



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



Ilmakuva MML, 2022

RATASMÄKI I

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

14.3.2024

RATASMÄKI I

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

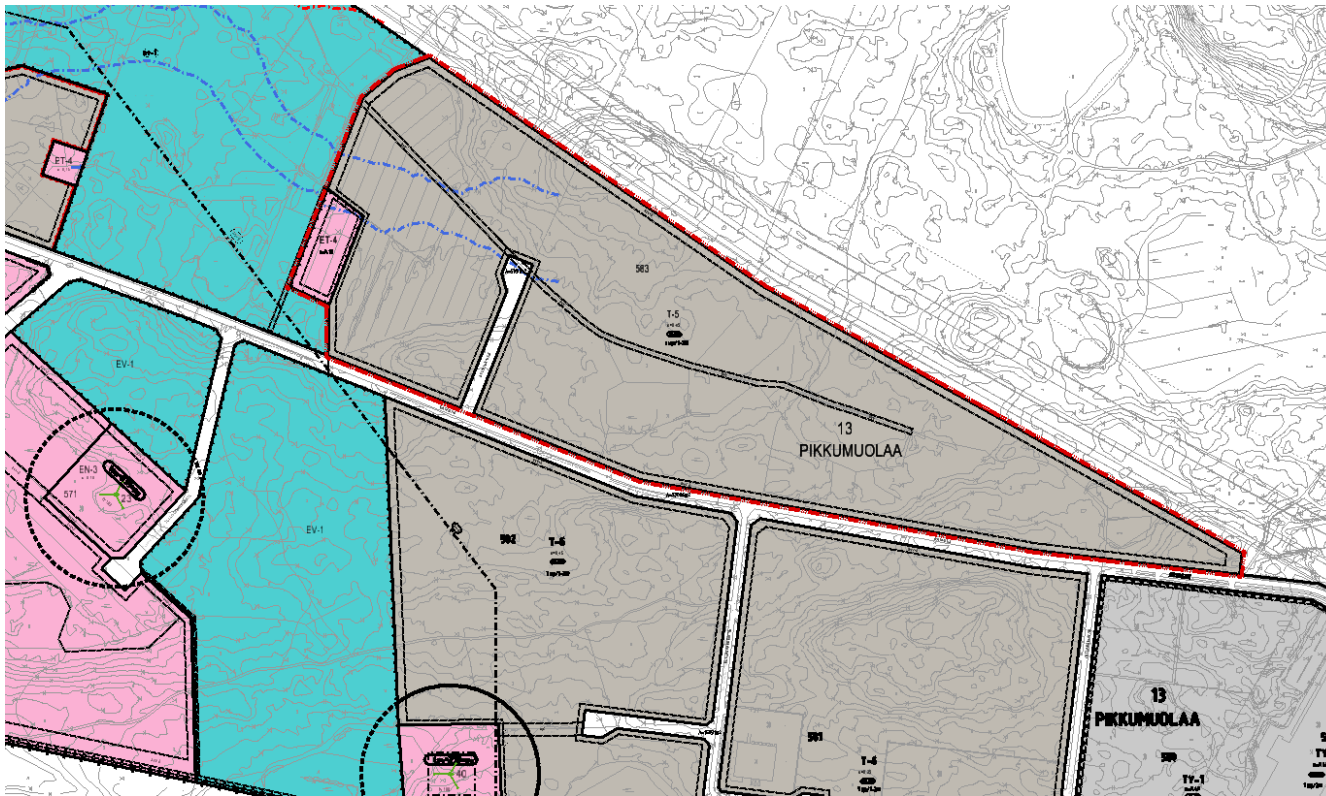
Asemakaavan selostus, joka koskee 14 päivänä maaliskuuta 2024 päivättyä asemakaavakarttaa Ratasmäki I.

Asemakaavalla muodostuu:

Forssan kaupungin Pikku-Muolaan (13.) kaupunginosan kortteli 583.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Forssan eteläisessä osassa ns. Ratasmäen alueella, Ratastien ja sähkölinjan välissä.



1.3 Asemakaavan tarkoitus

Forssan kaupungin omistaman korttelin 583 sisällä olevan Sylinterintien katualue on tarkoitus kaavoittaa osaksi korttelialuetta. Myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue muutetaan korttelialueeksi.

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	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Maisema ja luonnon ympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.3.1	Nykyinen maankäyttö ja rakennettu ympäristö	5
3.1.3.2	Kunnallistekniikka	5
3.1.4	Maanomistus	5
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
3.3	Selvitysten ajantasaisuuden arvioinnit ja päivitykset	8
3.3.1	Selvitysten päivitykset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1	Osalliset	11
4.3.2	Vireilletulo	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
5.3	Aluevaraukset	12
5.4	Kaavan vaikutukset	13
5.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	13
5.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	13
5.4.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja -varoihin	13
5.4.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	13
5.4.5	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen	13
5.4.6	Vaikutukset liikenteeseen	13
5.4.7	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	14
5.5	Ympäristön häiriötekijät	14
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	14
5.6.1	Yleiset määräykset	14
5.6.2	Korttelialueet	15
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 27.2.2024 Teknisen ja ympäristötoimen kokous, jossa sovittiin Ratasmäen kaupungin omistaman korttelin 583 kaavan muuttamisesta siten, että korttelialueen sisällä oleva Sylinterintie osoitetaan korttelialueeksi. Muilta osin kaava pysyy entisellään. Neuvottelussa päädyttiin siihen, että kaavamuutos tehdään kaupunginarkkitehdin päätöksellä merkitykseltään vähäisenä kaavamuutoksena.
- 13.3.2024 §1/2024 Ratasmäki I Forssan kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätös asemakaavan vireilletulosta ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta.
- 14.3.2024 Ratasmäki asemakaavaluonnos MRL 62 §:n mukainen laatimisvaiheen luonnosvaiheen kuuleminen on tehty teknisessä ja ympäristötoimessa maanomistajan neuvottelun yhteydessä 18.3.2024
- Luonnosvaiheeseen ei ollut kommentoitavaa, joten 14.3.2024 päivätty Ratasmäki I asemakaava laitetaan nähtäville ehdotuksena. Lisäksi nähtävänä ovat 14.3.2024 OAS ja 14.3.2024 selostus.
- 24.3.2024 Forssan lehdessä ilmoitettiin, asemakaavan vireilletulosta ja asemakaavaehdotuksen nähtävänä olosta.
- Kaupunginarkkitehdin päätöksellä kaavaehdotus ja osallistumisarviointisuunnitelma sekä selostus laitettiin nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 25.3-8.4.2024 sekä pyydettiin ehdotuksesta lausunnot.
- 9.4.2024 kaupunginarkkitehdin päätöksellä kaavan hyväksyntä päätös.
- 16.4. alkaa valitusaika.
- 15.5 valitusaika ohi
- voimaantulokuulutus 19.5.2024
- voimaantulo 20.5.2024
-

2.2 Asemakaava

Forssan kaupungin omistaman korttelin 583 sisällä olevan Sylinterintien alue kaavoitetaan osaksi korttelialuetta. Korttelialueen tontit yhdistetään yhdeksi tontiksi, jolle osoitetaan sitova tonttinumero. Myös ET-4 alueesta muodostetaan korttelialue ja sille osoitetaan tonttinumero. Kaavan yhteydessä osoitettu sitova tonttijako esitetään erillisellä kartalla. Kaava pysyy muulta sisällöltään Ratasmäki asemakaavan mukaisena.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uudet kiinteistöt muodostetaan asemakaavan tultua voimaan. Rakentamisen aikataulu ei ole tiedossa.

