

FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



Ilmakuva MML, 2022

RATASMÄKI II

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

2.4.2024

RATASMÄKI II

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

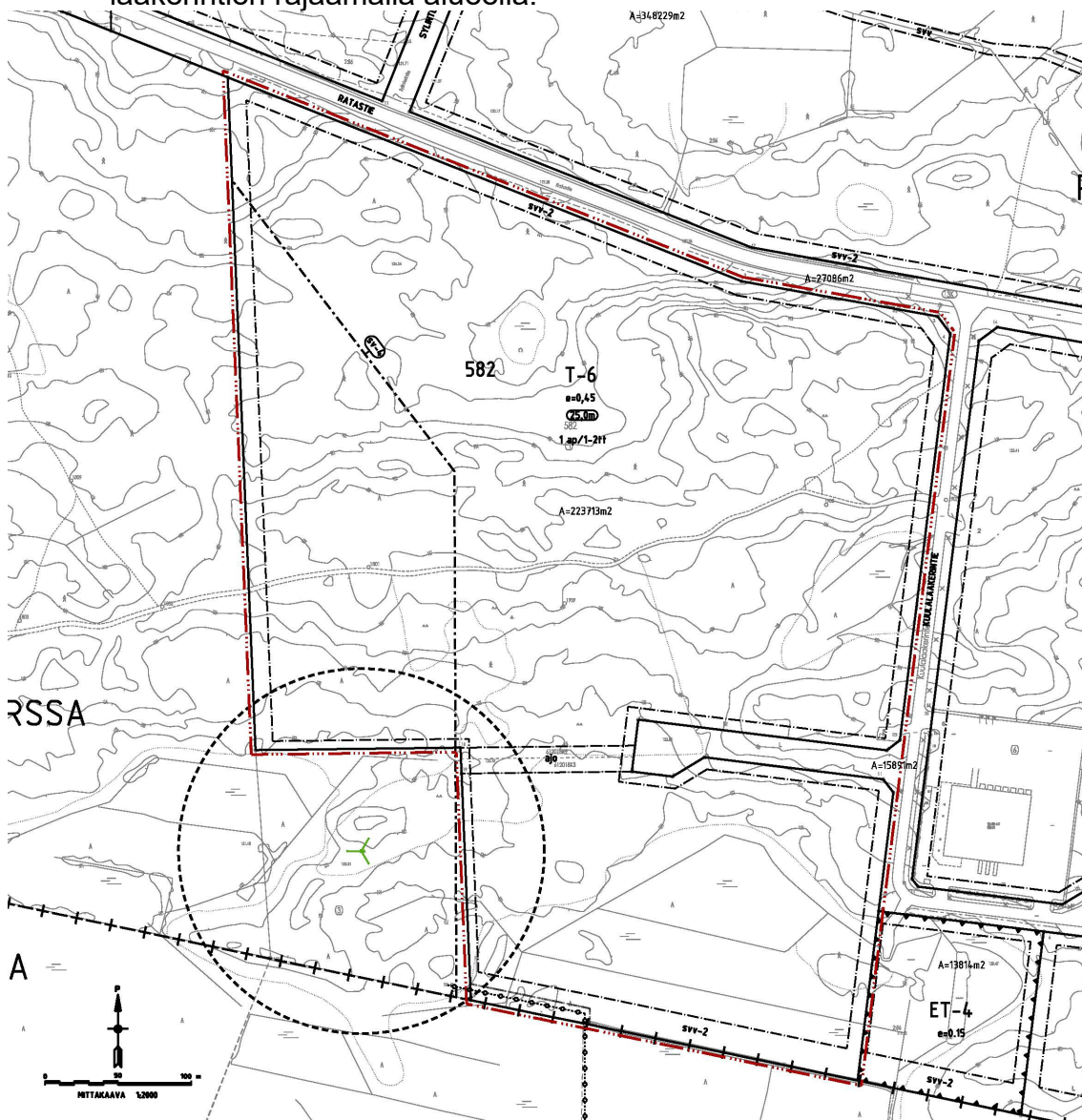
Asemakaavan selostus, joka koskee 2 päivänä huhtikuuta 2024 päivättyä asemakaavaehdotuskarttaa Ratasmäki II.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

Forssan kaupungin Pikku-Muolaan (13.) kaupunginosan kortteli 582.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Forssan eteläisessä osassa ns. Ratasmäen alueella, Ratastien ja Kuulalaakerintien rajaamalla alueella.



1.3 Asemakaavan tarkoitus

Forssan kaupungin omistaman korttelin 582 sisällä oleva Kuulalaakerintien haaran kaualue on tarkoitus kaavoittaa osaksi korttelialuetta.

