



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



OJALANMÄKI III B

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

11.10.2023

OJALANMÄKI III B

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

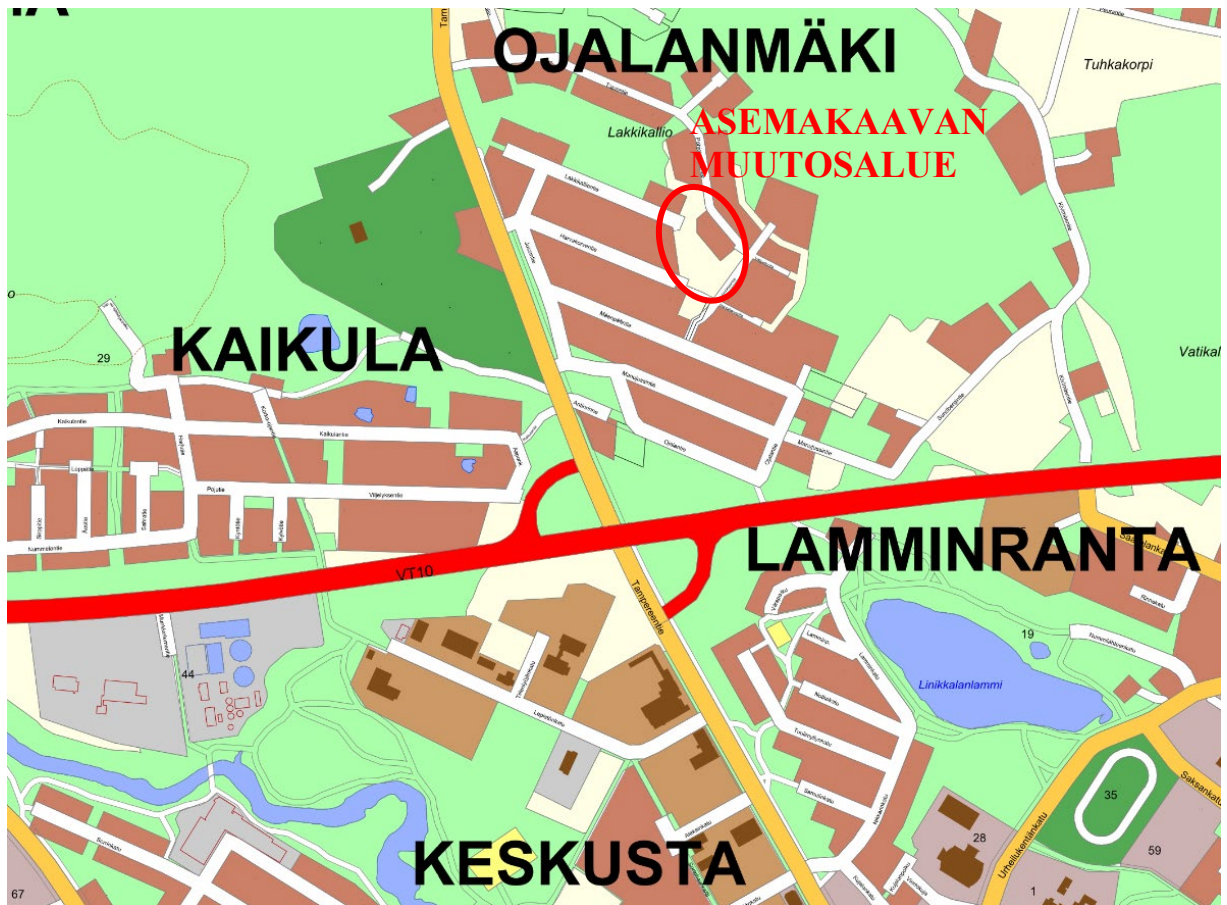
Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 11. päivänä lokakuuta 2023 päivättyä asemakaavakarttaa Ojalanmäki III B.

Asemakaavan muutos koskee:

Forssan kaupungin Ojalanmäen (2.) kaupunginosan viheralueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on selkeyttää viheralueen toimintajärjestelyjä siten, että erottuu selkeästi lasten leikkipaikka-alue ja lähivirkistysalue. Leikkialueen osa nimitetään. Alueelle osoitetaan pysäköintipaikkoja, koska leikkialueen uudet välineet palvelevat laajempaa asukaskuntaa. Lisäksi muutetaan istutusperiaatetta vastaamaan infra-palveluiden pyynnöstä puutarhamaisesta lähtevästä luonnontilaiseksi istutusperiaatteen.

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Asemakaavan tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
2	TIIVISTELMÄ	
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Maisema ja luonnonympäristö	3
3.1.2	Rakennettu ympäristö	4
	Kunnallistekniikka	4
3.1.3	Maanomistus	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	5
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat päätökset	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.3.1	Osalliset	7
4.3.2	Vireilletulo	7
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
4.4	Asemakaavan tavoitteet	8
4.5	Yhteenveto kaavasta esitetyistä kannanotoista ja lausunnoista	8
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
5.1	Kaavan rakenne	9
5.2	Aluevaraukset ja mitoitus	9
5.3	Kaavamerkinnot ja – määräykset	9
5.4	Kaavan vaikutukset	10
5.5	Ympäristön häiriötekijät	10
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutos on lähtenyt liikkeelle kaupungin aloitteesta.
- Asemakaavamuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksen 2023 yhteydessä.
- 11.10.2023 valmistui Ojalanmäki III B asemakaavamuutosluonnos.
- 14.12.2023 yhdyskuntalautakunta päätti asettaa Ojalanmäki III B asemakaavamuutosluonnoksen 11.10.2023 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää ehdotuksesta lausunnot Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta sekä Forssan ympäristöviranomaiselta.
- 8.-22.1.2024 asemakaavan muutosluonnos oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomauttamista luonnoksesta, eikä siitä jätetty mielipiteitä.
- 11.10.2023 ehdotus, luonnosta ei muutettu ehdotusvaiheessa.
- 25.3.2024 kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.
- 2. - 15.4.2024 asemakaavamuutosehdotus oli MRL 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä. Kaavasta ei jätetty muistutuksia.

2.2 Asemakaava

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Maisema ja luonnonympäristö

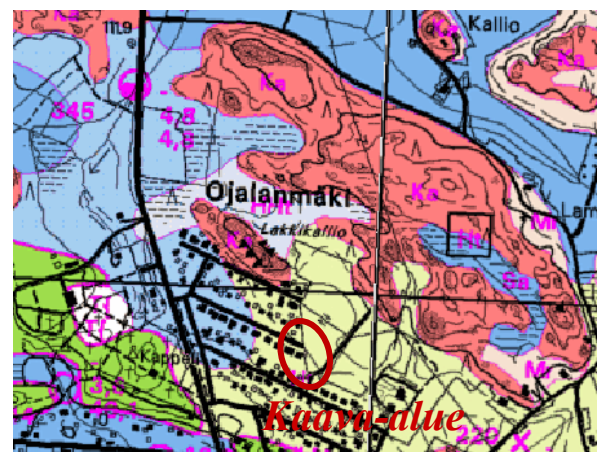
Maakunnallisesti alue luokitellaan osaksi Loimijokilaakson viljelymaisemien maisematyyppejä. Maisematyypille ominaista ovat laaksomaiset alavat alueet ja laajat savipohjaiset pellot sekä loivasti kumpuilevat pitkät näkymät.