3 LÄHTÖKOHDAT



Ratasmäen asemakaava on voimassa. Alue on pääosin rakentamaton. Ratastie on asfaltoitu noin kaava-alueen puoleen väliin. Loppu osa on soratienä. Suunnittelualue on pääosin metsäaluetta. Sähkölinja näkyy suunnittelualueen pohjoispuolella. Ilmakuva vuodelta 2022.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ratasmäen asemakaavassa vuonna 2015 T-5 teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennusten korttelialueeksi kaavoitettu alue on vielä rakentamaton vuonna 2024. Korttelialueen puustoa ei ole vielä poistettu eikä maastoa ole tasattu rakentamista varten. Kuten yllä olevasta ilmakuvasta vuodelta 2022 näkyy, alueella on pääosin alle 45-vuotiasta puustoa. Suunnittelualueen keskiosan kuviolla on 60-95-vuotiasta ja itäosan kuviolla on 46 - 53 -vuotiasta puustoa. Sähkölínjan vieressä yhdelle kuviolle on istutettu lehtikuusta, joka on 37-vuotiasta. Sylinderintietä ei ole vielä rakennettu.

3.1.2 Maisema ja luonnon ympäristö

T-5 teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennusten korttelialueen maastossa on painanne korttelin sisällä itä-länsi-suunnassa, jonka mukaisesti alueen sisällä kulkee oja. Länsipäässä on viljelemättä jäänyt peltoalue, jonka ojaverkosto näky vielä ilmakuvassa, kuten myös maisemassa painanteen keskellä kulkeva oja. Ratasmäki asemakaavan luontoselvitysten tarkistusten yhteydessä korttelin sisällä ei ollut huomioitavia arvokkaita luonnonympäristöjä. seitsemässä vuodessa puut ovat kasvaneet, tilanne ei kuitenkaan ole muuttunut arvokkaiden luontoympäristöjen suhteen.

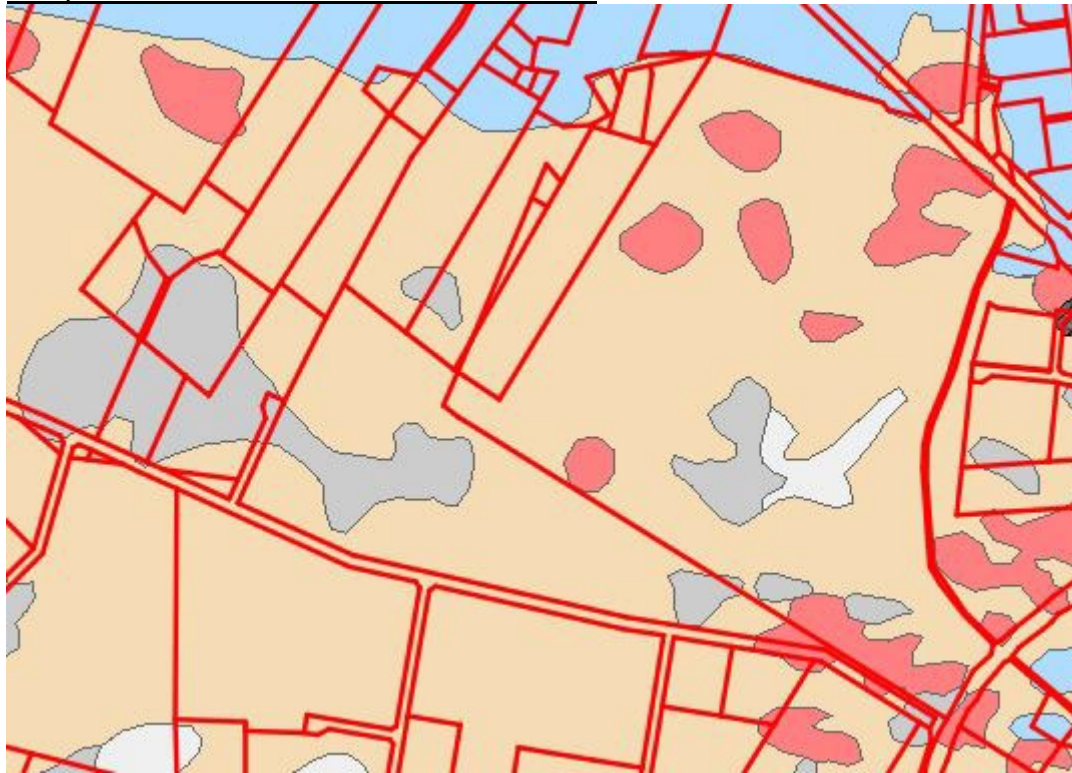
Maisema

Suunnittelualue sijaitsee itä-länsi-suuntaisella muuta maastoa korkeammalla metsäisellä moreeniselänteellä. Kuitenkin selänteeseen sisällä olevalla maastollisesti alempana olevalla alueella. Voimalinja muodostaa puuttoman viillon alueen pohjoispuolelta ylänköalueen läpi.

Maaperä

Alueen maaperä on Maanmittauslaitoksen 1:20 000 kartan mukaan suurimmaksi osaksi moreenia (vaalean ruskea). Lisäksi länsiosassa ja itäosassa on turveperäisiä maita (harmaa). Metsäkuvioiden tiedoissa alueita kuvataan länsiosassa turvekan-kaaksi ja itäosassa tuoreeksi kankaaksi.

Maaperäkarta Maanmittauslaitos 1:20 000.



Pohjavedet

Alue on vähintään noin 4 km päässä pohjavesialueista.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

3.1.3.1 Nykyinen maankäyttö ja rakennettu ympäristö

Asemakaava-alue on kaavoitettu teollisuusalueeksi, jota ei ole vielä otettu käyttöön. Nykyisellään alue on talousmetsää, jossa on pääosin nuorta puustoa. Alueen pohjoisosa rajoittuu voimajohtoalueeseen, jossa sijaitsee yksi 400 kV:n, kolme 110 kV:n ja yksi 20 kV:n voimajohto. Alueen itäpuolella on vuonna 2005 valmistunut Somerontie, joka on Forssan ja Someron välinen maantie 282.

Suunnittelualan länsipuolen läheisyydessä on Kiimassuon Envitech -alue, jossa sijaitsee kymmenkunta jätettä käsittelevää, hyötykäyttävää ja jatkojalostavaa laitosta. Alueella sijaitsee myös voimalaitos. Suunnittelualan itäpuolen läheisyyteen on rakennettu laaja ikkunatehdas, jonka toiminta loppui vuonna 2012.

3.1.3.2 Kunnallistekniikka

Alueen kunnallistekniikkaa on rakennettu Ratastien katualueen osalta.