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	6
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	12
5.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	12
5.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	12
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	13
5.5	Ympäristön häiriötekijät	14
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	14
5.6.1	Yleiset määräykset	14
5.6.2	Korttelialueet	16
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

- 26.3.2024 Teknisen ja ympäristötoimen kokous, jossa sovittiin Ratasmäen kaupungin omistaman korttelin 582 kaavan muuttamisesta siten, että korttelialueen sisällä oleva Kuulalaakerintien haara osoitetaan korttelialueeksi. Muilta osin kaava pysyy entisellään. Neuvottelussa päädyttiin siihen, että kaavamuutos tehdään kaupunginarkkitehdin päätöksellä merkitykseltään vähäisenä kaavamuutoksena.
- 27.3.2024 Ratasmäki II asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n mukainen laatimisvaiheen luonnosvaiheen kuuleminen on tehty teknisessä ja ympäristötoimessa maanomistajan neuvottelun yhteydessä 27.3.2024. Luonnosvaiheeseen ei ollut kommentoitavaa. Kaavaan tulee kuitenkin lisäyksenä sitova tonttijako, jota ei vielä ollut tiedossa. Lisäys tehdään ja kaava päivätään uudelleen ehdotusvaiheessa. 2.4.2024 Ratasmäki II asemakaava laitetaan nähtäville ehdotuksena. Lisäksi nähtävänä ovat 14.3.2024 OAS ja 14.3.2024 selostus.
- 27.3.2024 §2/2024 Ratasmäki II Forssan kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätös asemakaavan vireilletulosta. Kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla kaavan vireilletulopäätös julkaistiin 27.3.2024.
- 4.4.2024 §3/2024 kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätös ehdotuksen nähtäville asettamisesta.
- 6.4.2024 Forssan lehdessä ilmoitettiin asemakaavaehdotuksen nähtävänä olosta.
- Kaupunginarkkitehdin päätöksellä kaavaehdotus ja osallistumisarviointisuunnitelma sekä selostus laitettiin maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 8.4-22.4.2024.
- (23.4.2024) kaupunginarkkitehdin päätöksellä kaavan hyväksyntä päätös.
- (24.4.) alkaa valitusaika.
- (27.5) valitusaika ohi
- voimaantulo kuulumus (2.6.2024)
- voimaantulo (3.6.2024)
-

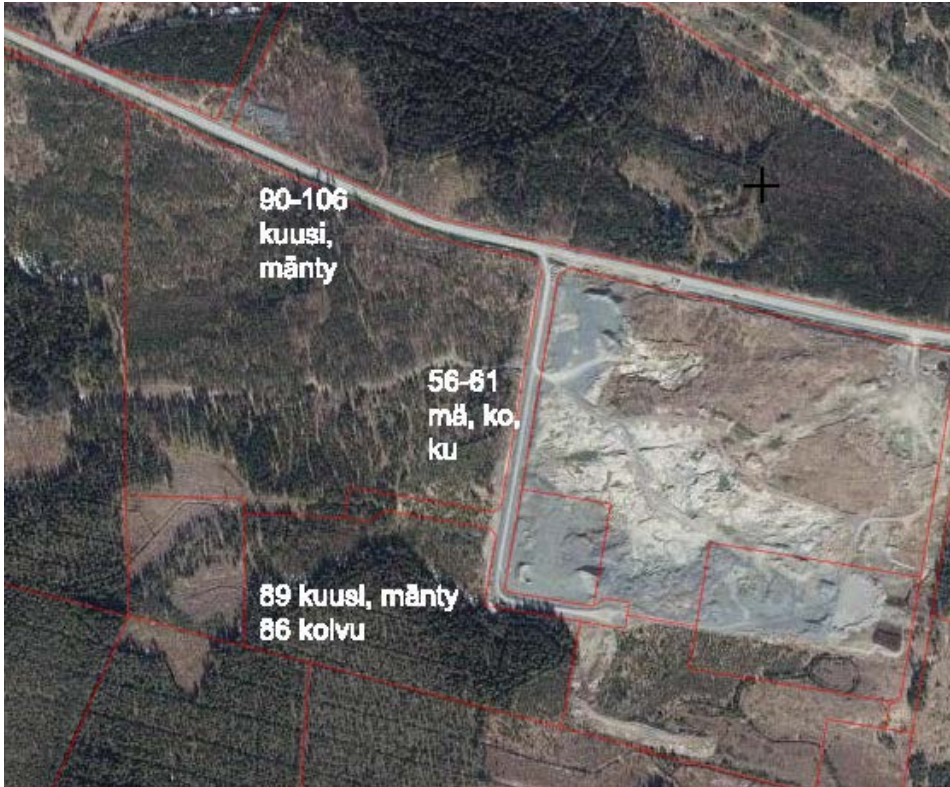
2.2 Asemakaava

Forssan kaupungin omistaman korttelin 582 sisällä olevan Kuulalaakerintien haaran alue kaavoitetaan osaksi korttelialuetta. Tontille osoitetaan sitova tonttinumero. Kaavan yhteydessä osoitettu sitova tonttijako esitetään erillisellä kartalla. Kaava pysyy muulta sisällöltään Ratasmäki asemakaavan mukaisena.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uusi kiinteistö muodostetaan asemakaavan tultua voimaan. Rakentamisen aikataulu ei ole tiedossa.