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

Maaperältään alue on karkeaa hietaa.



3.1.2 Rakennettu ympäristö



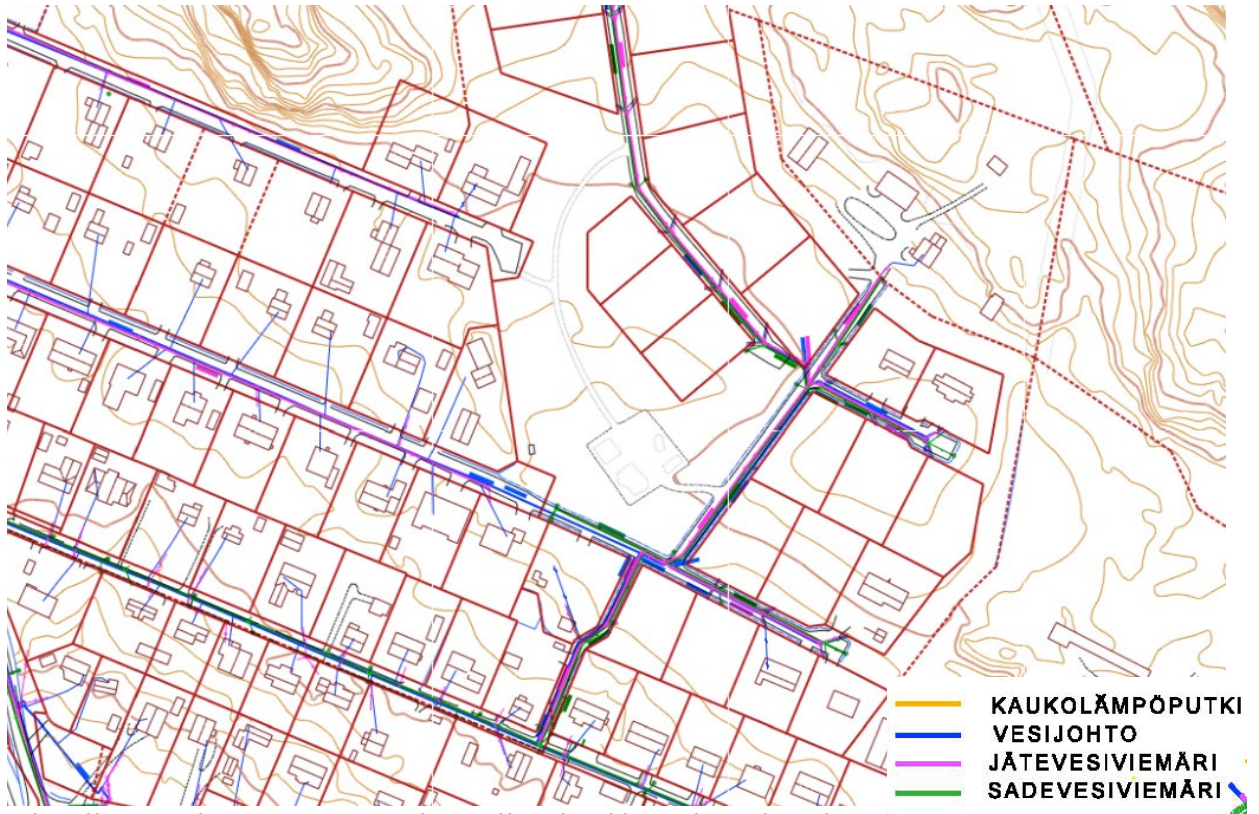
3.1.2 *Maaperäkartta: Sininen: savialue; Vaal.sininen: hiesu; Punainen: kallioalue; Vaal.punainen: moreenialue; Keltainen: karkea hieta; Vihreä: hiekka*

Alue on vanhaa lehtoaluetta, joten luonnontilaisessa metsäalueessa on ollut lehtipuus-
toa ja niittyalueita. Kaava-alue on raivattu peltoalueeksi, jonka ympäristössä on ollut ti-
luksia. Kaavoituksen jälkeen toteutetussa kadunrakentamisen yhteydessä puistoalueen
maastoa on muokattu täyttämällä luonnontilaista laaksoaluetta alueen eteläpäässä.
Eteläosaan on tämän jälkeen syntynyt luontaisesti mänty- ja koivutaimikkoa.