3.1.4 Maanomistus

Alue on Forssan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

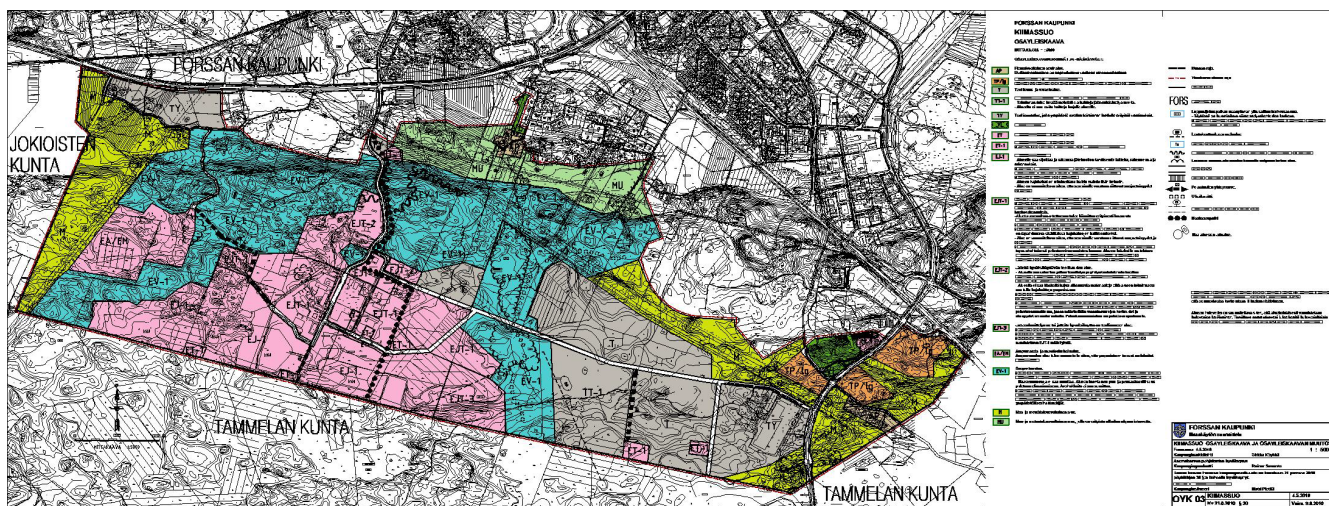
Maakuntakaava

- Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040, 12.9.2019 kuulutettu voimaan, alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T 289).

Ote maakuntakaavasta on OASissa.

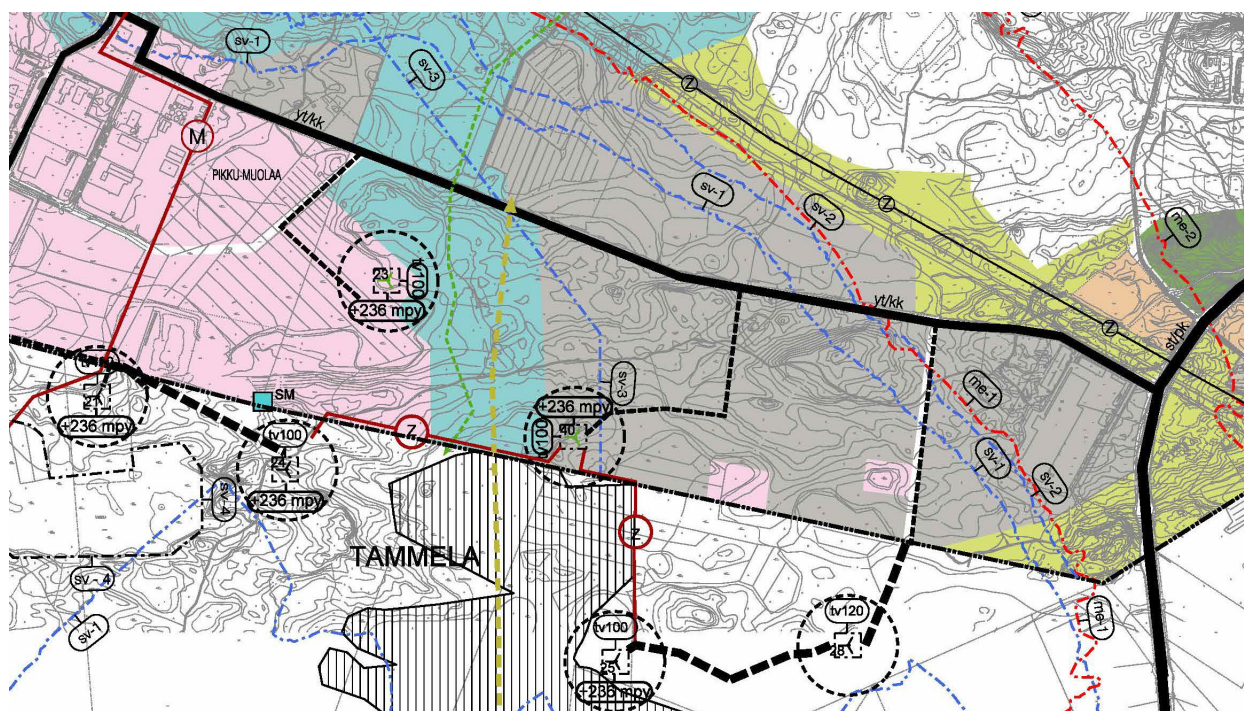
Yleiskaava

- **Kiimassuo osayleiskaavassa (2010)** alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T).



- **Tuulivoimapuisto-teemaosayleiskaava** sijoittuu sekä Forssan kaupungin että Tammelan kunnan alueelle. Tuulivoimapuisto-teemaosayleiskaavojen tarkoituksena on osoittaa tuulivoimalaitosten sekä niihin liittyvän sähkönsiirtoverkoston, tiestön ja sähköasemien sijainnit suunnittelualueelle. Forssan kaupungin alueella on laadittu myös Tuulivoima asemakaava. Kaava-alueelle on osoitettu 11 tuulivoimalan paikkaa, joista mikään ei sijoitu asemakaavan muutosalueelle.

-



Ote Tuulivoimapuisto-teemaosayleiskaavasta (30.1.2017)

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Ratasmäki asemakaava (30.3.2015). Asemakaavassa suunnittelualueelle on esitetty T-5 Teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennusten korttelialuetta, jonka sisään on pistona Sylinterintie. Lisäksi suunnittelualueella on ET-4 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta.

Ote ajantasa-asetuksesta on esitetty osall.- ja arviointisuunnitelmassa, LIITE 1.

Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2023.

Tonttijako- ja rekisteri

Alueella on voimassa oleva asemakaava ja alueelle on muodostettu Sylinteritien katualue. Muilta osin alueen kaavan mukaisia tontteja ei ole muodostettu alueella on vielä tilat, jotka olivat ennen voimaantulleen asemakaavan muodostusta.

