

Pilvenmäki III D asemakaava ja -muutos

659/10.02.01/2021

YLA 29.09.2022 § 73

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Anne Seppälä, p. 03 4141 5360,
anne.seppala(at)forssa.fi

Kaavamuutos on lähtenyt liikkeelle kiinteistöjen 61-413-1-434 ja -435, joilla sijaitsee Uusioaines Oy, omistajan kaavamuutoshakemuksesta. Myös Forssan kaupungin omistamille kiinteistöille 61-15-521-3, 61-413-1-406 ja 61-413-1-408 on haettu kaavamuutosta.

Fingrid Oyj:n Huittinen-Forssa 400 – 110 kilovoltin voimajohtohankkeessa uusi voimajohto sijoitetaan nykyisen voimajohtoväylän koillispuolelle entisen suunnitelman luoteispuolen sijaan. Tällöin voidaan korttelialuetta laajentaa voimajohtojen suuntaan, kun E-6 aluevaraus siirtyy sijansa koillispuolelle.

Kaavamuutoksessa on korttelialuetta T/kem laajennettu 35 metriä koillisuuntaan. Laajennuksella rakennetut rakennukset yhtä lukuun ottamatta sijoittuvat korttelialueen ja rakennusalan sisälle. Rak-3 rakennusalamerkinnällä osoitettu rakennus jää puoliksi voimajohtoalueelle (E-6). Kyseisen rakennusalan määräyksestä on neuvoteltu Fingrid Oyj:n kanssa ja he ovat alustavan keskustelun perusteella hyväksyneet, että oleva rakennus saa jäädä kyseiselle paikalle. Jatkossa uudet rakennukset on rakennettava korttelialueen normaalille rakennusosalalle. E-6 aluetta on laajennettu uuden voimajohdon tarvitseman tilan verran koillisuuntaan. Muuten kaavamääräykset säilyvät ennallaan koko alueella.

Pilvenmäki III D -asemakaavaluonnoksen kartta ja määräykset 7.7.2022 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat liitteinä. Asemakaavaselostuksen luonnos sekä muu kaavamateriaali, jotka liitetään pöytäkirjaan, ovat nähtävänä kaupungin internetsivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus>

Esittelijä

Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä-Koponen

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta asettaa Pilvenmäki III D -asemakaavaluonnoksen 7.7.2022 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville sekä pyytää lausunnot Fingrid Oyj:ltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, ELY-keskukselta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan verkkopalvelut Oy:ltä ja ympäristölupalautakunnalta.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

KH 25.03.2024 § 91

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Anne Seppälä, p. 03 4141 5360, anne.seppala@forssa.fi, kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, p. 03 4141 342, sirkka.koykka@forssa.fi

Pilvenmäki III D asemakaavamuutoksen luonnos 7.7.2022 oli nähtävänä 10. – 24.10.2022. Luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Lausunnoissa tuli esiin seuraavia asioita:

Fingrid Oyj: T-Kem aluetta voi teknisesti laajentaa johtoalueen reunaan, mutta rakentamisen ja toiminnan turvallisuudesta on huolehdittava. Etenkin vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem) sijoituksessa on otettava huomioon mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset voimajohtoihin. Alueen kaikesta toiminnasta ja rakentamisesta on erikseen pyydettävä risteämälausunto Fingridiltä.

Vastine: Korttelialueen pääkäyttötarkoitus on muutettu pelkäksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-9), jolloin alueelle ei voi sijoittaa merkittävää, vaarallisia kemikaaleja varastoivaa laitosta (T/kem). Tällä hetkellä kaava-alueella ei ole kem-laitosta. Asiasta on myös neuvoteltu alueen toimijan kanssa, joka hyväksyi tarkistuksen. Kaavamääräyksiin on lisätty pyyntö risteämälausunnosta.

