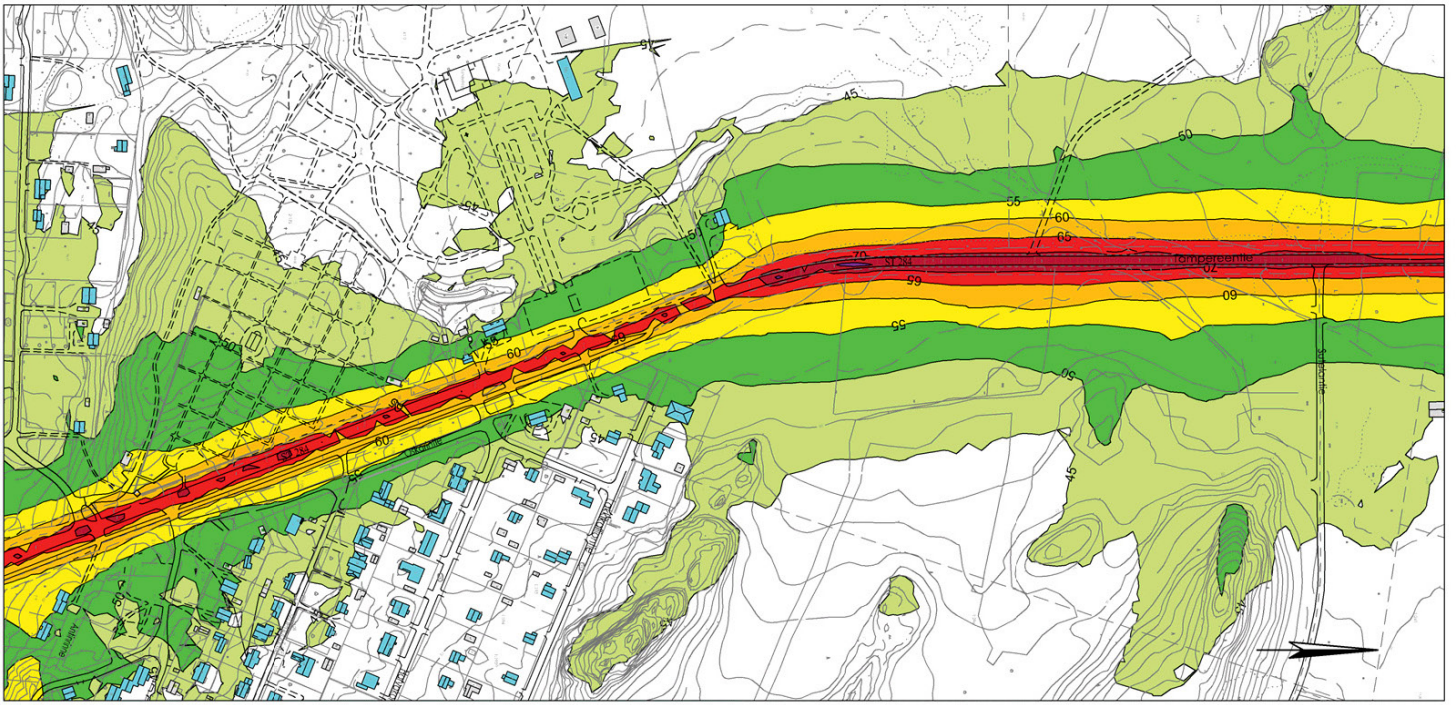
Tampereentien meluselvitys

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 1.1-1.4. Ennustetilanteen melutasot on esitetty liitteissä 2.1-2.4. 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 ylittyi Ojalanmäessä valtatien 10 pohjoispuolella Ojalantien ja Antinrinteen omakotitalojen asuinpihoilla, joihin leviää sekä valtatien 10 että seututien 284 liikenteen melu. Kaikulan asuinalueen kohdalle, valtatien 10 pohjoispuolelle on lähivuosina rakennettu meluvalli, joka suojaa suurinta osaa asuinpihoista hyvin valtatien melulta. Siltojen kohdilla meluvalliin aiheutuvien aukkojen kohdilta melu pääsee kuitenkin leviämään yksittäisten asuinrakennusten pihoille. Seututien 284 eli Tampereentien varressa päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyi 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 puolelleen PL-alueen itäreunalla ylittyi 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, valtatien 10 pohjoispuolella melun leviämistä meluvallien välistä asuinpihoille pystytään tarvittaessa vähentämään tien viereen asennettavilla melukaiteilla.

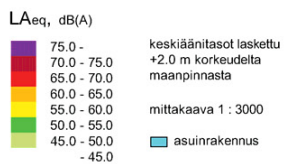
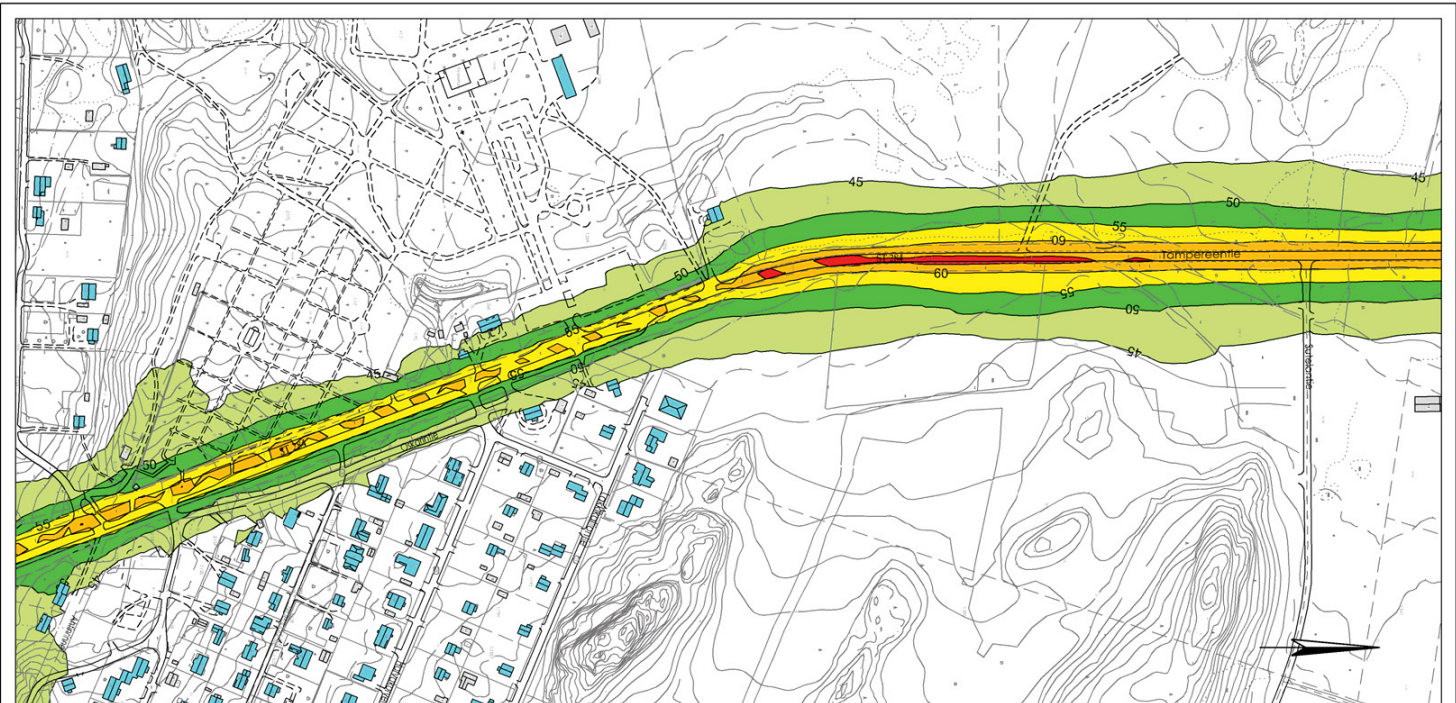


Vt 10 ja st 284, Ojalanmäen ja Parkkiaron osayleiskaavoihin liittyvä
MELUSELVITYS

Meluvyöhykkeet nykytilanteessa, päivä (klo 7-22)



30.1.2013 / LKn



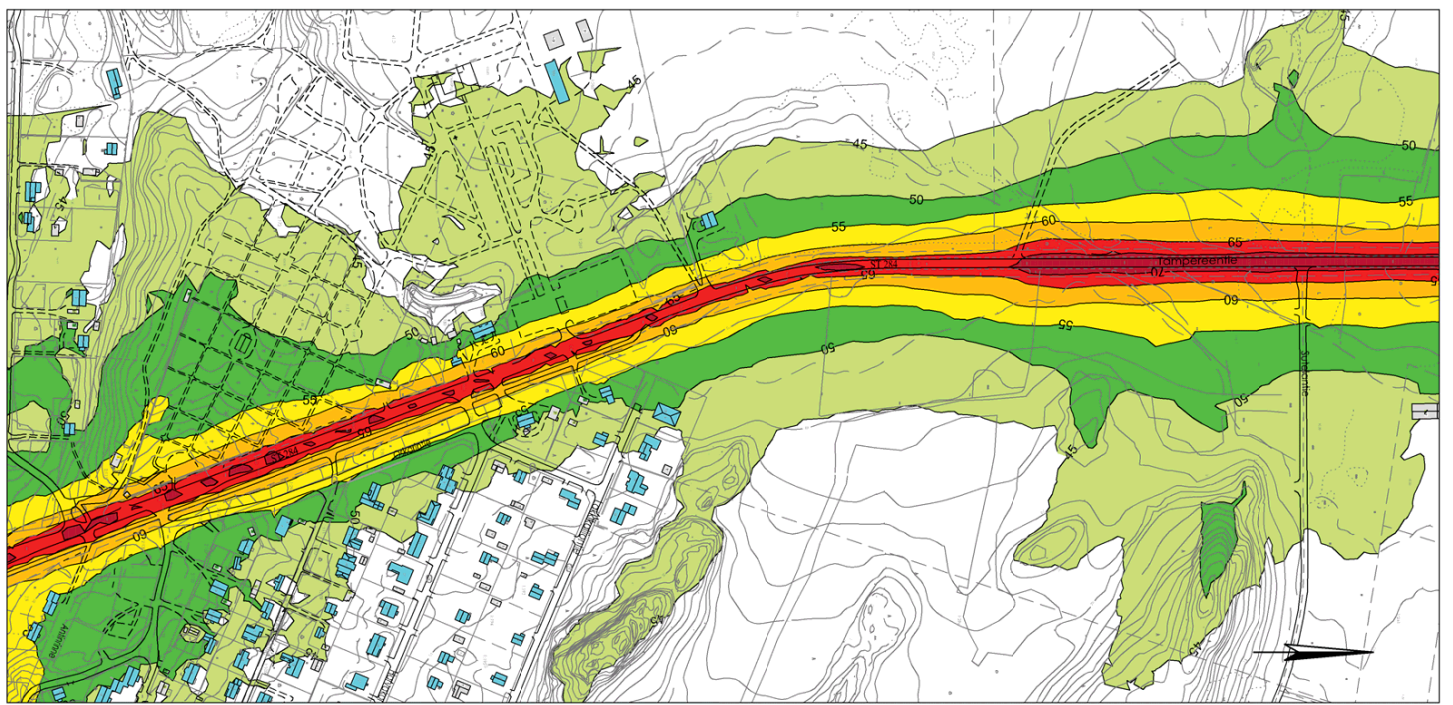
Vt 10 ja st 284, Ojalanmäen ja Parkkiaron osayleiskaavoihin liittyvä
MELUSELVITYS

Meluvyöhykkeet nykytilanteessa, yö (klo 22-7)



30.1.2013 / LKn





LAeq, dB(A)