3 LÄHTÖKOHDAT



Ratasmäen asemakaava on voimassa. Muutoksen alainen kortteli on rakentamaton. Korttelin pohjoispuolella oleva Ratastie on sorapintainen. Kuulalaakerintien toteutunut osa on asfaltoitu. Suunnittelualue on pääosin eri kehitysvaiheessa olevaa metsää. Ilmakuvassa on esitetty alueet, joilla on vanhempaa puustoa. Ilmakuva vuodelta 2022.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ratasmäen asemakaavassa vuodelta 2015 muutettava korttelialue on merkitty T-6 teollisuus-, logistiikka- ja varistorakennusten korttelialueeksi. Alue on vielä rakentamaton vuonna 2024. Korttelialueen puustoa ei ole poistettu eikä maastoa ole tasattu rakentamista varten. Kuten yllä olevasta ilmakuvasta vuodelta 2022 näkyy, alueella on pääosin alle 49-vuotiasta puustoa (16.6 ha:n alueella). Suunnittelualueen pohjoisosan 1,5 ha:n metsäkuviolla on 90-106-vuotiasta kuusta ja mäntyä. Itäosan 0,7 ha:n kuviolla on 56 - 81 -vuotiasta mäntyä ja koivua. Eeläosan turvepohjaisella 3,6 ha:n kuviolla on 89 vuotiasta kuusta ja mäntyä sekä 86 vuotiasta koivua.

3.1.2 Maisema ja luonnon ympäristö

T-6 teollisuus-, logistiikka- ja varistorakennusten korttelialueen luoteiskulmassa on mäki. Kortteli laskee etelään. Korttelin eteläosassa on turveperäisiä maita. Ratasmäki asemakaavan luontoselvitysten tarkistusten yhteydessä kortteliin sisällä ei ollut huomioitavia arvokkaita luonnonympäristöjä. seitsemässä vuodessa puut ovat kasvaneet, tilanne ei kuitenkaan ole muuttunut arvokkaiden luontoympäristöjen suhteen.

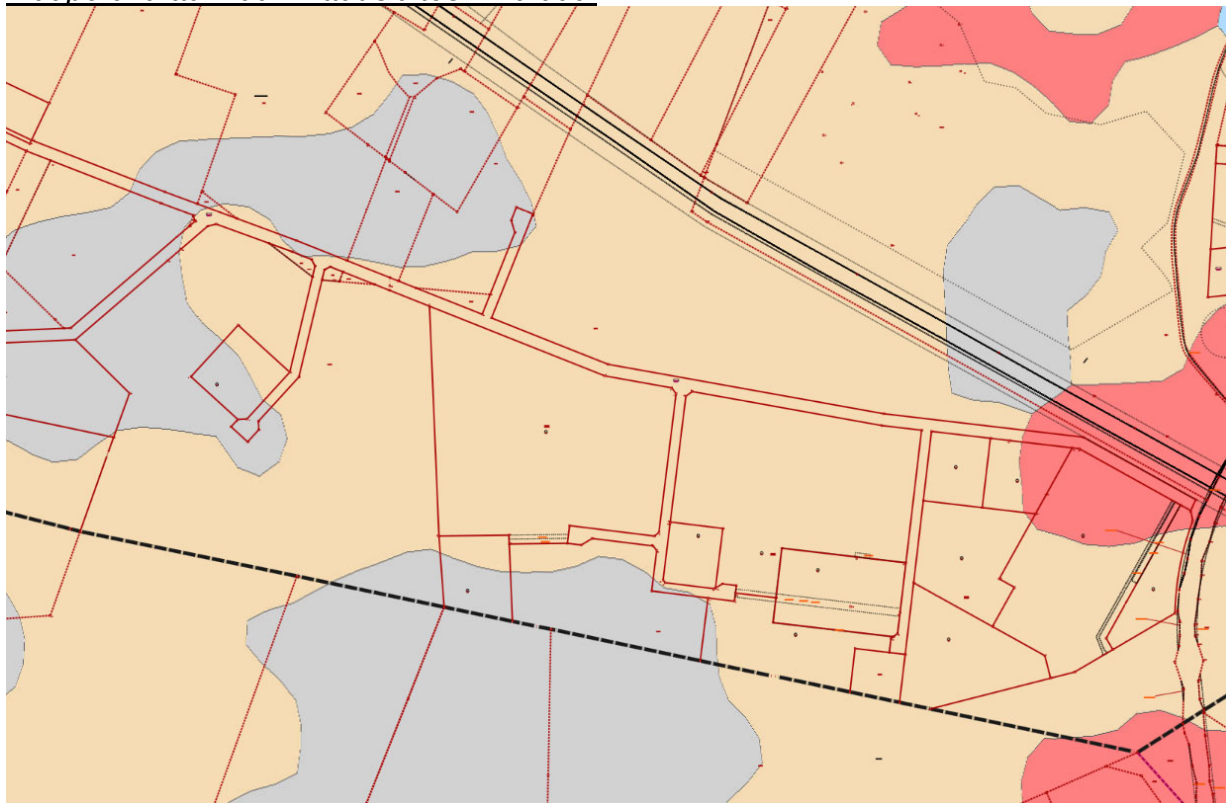
Maisema

Suunnittelualue sijaitsee laajassa maisemassa itä-länsi-suuntaisella muuta maastoa korkeammalle metsäisellä moreeniselänteellä. Alueella sijaitsee selänteen korkein kohta. Puuston poistaminen selänteen korkeimmalta kohdalta vaikuttaa maaston muotoihin. Korkea rakentaminen saattaa näkyä jokilaaksoon.

Maaperä

Alueen maaperä on Maanmittauslaitoksen 1:20 000 kartan mukaan suurimmaksi osaksi moreenia (vaalean ruskea). Lisäksi eteläosassa on turveperäisiä maita (harmaa). Metsäkuvioiden tiedoissa eteläistä aluetta kuvataan mustikkaturvekankaaksi.