Pohjakartta

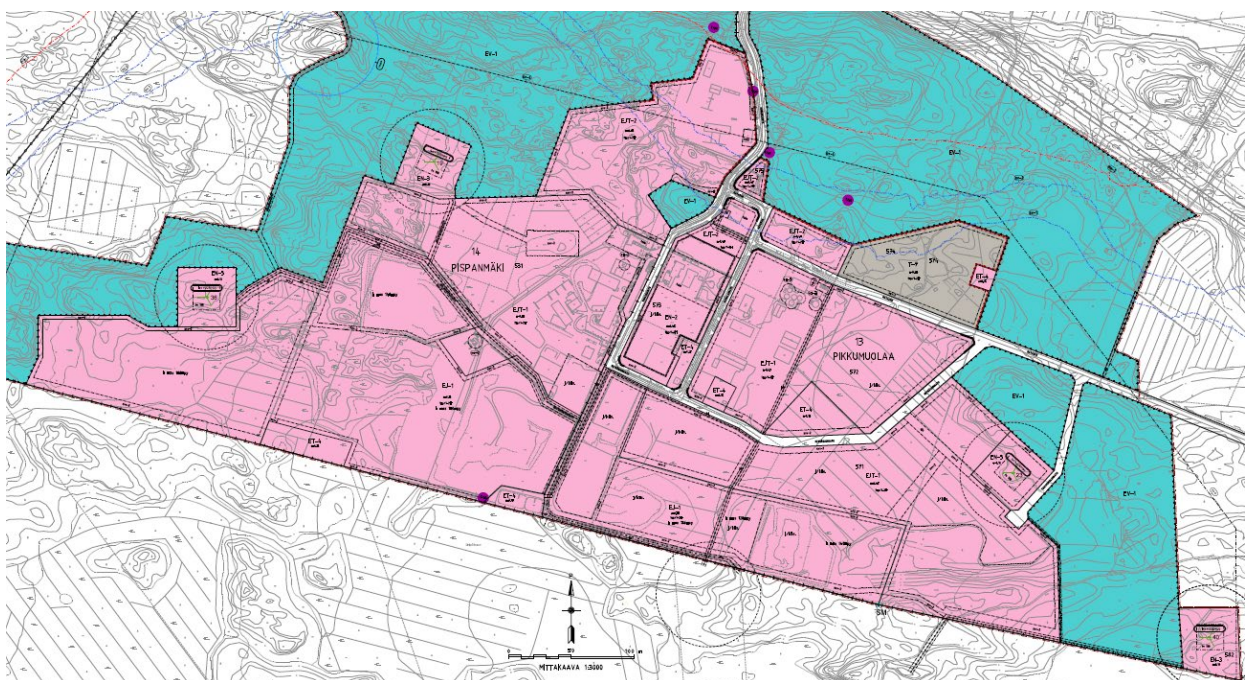
Täydennyskartoitus alueella on suoritettu 2021. Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelu pitää ajan tasalla ja täydentää pohjakarttaa.

Rakennuskiellot

Koska alueella ei ole muodostettu asemakaavan mukaisia tontteja korttelialueella on voimassa rakennuskielto MRL 81 §:n mukaan.

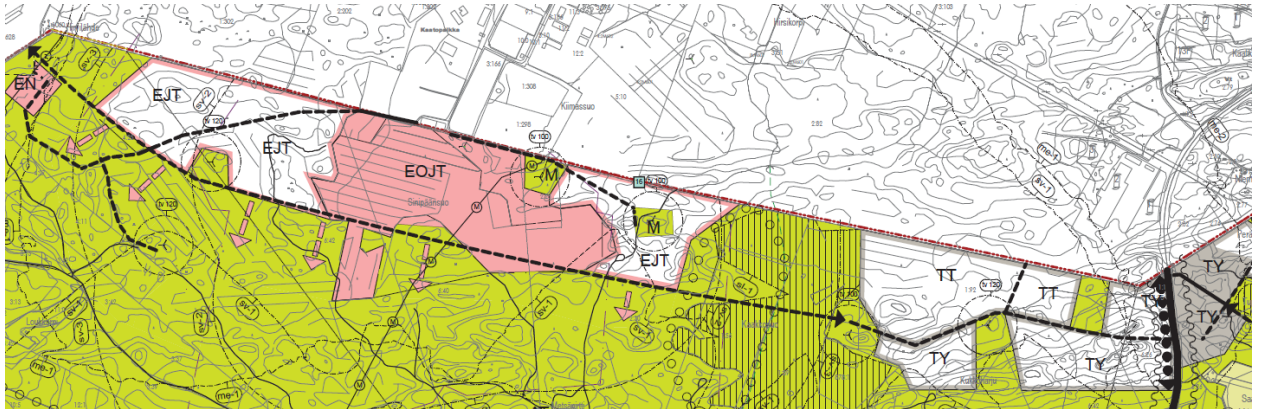
Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kiimassuon Envitech-alueelle on valmistunut Kiimassuo-asetus, joka on virallisesti nähtävänä 19.1. -17.2.2015. Kaava käsittää Kiimassuo-osayleiskaavassa osoitetut jätehuollon alueet ja siihen liittyvät teollisuusalueet sekä niiden laajennukset. Asemakaavassa toiminta-alue on osoitettu jätteenkäsittelyalueeksi, jätteitä hyväksikäyttävän ja lajittelevan teollisuuden korttelialueeksi, teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennusten korttelialueeksi, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi sekä energiahuollon alueeksi.



Kiimassuo-asetus 11.12.2014

Tammelan puolella on Sukula - Häiviä–osayleiskaavasta valmistunut ehdotus, joka asetetaan nähtäville alkuvuodesta 2015. Ehdotuksessa on Forssan rajan tuntumaan osoitettu teollisuuteen ja jätehuoltotoimintaan noin 180 ha:n alue. Alueet sijoittuvat siten, että ne laajentavat Forssan puolen vastaavia alueita etelän suuntaan. Pääliikenneyhteys alueelle on osoitettu Somerontieltä sekä osin Forssan puolelta.



Ote Sukula – Häiviä osayleiskaavaehdotuksesta 22.10.2014.

Tammelan puolella on myönnetty ympäristölupa turvetuotantoon Sinipäänsuon noin 33,5 ha:n suuruiselle alueelle, joka näkyy osayleiskaavassa EOJT-merkintänä.

Viranomaisneuvottelut

Teknisessä ja ympäristötoimissa on neuvoteltu Ratsmäen kaupungin omistaman korttelin 583 kaavan muuttamisesta siten, että korttelialueen sisällä oleva Sylinterintie osoitetaan korttelialueeksi. Muilta osin kaava pysyy entisellään. Neuvottelussa päätettiin siihen, että kaavamuutos tehdään kaupunginarkkitehdin päätöksellä merkitykseltään vähäisenä kaavamuutoksena. Merkitykseltään vähäisen kaavamuutoksen ollessa kyseessä luonnosvaiheen kuuleminen on tehty maanomistajan neuvottelun yhteydessä. Ehdotus laitetaan nähtäville.

Kaava on vaikutuksiltaan niin vähäinen ettei ole syytä pitää neuvottelua Hämeen ELY keskuksen kanssa. Asiasta on sovittu ELYn edustajan kanssa käydyssä puhelinneuvottelussa.

3.3 Selvitysten ajantasaisuuden arvioinnit ja päivitykset

Kaavan yhteydessä ei ole ollut tarpeen tehdä uusia selvityksiä. Kaavan yhteydessä on arvioitu voimassa olevan kaavan selvitysten ajantasaisuuden arviointia ja päivityksiä.