Ilmakuva alueelta, © MML 2022

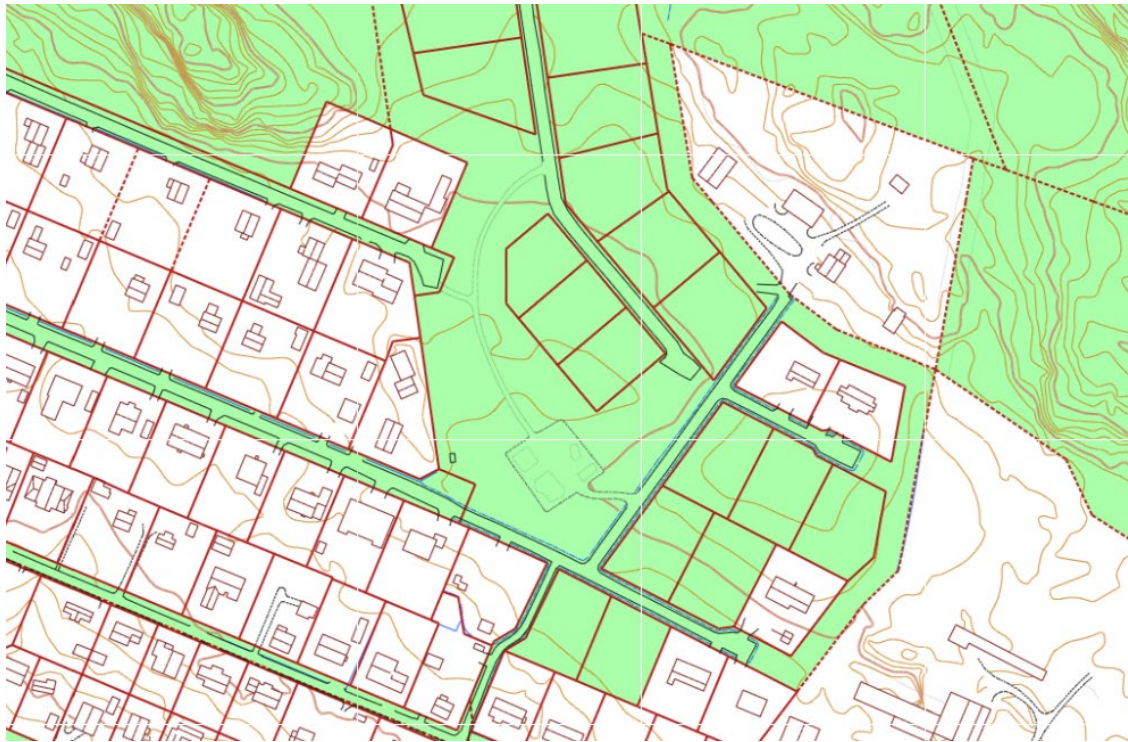
Kunnallistekniikka



Alueella on valmiina tarvittava kunnallistekniikka ja katuyhteydet.