Maaperäkartta 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 Ratastiehen, joka on rakennettu sorapintaisena. Alueen itäpuolella on asfaltoitu Kuulalaakerintie. Kuulalaakerintien läntistä haaraa, jonka oli tarkoitus johtaa tuulivoimalalle ei ole rakennettu. Ratastie yhtyy laajemman alueen itäpuolella vuonna 2005 valmistuneeseen Somerontiehen, joka on Forssan ja Someron välinen maantie 282.

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

3.1.3.2 Kunnallistekniikka

Alueen kunnallistekniikkaa on rakennettu Ratastien ja Kuulalaakerintein asfaltoidun katualueen osalta.

3.1.4 Maanomistus

Suunnitteluala on Forssan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

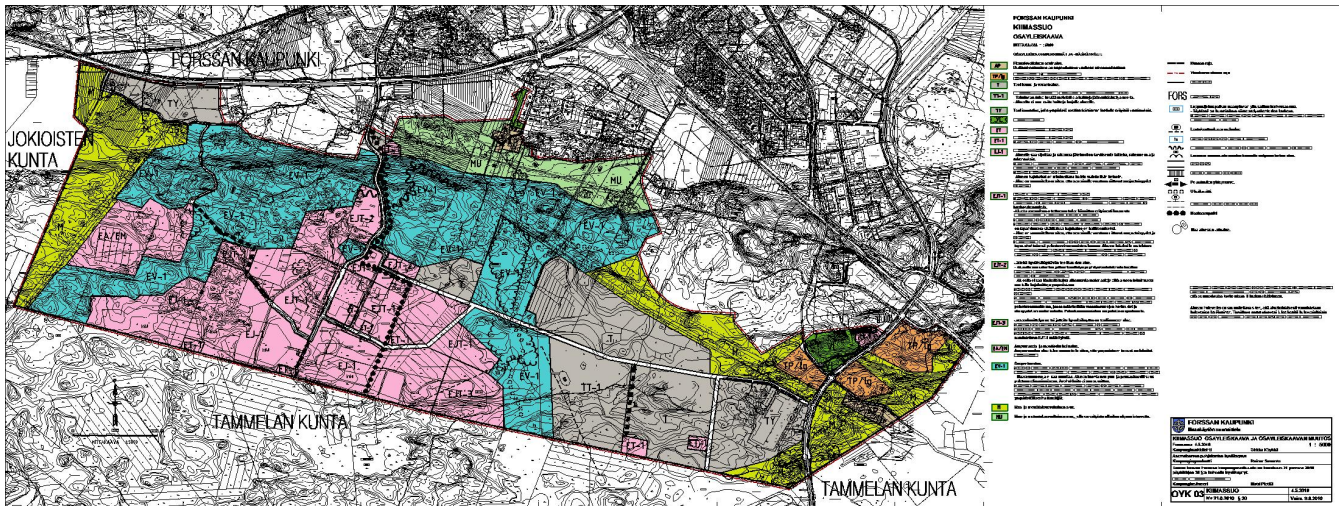
Maakuntakaava

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

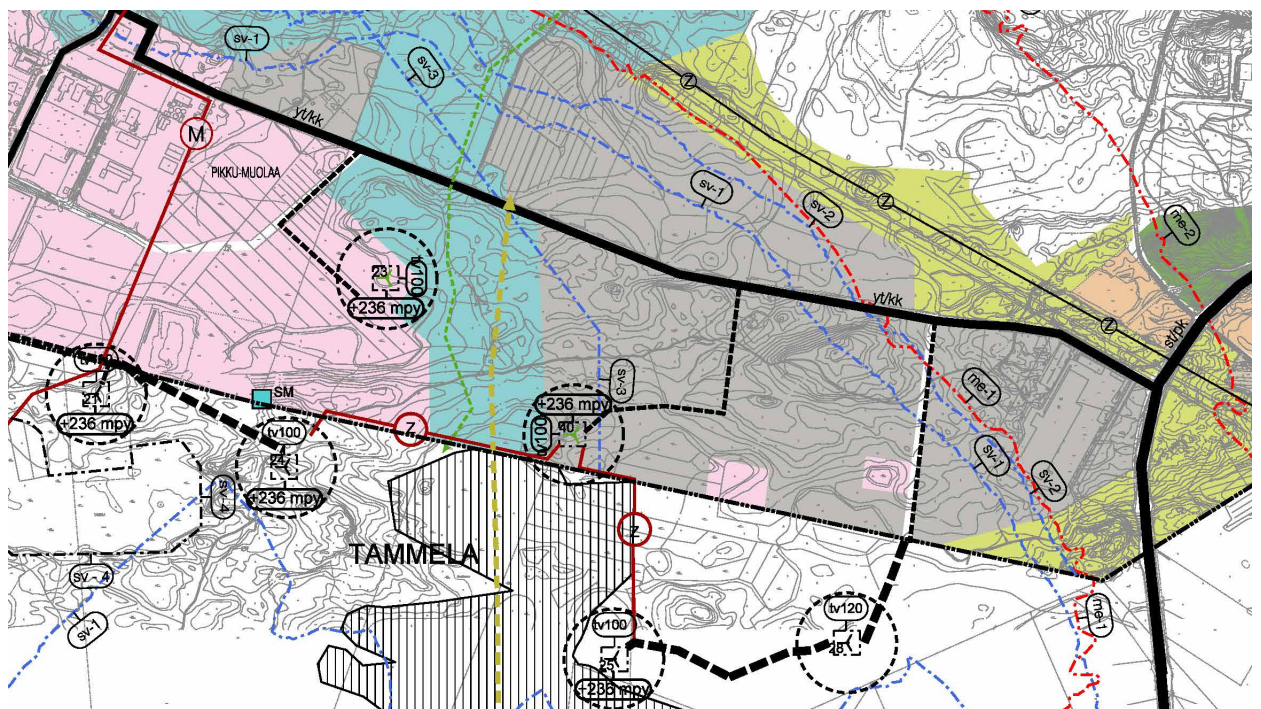
Ote maakuntakaavasta on OASissa.

