



**KAAVA-ALUEEN RAJAUS**



**ALUEEN ORTOKUVA**

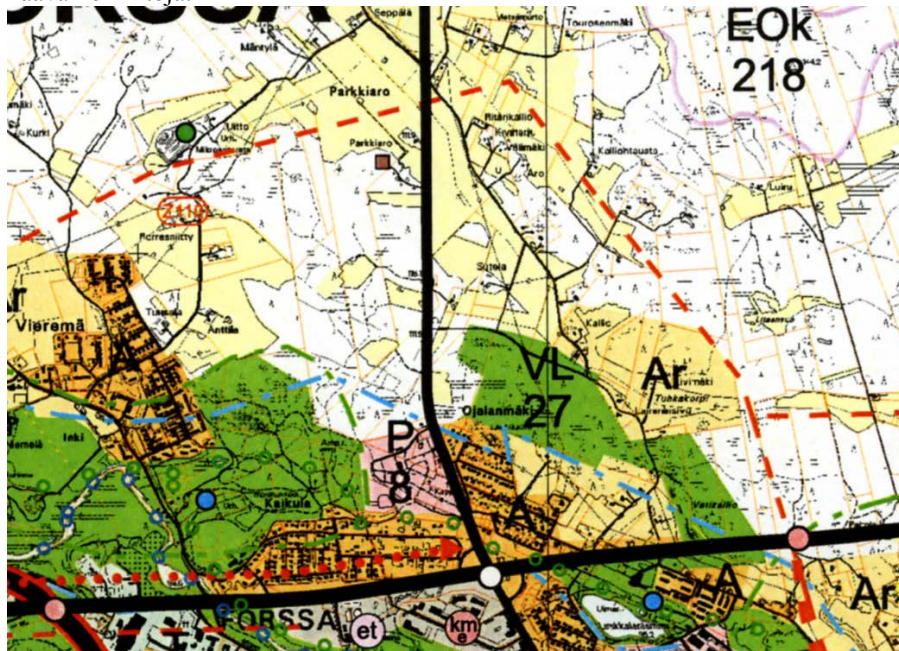


# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA OJALANMÄKI OSAYLEISKAAVA FORSSAN KAUPUNKI

## MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

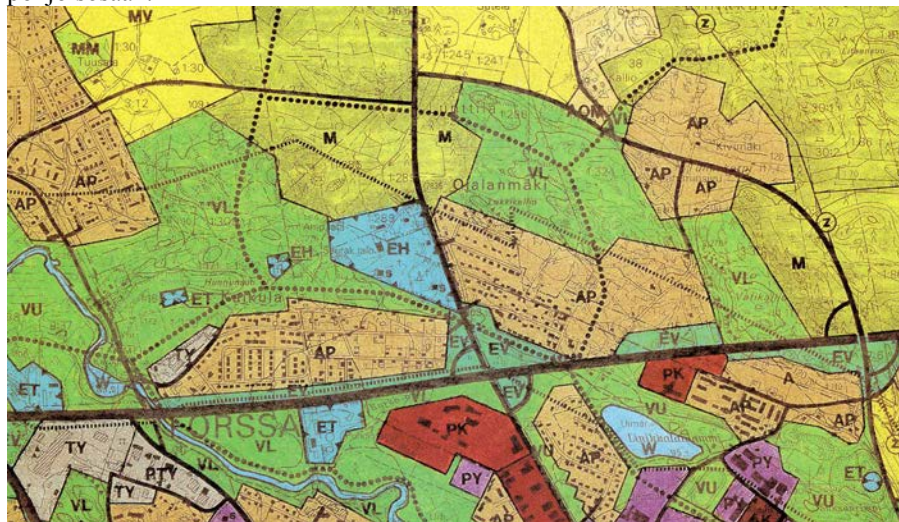
|                          |   |
|--------------------------|---|
| Kaavoitus kohde          | Osayleiskaava Dnro: Ojalanmäki; Ojalanmäen, kaupunginosa<br>Kaava-alue jaettiin luonnosvaiheessa Ojalanmäen osayleiskaavaan sekä Kaikulan ja Parkkieron osayleiskaavaan.  |
| Hakija/Aloite            | Forssan kaupunki  |
| Osayleiskaavan tarkoitus | Osayleiskaavan tarkoituksena on tutkia kaupungin omistamilla mailla Ojalanmäessä pientaloasumisen laajentamista hieman suuremmille metsäisille tonteille sekä Ojalanmäen pienipiirteiselle peltoalueelle. Tontit tulevat monipuolistamaan Forssan kaupungin pientalotonttien tarjontaa. |