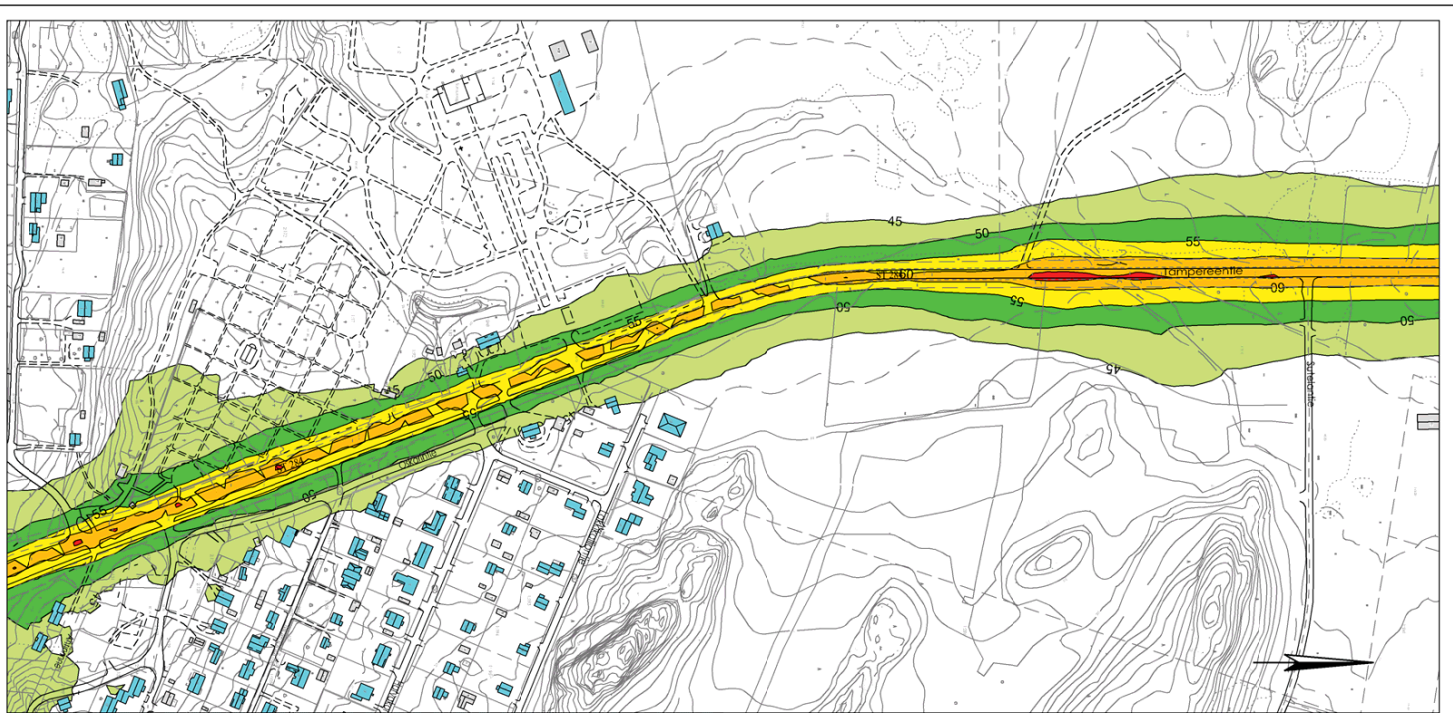
75.0 -	keskiäänitasot laskettu
70.0 - 75.0	+2.0 m korkeudelta
65.0 - 70.0	maapinnasta
60.0 - 65.0	mittakaava 1 : 3000
55.0 - 60.0	asuinrakennus
50.0 - 55.0	
45.0 - 50.0	
- 45.0	

Vt 10 ja st 284, Ojalanmäen ja Parkkiaron osayleiskaavoihin liittyvä
MELUSELVITYS

Meluvyöhykkeet ennustetilanteessa, päivä (klo 7-22)



30.1.2013 / LKn
A-INSINÖÖRIT
A-insinöörit Suunnittelu Oy



LAeq, dB(A)

75.0 -	keskiäänitasot laskettu
70.0 - 75.0	+2.0 m korkeudelta
65.0 - 70.0	maapinnasta
60.0 - 65.0	mittakaava 1 : 3000
55.0 - 60.0	asuinrakennus
50.0 - 55.0	
45.0 - 50.0	
- 45.0	

Vt 10 ja st 284, Ojalanmäen ja Parkkiaron osayleiskaavoihin liittyvä
MELUSELVITYS

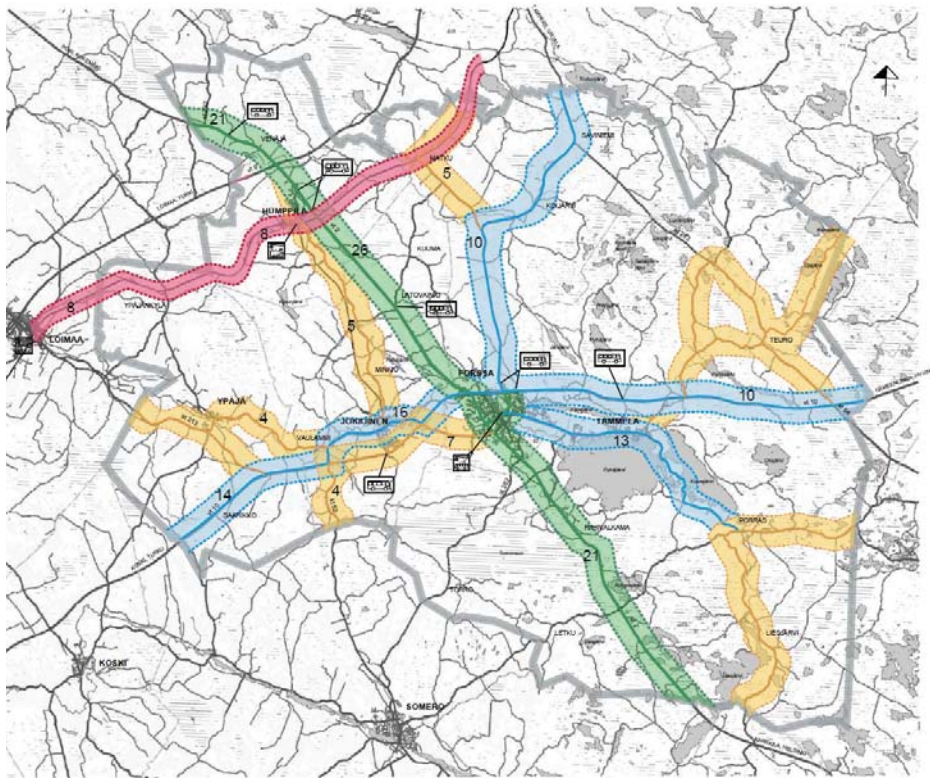
Meluvyöhykkeet ennustetilanteessa, yö (klo 22-7)



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 pikavuoropysäkkipari. 10 tien varressa on myös pikavuoropysäkki. Uudet alueet voivat hyödyntää pikavuoropysäkkiä ja Forssan seudun koulukuljetuksia.



Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu FOISTRA

KEVYT LIIKENNE JA JOUKKOLIIKENNE

Liikennemäärät arkipäivinä vuorokausittain

> 20

8 - 20

< 8

Junaliikenteen reitti ja vuoromäärä

Linja-autosema

Kautapaikka

Pikavuoropysäkki

ETÄISYYS FORSSASTA LENTOKENTILLE

Pori 125 km

Turku 95 km

Helsinki-Vantaa 102 km

Tampere-Pirkkala 86 km

ETÄISYYS FORSSASTA SATAMIIN

Pori 130 km

Turku 102 km

Helsinki 120 km

Rauma 137 km

Naantali 108 km

joukkoliikenne arkipäivisin.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 km

1:200000

Pohjakaartti 1:200 000 XXXX maanmittauslaitos kupa rno xxx/MML/xx

A-INSINÖÖRIT

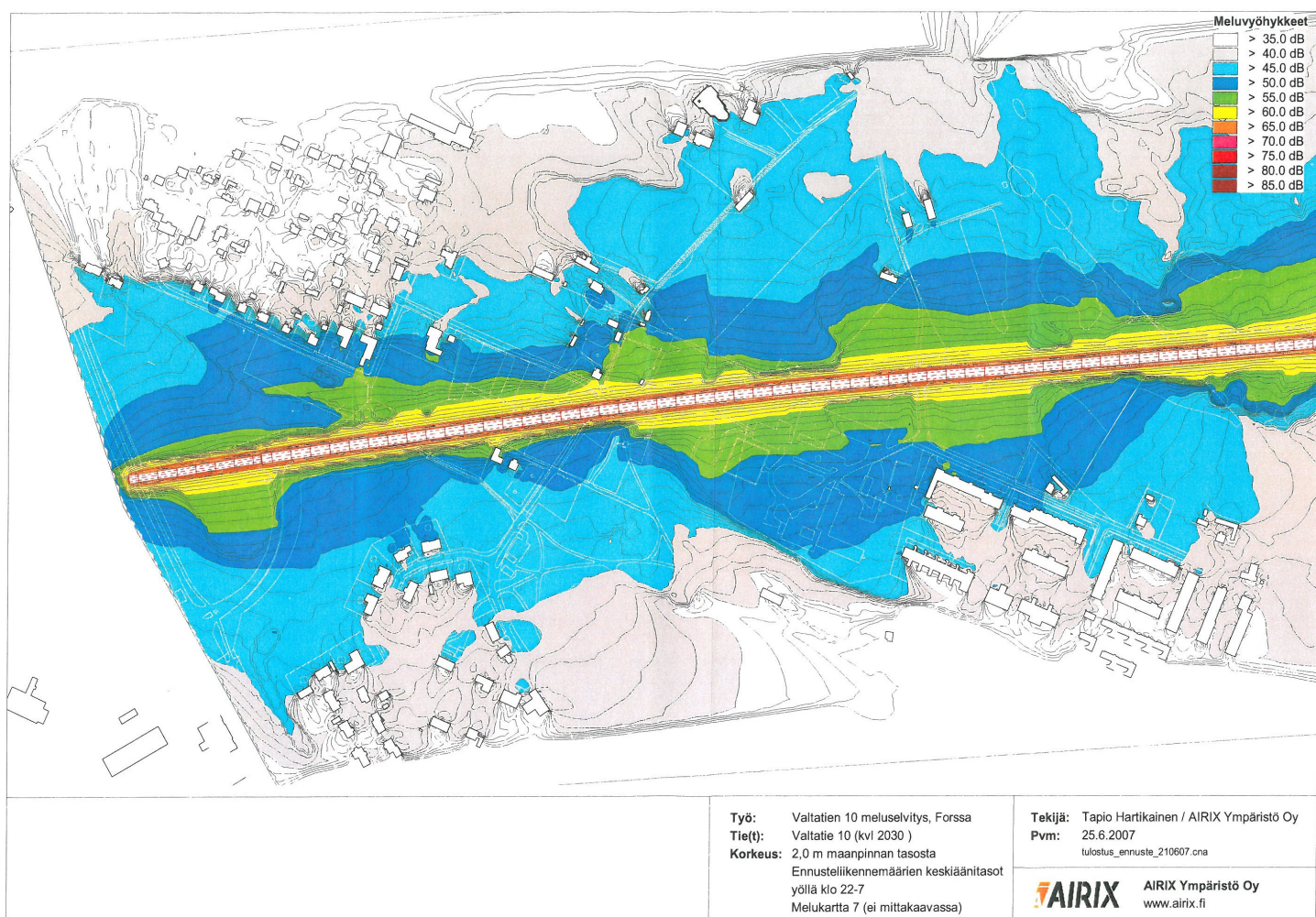
Vipuvoimaa EU:lta

Meluselvitys

Valtatie 10

Kaavassa ei osoiteta uutta rakentamista valtatie 10 melualueelle. Valtatien varressa on jo asutusta. AIRIX Ympäristö Oy on laatinut Valtatielle 10 meluseelvityksen vuonna 2007. Melulähteenä on käytetty tierekisterin mukaista nykyliikennemäärää, joka on noin 5200 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta on noin 950 kpl raskaita ajoneuvoja. Valtio-neuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot ovat asumiseen käytettävillä alueilla päivällä enintään 55dB ja yöllä 50dB (uusilla alueilla 45 dB). Selvityksen mukaan 55 dB:n keski-äänitason rajakäyrä kulkee noin 30 – 225 metrin etäisyydellä Valtatien 10 keskilinjasta. Selvityksestä osoitetaan 55 dB melukäyrän sijainti. Olemassa oleville asuinkorttelialueille ulottuu yömelu, joka 45 - 50 dB välillä, joten uudistettaessa rakennuksia on otettava huomioon Valtatie 10 aiheuttama yöliikennemelu. Lisäksi tilannetta voidaan parantaa VT 10 varteen rakennettavilla melua estävillä rakenteilla.