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-6 Teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennusten korttelialuetta, jonka sisään on pistona Kuulalaakerintien läntinen haara. Ote ajantasa-asemakaavasta 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 Kuulalaakerintien katualue. Muilta osin alueen kaavan mukaisia tontteja ei ole muodostettu alueella on vielä tilat, jotka olivat ennen voimaantullutta asemakaavaa olemassa.

Pohjakartta

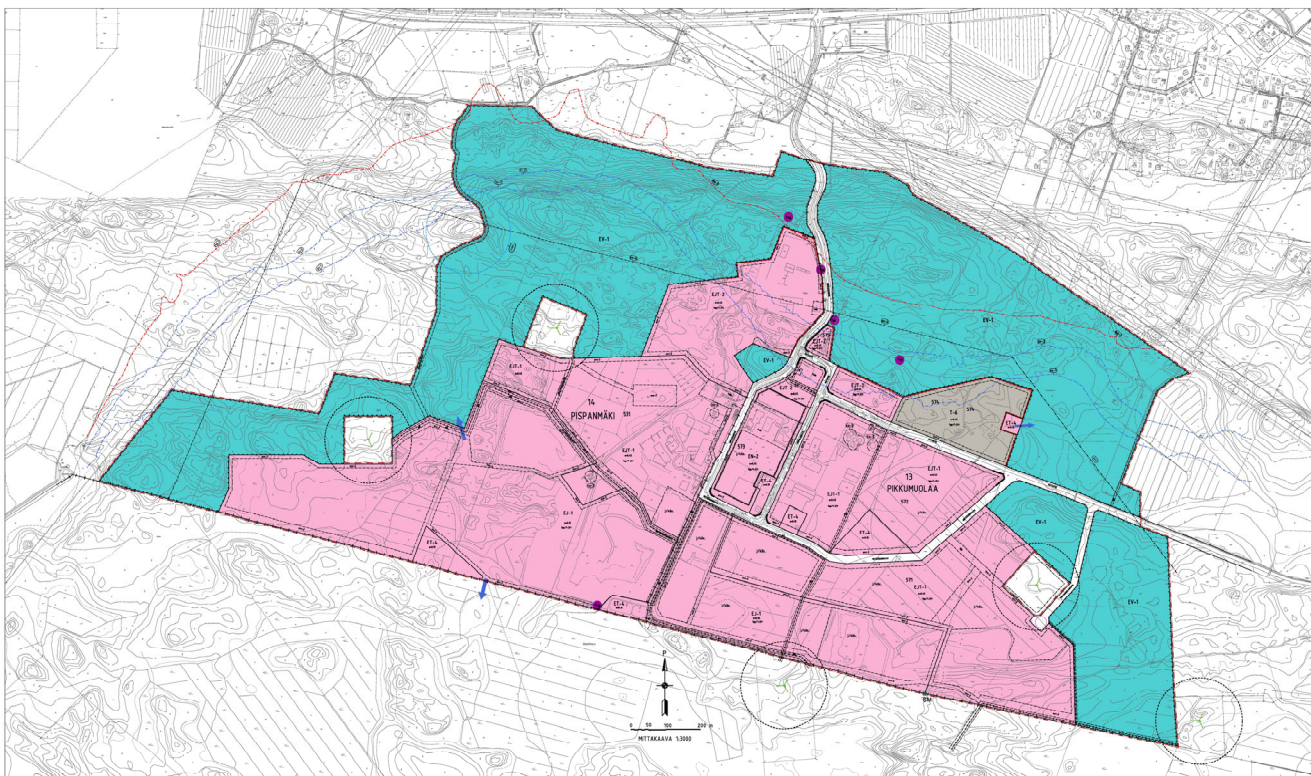
Täydennyskartoitus alueella on suoritettu 2021. Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelu pitää ajan tasalla ja täydentää pohjakarttaa.