3.3.1 Selvitysten päivitykset

Forssan Kiimassuon osayleiskaava-alueen liito-oravaselvitys, Suomen Luontotieto Oy 13/2008 Jyrki Oja, Satu Oja. Selvityksen yhteenvetokartta.

Suunnittelualue soveltuu huonosti liito-oraville eikä siellä ole asuttuja liito-oravan elinpiirejä. Tilanne ei ollut muuttunut asemakaavan tekoon mennessä (2015), eikä nykytilanteeseen mennessä (2024).

Liikenteellisen selvityksen päivitys

Asemakaavan muutokset ovat niin vähäisiä, etteivät ne vaikuta liikennemääriin. Laajemman alueen liikenteellinen tarkastelu on tehty Kiimassuo-osayleiskaavan ja Tammelan osayleiskaavan selvitysten yhteydessä.

Liikennemääriä on tuolloin arvioitu Suomen ympäristö 27/ 2008 -julkaisun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” mukaan. Arvioidut liikennemäärät on osoitettu seuraavassa kartassa. Käyttötarkoitus ei muutu, joten liikennemäärien arviointia ei ole tarpeen päivittää.

Uusien toiminta-alueiden myötä Somerontien laskennallinen liikennemäärä kasvaa suuremmaksi kuin Jokioistentien liikennemäärä. Forssan seudun tie- ja katuverkkosuunnitelmassa on arvioitu Jokioistentien liikennemääräksi 7300. Jokioistentien liikennemäärä kasvaa Kiimassuolta tulevalle liikenteelle kokonaisuudessaan noin 8700 ajoneuvoon. Suunnitelmassa on osoitettu Somerontien liikennemääräksi 2100. Ratasmäen teollisuuden rakentamisen arvellaan jatkuvan Fenestra Oy:n ja Pilkington Oy:n mukaisesti 0,2 tehokkuudella, joka tarkoittaa laskennallista noin 3700 liikennetapahtuman lisäystä Somerontielle. Kun tähän lisätään Kiimassuon alueelta tuleva 600 ajoneuvoa, on I vaiheessa Somerontien liikennemäärä noin 6400 ajoneuvoa/vuorokausi.

Forssan kaupungin puolella oleva Ratastien liittymä johtaa entisen Fenestra Oy:n teollisuustontin ohi Ratasmäen asemakaavassa laajentuvalla teollisuusalueelle sekä edelleen Kiimassuon alueelle.

Ratastien toiminta-alueen liikenne Somerontien suunnasta koostuu suunnittelualueen noin 81 ha:n sekä Peräkorven asemakaavan noin 23 ha:n työpaikka-alueiden liikenteestä. Suomen ympäristösarjassa 27/2008 julkaistun selvityksen 'Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa' mukaan alue, jossa on laitoksia 10 ha ja jonka maksimirakennusoikeus on 30000 k-m² rakennustehokkuuden ollessa $e=0,3$, sekä työntekijöitä on 1/200 m² (= 150 työntekijää) arkiliikenne muodostuu seuraavasti:

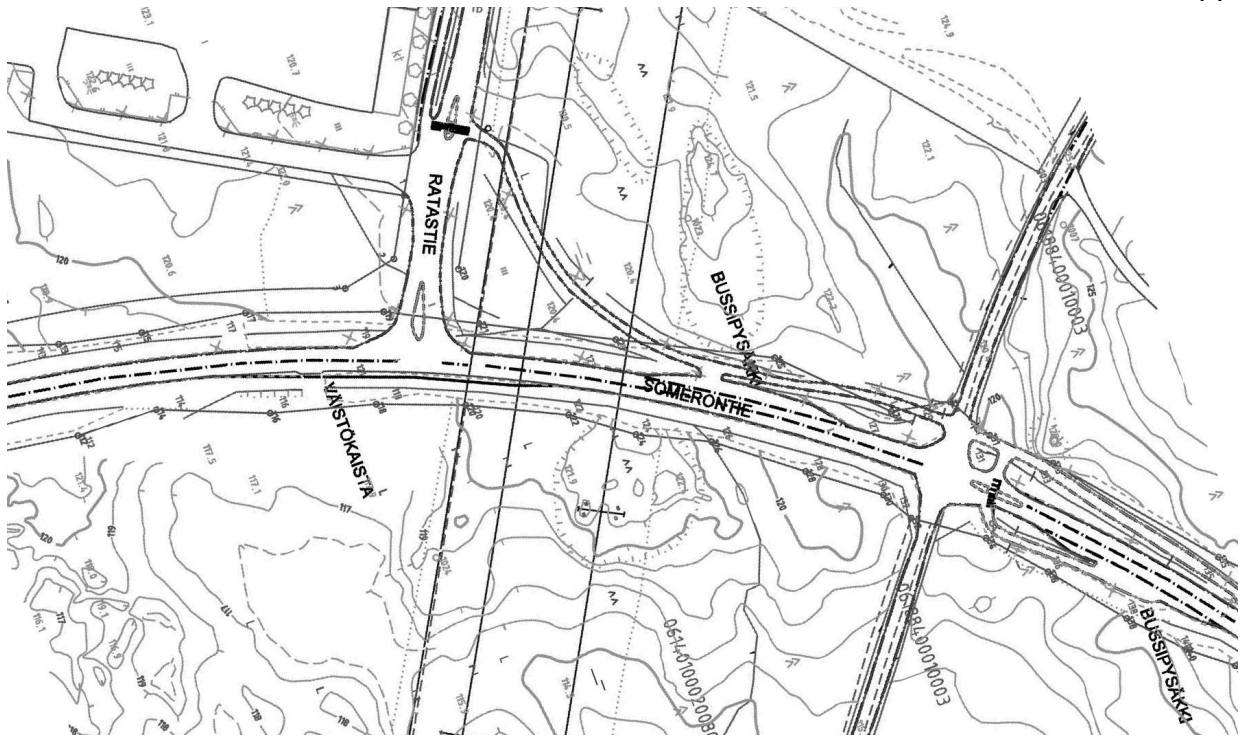
henkilöautokäyntejä	5-10 x 150=750-1500
pakettiautokäyntejä	20-25 x 150=3000-3750
kuorma-autokäyntejä	6-30 x 150=900-4500

Ratasmäen asemakaavan yhteydessä arvioitiin liittymien tilavarausten riittävyys.

Somerontieltä on tällä hetkellä liittymät länteen Ratastielle sekä Tammelan puolella itään Teräsmiehentielle. Asemakaavaehdotuksissa Ratastien varteen on osoitettu Ratasmäen puolelle teollisuusaluetta 80 ha ja Kiimassuon puolelle erilaisia toiminta-alueita noin 50 ha. Kokonaisuudessaan Kiimassuon alueella on noin 160 ha toiminta-aluetta, jonne on yhteys sekä Kiimassuontieltä että Ratastien puolelta. Tammelan puolella Teräsmiehentien varteen asemakaavassa on osoitettu teollisuusaluetta noin 9 ha. Sukula – Häiviä osayleiskaavaehdotuksessa on osoitettu erilaisia toiminta-alueita Somerontien läntiselle puolelle noin 180 ha. Toimintojen toteutumisen myötä alueelle suuntautuu huomattava määrä raskasta liikennettä. Yhteensä liikennettä on arvioitu syntyvän noin Somerontieltä Forssan läntiselle toiminta-alueelle noin 3700 ajoneuvoa / vuorokausi ja Tammelan läntiselle toiminta-alueelle noin 4600 ajoneuvoa / vuorokausi. Tammelan puolen liikenteen määrä on 25 % enemmän kuin Forssan toiminta-alueen liikennemäärä Somerontieltä Ratastielle.