Maakunta-kaava  
Kanta-Hämeen maakuntakaavassa alueen eteläosa on asuntovaltaista taajamatoimintojen aluetta (A). Rakennettava uusi tai rakennetta tiivistävä asuntovaltainen alue (Ar). Lähivirkistysalue (VL). Hautausmaa laajennusalueineen on osoitettu merkinnällä palvelujen alue (P). Alueen itä- ja pohjoisreunalta kulkee ohjeellinen uusi voimajohtolinja 110 kV. Alueen eteläosa on tärkeää tai muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialuetta. Ulkoilureitti kulkee pitkin harjualueen reunaa. Pohjoisessa ja idässä on ns. valkoista aluetta, jolla ei ole maakunta-kaavamerkintöjä.

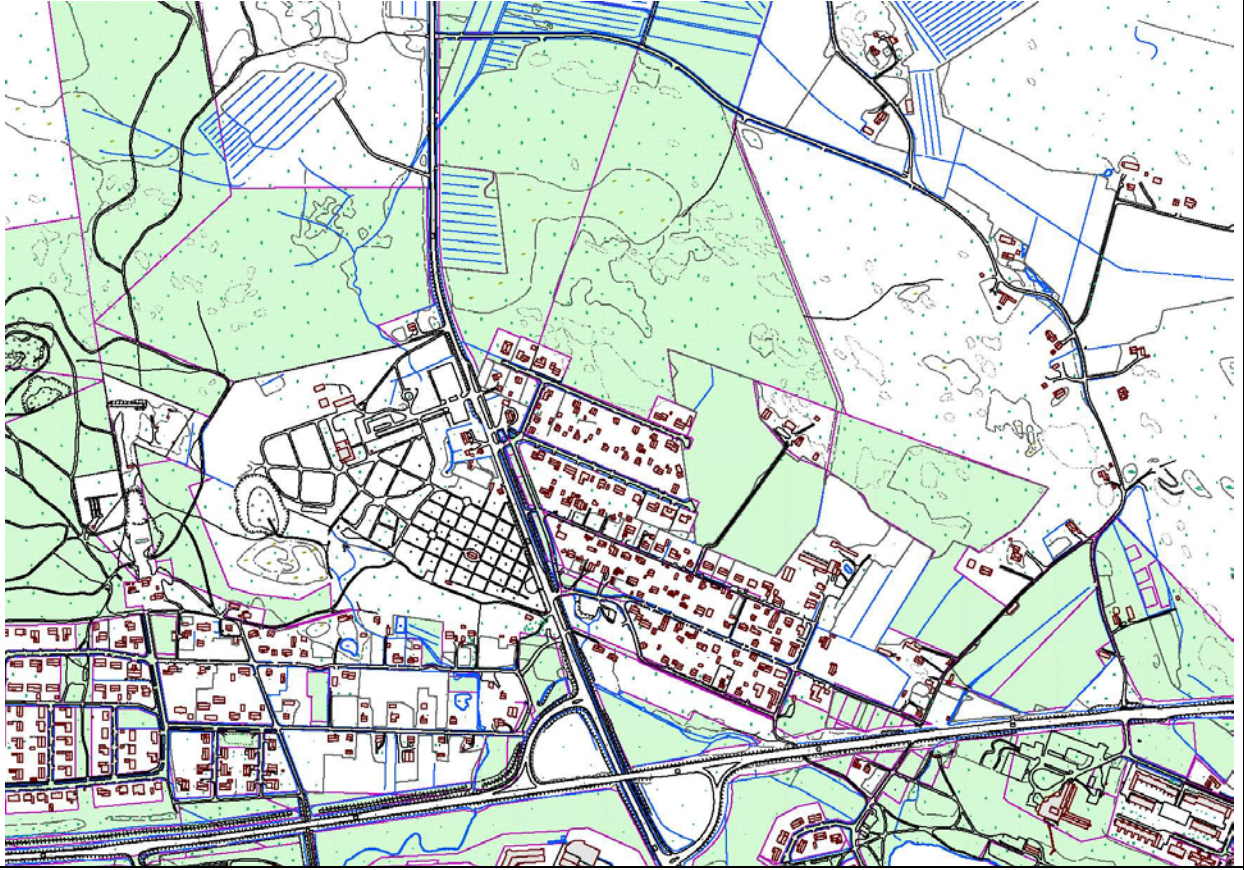


Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa alue on Pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). 10-tien varressa on suojaviheraluetta (EV). Hautausmaa-alue laajennuksineen on hautausmaa-alue (EH). Asuttuihin alueisiin liittyen harjualueella on laajoja virkistysalueita (VL). Tampereen tien varressa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Peltoalueet ovat maisemallisesti tärkeitä maatalouskäyttöön varattavia alueita, joilla on ohjattua ulkoilua maatalouskäytön lisäksi. Pellot pyritään säilyttämään vapaana rakentamiselta. Alueen eteläreuna on suojeltavaa pohjaveden muodostumisaluetta. Alueen läpi on osoitettu harjun reunaa pitkin itä-länsi-suuntainen ulkoilun pääreitti, josta haarautuu alueen itäosassa ja länsiosassa reitti alueen pohjoisosaan.





|                           |   |
|---------------------------|---|
| Asema-kaava               | <p>Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:<br/>D 2 15.6.1970, jossa Ojalanmäen omakotirakennusten alueen (AO) ja Lakkikalliontien varren puistoalueen asema-kaavaa on muutettu.. E 67 22.2.1988, jossa korttelin 336 erillispientalojen(AO) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) on täsmennetty. H 11 17.12.1990, jossa korttelin 314 erillispientalojen korttelialueen määräyksiä on täsmennetty. L 02 7.4.2012, jossa Manujussintien varren kortteleiden kaavamääräykset on ajanmukaistettu. Kortteleihin 350 ja 470 lisätty omakotitontteja ja kortteliin 330 tehty asuinpientalotontti.