3.1.3 Maanomistus

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

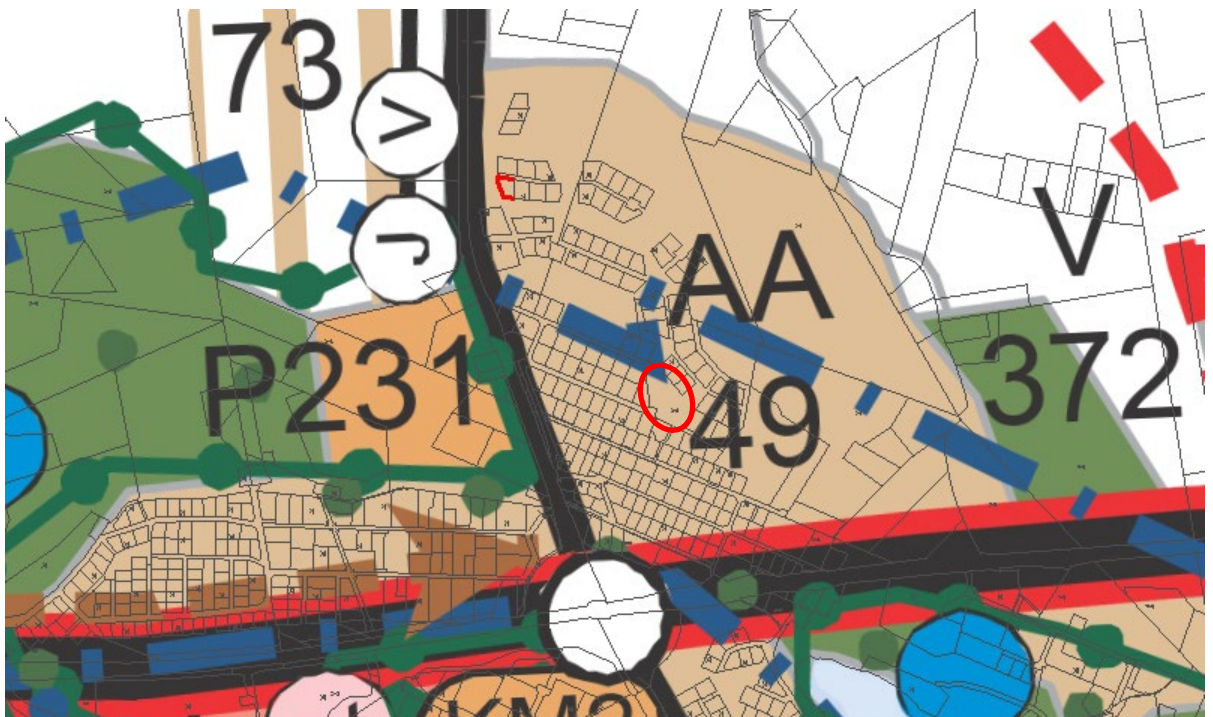


3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

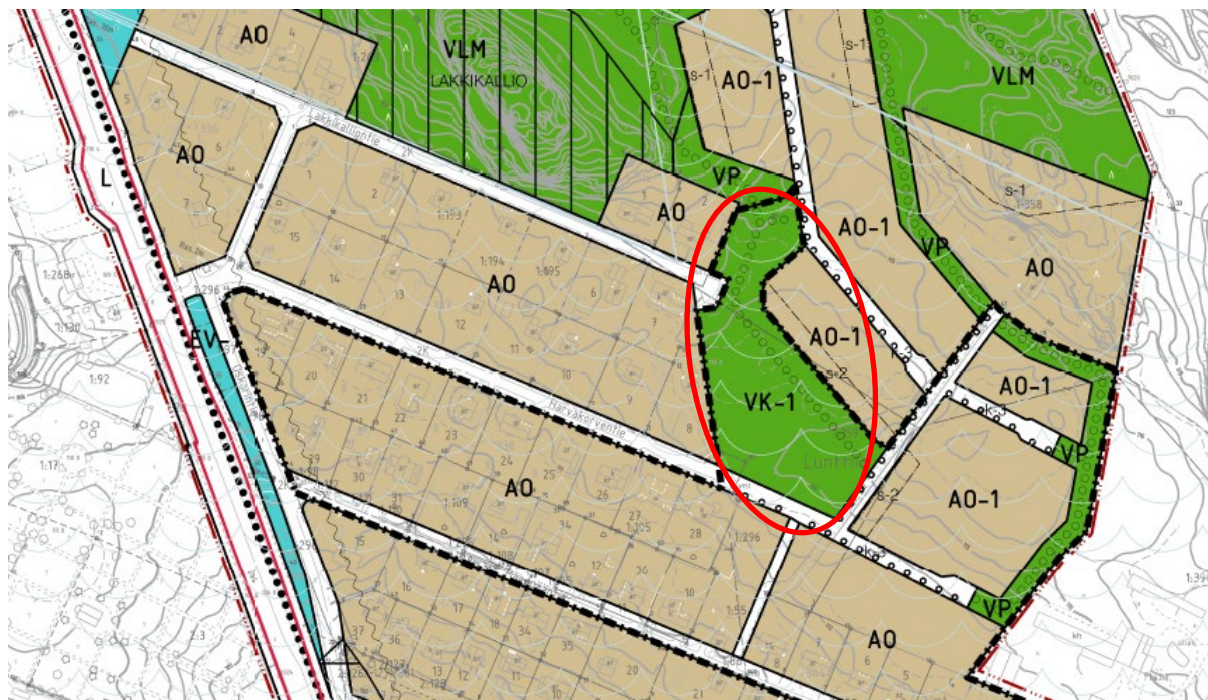
3.2.1.1 Maakuntakaava

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



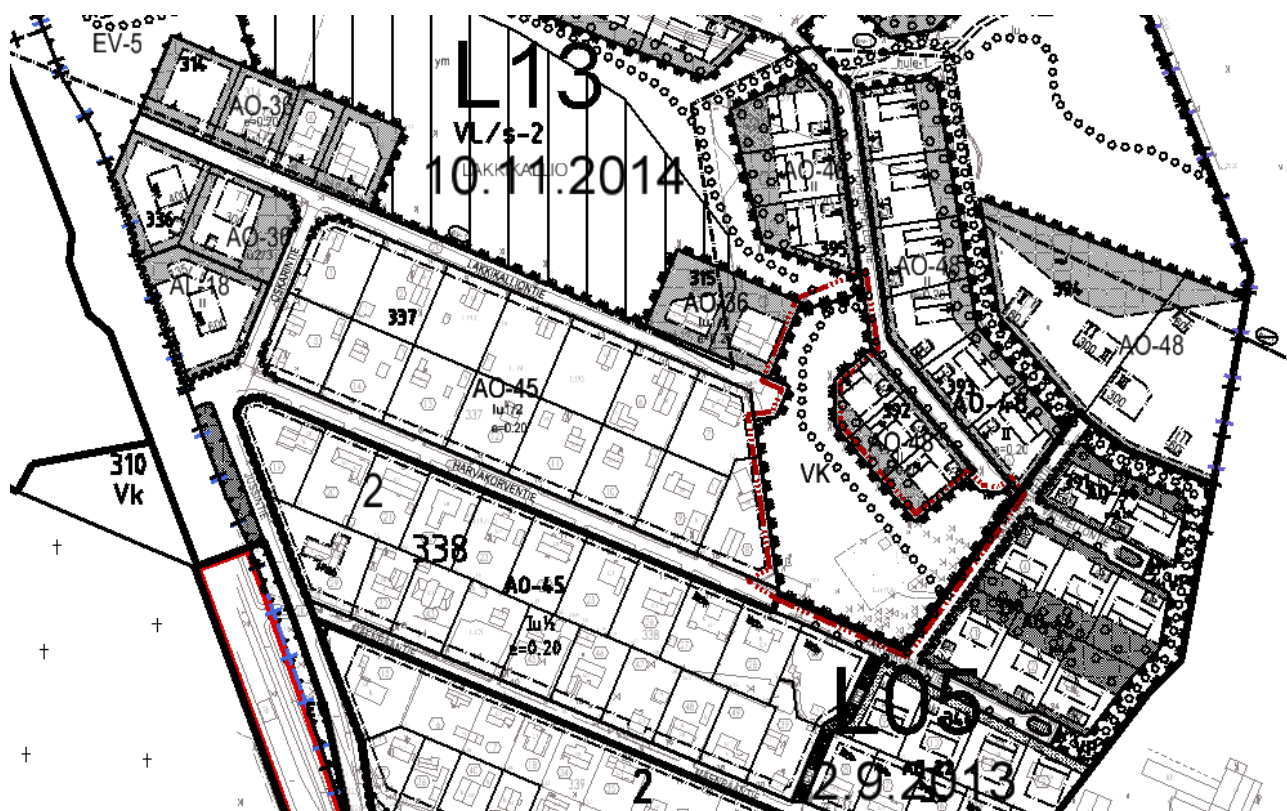
3.2.1.2 Yleiskaava

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



3.2.1.3 Asemakaava

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



Ote ajantasa-asemakaavasta ja voimassa olevan asemakaavan kaavatunnus.

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2023.

3.2.1.5 Tonttijako- ja rekisteri

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

3.2.1.6 Pohjakartta

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

3.2.1.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.1.8 Liikenteellinen selvitys

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

3.2.2 Kaava-alueita koskevat päätökset.

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuuotos on tullut vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

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

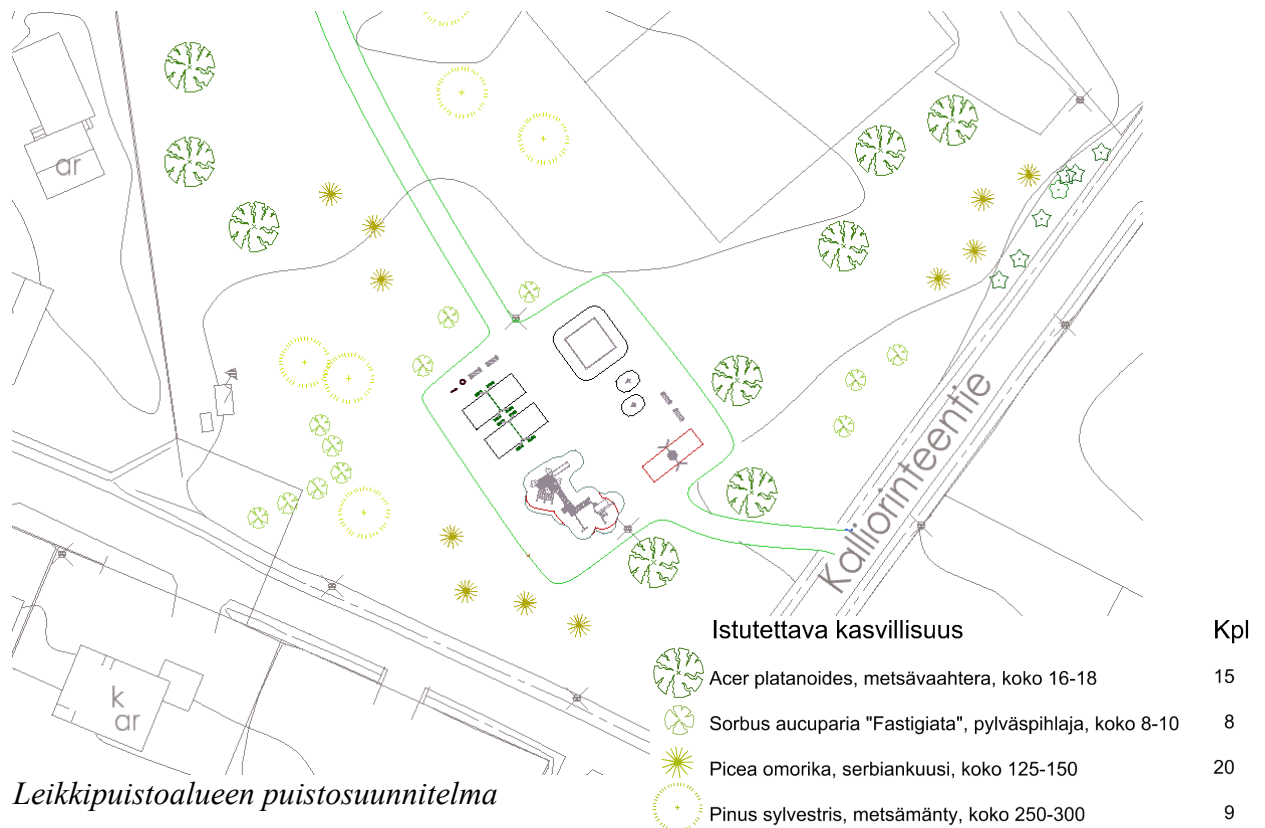
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