Valtatien varteen on jo asemakaavassa osoitettu suojaviheralue, joka on säilytettävä metsäisenä, jotta se osaltaan vaimentaa liikennemelua. Asemakaavaan on osoitettu korttelin 350 eteläosa on puin ja pensain istutettavaksi alueeksi, joka myös toimii melua vaimentavana alueena. Korttelin 470 eteläisimpään osaan on osoitettu talousrakennuksen rakennusala, jossa talousrakennus toimii meluesteenä muulle alueelle.



Meluselvitystä täydennetään tutkimalla Vt 10 Parkkiaron kohdalta ja selvittämällä Tampereentien varren melualueet.

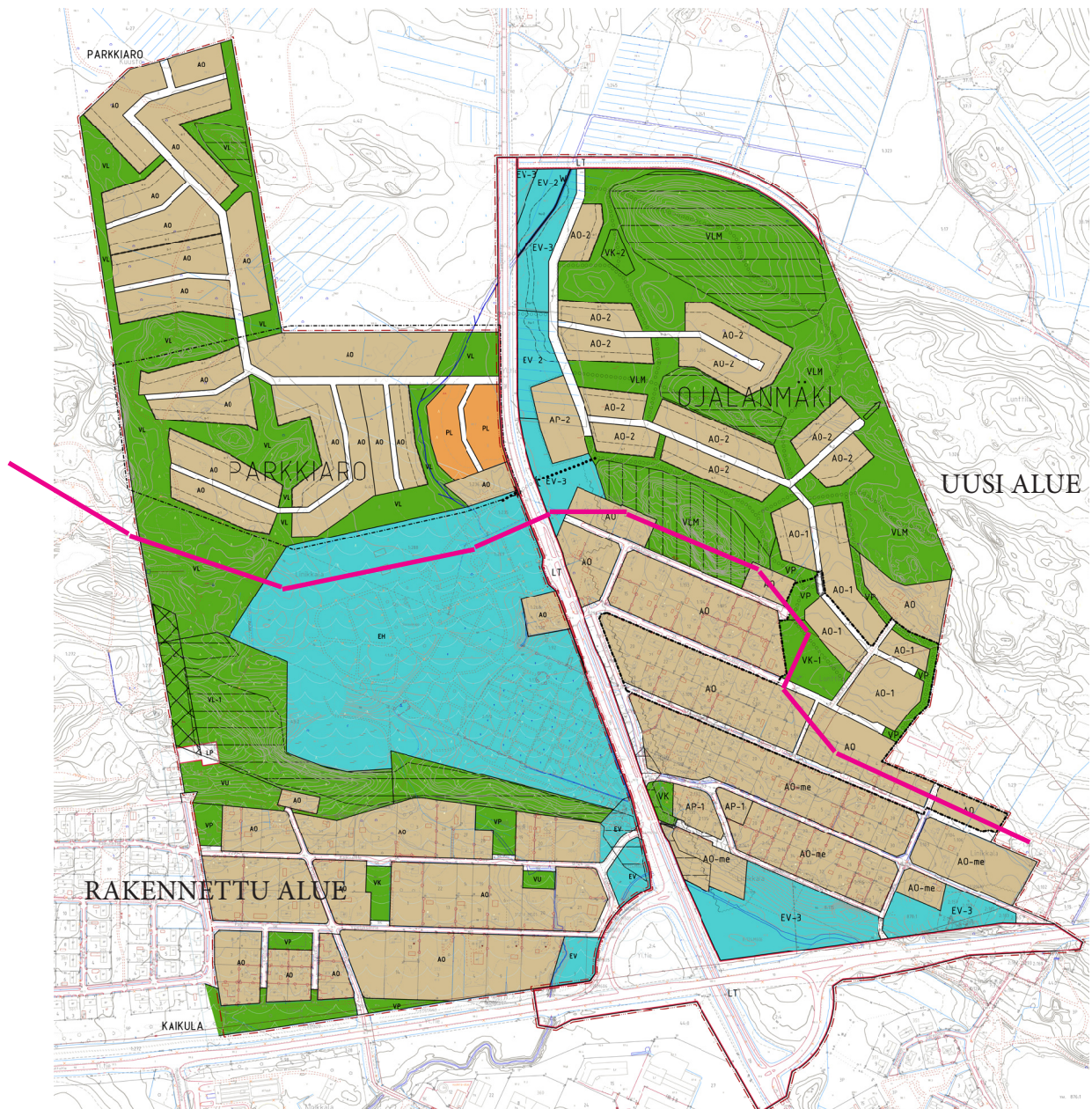
Yleiskaavassa on täydennettävä asemakaavan määräyksiä melun osalta. Kaavassa on hyödynnetty meluselvityksen ennustetilannetta vuonna 2030, jonka mukaan osoitetaan alue, jolla uutta rakennettaessa on huomioitava yömelu (vaalean sininen alue). Lisäksi on esitettävä, että suojaviheralueelle saadaan sijoittaa melulta suojaavia rakenteita.

Ojalanmäen ja Parkkiaron asemakaavoissa tarkennetaan melualueiden vaikutusta. Jos rakentamista on osoitettu melualueelle kaavassa myös ratkaistaan miten melulta suojaus tapahtuu.

4 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Osayleiskaavalla täydennetään olevaa yhdyskuntarakennetta ja saadaan aikaan uusi asuinalue tonttitarjontaa ylläpitämään. Osayleiskaava tarkentaa Forssan seudun strategisessa rakennetarkastelussa osoitettujen uusien asuinalueiden suunnittelua. Yleiskaavassa on haettu alueelle maisemallisesti sopivat asumisen paikat ja viheralueeksi sopivat luonnonalueina mielenkiintoiset säilyvät alueet. Suunnittelulla haetaan riittävän



tiivistä vihreää rakentamisen tapaa, jossa on mahdollista toteuttaa myös ekologista rakentamista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

24.10.2010 Forssan lehdessä ilmoitettiin Ojalanmäen osayleiskaavan vireilläolosta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Kaavoitus suoritetaan/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

24.10.2010 Forssan lehdessä ilmoitettiin Ojalanmäen osayleiskaavan vireilläolosta ja asetettiin nähtäväksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavan vireilläolo on myös nähtävänä Forssan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2011-12.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- 24.10.2010 Forssan lehdessä ilmoitettiin Ojalanmäen osayleiskaavan vireilläolosta ja asetettiin nähtäväksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- 16.5.2011 Kirsti Nieminen ELY-keskuksesta ilmoitti ettei aloitusviranomaisneuvottelua pidetä
- Kaavaluonnos ympäristölautakunnassa § 39 7.6.2011
- Kaupunginhallitus päätti kh § 156 13.6.2011 asettaa Ojalanmäki osayleiskaavaluonnoksen 30.5.2011 nähtäville. Kaava oli nähtävillä 20.6. - 8.8.2011.
- Kaavasta ei jätetty mielipiteitä. Kaavasta on ELY-keskuksen lausunto 3.8.2012.
- 25.10.2011 viranomaisaloitusneuvottelu asemakaava ja osayleiskaavat
- 25.4.2012 viranomaisneuvottelu
- Kaavaehdotus 13.3.2013
- Yhdyskuntalautakunta § 24 20.3.2013
- KH § 133 25.3.2013
- Ehdotus nähtäville 15.4. - 14.5.2013
- KH § 235 24.6.2013 Vastineet
- Valtuusto § 72 2.9.2013

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

16.5.2011 Kirsti Nieminen ilmoitti ettei kaava täytä neuvottelukynnystä ja aloitusviranomaisneuvottelua ei pidetty. Kaavaa valmisteltiin kaupungin työnä luonnosvaiheeseen.

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

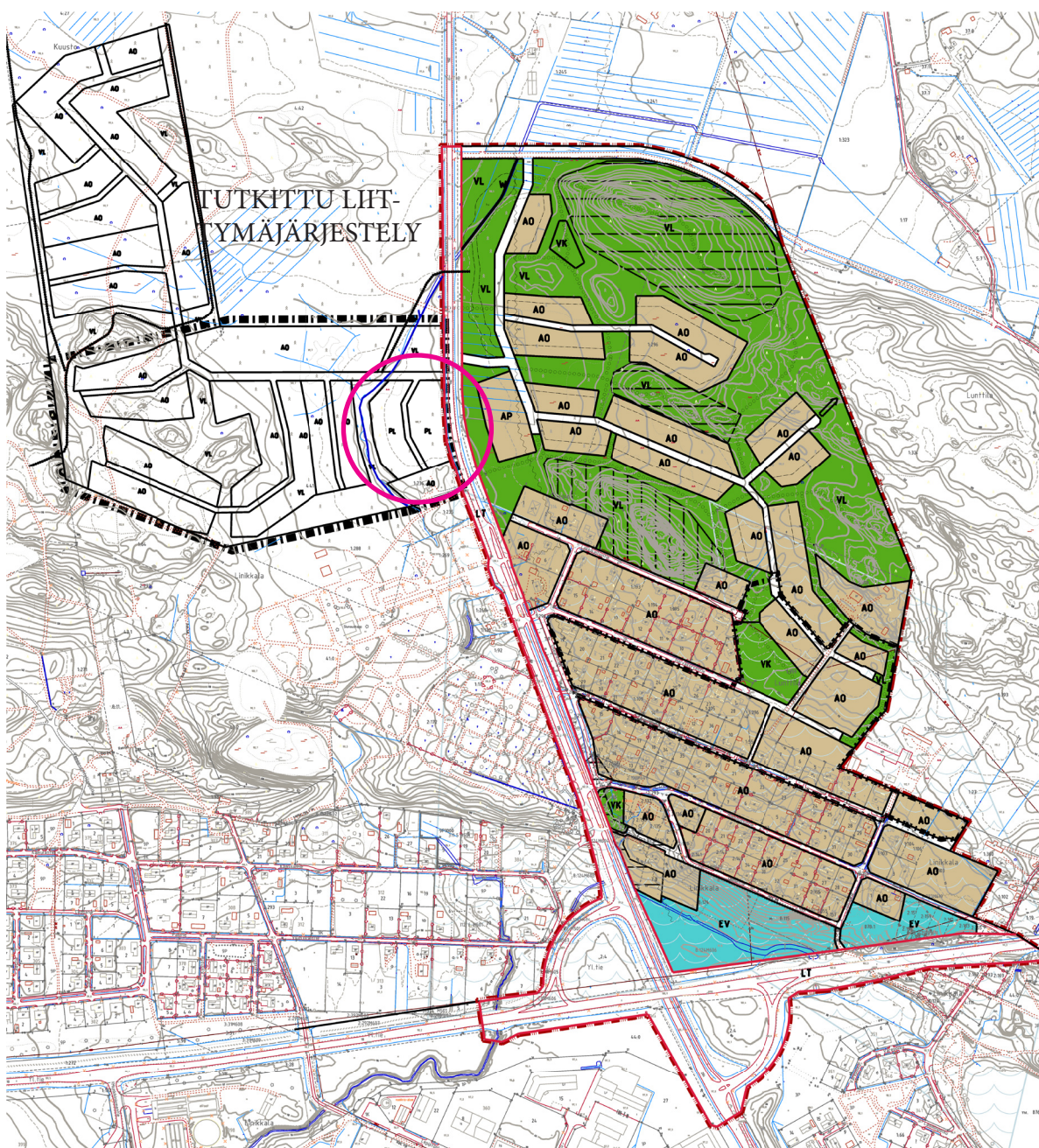
Uudenmaan ELY-keskus esitti Ojalanmäen alueen liittymisestä Tampereentiehen, että nelihaaraista liittymää (suora yhteys Tampereentien yli Parkkiaron alueeseen) ei voi toteuttaa. Suunnittelussa tulee varautua kääntymiskaistoihin ja niiden tilavarauksiin -> liittymän tulee olla porrastettu. Porrastettu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