Ratastien liittymä Somerontielle sijoittuu myös 60 km/h tieosuudelle. Somerontielle on väistötila Someron suunnasta vasemmalle Ratasmäentielle kääntyvän liikenteen ohittamiseen. Väistötilan suunnittelussa on otettu huomioon toiminta-alueelle tuleva maankäyttö kokonaisuudessaan.





Voimassa olevan asemakaavan yhteydessä esitetään, että liittymäjärjestelyt ovat riittävät toteutukselle, jossa Kiimassuon ja Ratasmäen asemakaava-alueet toteutuvat kokonaisuudessaan.

Kevyt liikenne

Ratastiellä on otettu huomioon kevyen liikenteen väylän toteutus voimassa olevan asemakaavan katualuevarauksissa. Asemakaavamuutosalueen eteläpuolella. Somerontien varrella kevyen liikenteen väylä on toteutettu tien länsipuolella Ratastien liittymään saakka.

Joukkoliikenne

Linja-autovuorot kulkevat Jokioistentien kautta Forssa-Jokioinen-Humppila sekä Loimaa-Ypäjä-Forssa välillä, arkipäivisin yhteensä kahdeksan vuoroa suuntaansa. Peliitapirssi ajaa Somerontien kautta kerran viikossa, muuta vakituista joukkoliikennettä Somerontiellä ei ole. Kiimassuon ja Ratasmäen asemakaava-alueiden toteutumiset eivät lisää joukkoliikenteen tarvetta. Linja-autopysäkki on Somerontiellä Ratastien liittymässä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavalla poistetaan Sylinterintien katualue ja liitetään se osaksi korttelia 583.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Katso kohta 4.3.2.

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.

4.3.2 Vireilletulo

Kaupunginarkkitehti päätti 13.3.2024 §1/2024 laittaa Ratasmäki I, merkitykseltään vähäisen asemakaavamuutoksen vireille ja asettaa asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtäville 25.3.-8.4.2024. Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin 24.3.2024 lehtikuulutuksella Forssan lehdessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Teknisessä ja ympäristötoimessa on neuvoteltu Ratasmäen kaupungin omistaman korttelin 583 kaavan muuttamisesta siten, että korttelialueen sisällä oleva Sylinterintie osoitetaan korttelialueeksi.
- Merkitykseltään vähäisen kaavamutoksen ollessa kyseessä luonnosvaiheen kuumeminen on tehty maanomistajan neuvottelun yhteydessä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeen vireilletulosta on ilmoitettu Hämeen ja Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksille. ELY:n edustaja esitti, ettei ole tarpeen käydä viranomaisneuvotteluaneuvottelua.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavalla muodostetaan laaja yhtenäinen korttelialue.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alue on pinta-alaltaan noin 36,19 ha. Alue koostuu yhdestä teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennusten korttelialueesta sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevasta alueesta, jotka toimivat pääasiassa hulevesien keräily- ja puhdistus-alueina sekä Sylinterintien katualueesta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Työpaikka-alue sijaitsee maisemallisesti suljetulla metsäpohjaisella alueella, jossa ei ole taajamakuvallisesti tai maisemallisesti herkkiä kohteita.

Alueella ei ole metsälain mukaisia arvokkaita luontokohteita tai luonnonsuojelulain mukaisia suojelukohteita.

5.3 Aluevaraukset

Koko kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 89,3154 ha. Korttelialueiden ja muiden kaava-alueiden mitoitus jakautuu seuraavasti:

Alue	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus
T-5	35,3322 ha	158995 m ²	0,45
ET-4	0,8576 ha	1286 m ²	0,15
Katualue	0		
Yhteensä	36,19 ha	160281 m ²	0,39

Liite 2 Seurantalomake

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamutoksella ei ole vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

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

Asemakaavamutoksella ei ole lisävaikutuksia maa- kallioperään veteen ilmaan ja ilmastoon. Voimassa olevan asemakaavan mukainen maankäyttö muuttaa metsätalousalueen rakennetuksi ympäristöksi. Laajojen teollisuus- ja logistiikka-alueiden rakentaminen edellyttää korttelialueiden maanpinnan tasoitusta. Alueelle on tulossa laajoja asfaltoituja pintoja, joiden pintavedet sekä ympäröivien alueiden hulevedet hoide-

taan kaavamääräysten mukaisesti laadittavan hulevesisuunnitelman mukaan. Maankäytöllä on normaalit kunnallistekniikkaan liitettävän teollisuusalueen vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja -varoihin

Asemakaavamuutoksella ei ole lisävaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja – varoihin. Voimassa olevan asemakaavan mukainen maankäyttö muuttaa metsätalousalueen kasvi- ja eläinlajit rakennetun ympäristön lajeiksi. Forssan kokonaisuudessa Ratasmäen alueen maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Alue sijaitsee noin neljän kilometrin päässä Forssan keskustasta ja noin 1,5 kilometrin päässä Viksbergin asuinalueesta. Alueelle rakentuvat teollisuus- ja logistiikkatoiminnot ovat riittävällä etäisyydellä asutuksesta, koska toiminnot eivät saa aiheuttaa kohtuutonta rasiutusta, joka on huomioitava ympäristölupaehdoissa. Toisaalta alue on työpaikkojen kannalta kohtuullisen pyöräilymatkan päässä asuinalueista. Alueen asemakaavamuutoksella ei siten ole haitallisia vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Maakuntakaavassa ja Forssan seudun strategisessa rakennetarkastelussa on suunniteltu alueen laajentamista Tammelan kunnan puolelle. Alueen kaavoittaminen johtaa kehitystä Forssan kaupungin alueella tehtyjen suunnitelmien mukaiseen suuntaan ja asemakaava tukee seudun aluerakennetta.

5.4.5 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Alue on helposti kytkettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin, jotka ulottuvat nykyisin alueen itäpuolella olevalle entiselle Fenestran alueelle sekä länsipuolella olevalle Envitech-alueelle turvaten Kiimassuon alueen toimintoja. Ratasmäen alue on olennainen osa suunniteltua toimivaa kokonaisverkostoa. Kaavamääräykset on laadittu siten, että kaupunki pystyy hoitamaan hule- ja jätevesivelvoitteensa, vaikka alueelle sijoittuisi hyvinkin erityyppistä ja erilaista hule- ja jätevetä aiheuttavaa toimintaa. Alueen infran investoinnit ovat hyvin kohtuullisia verrattuna työpaikkojen myötä kaupungille tuleviin hyötyihin.