</p> <p>Vireillä olevat asemakaavat: Ojalanmäki I F, jossa kaavoitetaan uusia kortteleita olemassa olevaan asuinalueeseen liittyen, luonnosvaiheessa.</p>                         |
| Maanomistus-tilanne       | <p>Kaavoitettava uusi asuinkäyttöön tarkoitettu alue on pääosin kaupungin omistuksessa (vihreä) ja kaavoitetut korttelialueet ovat yksityisten omistuksessa (valkoinen).</p>   |
| Vaikutusalue              | Kaavan vaikutusalue ulottuu lähiympäristöön.  |
| Ymp.vaikutusten arviointi | Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan sen vaikutukset ympäristöhallinnon ohjetta 10/2006 ”Vaikutusten arviointi kaavoituksessa” noudattaen.   |
| Tehtävät selvitykset      | <ul style="list-style-type: none"><li>- Alueelle tehdään rakennettavia alueita tarkasteleva maisemaselvitys.</li><li>- Alueelle on tehty luontoselvitys: Suomen Luontotieto Oy 31/2010 Jyrki ja Satu Oja Forssan Ojalanmäen osayleiskaava alueen liito-oravaselvitys ja luontoarvojen perusselvitys. Alue käytiin läpi lohkoittain, jonka perusteella todettiin, ettei siellä ole luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä. Lakkikallion alue ja lohkon 10 eteläosassa sijaitseva kallioalue täyttävät metsälain 10§ mukaisen määritelmän erityisen arvokkaasta elinympäristöstä. Alueella ei ole liito-oravan potentiaalista elinympäristöä.</li></ul> <p>Melu ja liikenneselvitystä on täydennetty Tampereentein osalta A-insinöörien tekemillä selvityksillä vuoden 2013 alussa.</p> |
| Kaavan tavoitteet         | Kaupungin tavoitteena kaavalle on saada aikaan erillisalueina pienissä kokonaisuuksissa kaavoitettavia laadukkaita pientaloalueita, jotka istuvat maisemaan ja maastoon luontevasti.  |
| Käsittely                 | 2010 - 2013   |
| Valmistelija              | Sirkka Köykkä, kaupunginarkkitehti  |



# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## OJALANMÄKI OSAYLEISKAAVA

FORSSAN KAUPUNKI

MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

### OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU OJALANMÄKI 13.3.2013

| Tavoitteellinen aikataulu                            | OAS / MRL 63§<br>Syksy 2010   | LUONNOS / MRL 62§<br>Kesä 2011                            | EHDOTUS / MRL 65§<br>Kevät 2013              | MRL 200§<br>Syksy 2013 |
|--|---|---|--|------------------------|
| <b>Osalliset:</b><br><i>Viranomaiset ja yhteisöt</i> | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen kaavoituskatsaus<br><b>Forssan lehti</b><br><b>24.10.2010</b> | Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa | Virallinen nähtävilläolo<br><b>30 päivää</b> | Voimaantulo            |
| Hämeen ELY-keskus                                    | neuvottelu tarvittaessa   | lausunto  | lausunto                                     | tiedoksi               |
| Museovirasto   |   |   |  |                        |
| Hämeen liitto  | neuvottelu tarvittaessa   | lausunto  | lausunto                                     | tiedoksi               |
| Naapurikunnat  | tiedoksi  | kuulutus  | kuulutus                                     | tiedoksi               |
| <i>Kunnan viranomaistahot</i>                        |   |   |  |                        |
| Kaupunginvaltuusto                                   | tiedoksi  |   | käsittely                                    | tiedoksi               |
| Kaupunginhallitus                                    | käsittely   | käsittely   | käsittely                                    | tiedoksi               |
| Tekninen lautakunta                                  | tiedoksi  | lausunto tarvittaessa                                     |  |                        |
| Ympäristölautakunta                                  | käsittely   | käsittely   |  |                        |
| Ympäristölupalautakunta                              |   |   | lausunto                                     | tiedoksi               |
| Yhdyskuntalautakunta                                 |   |   | käsittely                                    | tiedoksi               |
| K-H Pelastuslaitos                                   | tiedoksi  | neuvottelu  | lausunto                                     | tiedoksi               |
| Forssan Verkkopalvelut Oy                            | tiedoksi  | neuvottelu  | lausunto                                     | tiedoksi               |
| Forssan vesihuoltolaitos                             | tiedoksi  | neuvottelu  | lausunto                                     | tiedoksi               |
| <i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>                       |   | yleisötilaisuus   |  |                        |
| Omistajat, vuokranhaltijat                           | kuulutus  | tiedoksi kirjeellä<br>kuulutus                            | kuulutus<br>neuvottelu tarvittaessa          | kuulutus               |
| Naapurit   | kuulutus  | tiedoksi kirjeellä<br>tai kuulutus                        | kuulutus                                     | kuulutus               |
| Asukasyhdistykset                                    | kuulutus  | kuulutus  | kuulutus                                     | kuulutus               |
| Muut kuntalaiset                                     | kuulutus  | kuulutus  | kuulutus                                     | kuulutus               |

Forssa 5.10.2010, 30.5.2011, 12.3.2013