Koko alueelta tulee tehdä toimivuustarkastelu, jossa osoitetaan

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

liikennemäärien ennakoiti 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 vesihuoltoliikelaituksen 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 vi-ranomaisneuvottelussa 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 raken-tuu vaiheittain. Uudenmaan ELY-keskus esitti, että uusi liittymä on mahdollinen, jos luo-vutaan Ojalanmäen toisesta (pohjoinen liittymä) ja yhdistetään nämä liittymät nykyisen asuinalueen pohjoispuolelle. Kaupunki on kokouksen jälkeen päättänyt, että uutta liittymää ei tehdä. Silti tehdään sovittusti, 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, jossa todettiin, että: Osayleiskaavaluonnoksen aluevarausmerkinnät ovat pääosin maakuntakaavan mukai-sia. Alueen pohjoisosassa on osoitettu asumista maakuntakaavassa lähivirkistysalu-eeksi 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 vesihuoltoliike-laitoksen ja Forssan Verkkopalvelut Oy:n kanssa 20.10.2011.

Neuvottelussa päätettiin valita aloitusalue uudelleen vesi-, viemäri- ja sähköliittymien ra-kentamisen kannalta järkevämmäksi.

4.4 Osayleiskaavan tavoitteet

Maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteet alueelle on esitetty kohdassa 3.2. Ojalan-mäen osayleiskaavaluonnosta valmistellaan rinnakkain asemakaavojen kanssa.

Alue jatkaa olemassa olevaa kaupunkirakennetta, vesi-, viemäri- ja sähköverkkoa talo-udellisesti ja ekologisesti järkevällä tavalla.

Ojalanmäen alueelle tulee pientaloasumiselle varattuja vaihtelevan kokoisia tontteja. Alueelle muodostuu laadukkaita pientaloaluekokonaisuuksia, jotka istuvat 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 kool-taan vähän yli 1000 m² ja suurimmat noin 1400 m². Ensimmäiset tontit Ojalanmäen rakennetun alueen jatkoksi ovat rakennusvalmiita vuonna 2013 ja ne liitetään vesi- ja viemäriverkoston piiriin. Asuinalue tukeutuu Forssan keskustan palveluihin, jotka sijait-sevat noin 2 km etäisyydellä.

Alueesta tehdään vetovoimainen edistämällä mahdollisimman ekologista asumista. Ra-kennuspaikkojen sijoittelussa pyritään maastonmuotojen huomioon ottamiseen sekä ra-kennusten ja kasvillisuuden avulla luotavaan viihtyisään ja turvalliseen katutilaan, jossa on mahdollista liikkua myös kävellen ja pyöräillen. Alueen asuinrakentaminen ja puisto-

alueet sijoittuvat luonteeltaan kahdelle erilaiselle alueelle joko pellolle tai metsään.

Peltoalue: Alueen maaperä on hietaa ja alueen sijainti edullisen ilmansuunnan kanssa (etelään viettävä rinne). Uusista korttelialueista muodostetaan nykyisin peltoalueena olevaan avoimeen maisematilaan selkeärajaista korttelin laajennuksia tai uusia kortteleita. Nykyisin peltoaluetta halkova tiealue säilyy alueen vihreänä selkärankana. Leikkipuiston alueella säilyy peltoalueen avoimuus. Alue sopii erittäin hyvin puutarha- ja hyötykasvien viljelyyn. Siksi rakennusten pinta-ala tontista kannattaa pitää mahdollisimman pienenä ja jättää suurin osa tontista suurin piha- ja puutarhakäyttöön.

Metsälaaksoalueet: Metsälaaksoihin sijoittuvat tonttialueet liittyvät nykyisen maaston korkoihin luontevasti. Tonttialueet muuttuvat luonnonvaraiseen alueeseen sovitetusta tonttialueesta asteittain kadun varrella olevaan ihmisen muovaamaan rakennettuun ympäristöön. Yleiskaavamerkinnoissä on osiutettu vaihettumisvyöhyke. Korttelikokonaisuuksittain rakennuskanta voi muodostaa erilaisia kokonaisuuksia.

Metsämäkialueet:

Metsämäkialueet säilytetään virksityskäytössä. Alueiden jatkosuunnittelussa hyödynnetään maastonmuotojen ja kasvillisuuden muodostamaa kokonaisuutta. Luonteeltaan erilaisten paikkojen ominaisuuksia pyritään hoitotoimenpiteillä vahvistamaan.

Katualueet:

Katualueiden leveys on käyttöön nähden optimoitu. Katuleikkaus tarkennetaan asemakaavan yhteydessä.

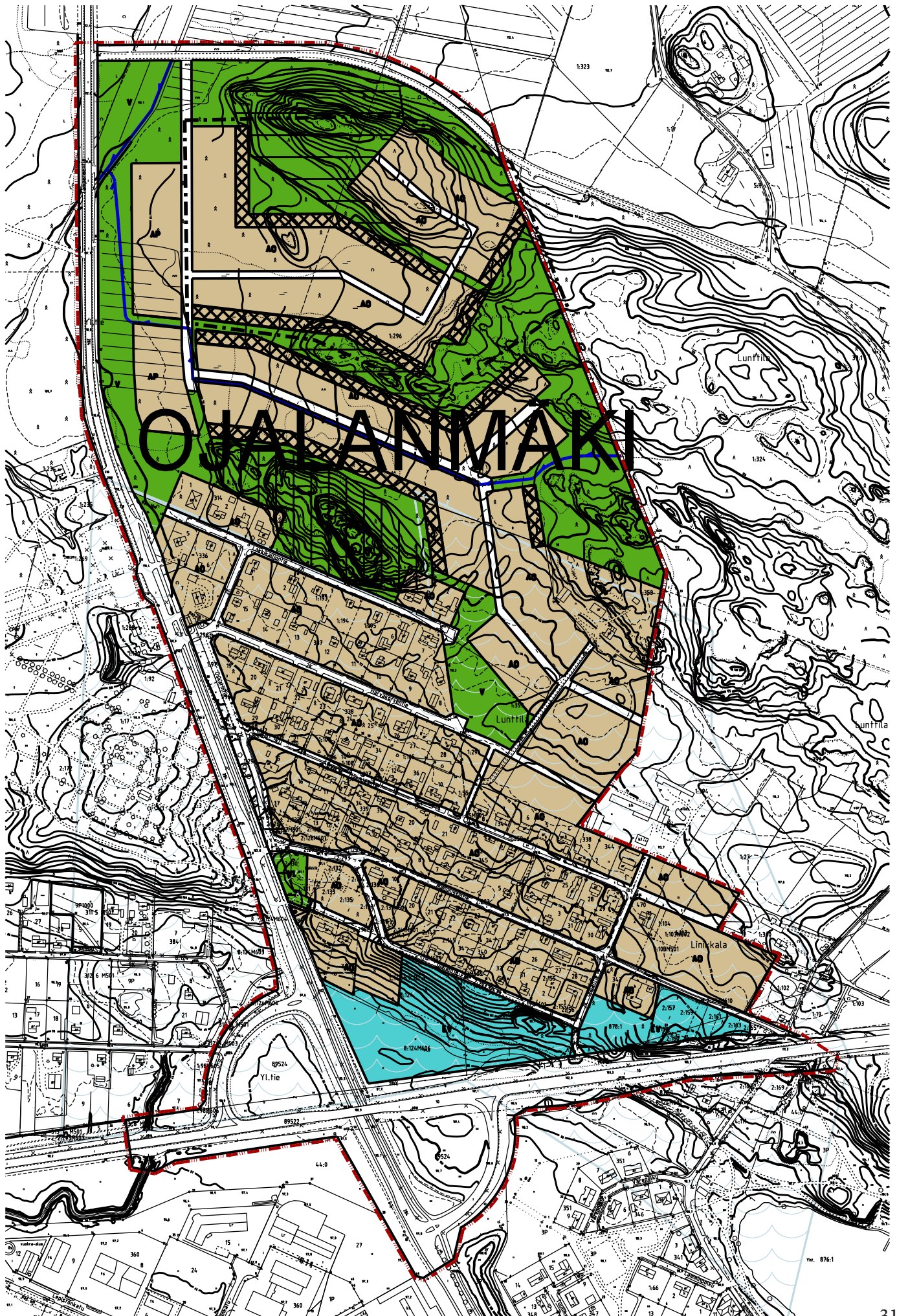
Osayleiskaava koskee osin asuinalueita, joka tulee sijoittumaan tärkeälle pohjavesialueelle. Asemakaavassa tarkennetaan pohjavesialueen toiminnan kannalta keskeisiä määräyksiä. Alueen pohjaveden määrän pienentämisen estämiseksi puhtaat hulevedet imeytetään maaperään tonteilla.

Asemakaavassa tarkennetaan määräyksiä koskien rakentamisen sovittamista ympäristöön.

Alueen maastonmuodot ja oleva kasvillisuus tulee ottaa 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 leikkipuistojen, tulee palvella paitsi leikki-ikäisiä myös kaikkia alueen asukkaita yleisenä virkistys- ja oleskelualueena. Kasvivalinnoissa suositetaan monilajisuutta.

OSAYLEISKAAVA OJALANMÄKI LUONNOS 30.5.2011



Osayleiskaava luonnoksessa tehtiin alueen isot linjaukset. Ehdotusvaiheeseen merkintöjä on täsmennetty merkittävästi.

Luonnoksen jälkeen tehdyt täydennykset. Merkintätapa, jolla osoitetaan tontin osa, joka toimii metsäisen alueen ja rakennetun alueen vaihtettumisvyöhykkeenä. Katualueiden luokitus on lisätty yleiskaavaan.

LIITE 6 Osayleiskaavakartta ja –määräykset

5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

Osayleiskaavalla laajennetaan asuinalueita pohjoiseen. Erityistä huomiota kiinnitetään maisemaan sovittamiseen ja alueiden selkeään identiteettiin. Rakentamistapaohjeella tuodaan esille maisemaan sovittamisen ja alueiden hoitamisen periaatteita.

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala kokonaisuudessaan on noin 67,5 hehtaaria. Asuinrakentamisen alueiden pinta-ala on yhteensä noin 26 hehtaaria, josta uutta on noin 11 ha. Puisto- tai virkistysalueita on 17,9 ha.

5.2 Palvelut

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

5.3 Aluevaraukset

Kaavoitettavalle alueelle on laadittu erillinen rakentamistapaohje, joka vahvistetaan kaavan yhteydessä.