Rakennuskiellot

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

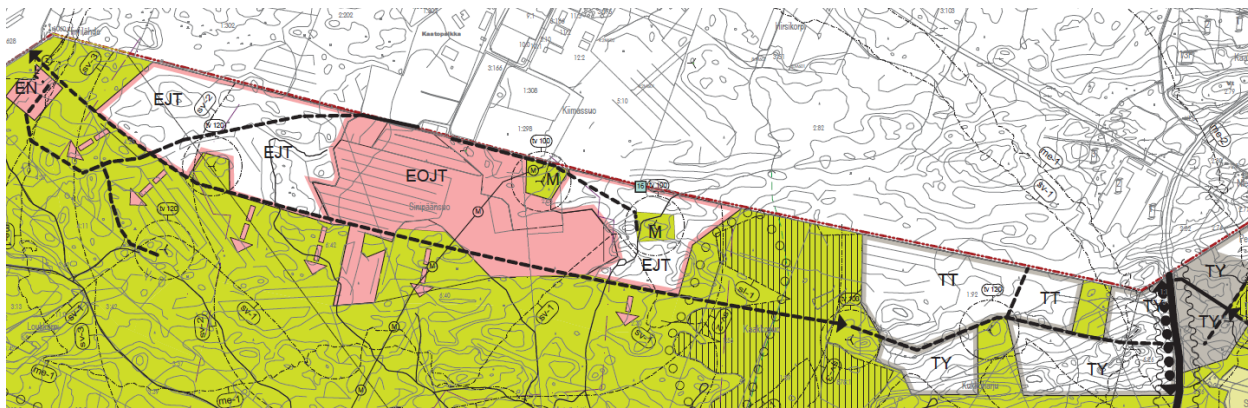
Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kiimassuon Envitech-alueelle on voimassa L 16 Kiimassuo-asemakaava, joka käsittelee jätehuollon alueet ja siihen liittyvät teollisuusalueet sekä niiden laajennukset. Asemakaavassa toiminta-alue on osoitettu jätteenkäsittelyalueeksi, jätteitä hyväksikäyttävän ja lajittelevan teollisuuden korttelialueiksi, teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennusten korttelialueiksi, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueiksi sekä energiahuollon alueiksi.



Kiimassuo-asemakaava 9.11.2015

Tammelan puolella on Sukula - Häiviä–osayleiskaava 2015. Kaavassa 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 osayleiskaava 2015

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

Viranomaisneuvottelut

Teknisessä ja ympäristötoimessa on neuvoteltu Ratsmäen kaupungin omistaman korttelin 582 kaavan muuttamisesta siten, että korttelialueen sisällä oleva Kuulalaakerintien läntinen haara osoitetaan korttelialueeksi. Muilta osin kaava pysyy entisellään. Neuvottelussa päädyttiin siihen, että kaavamuutos tehdään kaupunginarkkitehdin päätöksellä merkitykseltään vähäisenä kaavamuutoksena. Merkitykseltään vähäisen kaavamuutoksen ollessa kyseessä luonnosvaiheen kuuleminen on tehty maanomistajan neuvottelun yhteydessä. Ehdotus laitetaan nähtäville kaupunginarkkitehdin päätöksellä.

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

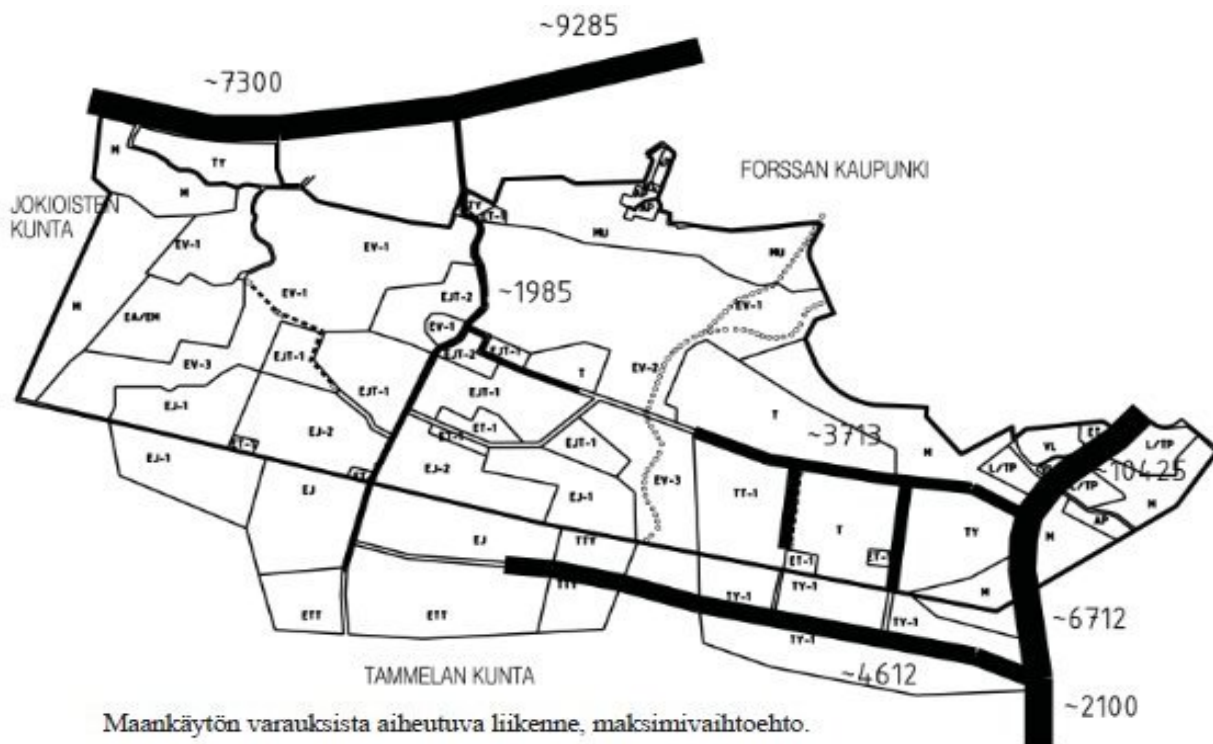
Forssan Kiimassuon osayleiskaava-alueen liito-oravaselvitys, Suomen Luontotieto Oy 13/2008 Jyrki Oja, Satu Oja. Selvityksen yhteenvetokartta.