- Luottamuselinkäsittelyjen päivämäärät on esitetty osan 2 tiivistelmän kaavaprosessin vaiheissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

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



4.5 Yhteenveto kaavasta esitetyistä kannanotoista ja lausunnoista

Luonnosvaihe

- 11.10.2023 valmistui asemakaavamuutosluonnos.
- 14.12.2023 yhdyskuntalautakunta päätti asettaa Ojalanmäki III B asemakaavamuutosluonnoksen 11.10.2023 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville sekä pysyi ehdotuksesta lausunnot Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta sekä Forssan ympäristöviranomaiselta.)
- 8.-22.1.2024 luonnos oli nähtävänä. Forssan vesihuoltoliikelaitos ja ympäristösuojeluviranomainen ilmoittivat, ettei niillä ole huomauttamista kaavasta. Forssan verkkopalvelut Oy ilmoitti, että alueella olevan puistomuuntamon huoltoalueen turvaamiseksi, sen läheisyyteen ei saa tehdä istutuksia viittä metriä lähemmäksi.

Ehdotusvaihe

- 11.10.2023 ehdotuksen pvm. pysyi samana kuin luonnoksen, koska kaavakarttaan määräyksineen ei tehty muutoksia.
- x.x.2023 kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.
- Ehdotus oli nähtävänä 2. – 15.4.2024. Siitä ei jätetty muistutuksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

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



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

5.2 Aluevaraukset ja mitoitus

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

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

Liite 2 Asemakaavakartta ja -määräykset

Liite 3 Seurantalomake

5.3 Kaavamerkinät ja -määräykset

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

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

5.4 Kaavan vaikutukset

- Kaava-alue ja sen ympäristö on rakennettu ja alueella on valmiina kunnallistekniikka sekä liikenneyhteydet. Alueiden jaolla selkeytetään puistojen käyttöä ja pystytään säilyttämään ja kasvattamaan hiilivarastoja paremmin.
- Kaavalla ei muuteta vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön.
- Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön: Kasvillisuuden lisääminen parantaa eliöiden elinolosuhteita sekä lisää hiilivarastoja.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asuinalueiden häiriötekijöitä ovat ajoneuvojen liikenteen melu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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



Kuva kaava-alueelta, katsomissuunta Harvakorventieltä itään.

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

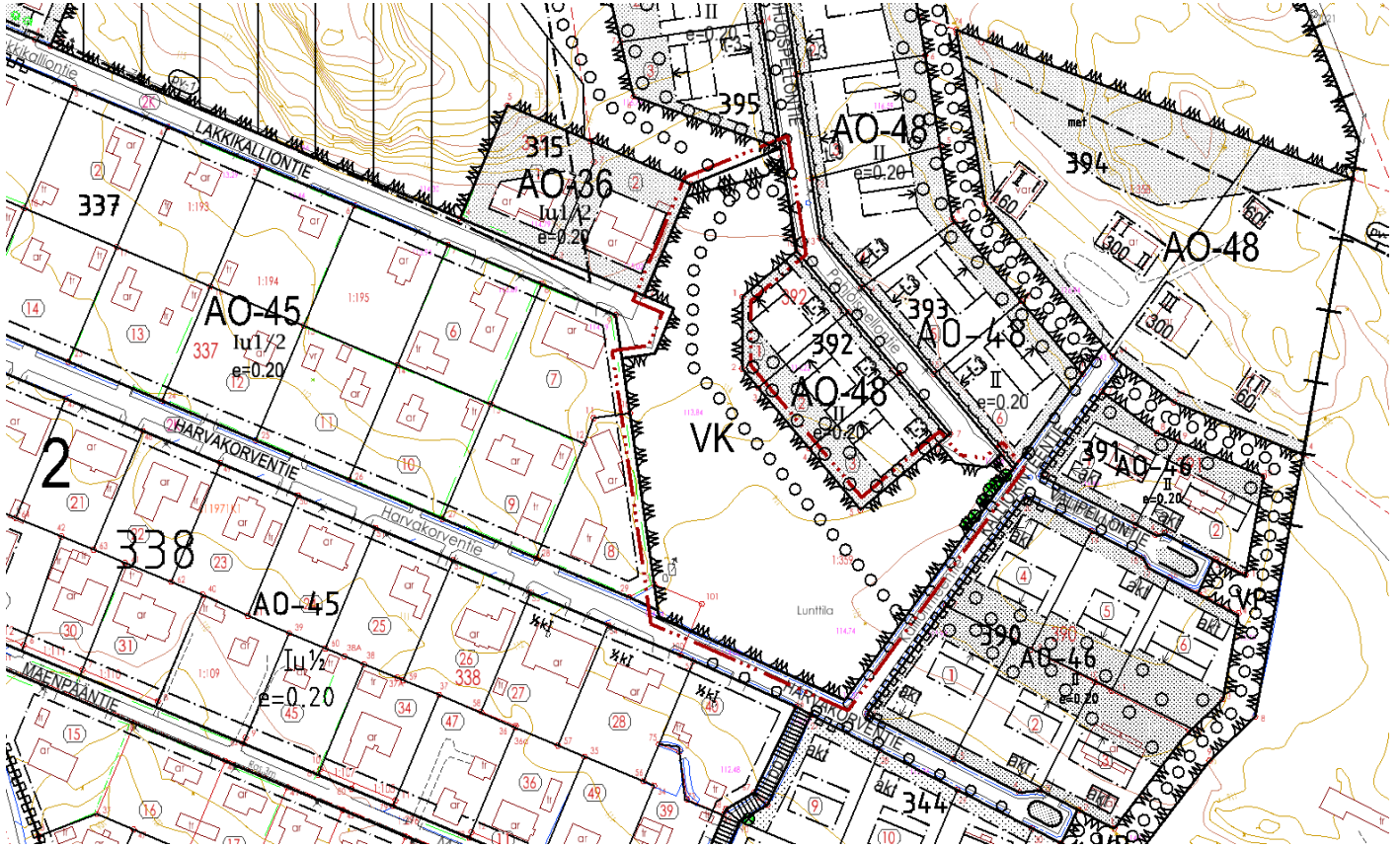
Forssa 11.10.2023 / täydennetty 11.3.2024 / 18.4.2024

Kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
OJALANMÄKI III B ASEMAKAAVAMUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



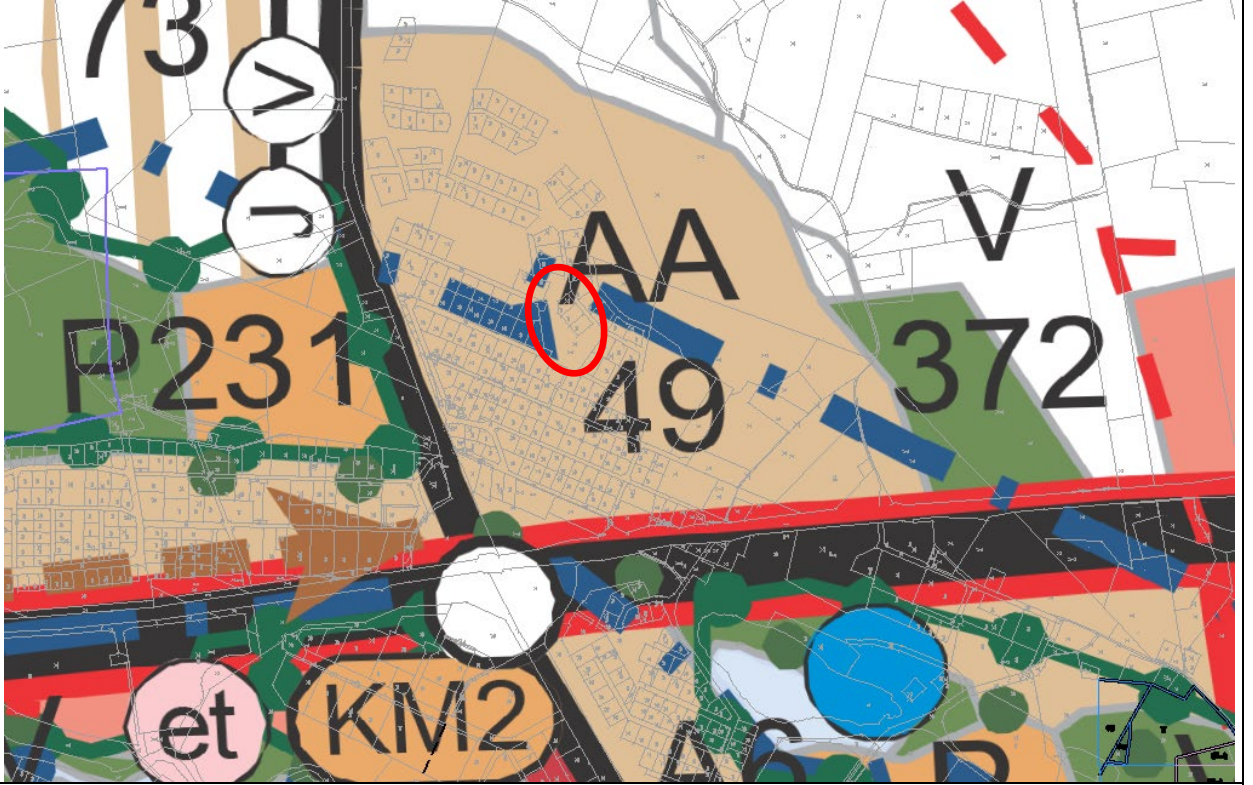
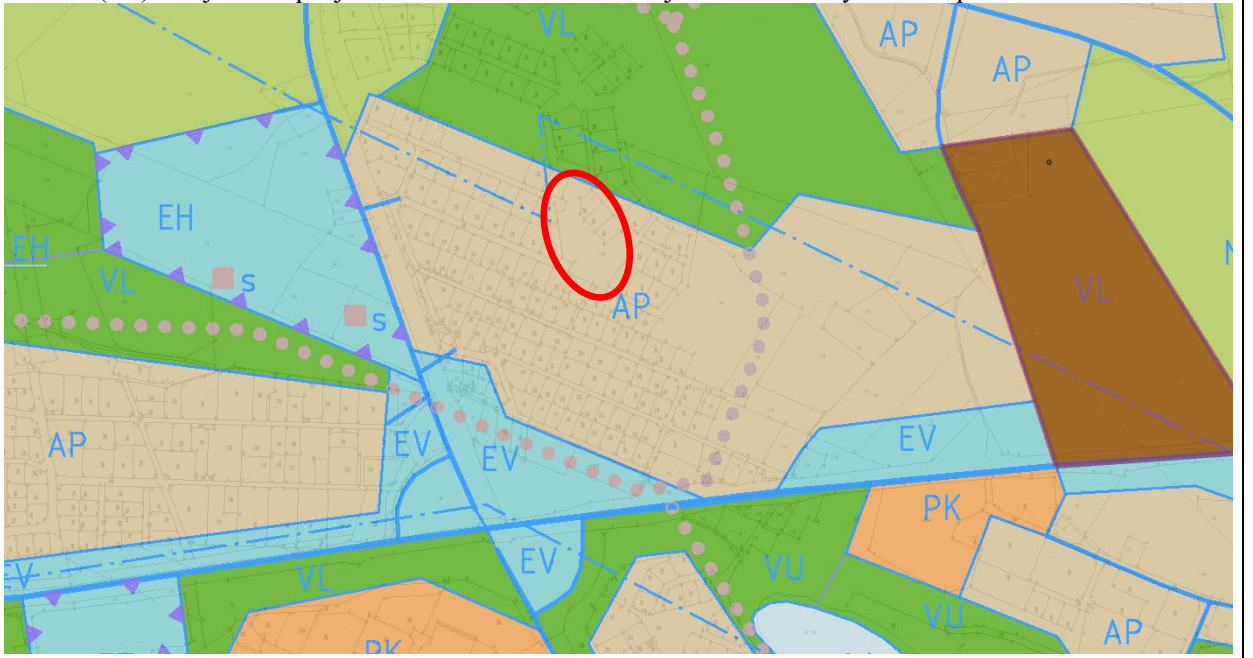
Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen sijainti



Ilmakuva vuodelta 2023, © MML kunnat



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
OJALANMÄKI III B ASEMAKAAVAMUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU


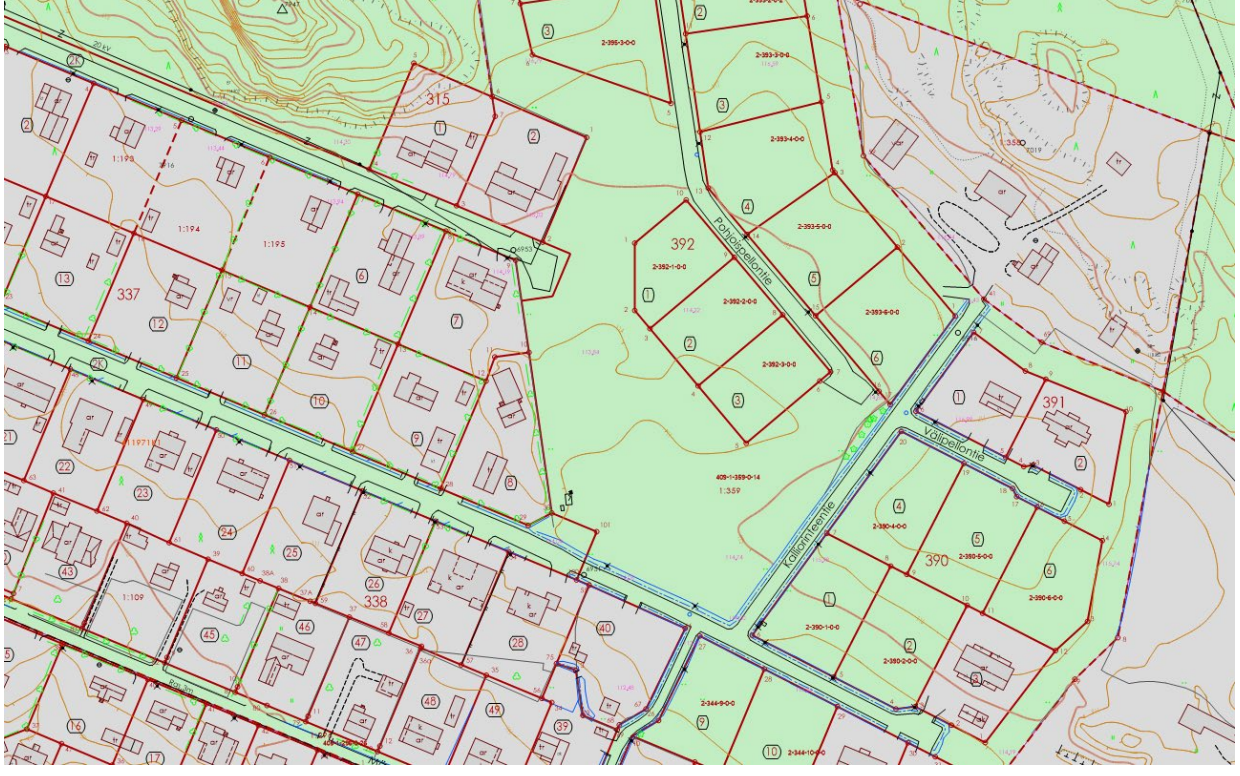
Kohde	Asemakaavan muutos: Ojalanmäki III B Ojalanmäen kaupunginosan puistoaluetta.
Aloite	Forssan kaupungin kaavamuuotoshanke.
Muutoksen tarkoitus	Alueella on tarvetta osoittaa täsmällisemmin alueelle rakennettavan leikkipaikan sijainti sekä alueen maisemointi ja puiston nimeäminen.
Maakunta-kaava	Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040, (saanut lainvoiman 22.10.2021), alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (AA 49). Sininen katkoviiva osoittaa tärkeän pohjavesialueen. 
Yleiskaava	Oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa (28.6.1993) alue on varattu pientalovaltaiseksi asunto-alueeksi (AP). Suojeltavan pohjaveden muodostumisalueen rajaviiva on esitetty sinisellä pistekatkoviivalla. 



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

OJALANMÄKI III B ASEMAKAAVAMUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Osayleiskaava	<p>Ojalanmäen osayleiskaavassa (hyväksytty 2.9.2013) alue on osoitettu leikkipuistoksi (VK-1).</p> 
Asemakaava	<p>Alueella on voimassa 10.11.2014 (L13) hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu leikkipuistoksi (VK). Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueen kautta on osoitettu ulkoilureitti.</p> <p><u>Ote ajantasa-asetuksesta on esitetty kansikuvassa.</u></p>
Maanomistus	<p>Kaupungin omistamat alueet on esitetty vihreällä värillä. Muut alueet ovat yksityisten omistuksessa.</p> 
YVA	<p>Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset lähiympäristön rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen puistoalueiden hulevesiin ja ekologisiin yhteyksiin. Vaikutukset arvioidaan asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti.</p> <p>Asemakaavan yleiskaavalliset vaikutukset arvioidaan soveltuvin osin. Vaikutukset arvioidaan ympäristöhallinnon ohjeen 10/2006 'Vaikutusten arviointi kaavoituksessa' periaatteiden mukaisesti.</p>



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

OJALANMÄKI III B ASEMAKAAVAMUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Vaikutus-alue	Kaavamuutoksen vaikutusalue ulottuu lähiympäristöön sekä leikkipuiston, joka palvelee koko asuinalueetta, osalta koko Ojalanmäen asuinalueelle.
Suunnitt. lähtökohdat	Alueelle suunnitellun leikkipuiston sijainti tarkentuu kaavaan ja samalla lisätään määräyksiä hulevesiin liittyen sekä alueen muusta rakentamisesta.
Sopimukset ja päätökset	Aloite kaavan tarkentamiseen on lähtenyt Infrapalveluiden puolelta.
Tehdyt selvitykset	Ojalanmäki III A asemakaavoituksen yhteydessä on tehty rakennettavia alueita tarkasteleva maisemaselvitys, liikenteellinen selvitys ja meluselvitys, A-insinöörit, 2013 sekä Ojalanmäki osayleiskaavan yhteydessä Suomen Luontotieto Oy 31/2010 Jyrki ja Satu Oja, liito-oravaselvitys ja luontoarvojen perusselvitys.
Kaavan tavoitteet	Tavoitteena on selkeyttää alueelle erilaisia käyttäjiä sekä ohjata rakentamista hulevesien ja maaston lähtökohtien kannalta.
Käsittely	2023
Valmistelija	Tekninen ja ympäristötoimi, Maankäytön suunnittelu, Turuntie 18, PL 62 30101 Forssa. Anne Seppälä, puh (03)-41415360, anne.seppala@forssa.fi kaavoitusinsinööri

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Maaliskuu 2023	LUONNOS / MRL 62§ kesä 2023	EHDOTUS / MRL 65§ syksy 2023	MRL 200§ / MRA 93§ talvi 2023
---------------------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

Osalliset: <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen Kaavoituskatsaus 2023	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävänäolo 14 päivää	Voimaantulo
Hämeen ja Uudenmaan ELY	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
Hämeen liitto	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunto tarvittaessa	tiedoksi

<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Kaupunginhallitus	käsittely	käsittely tarvittaessa	käsittely	kuulutus
Yhdyskuntalautakunta	käsittely	käsittely	käsittely tarvittaessa	kuulutus
Ympäristölupalautakunta	tiedoksi	neuvottelu / tiedoksi	käsittely tarvittaessa	kuulutus
K-H Pelastuslaitos	tiedoksi	lausunto	lausunto tarvittaessa	kuulutus
Forssan Energia Oy	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	kuulutus
Forssan vesihuoltoliikelaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	kuulutus