Korttelialueilla on seuraavat yleismääräykset:

5.3.1 Rakennetut korttelialueet

AP-1 Pientalovaltainen asuntoalue

Alue on tarkoitettu kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen rakentamiseen. Uudisrakennukset ja -rakenteet on sovittava huolellisesti olemassa oleviin rakennuksiin, maisemaan ja katutilaan siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Uutta rakennettaessa on huomioitava ajoneuvoliikenteen yömelu. Uusien asuinrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään päivällä 35 dBA, yöllä 30 dBA. Alueelle saa istuttaa suojaavaa kasvillisuutta.

Korttelialueet on jo asemakaavoitettu.

AO Erillispientalojen alue

Alue on tarkoitettu yksi- tai kaksiasuntoisten erillispientalojen rakentamiseen. Uudisrakennukset ja -rakenteet on sovittava huolellisesti olemassa oleviin rakennuksiin, maisemaan ja katutilaan siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.

5.3.2 Uudet korttelialueet

AP-2 Pientalovaltainen asuntoalue

Alueelle voidaan rakentaa kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja asuimistarkoituksiin. Asemakaavalla ratkaistua alueen melulta suojaus joko rakenteilla tai rakennuksissa.

AO-1 Erillispientalojen alue

Alue on tarkoitettu yksi- tai kaksiasuntoisten erillispientalojen rakentamiseen.

AO-2 Asuinpientalojen alue

Alueelle voidaan rakentaa kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja asuimistarkoituksiin. Asemakaavalla ratkaistua alueen melulta suojaus joko rakenteilla tai rakennuksissa.

5.3.3 Suojaviheralueet ja viheralueet

VK-1 Lähivirkistysalue, leikkipuisto

Alueelle saa sijoittaa leikkipuiston, joka tulee sovitaa luontevasti ympäröivään maastoon ja peltomaisemaan. Leikkipuisto on tarkoitettu jo rakennetun Ojalanmäen asukkaiden käyttöön, kun Tampereentien varren leikkipaikka on melualueella ja on osoitettu suojavihervyöhykkeeksi.

VK-2 Lähivirkistysalue, leikkipuisto

Alueelle saa sijoittaa leikkipuiston, joka tulee sovittaa luontevasti ympäröivään maastoon ja metsämaisemaan.

VP Puisto

Kapeimmat viherkaistaleet toteutetaan rakennettuina puistoalueina. Alueen läpi kulkee ulkoilun pääreitit.

EV-1 Suojaviheralue

Suojaviheralueella oleva puusto ja pensaskerros tulee säilyttää ja tarvittaessa täydentää istutuksin. Alueelle saa sijoittaa melulta suojaavia rakenteita sekä hulevesien käsittelyyn liittyviä painanteita ja / tai viivytyksaltaita.

5.3.4 Muut alueet

Maisemallisesti arvokas selännealue. Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka heikentävät sen maisemallisia arvoja. Maisemalliset arvot alueella muodostuvat kallioista ja muista maastonmuodoista, puustosta ja muusta kasvillisuudesta sekä näiden muodostamasta kokonaisuudesta.

Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Lakkikallion alueella sijaitsee metsälain 10§:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö. Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa sen luontoarvoja. Maaperä, puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää luonnontilassa.

Tontin osa, joka toimii vaihtumisvyöhykkeenä lähivirkistysalueen metsän kasvillisuuden ja maaston sekä rakennetun alueen välillä. Puusto ja muu kasvillisuus jatkavat metsän reuna-alueita. Maaston korkeusasemat tulee säilyttää luonnonmukaisina.

Hulevesien käsittelyyn varattu alue. Alueelle saa rakentaa hulevesialtaan tai kosteikon, jossa viivytetään hulevettä ja hidastetaan virtaamaa.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä öljysäiliön täyttö- ja sijoituspaikka kiinteistöllä on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisältyvällä rakenteella ja niiden valumavedet on johdettava sadevesikaivoon.

Maalämpökaivoja ei sallita.

Valtatie. Jalankulku ja pyöräily erotetaan ajoradasta istutuskaistalla.

Seututie. Jalankulku ja pyöräily erotetaan ajoradasta istutuskaistalla.

Paikallinen kokoojakatu. Jalankulku ja pyöräily erotetaan ajoradasta istutuskaistalla. Kadun korkojen tulee myötäillä maaston muotoja.

Tonttikatu. Jalankululle varataan erillinen alueen osa, joka on kiinni ajoradassa. Kadun korkojen tulee myötäillä maaston muotoja.

Pihakatu. Katualue suunnitellaan siten että se hidastaa ajoneuvoliikennettä.

Tieliikenteen yhteystarve.

Meluntorjuntatarve. Asemakaavoituksen yhteydessä annetaan tarkempia määräyksiä melun torjunnan keinoista.

Ulkoilureitti. Ulkoilureittien linjauksissa tulee pyrkiä sujuvuuteen, jatkuvuuteen ja turvallisuuteen. Reitit tulee soivtaa luontevasti maastoon ja ympäröivään maisemaan.

Kevyen liikenteen yhteys. Kevyen liikenteen väylät erotetaan väylästä istutuskaistalla. Reitit tulee sovittaa luontevasti maastoon ja ympäröivään maisemaan.

Kevyen liikenteen alikulku on osoitettu Tampereentielle.

Kaavaan on merkitty alue, josta aloitetaan asemakaavoitus.

Kaavaan liittyy rakentamistapaohje, joka on liitteenä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja luonnonympäristöön

Alueiden rakentaminen ei lisää merkittävästi Tampereentien melua. Kaavalla mahdollistetaan suojarakenteiden rakentaminen Tampereentien varrelle ja rakentaminen vähentää melua alueen sisällä.

Kaava-alue koskee osin olemassa olevaa rakennettua aluetta. Kaavalla täydennetään olevaa asuinalueita ja tehdään uusia itsenäisenä toimivia korttelikonaisuuksia. Leikikentät saadaan siirrettyä melualueelta virkistysalueeksi sopivalle suojaiselle alueelle. Lähivirkistysalue tulee yleiskaavaa seuraavien asemakaavojen myötä asemakaavoitettuiksi. Suunnittelussa on huomioitu ekologiset käytävät vaikka vapaa metsäalue pienee.

Metsäiset alueet liittyvät selkeämmin osaksi virkistysalueverkkoa.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

Kaavassa on minimoitu rakentamisen vaikutuksia pienmaisemaan ja kallioperään jättämällä maaston mäkiiset muodot rakentamattomiksi alueiksi. Lakkikallio ja pohjoisen, osin jyrkkärinteinen, mäki jäävät merkittäviksi maiseman muodoiksi. Pienimuotoiset mäet uuden alueen keskellä luovat puitteet mielenkiintoiselle ulkoilureitille, jota pitkin jo nyt kulkee alueella vahva polku. Rakentaminen sijoittuu laaksoalueille.

Asutus sijoittuu jo rakennetun alueen tuntumassa pohjavesialueelle, mutta kaavamerkinnöillä turvataan pohjavesialueen toimintaa. Olemassa oleva asuinalue on kokonaisuudessaan pohjavesialueella.

5.4.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Suurin osa alueesta sijoittuu erillisiin laaksomaisiin maisematiloihin. Alueet muodostavat oman pienmaisemansa, joihin myös muutokset rajoittuvat. Alue on eteläpäästään kiinni vanhassa kirkkotiessä, jonka varteen alueen asuminen on alunperin syntynyt. Pohjoisosa on ollut pääosin metsätaloudellisin periaattein hoidettua metsää. Nyt metsäalueen hoitoa jatketaan virkistysalueen metsän periaattein. Puustoa pyritään hoitamaan eri-ikäisenä ja erilajisena metsänä. Muutokset metsäluonnossa pienenevät. Pinta-alallisesti vapaat metsäalueet vähenevät. Jo rakennetun ja uuden alueen rajapinnassa on pienialainen pelto, joka muuttuu osin asuintonteiksi ja osin puistoalueeksi. Näin viljelty peltoalue vähenee.



5.4.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

Metsäalueiden monimuotoisimmat alueet säilyvät. Mäkialueilla on monimuotoisin pensas- ja puulajisto. Mäkialueiden lisäksi alueen osin puromainen kosteikko säilyy rakentamattomana. Uudestaan linjataan tai osin putkitetaan jo suoralinjaiseksi ojaksi kaivettu osuus. Hulevesipainanteisiin voidaan palauttaa monimuotoisempaa kasvillisuutta ja laajentaa rikkaampien elinympäristöajen pinta-alaa.

5.4.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;

Uudet alueet täydentävät yhdyskuntarakennetta tiiviimmin rakennetun alueen rajapinnassa. Kokonaisuus rakentuu vesi ja viemäriverkkoon kiinni taloudellisesti. Sähköverkko jatkaa suunnitelmallisesti verkkoa. Alueen vanhat sähkölinjat poistuvat. Ajoliittymien määrä kaiken kaikkiaan Tampereentielle rajattu. Kaava-alueelle järjestetään ajoneuvoliikenne Tampereentien liittymistä Mäenpääntietä ja Harvakorventietä. Aluetta laajentava järjestely lisää hieman Ojalanmäen sisäistä liikennettä. Toinen liittymä tulee Kivimäentieltä, jonka liikenne kasvaa xxx. Kaavan yhteydessä on tarkasteltu tarvittavat liittymäjärjestelyn parannustavat, jolloin tilanne paranee liittymän osalta nykyisestä. Liikenne sujuvoituu. Ajoneuvoyhteyttä ei oteta suojavyöhykkeeseen läpi, jolloin suojaukset on rakennettavissa tarvittaessa uuden alueen eteen. Näin on myös käytettävissä eri rakenteita, joihin ei tarvita aukkoja. Kevyt liikenne voi käyttää lyhyempiä reittejä

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. Kaavasunnittelussa on rajattu uusien asuinalueiden sijoittamista sekä rakentamista huomioiden selvityksen mukainen päiväliikennemelu Valtatiellä 10.