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.



I vaiheessa oletetaan, että Tammelan alueiden laajennus sijoittuu 20 vuoden päähän. Tammelan alueiden toteutuessa teollisuusalueilta syntyvä laskennallinen liikennemäärä on noin 4600 ajoneuvoa. Liikenneyhteys Tammelan toiminta-alueelle toteutetaan uudesta liittymästä Somerontieltä, josta liikenne suuntautuu edelleen Valtatielle 2. Somerontien liikennemäärä kasvaa Tammelan puolella noin 6700 ajoneuvoon ja Forssan puolella noin 10400 ajoneuvoon.

Alueiden liikenteellinen kokonaisratkaisu on tarkasteltu Ratasmäen asemakaavan yhteydessä. Kaavan mukainen maankäyttö pysyy entisellään asemakaavan muutosalueella, joten tarkastelu on ajantasainen.

Forssan kaupungin ja Tammelan kunnan uudet toiminta-alueet on huomioitu yhtenä kokonaisuutena. Uudet kaavoitettavat alueet lisäävät toteutuessaan merkittävästi liikennemääriä. Sekä turvallisuuden että alueiden liikenteellisen toimivuuden takaamiseksi on esitetty syntyvän liikennemäärän jakamista kolmeen pääliittymään. Alueen pohjoisin liittymä on nykyinen Kiimassuontien liittymä Jokioistentielle. Itäiseen osaan on osoitettu kaksi liittymää Somerontielle. Toinen on jo rakennettu Ratastien liittymä Forssan puolella. Toinen on Tammelan puolelle rakennettava uusi liittymä, joka toimii pääasiallisena yhteytenä Tammelan uusille toiminta-alueille Forssan eteläpuolella. Ratastie toimii Kiimassuon jätealueen toisena pelastustienä. Forssan asemakaava-alueilta on osoitettu kaksi pelastustietä Tammelan puolelle kriisitilanteita varten.

Kiimassuon jätteenkäsittelyalueelle tullaan Jokioistentien liittymästä Kiimassuontietä pitkin, koska tavaravirrat tulevat Turun suunnasta Valtatieltä 10 ja Porin, Hämeenlinnan ja Helsingin suunnasta Valtatieltä 2 Jokioistentielle. Kiimassuolle on rakennettu uusi yhteys Somerontieltä Ratastien kautta. Yhteys ei ole vielä asfaltoitu kokonaisuudessaan mutta on jo käytössä.

Kiimassuon alueen laskennallinen liikennetapahtumien määrä on noin 2000 kpl. Kiimassuon jätealueen liikenne on arvioitu suuren kaupunkiseudun jätteenkäsittelykeskuksen mukaisena, koska toimintaan on varattu suhteessa yhtä laajat alueet, Forssan puolella noin 79 ha ja Tammelan puolella noin 73 ha. Kiimassuolle on kuljetettu laajemmin myös Etelä-Suomen ja Lounais-Suomen biohajoavia jätteitä. Helsingin suunnalta tuleva jätemäärä on kuitenkin pienentynyt, kun siellä on saatu biohajoavan jätteen käsittelylaitos toimintaan.

Jätteitä hyväksi käyttävän teollisuuden alueita on kaavassa osoitettu Kiimassuon alueelle noin 73 hehtaaria. Alueelle on arvioitu syntyvän kolme voimalaitosta, joista kaksi käyttää biohajoavaa jätettä ja yksi puuperäistä polttoainetta. Lisäksi alueelle on osoitettu 32,1 ha muuta teollisuutta. Tämän teollisuuden on laskettu toteutuvan laitoksina tehokkuudella 0,2.

Kiimassuon liikenteestä 30 % tulee Valtatien 2 eteläisistä osista tai Someron suunnasta, joten alueen kokonaisliikenteestä (1985) 70 % jakautuu Kiimassuontielle (1390) ja 30 % (596) Ratastielle. Ratastie toimii myös Kiimassuon toisen suunnan pelastusväylänä kriisitilanteissa. Ratastie päällystetään lähivuosien aikana toiminnan alkamisen mukaan, jonka jälkeen Kiimassuon liikenne jakautuu osittain Ratastielle.

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 $1/200 \text{ m}^2$ (= 150 työntekijää) arkiliikenne muodostuu seuraavasti:

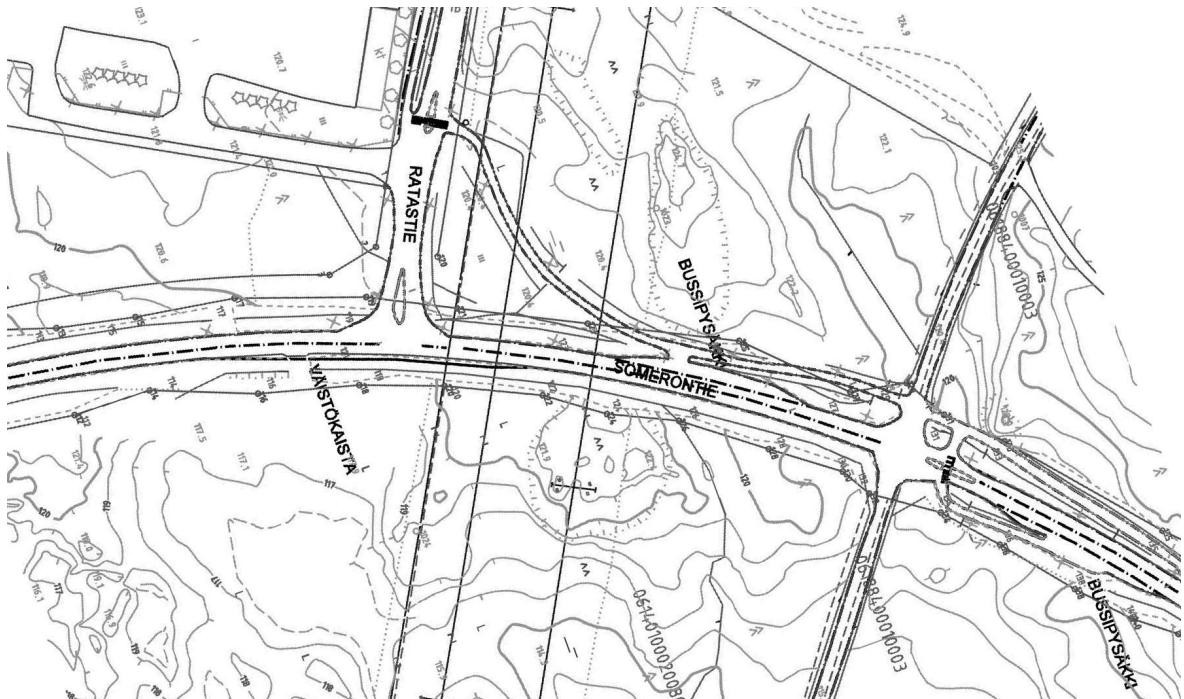
henkilöautokäyntejä	5-10 x 150=750-1500
pakettiautokäyntejä	20-25 x 150=3000-3750
kuorma-autokäyntejä	6-30 x 150=900-4500

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 Kuulalaakerintien sivuhaaran katualue ja liitetään se osaksi korttelia 582.

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

27.3.2024 §2/2024 Ratasmäki II Forssan kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätös merkitykseltään vähäisen asemakaavamuutoksen vireilletulosta. Päätös julkaistiin Forssan sähköisellä ilmoitustaululla 27.3.2024. (7.4.2024) Forssan lehdessä ilmoitettiin, asemakaavan vireilletulosta ja asemakaavaehdotuksen nähtävänä olosta

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Teknisessä ja ympäristötoimessa on neuvoteltu Ratasmäen kaupungin omistaman korttelin 582 kaavan muuttamisesta siten, että korttelialueen sisällä oleva Kuulalaakerintien haara osoitetaan korttelialueeksi.

Merkitykseltään vähäisen kaavamutoksen ollessa kyseessä luonnosvaiheen kuuleminen 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 22,8 ha. Alue koostuu yhdestä teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennusten korttelialueesta.

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 22,8 ha. Korttelialueiden ja muiden kaava-alueiden mitoitus jakautuu seuraavasti:

Alue	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus
T-6	22,7959 ha	102582 km ²	0,45
Katualue	0		
Yhteensä	22,7959 ha	102582 km ²	0,45

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

Asemakaavamuutoksella 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 hoidetaan 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 rasisusta, 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 mäkien reuna-alueille sijoittuvien metsäalueiden (eivät ole kaavamuutosalueella) 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 räsitystä 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. Muutoksena ovat vain kiinteistön alueelle toteutetun muuntamon paikan osoittaminen. Tuulivoimalalle johtavan ajoyhteyden paikka on muutettu.

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 julkaisut 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 rajoittaakseen 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 pilaantumista, 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 kaavaselostuksessa esitetyt määritelmät, jotka kaupunki on hyväksynyt. Tätä kuormitteisempien jätevesien osalta toimija on velvollinen hoitamaan tarvittavan esikäsittelyn 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 palovesialtaisiin 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 imeyttämistä 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 kiinteistökohtaiset 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 tasausaltaaseen.
- 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-6 Teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennusten korttelialue.

- 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 pelastusviranomaisien kanssa. Toimijan on tehtävä alueelle pelastussuunnitelma, jossa määritellään varastokasojen korkeudet ja etäisyydet eri materiaaleille. Pelastussuunnitelma on pidettävä ajantasalla.
 - Teollisuus saattaa tarvita kiinteistölleen toiminnan harjoittamiseen oman voimalaitoksen, jolloin laitoksen sijoittaminen alueelle on mahdollista. Pelkän voimalaitoksen sijoittaminen alueelle ei ole mahdollista ilman sille osoitettua käyttötarkoituksimerkintää 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. Tammelan puolen turpeen otosta aiheutuvista haitoista ei ole raportoitu. Kaavassa on osoitettu kilometrin etäisyys turpeenoton alueelta.
 - Alueen ulkovarastointi määräyksillä pyritään vähentämään toiminnasta mahdollisesti tulevia haittoja sekä huolehtimaan pelastus- ja turvallisuusnäkökohdista.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutoksen mukainen uusi korttelialue toteutuu, kun kiinteistö myydään eteenpäin.

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Forssa 2.4.2024

Kaupunginarkkitehti

Sirkka Köykkä