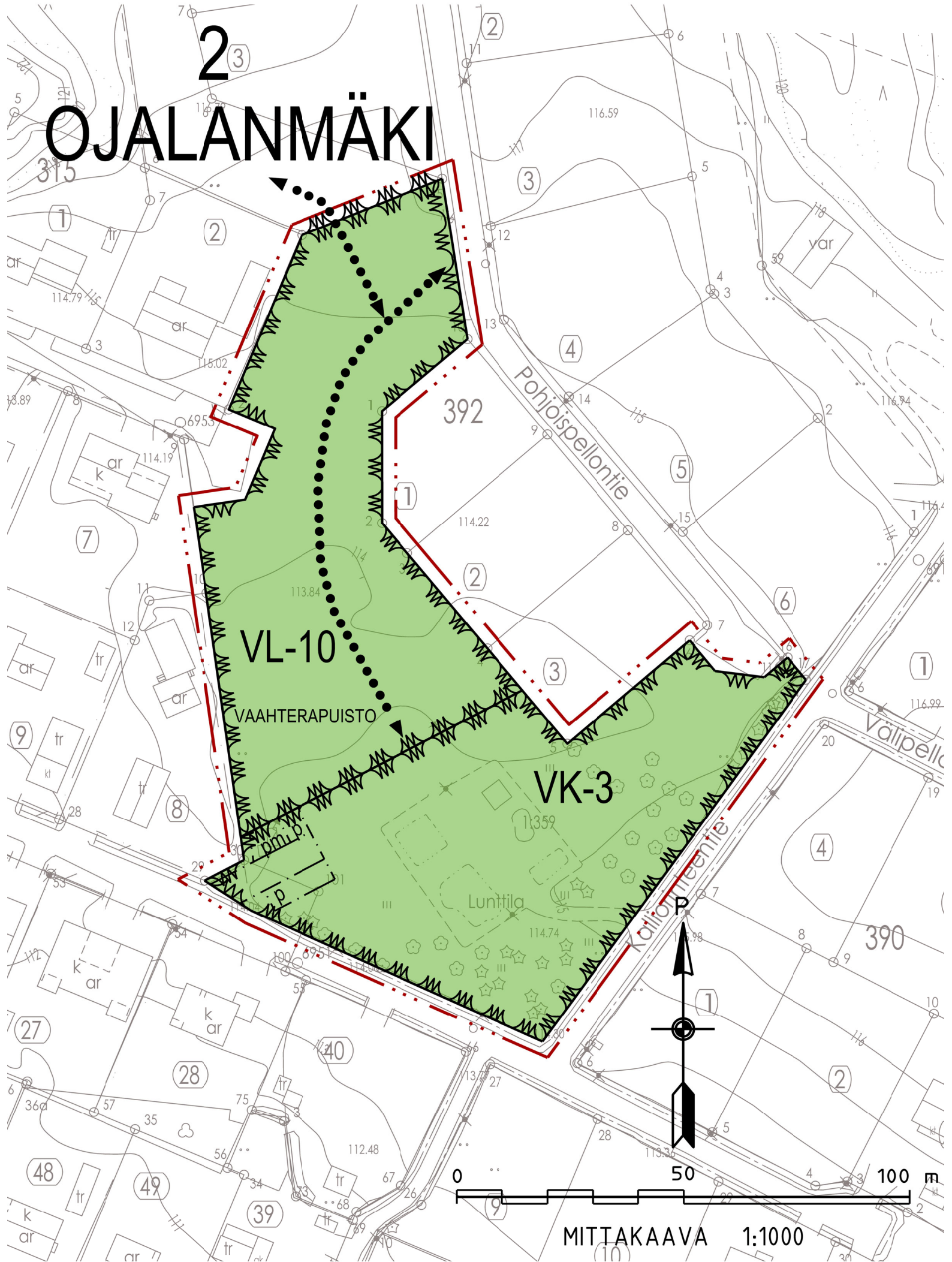
Kuntalaiset ja yhteisöt				
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus

Forssa 3.3.2023

Anne Seppälä, kaavoitusinsinööri

OJALANMÄKI

2



0 50 100 m

MITTAKAAVA 1:1000

FORSSAN KAUPUNKI

OJALANMÄEN KAUPUNGINOSA

OJALANMÄKI III B

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE OJALANMÄEN KAUPUNGINOSAN
PUISTOALUETTA.

MITTAKAAVA 1 : 1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Lähivirkistysalue.

- Alueen puusto on säilytettävä ja sitä on tarvittaessa vahvistettava. Alueella on suosittava luonnonmukaista kasvillisuutta ja puustoa.
- Alueen suunnittelu ja hoito on tehtävä siten, että maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot säilyvät / kasvavat mahdollisimman suurina.
- Alueelle saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä painanteita ja viivytyksaltaita.



Leikkipuisto.

- Alueella on suosittava luonnonmukaista kasvillisuutta ja puustoa.
- Alueen suunnittelu ja hoito on tehtävä siten, että maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot säilyvät / kasvavat mahdollisimman suurina.
- Puistossa olevat eriluonteiset alueet on erotettava toisistaan istutuksin.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Alueen raja.



Osa-alueen raja.

2

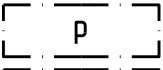
Kaupunginosan numero.

OJALA

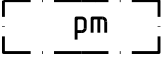
Kaupunginosan nimi.

VAAHTERAP

Puiston nimi.



Pysäköimispaikka.



Alue, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.



Ulkoilureitin yhteystarve.



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu

OJALANMÄKI III B ASEMAKAAVAMUUTOS 1 : 1000

Forssassa 11.10.2023

Kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset.

Kaupungingeodeetti

Aki Härmä

Tämän kaavan Forssan kaupunginhallitus on kuun x päivänä 2024 pöytäkirjan x §:n kohdalla hyväksynyt.

Forssan kaupungin keskushallinnossa

Hallintojohtaja

Hanna Saarni

M09

OJALANMÄKI III B

11.10.2023

Kh 22.4.2024 § xx

Voim. xx.x.2024

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 061 Forssa Täyttämispvm 25.03.2024
Kaavan nimi Ojalanmäki III B
Hyväksymispvm Ehdotuspvm 11.10.2023
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 18.06.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,0980 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,0980

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	1,0980	100,0			0,0000	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0980	100,0			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä						
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	1,0980	100,0			0,0000	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0980	100,0			0,0000	
VL	0,5542	50,5			0,5542	
VK	0,5438	49,5			-0,5542	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						