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

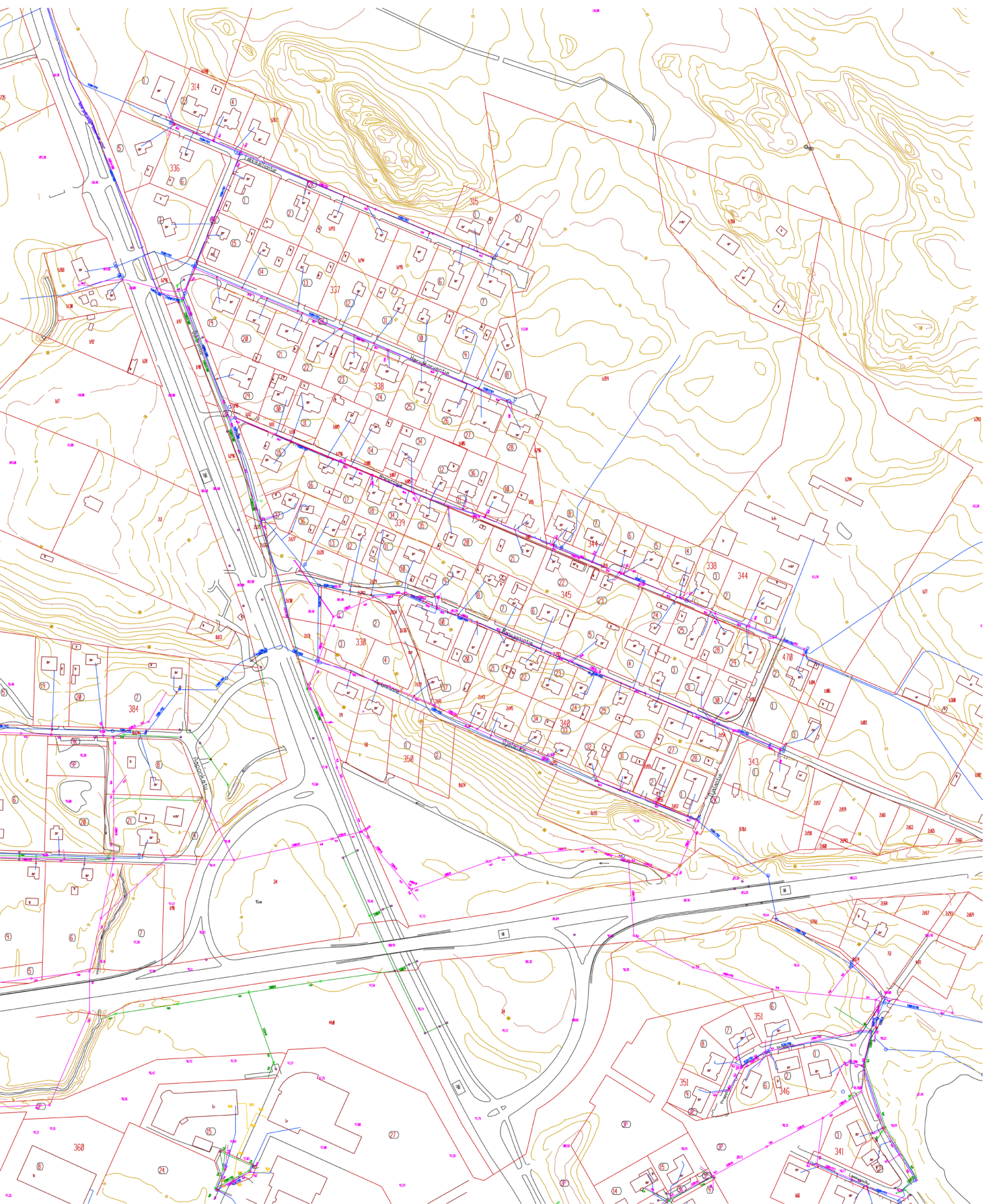
6 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS




Alue toteutetaan asemakaavoituksen jälkeen.

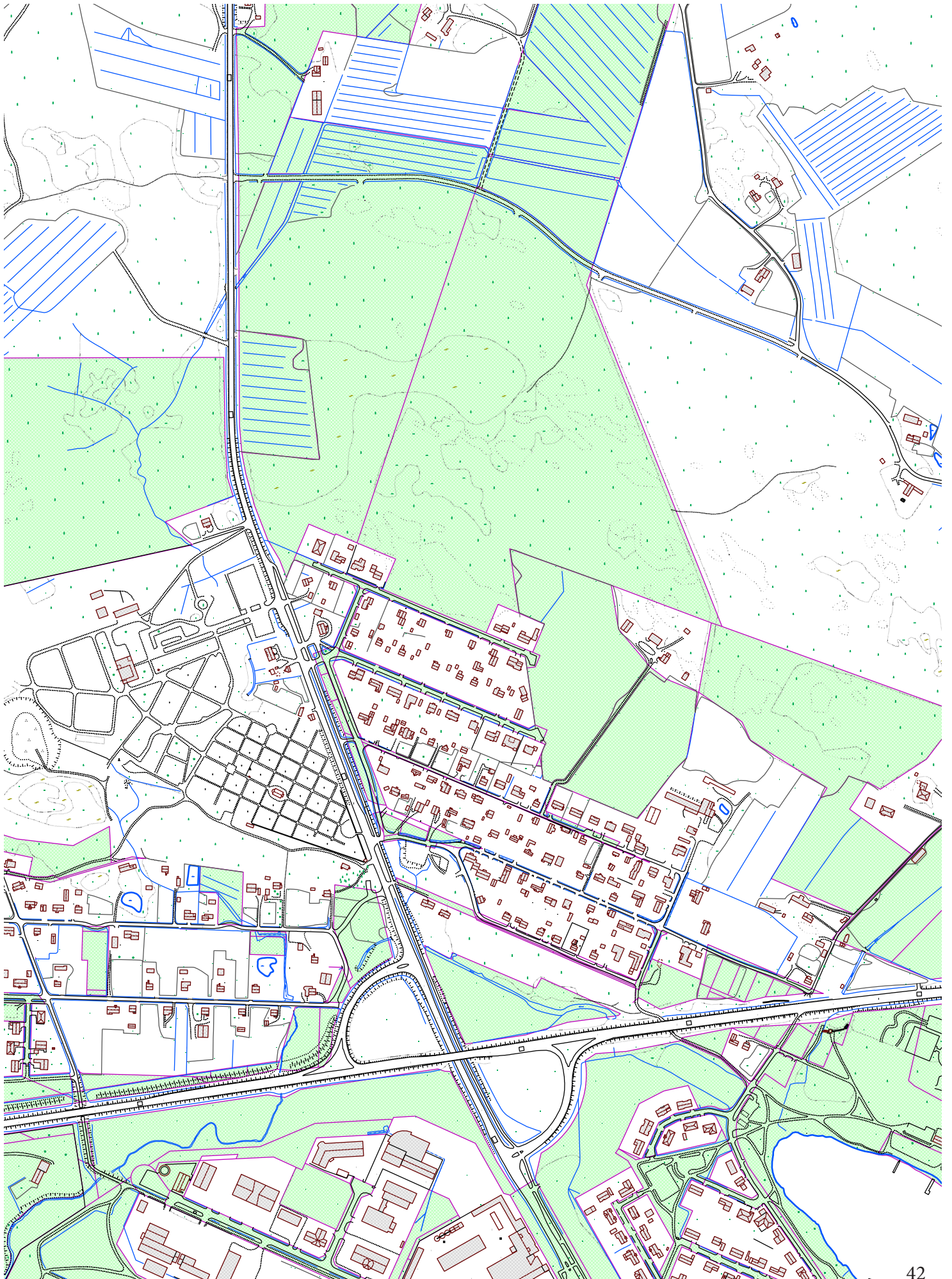
FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