5.4.6 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutoksella ei ole lisävaikutuksia koska voimassa olevassa asemakaavassa alueelle kaavailtu toiminta kokonaisuudessaan toteutuessaan tulee lisäämään huomattavasti liikennettä nykyisestä. Somerontien liikenteellisen sujuvuuden varmistaminen saattaa edellyttää kääntymiskaistan rakentamista pohjoisesta tulevalle liikenteelle ja levennyksen rakentamista etelästä tulevalle liikenteelle.

5.4.7 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole lisävaikutuksia koska voimassa olevan asemakaavan alueen rakentaminen muuttaa vanhan metsäalueen teollisuus- ja logistiikka-alueeksi. Maisema on nykyisin tilallisesta näkökulmasta suljettu tai puoliavoin, joten maankäytön toteuttamisella on paikallisia vaikutuksia, kaukomaisema säilyy suojavihervyöhykkeiden säilyessä. Alueella ei ole kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön liittyviä kohteita, joten niihin kaavalla ei ole vaikutusta.

Kaava-alue jää entisen Fenestran tehtaan muodostaman portin sekä Kiimassuon Envitech-alueen väliin. Teollisuus- ja jätealueen kokonaisuus on erillään muusta maankäytöstä. Suunnittelualue saa rakentua teollisuuden ehdoin. Kaava ei tämän vuoksi juurikaan rajoita eikä ohjaa alueelle tulevan maankäytön kaupunkikuvallista ilmettä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella on normaalia yritys- ja teollisuusalueen toiminnan aiheuttamaa melua sekä liikennemelua.

Ympäristöluvat ovat avainasemassa, kun arvioidaan suunnittelualueen vaikutuksia ympäristöön. Ympäristölupia myönnettäessä on huomioitava, ettei toiminta saa aiheuttaa kohtuutonta räsäystä asutukselle tai naapureille. Jätealueelta saattaa tulla tuulen mukana suunnittelualueelle ajoittaista hajuhaittaa. Kiimassuo-asemakaavan määräyksillä on rajoitettu Envitech-alueen hajuhaittoja. Seurantatiedot kertovat, että siinä on myös onnistuttu.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan muutosalueella on samat määräykset kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Liite 3 Asemakaavakartta ja -määräykset

5.6.1 Yleiset määräykset

- Alueella oleva toiminta ei saa aiheuttaa Seveso II direktiivin (96/82/EY) mukaista suuronnettomuusriskiä.
- Alue saa muodostaa korkeintaan pelastustoiminnan II-luokan riskialueen. (Pelastustoimen toimintavalmiuden suunnitteluohje; Sisäasiainministeriön julkaisu 21/2012)
 - Euroopan unioni (EU) on antanut nk. Seveso II -direktiivin, jonka mukaan Euroopan maiden on tunnistettava riskialttiit teollisuusalueet ja toteutettava asianmukaiset toimenpiteet ehkäistäkseen vaarallisista aineista aiheutuvia suuronnettomuuksia ja rajoitettavaksi niiden ihmisille ja ympäristölle aiheuttamia seurauksia. Direktiivin tavoitteena on suojelun korkean tason varmistaminen koko Euroopan unionissa.
 - Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole toimintaedellytyksiä pelastustoimiin, mikäli alueella sattuisi vaarallisista aineista aiheutuva suuronnettomuus. Aluetta on tarkasteltu myös mahdollisen domino-efektin kannalta, jolloin pelastuslaitoksen valmiudet tilanteen hallitsemiseen ovat riittämättömät.
- Raaka-aineiden ja tuotteiden, joista saattaa aiheutua haittaa tai vaaraa ihmisten terveydelle, maaperän, pinta- tai pohjaveden pilaantumisvaaraa, roskaantumista, pölyämistä, hajuhaittaa tai muuta haittaa ympäristölle, on prosessoitava ja varastoitava sisätiloissa tai suojattuna ulkotiloissa.
 - Määräyksillä pyritään estämään haju- ja pölyhaittojen leviämistä asutuksen ja muun toiminnan piiriin sekä ravinteiden pääsemistä maaperään.
 - Kaikki hajua aiheuttava varastointi on sijoitettava sisätiloihin, jolloin haju on hallittavissa esim. koneellisesti poistamalla.
- Toiminta on sijoitettava kiinteistöllä siten, että jätetään riittävät suojaetäisyydet ja -alueet sekä toimintojen välille että tontinrajasta. Toiminta ei saa rajoittaa naapurikiinteistöjen käyttöä.
 - Toiminnassa on huomioitava rakentamisen välilliset vaikutukset ympäristöön ja etenkin naapuritontteihin.
 - Varastointia tai rakenteiden muodostamista ei saa sijoittaa liian lähelle naapurikiinteistöä, jolloin esim. mahdolliset luiskat sijoittuvat naapurin puolelle.
 - Toiminta ei saa olla niin laajavaikutteista, että aiheutetaan onnettomuusriski naapurille, jolloin naapurikiinteistön käyttö estetään.
- Jätevedet viemäroidään niiltä osin, kuin ne täyttävät laadultaan kaava-selostuksessa esitetyt määritelmät, jotka kaupunki on hyväksynyt. Tätä kuormitteisempien jätevesien osalta toimija on velvollinen hoitamaan tarvittavan esikäsitteilyn ja viivytyksen omalla alueellaan, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

- Määräyksen perusteena on huolehtia, että kaupunki pystyy hoitamaan hule- ja jätevesivelvoitteensa.
- Forssan vesihuoltoliikelaitoksen teettämässä 'Forssan Envitech-alueen hulevesien ja jätevesien käsittelyn ja johtamisen yleissuunnitelma' –selvityksessä on määritelty mitoitusravot Kiimassuon ja Ratasmäen toimijoille.
- Uusien toimijoiden vesimäärien ja laadun osalta edellytetään pysyvän seuraavassa taulukossa esitetyissä lukemissa. Muissa tapauksissa toimijat ovat velvollisia hoitamaan omalla alueellaan tarvittavat esikäsittelyt ja viivytykset.

		Keskim.	Maks.
Q	m ³ /a	7 500	10 000
SS	mg/l	150	250
BOD	mg/l	100	200
COD (Cr)	mg/l	150	300
tot-N	mg/l	40	60
NH ₄ -N	mg/l	35	50
tot-P	mg/l	5	10