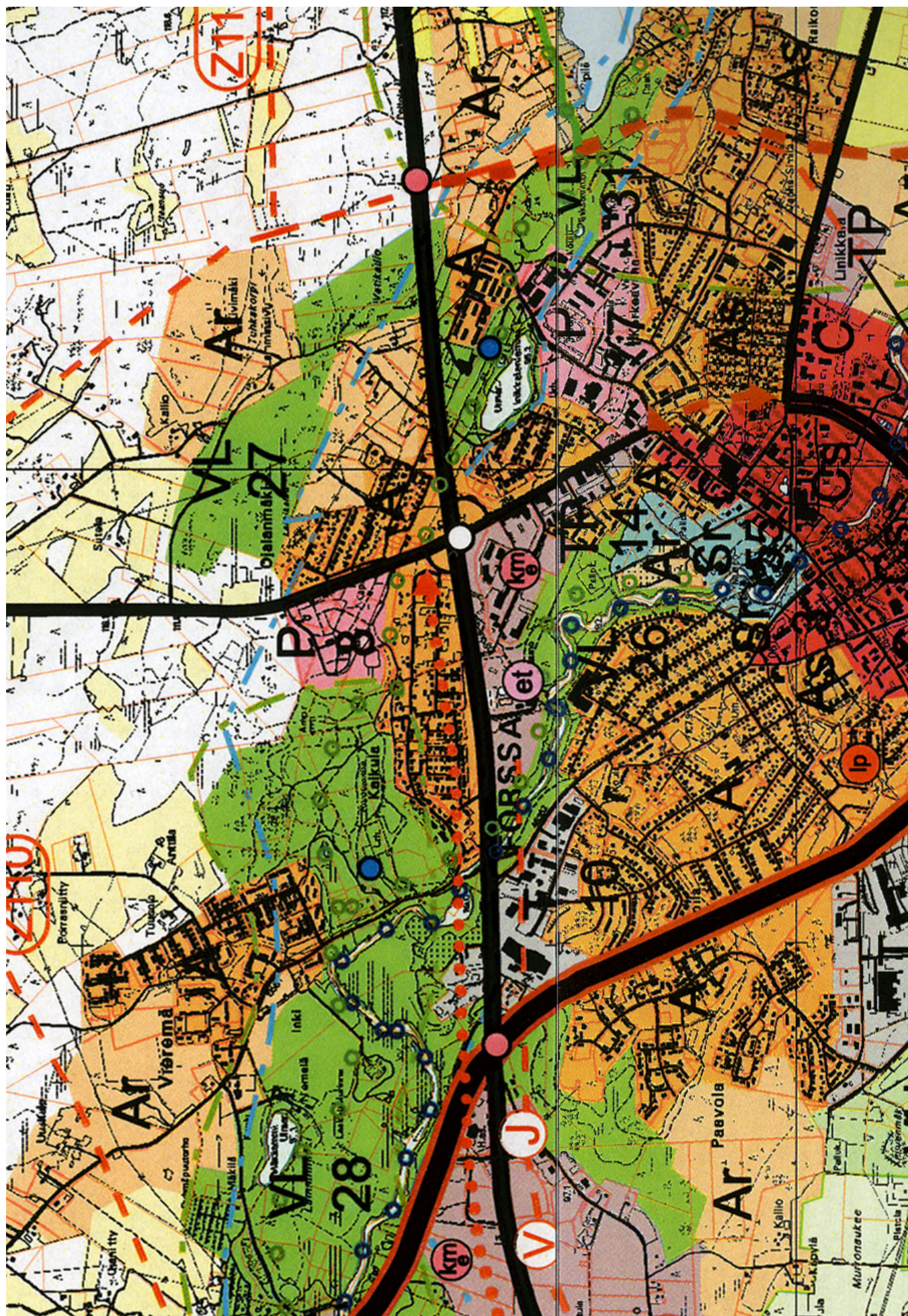
Kaupunginarkkitehti

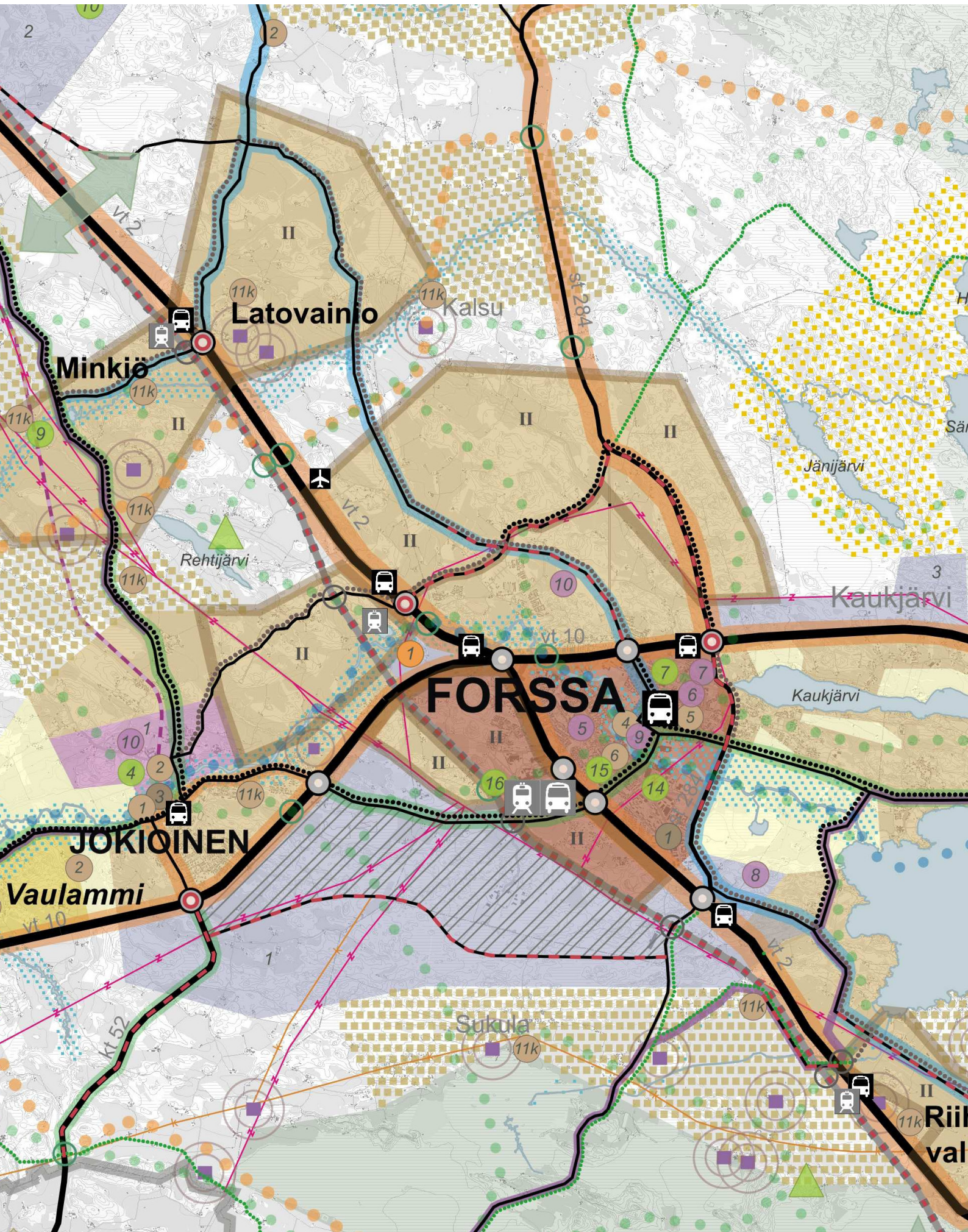
Sirkka Köykkä

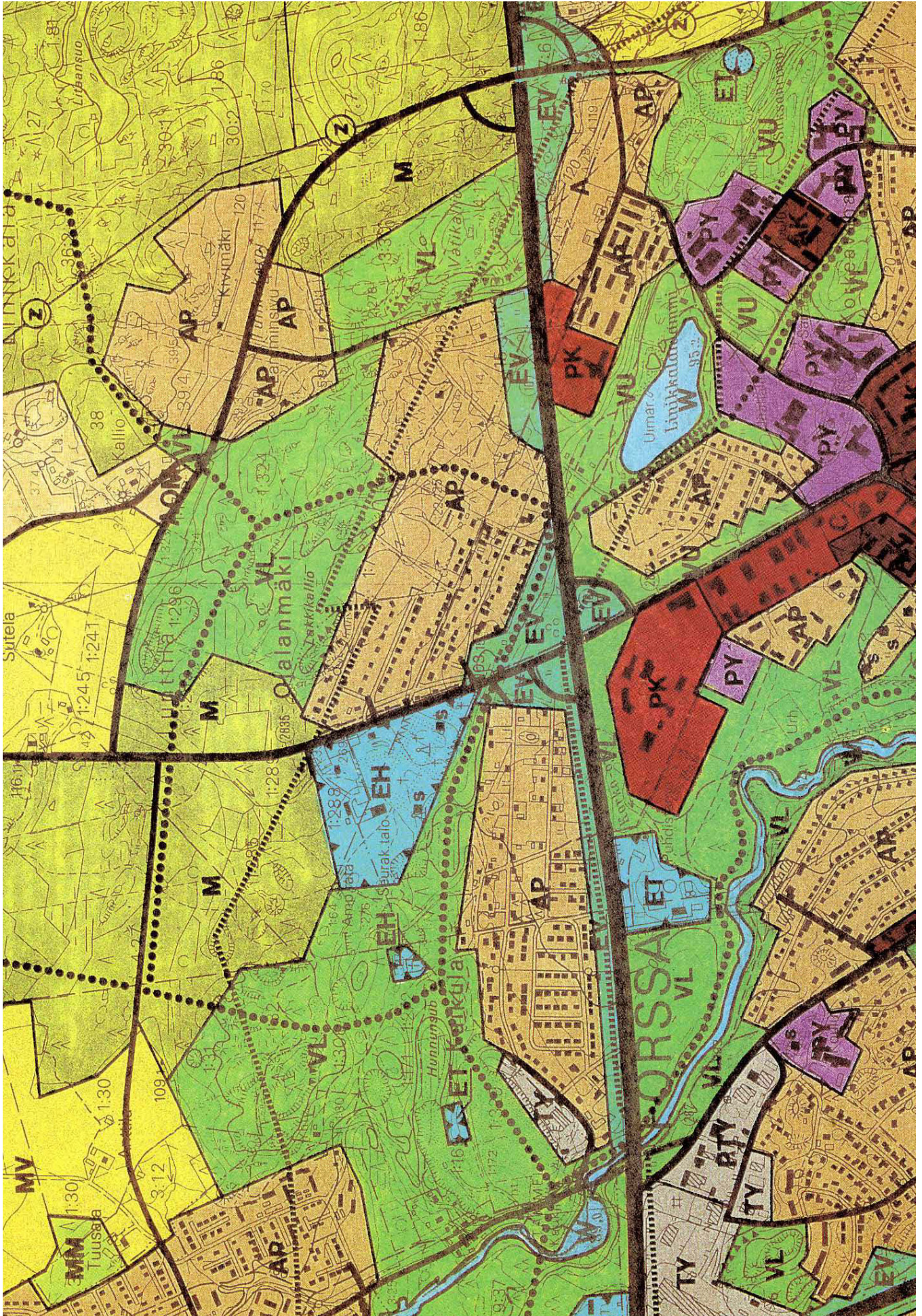


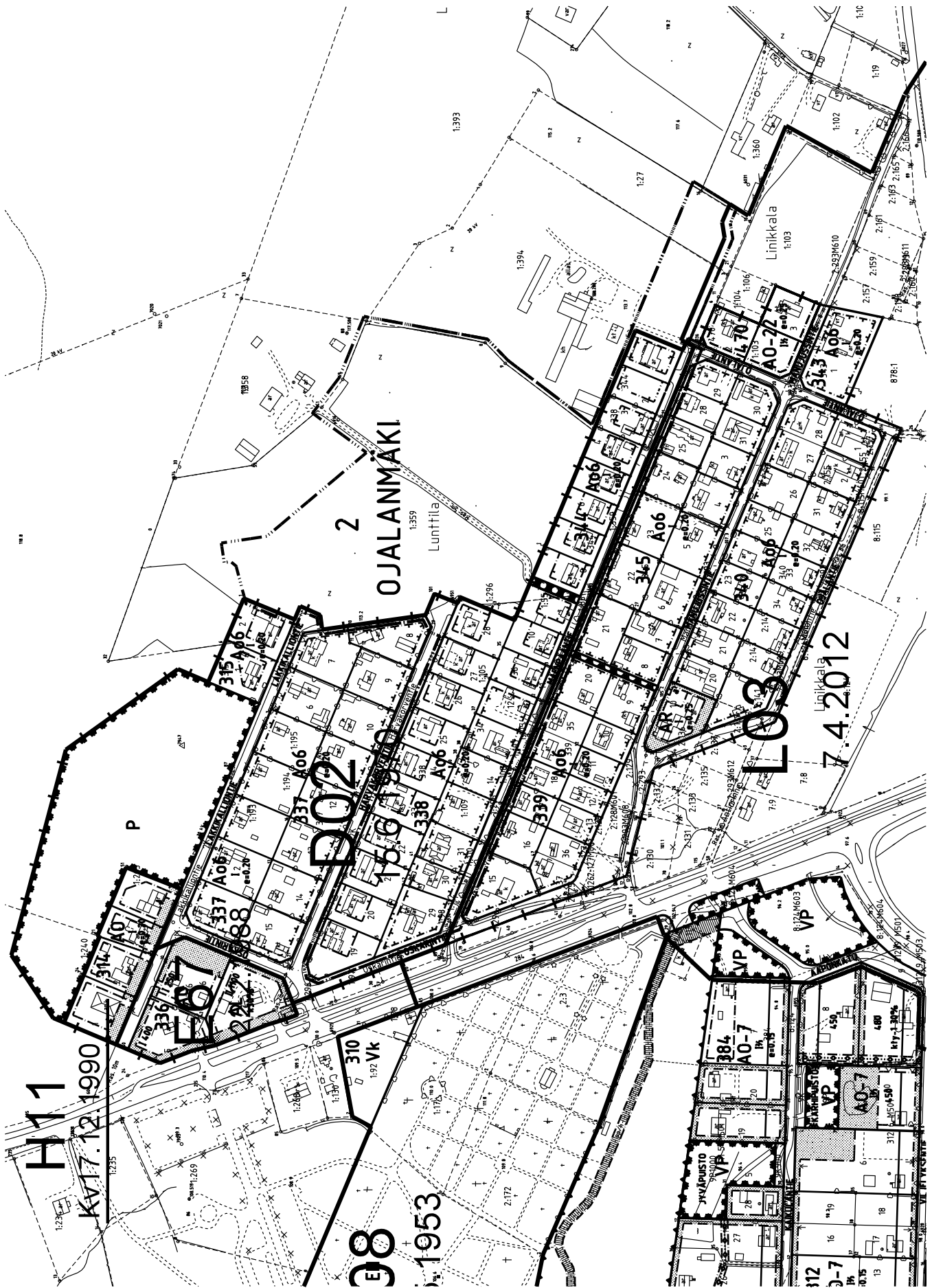
-  VESIJOHTO
-  KOKOOJAVIEMÄRI - JÄTE
-  KOKOOJAVIEMÄRI - SADE







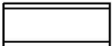

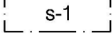
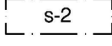
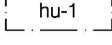
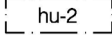

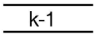
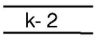
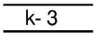
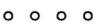
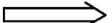