- Tontin liikenne- ja käyttöalueille on muodostettava rakenne, joka estää maaperän pilaantumisen.
 - Kiinteistön liikenne- ja varastointialueet on suojattava siten, ettei niitä käytettäessä tai mahdollisen onnettomuuden sattuessa maaperään joudu aineksia, jotka pilaavat maaperää.
- Tontista 15% on oltava hulevesien imeytymiseen soveltuvaa aluetta. Puhtaita hulevesiä on kerättävä palovesialtasiin pelastustoimintaan tarvittava määrä.
 - Koko kiinteistön maanpintaa ei saa rakentaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla.
 - Määräyksellä huolehditaan ainakin osan puhtaiden hulevesien imeytymisestä maaperään, jolloin säästetään rakennettavaa hulevesijärjestelmää. Muualla määräyksissä säädellään imeytyvien hulevesien ja tulvavesien imeyttämisestä maaperään.
 - Alueella ei ole riittävää yleistä sammutusvesimäärää pelastustoimille, joten tarvitaan myös aluekohtaisia palovesialtaita, joihin on kerättävä puhtaita hulevesiä sammutusvedeksi.
- Alueella on tonteittain laadittava hulevesisuunnitelma, joka sisältää tarvittavat kiinteistöittaiset tasausaltaat tai -säiliöt. Suunnitelmassa on myös osoitettava hulevesille reitit kaupungin osoittamaan yleiseen tasausaltaaseen. Tarvittaessa tonttien hulevedet ohjataan muiden tonttien kautta. Suunnitelmassa on otettava huomioon tulvavesien kerääminen seuraavasti:
 - Likaiset hulevedet on viemäritävä, jolloin niiden on täytettävä viemäritävien jätevesien laatuvaatimukset. Likaisia hulevesiä saa syntyä enintään 20%:lta tontin pinta-alasta. Ylimenevä osuus hulevesivirtaamasta on viivytettävä kiinteistöllä. Likaisten hulevesien virtaama saa olla enintään 25 l/s/ha x voimakkaasti kuormitteisten hulevesien valuma-alue.
 - Lievästi kuormitteiset hulevedet on käsiteltävä paikallisesti kiinteistöittäin. Käsiteltyjä sekä puhtaita hulevesiä saa johtaa alueen yleiseen hulevesijärjestelmään. Kunkin tontin hulevesien virtaama saa olla enintään 75 l/s/ha x tontin pinta-ala. Ylimenevä osuus hulevesivirtaamasta on viivytettävä kiinteistöllä. Maastoon johdettavien hulevesien laatua on seurattava säännöllisesti.
 - Puhtaat hulevedet voidaan imeyttää maastoon.

- Kaupunki / vesihuoltoliikelaitos osoittaa tietyt paikat, jonne asti kiinteistön omistajan on johdettava hulevedet. Hulevesisuunnitelmassa osoitetaan hulevesien reitti yleiseen tasausaltaan.
- Hulevesimäärät ja maksimivirtaamat perustuvat Forssan vesihuoltoliikelaitoksen teettämässä 'Forssan Envitech-alueen hulevesien ja jätevesien käsittelyn ja johtamisen yleissuunnitelma' –selvityksessä esitettyihin kaavoituksessa käytettäviin lukuihin.
- Maastoon johdettavia lievästi kuormitteisia hulevesiä on käsiteltävä siten, että ne vastaavat puhtaita hulevesiä.

5.6.2 Korttelialueet

T-5 Teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennusten korttelialue.

- Alueelle ei saa sijoittaa biojätteitä eikä yhdyskuntajätevesilietettä hyväksikäyttävää teollisuutta.
- Teollisuustoiminnan hajuhaittoja aiheuttavan raaka-aineen vastaanotto, varastointi ja käsittely on sallittu vain sisätiloissa, joista ei saa tulla hajua ulkoilmaan.
- Alueelle saa myös sijoittaa tarvittavan voimalaitoksen.
- Alueen toiminnasta ei saa aiheutua asutukselle tai naapureille kohtuutonta räsitystä ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista.
- Alueen toiminnan on kestettävä mahdolliset jätteenkäsittelyalueen aiheuttamat haitat.
- Rakennukset on sijoitettava vähintään 6 metrin etäisyydelle viereisen tontin rajasta.
- Alueelle saa sijoittaa ilman suojausta vain ulkovarastointialueita, joissa materiaalia ei saa käsitellä, muokata tai jalostaa. Ulkovarastointialueet on sijoitettava pääkatujen puolella umpiseinäisiin katoksiin tai aidattava vähintään 200 cm korkealla umpinaisella aidalla.
- Varastokasojen enimmäiskorkeus saa olla 10 metriä. Toimijan on määritettävä kasojen etäisyydet tapauskohtaisesti pelastusviranomaisten kanssa. Toimijan on tehtävä alueelle pelastussuunnitelma, jossa määritellään varastokasojen korkeudet ja etäisyydet eri materiaaleille. Pelastussuunnitelma on pidettävä ajantasalla.
 - T-5 korttelialue on lähinnä asutusta, jonka vuoksi korttelialueella on määräyksiä, joilla pyritään pitämään alueelta tulevat haitat minimissään.
 - Teollisuus saattaa tarvita kiinteistölleen toiminnan harjoittamiseen oman voimalaitoksen, jolloin laitoksen sijoittaminen alueelle on mahdollista. Pelkän voimalaitoksen sijoittaminen alueelle ei ole mahdollista ilman sille osoitettua käyttötarkoituserkintää EN.
 - Toiminnasta ei saa aiheutua kohtuutonta räsitystä asutukselle, jottei uusi teollisuusalue entisestään lisää haittojen leviämistä asutusalueelle tai muulle tuotanto- ja toiminta-alueelle, joka ei kestä kyseisiä ympäristöhaittoja. Määräyksellä pyritään mahdollistamaan erityyppisten teollisuusalojen sijoittuminen alueelle.
 - Jätteenkäsittelyalueelta saattaa tulla haittoja, jotka uuden teollisuustoiminnan on huomioitava esim. rakenteellisin keinoin.
 - Alueen ulkovarastointi määräyksillä pyritään vähentämään toiminnasta mahdollisesti tulevia haittoja sekä huolehtimaan pelastus- ja turvallisuusnäkökohdista.

ET-4 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

- Alueelle saa rakentaa vedenkäsittelylaitoksen tai tasausaltaan.
 - Kortteleiden hulevedet viivytetään ja puhdistetaan kiinteistökohtaisesti. Osa hulevesistä ohjataan ET-4 alueelle sen mukaan kuin Vesihuoltoliikelaitos osoittaa. Periaatteena on, että ET-4 alueelle tulee vain puhtaita hulevesiä. ET-4 alueella voidaan myös viivyttää hulevesiä. Kaavan yhteydessä on kuitenkin katsottu, että on tarpeen osoittaa rakennusoikeutta ET-4 alueelle mahdollisen vedenkäsittelylaitoksen rakentamiseksi.
 - Vedenkäsittelylaitoksella viivytetään ja käsitellään hulevesiä. Tasausaltauksiin voidaan myös kerätä sammutusvesiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan mukaiset uudet korttelialueet toteutuvat sitä mukaa kun kiinteistöt myydään eteenpäin.

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Forssa 14.3.2024

Kaupunginarkkitehti

Sirkka Köykkä

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 061 Forssa Täyttämispvm 26.03.2024
Kaavan nimi Ratasmäki I
Hyväksymispvm Ehdotuspvm 14.03.2024
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 13.03.2024
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

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	36,1898		160281	0,44	0,0000	2292
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	35,3322	97,6	158995	0,45	0,5093	2292
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,5093	
E yhteensä	0,8576	2,4	1286	0,15	0,0000	0
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	36,1898		160281	0,44	0,0000	2292
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	35,3322	97,6	158995	0,45	0,5093	2292
T	35,3322	100,0	158995	0,45	0,5093	2292
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,5093	
Kadut					-0,5093	
E yhteensä	0,8576	2,4	1286	0,15	0,0000	0
ET	0,8576	100,0	1286	0,15	0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						