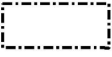



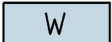








- AP-1** Pientalovaltainen asuntoalue. Alue on tarkoitettu kytkettyjen pientalojen tai rivitalojen rakentamiseen. Uudisrakennukset ja -rakenteet on sovittava huolellisesti olemassa oleviin rakennuksiin, maisemaan ja katutilaan siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.
- Uutta rakennettaessa on huomioitava ajoneuvoliikenteen yömelu. Uusien asuinrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään päivällä 35 dBA, yöllä 30 dBA. Alueelle saa istuttaa suojaavaa kasvillisuutta.
- AP-2** Pientalovaltainen asuntoalue. Alueelle voidaan rakentaa kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja asumistarkoituksiin. Asemakaavalla ratkaistaan alueen melulta suojaus joko rakenteilla tai rakennuksissa.
- A0** Erillispientalojen alue. Alue on tarkoitettu yksi- tai kaksiasuntoisten erillispientalojen rakentamiseen. Uudisrakennukset ja -rakenteet on sovittava huolellisesti olemassa oleviin rakennuksiin, maisemaan ja katutilaan siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.
- A0-1** Erillispientalojen alue.
- Alue varataan yksi- tai kaksiasuntoisten erillispientalojen rakentamiseen. Rakennuspaikkojen määrä ratkaistaan asemakaavoituksessa.
 - Kadut tulee suunnitella ja rakentaa maastonmukaisesti siten, että katujen korkeusasemat ovat luontevia ja myötäilevät maaston muotoja. Turhia leikkauksia tulee välttää.
 - Katutilan muodostumiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Katutilan tulee olla yhtenäistä, vehreää ja viihtyisää.
 - Katurakenteiden ja -elementtien kuten tulee olla yhteensopivia ympäristönsä kanssa.
 - Tonttikorkeiden on myötäiltävä olemassa olevia maastonmuotoja. Jyrkkiä maastossa erottuvia luiskia ja terassoiteja tulee välttää.
 - Rakennukset sovittava huolellisesti maastonmuotoihin. Aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakennukset ja rakenteet muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.
 - Puhtaat, katoilta tulevat hulevedet imeytetään paikallisesti.
 - Autopaikat on sijoitettava mahdollisimman lähelle katua.
- A0-2** Erillispientalojen alue.
- Alue varataan yksi- tai kaksiasuntoisten erillispientalojen rakentamiseen. Rakennuspaikkojen määrä ratkaistaan asemakaavoituksessa. Aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota vaihtelevaan pinnanmuodostukseen ja korkeuseroihin, jotka tuovat alueelle paikallista luonnetta.
 - Kadut tulee suunnitella ja rakentaa maastonmukaisesti siten, että katujen korkeusasemat ovat luontevia ja myötäilevät maaston muotoja. Turhia leikkauksia tulee välttää.
 - Katutilan muodostumiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, niin että muodostuu yhtenäistä, tiivistä ja viihtyisää katutilaa.
 - Katurakenteiden ja -elementtien tulee olla yhteensopivia ympäristönsä kanssa.
 - Tonttikorkeiden on myötäiltävä olemassa olevia maastonmuotoja. Jyrkkiä maastossa erottuvia luiskia ja terassoiteja tulee välttää.
 - Rakennukset sovittava huolellisesti maastonmuotoihin. Aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakennukset ja rakenteet muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.
- VLM** Lähivirkistysalue, taajamametsä. Merkinnällä osoitetaan rakennettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat metsäiset alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen.
- Alueen suunnittelussa ja hoidossa tulee turvata virkistyskäyttömahdollisuudet sekä maisemalliset arvot. Aluetta tulee kehittää kasvupaikkatyyppiensä mukaisesti huomioiden maaston korkeuserot. Ulkoilureittien tulee olla jatkuvia ja yhtenäisiä. Reitit tulee sovittaa luontevasti metsämaisemaan ja maastonmuotoihin siten, että luonnon kulutuskestävyys huomioidaan.
- VP** Puisto.
- VK-1** Leikkipuisto.
- Alueelle saa sijoittaa leikkipuiston, joka tulee sovittaa luontevasti ympäröivään maastoon ja peltomaisemaan. 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.
- VK-2** Leikkipuisto. Alueelle saa sijoittaa leikkipuiston, joka tulee sovittaa luontevasti ympäröivään maastoon ja metsäiseen maisemaan.
- EV-1** Suojaviheralue. Oleva puusto ja pensaskerros tulee säilyttää. Alueelle saa tarvittaessa istuttaa suojaavaa kasvillisuutta ja sijoittaa melulta suojaavia rakenteita sekä hulevesien käsittelyyn liittyviä painanteita ja/tai viivytsaltaita.

	Yleiskaava-alueen raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Maisemallisesti arvokas selännealue. Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka heikentävät sen maisemallisia arvoja. Maisemalliset arvot alueella muodostuvat kallioista ja muista maastonmuodoista, puustosta ja muusta kasvillisuudesta sekä näiden muodostamasta kokonaisuudesta.
	Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Lakkikallion alueella sijaitsee metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö. Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa sen luontoarvoja. Maaperä, puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää luonnontilassa.
	Tontin osa, joka toimii vaihtumisvyöhykkeenä lähivirkistysalueen metsän kasvillisuuden ja maaston sekä rakennetun alueen välillä. Puusto ja muu kasvillisuus jatkavat metsän reuna-aluetta. Maaston korkeusasemat tulee säilyttää luonnonmukaisina.
	Tontin osa, joka toimii reunavyöhykkeenä leikkipuiston sekä rakennetun alueen välillä. Istutettava lehtipuilla ja -pensaila. Maaston korkeusasemat tulee säilyttää luonnonmukaisina.
	Hulevesien käsittelyyn varattu alue. Alueelle saa rakentaa viherpainanteen, jossa viivytetään hulevettä ja hidastetaan virtaamaa.
	Hulevesien käsittelyyn varattu alue. Alueelle saa rakentaa hulevesialtaan tai kosteikon, jossa viivytetään hulevettä ja hidastetaan virtaamaa.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. - Moottorijoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä öljysäiliön täyttö- ja sijoituspaikka kiinteistöllä on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausjauksen sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet on johdettava sadevesikaivoon. - Maalämpökaivoja ei sallita.
	Paikallinen kokoojakatu. Jalankulku erotetaan ajoradasta istutuskaistalla. Kadun korkojen tulee myötäillä maastonmuotoja.
	Tonttikatu. Jalankululle varataan erillinen alueen osa, joka on kiinni ajoradassa. Kadun korkojen tulee myötäillä olevia maastonmuotoja.
	Pihakatu. Katualue suunnitellaan siten, että se hidastaa ajonopeuksia. Kadun korkojen tulee myötäillä olevia maastonmuotoja.
	Istutettava puurivi.
	Tieliikenteen yhteystarve.
	Meluntorjuntatarve. Alueella on melulle herkkiä toimintoja. Asemakaavoituksen yhteydessä annetaan tarkempia määräyksiä melun torjunnan keinoista. - Uutta rakennettaessa on huomioitava ajoneuvoliikenteen yömelu. Uusien asuinrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään päivällä 35 dBA, yöllä 30 dBA. Alueelle saa istuttaa suojaavaa kasvillisuutta. - Jos aluetta hyödynnetään ulkoilualueena, sille saa rakentaa meluntorjuntavallin, -aidan tai muun vastaavan rakenteen sekä istuttaa meluita suojaavaa kasvillisuutta.
	Ulkoilureitti. Ulkoilureittien linjauksissa tulee pyrkiä sujuvuuteen, jatkuvuuteen ja turvallisuuteen. Reitit tulee sovittaa luontevasti maastoon ja ympäröivään maisemaan.
	Kevyen liikenteen yhteys. - Kevyen liikenteen väylät erotetaan ajoradasta istutuskaistalla. Reitit tulee sovittaa luontevasti maastoon ja ympäröivään maisemaan. - Suunniteltaessa ja toteutettaessa kevyen liikenteen reittiä virkistysalueelle tulee välttää suuria pengerryksiä ja louhintoja. Reitin vieruskasvillisuutta ei saa merkittävästi hävittää eikä viheralueen elinolosuhteita heikentää. Maisemakuvallisesti tärkeät mäki-alueet tulee säilyttää.
	Kevyen liikenteen alikulku, olemassa oleva tai rakennettava.
	Alue, josta aloitetaan asemakaavoitus.
	Katu
	Liikennealue.
	Yleinen tiealue.
	Vesialue.



Ojalanmäen osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävänä 15.4 - 14.5. 2013. Kaavasta annettiin neljä lausuntoa ja kaksi muistutusta. Hämeen ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin, että kaavalla ei ratkaista teiden hallinnollista asemaa, jolloin kaavamerkinnäksi Tampereentien kohdalle esitetään pelkkä liikennealue (L). Kaavaa on muutettu esitetyn mukaisesti. ELY-keskuksen mukaan Tampereentie esitetään asemakaavojen yhteydessä kaupungin katuna. Kadunpitopäätöksestä pidetään erillinen neuvottelu. Koko seudulle esitetään tehtäväksi kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma. ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavasta.

Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ollut lausunnossaan huomautettavaa kaavasta.

Forssan vesihuoltoliikelaitoksen kanssa on lausunnon sijaan pidetty neuvottelu kaavaehdotuksesta 15.5.2013. 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 asemakaavassa Ojalanmäki I F
- Ojalanmäen osayleiskaavan pohjavesialueen kaavamääräykseen muutetaan "Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä öljysäiliön täyttöpaikka..."- määräys samanlaiseksi kuin on asemakaavassa Ojalanmäki I F ("...jäteastian sijoituspaikka..."-kohta poistetaan ensin)
- asemakaavan yleismääräyksiin lisätään seuraava teksti: "Tonttialueen puhtaat hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä."
- hu1 – määräys osayleiskaavan pohjoisosassa Tampereentien vieressä muutetaan hu2-määräykseksi.

Ympäristölupalautakunta on antanut ehdotuksesta 14.5.2013 seuraavan lausunnon:

Ojalanmäen osayleiskaava-alueesta noin puolet kuuluu tärkeään tai muuhun vedenhankintakäyttöön soveltuvaan pohjavesiesiintymään, Vieremän pohjavesialueeseen. Koko Forssan kaupungin vesihuollon kannalta on kyse merkittävimmästä pohjavesialueesta, jossa sijaitsevat sekä Vieremän että Linikkalan pohjavedenottamot. Pohjavesi voi muuttua käyttökelvottomaksi, kun sen laatua huononnetaan jonkin vieraan aineen päästöllä. Esimerkiksi maalämpökaivoissa käytettävät lämmönsiirtoaineet eivät nykytietämyksen mukaan ole koskaan täysin vaarattomia. Pohjavesialueelle sijoitettavat maalämpökaivot tulisi siten osayleiskaavamääräyksessä kieltää kokonaan. Myös öljylämmitykseen perustuvassa lämmitysjärjestelmässä pitää ottaa huomioon pohjaveden pilaantumisriski, 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, 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."

Osayleiskaavan määräykset pohjavesialueella on muutettu lausunnon mukaisiksi.

Sauli Hakala esittää muistuksessaan, ettei hänen omistamaltaan tilalta osoiteta VLM-aluetta. Osayleiskaavaa on muutettu siten, että kyseinen tilan osa on osoitettu maisemaan sovitettavaksi tontinosaksi.

Lauri Jokirinteen perikunnan muistutus on otsikoitu "Ojalanmäen asemakaava I E". Ojalanmäki I E on jo voimassa oleva asemakaava, joten siihen ei voi enää tehdä muistutuksia. Muistutuksessa käsiteltiin kevyen liikenteen väylän tarkkaa sijaintia: Yleiskaavatasolla ei määritellä tarkasti kevyen liikenteen sijaintia, vaan se tarkentuu asemakaavassa. Katusuunnitelmassa vielä tarkennetaan toteutuksen tapaa. Kierrätyspisteestä esitettiin, että sellaisen tulisi säilyä Ojalanmäessä: Osayleiskaavassa ei määritellä kierrätyspisteiden paikkoja, vaan ne määrittelee toimija, joka kerää kierrätettäviä materiaaleja. Kaavallisesti kierrätyspisteen pysyminen suojaviheralueella on mahdollista. Lisäpuiden istutus melualueelle: Viherlaitos hoitaa suojavihervyöhykkeiden ja puistoalueiden istutukset. Osayleiskaavassa ei määritellä puiden istuttamisesta. Viherlaitoksen kanssa on keskusteltu lisäpuiden istuttamisesta niille kohdin, joissa se on tilan kannalta mahdollista. Muistutuksessa otettiin kantaa myös Ojalanmäen eteläosan viheralueen säilymiseen: Osayleiskaavassa suojaviheralueella on mahdollista säilyttää puita ja pensaita sekä istuttaa suojaavaa kasvillisuutta ja sijoittaa melulta suojaavia rakenteita. Suojaviheralueita ei voi käyttää virkistysalueina ilman meluntorjuntarakenteita, mutta ne ovat sekä alueen maiseman että ympäristön kannalta tärkeitä.

Osayleiskaavaselostusta on täydennetty tehtyjen tarkistusten osalta. Tarkistettu selostus, jossa on mukana asemakaavakartta määräyksineen, on erillisliitteenä. Kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäväksi.

Va. kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy Ojalanmäki osayleiskaavaehdotuksen 18.6.2013.