Tukes: Alueella tai alueen läheisyydessä sijaitsevat vaarallisten kemikaalien laajamittaista käsittelyä ja varastointia harjoittavat tuotantolaitokset Fingrid Oy ja Uusioaines Oy. Fingridin Oy:n varavoimalaitos on laajuudeltaan toimintaperiaateasiakirjalaitos, joka on SEVESO-direktiivin mukaisesti luokiteltu suuronnettomuusvaaralliseksi laitokseksi. Uusioaines Oy:n laitos on laajuudeltaan lupalaitos siellä varastoitavan ja käytettävän nestekaasun takia. Johtokäytävällä sijaitseva voimalinja on osa Suomen kantaverkkoa ja siten se tulkitaan yhteiskunnan toiminnan kannalta merkittäväksi ja erityisesti onnettomuuksien vaikutuksilta suojattavaksi kohteeksi.

Kaavamerkinnän laajentaminen vapautuvalle johtokäytävälle on mahdollista, mutta kantaverkon läheisyys voi rajoittaa kohteeseen sijoituvaa toimintaa. Etenkin vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja varastoivien laitosten onnettomuusvaarat voivat vaarantaa kantaverkon tai kantaverkko voi vaikuttaa laitoksiin. Tämä on hyvä huomioida esimerkiksi kaavamääräyksissä, jotta asia olisi kaavoituksen kannalta selkeä alueen tapahtuvan toiminnan tai toimijoiden muuttuessa.

Vastine: Korttelialueen pääkäyttötarkoitus on muutettu pelkäksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-9), jolloin alueelle ei voi sijoittaa merkittävää, vaarallisia kemikaaleja

varastoivaa laitosta (T/kem). Asiasta on neuvoteltu alueen toimijan kanssa, joka hyväksyi tarkistuksen.

Hämeen ELY-keskus:

- Kaavamääräyksiin lisättävä, että voimajohtoaluetta ei saa käyttää jätteen eikä tuotteistetun käsitellyn lasijakeen käsittely- tai varastointialueena ympäristöluvan mukaisesti.

Vastine: Voimajohtoalueen kaavamääräyksiä on täydennetty käsittämään edellä esitetyt asiat.

- Kaavaselostuksessa on esitetty T/kem-merkintään liittyviä huomioita ja reunaehtoja. Ne tulisi sopivilta ja tarkoituksenmukaisilta osiltaan lisätä kaavamääräyksiin, huomioiden erityisesti teollisen toiminnan ja sähkölinjan yhteensovittamiseen liittyvät reunaehdot.

Vastine: Korttelialueen käyttötarkoitus on muutettu pelkäsi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-9), eikä T/kem reunaehtoja ole ollut tarvetta lisätä ehdotukseen. Asiasta on sovittu alueen toimijan kanssa. Tällöin korttelialue soveltuu paremmin voimajohtoalueen viereen.

Kaavassa tulisi tarkastella tarkemmin myös hulevesien hallintaa ja osoittaa kaavamääräyksiin ja tarpeellisiin aluevarauksiin hulevesiratkaisut, joilla haitalliset vaikutukset naapureille ja ympäristölle ehkäistään. Ojiin on rakennettu viivästysaltaat hulevesien viivyttämistä varten, jotka tulee ottaa huomioon asemakaavaratkaisussa.

Vastine: Kaavakiinteistön 61-15-521-6 hulevesiasioista on käyty puhelinkeskustelu ympäristöluvan myöntävän AVI:n ja ELY:n maankäytön asiantuntijan kanssa. Keskusteluissa on käyty läpi AVI:n hyväksymät hulevesisuunnitelmat sekä toteutus. Suunnitelmat eivät vastaa rakennettua tilannetta ja rakenteet eivät sijaitse kaavan mukaisella korttelialueella. Keskustelun pohjalta on sovittu, että kyseisen kiinteistön hulevesisuunnitelman määritelmät esitetään kaavamääräyksissä eikä kartalla. Hulevesimääräyksiä on tarkennettu ehdotukseen ottaen huomioon ELY:n lausunto. Karttaan on kaavakiinteistön 61-15-521-5 kohdalla lisätty sade- ja hulevesiä varattuja alueen osia.

- Liito-oravatilanteen kuvaus kaavaselostuksessa on melko niukkaa. Suunnittelualueella on jonkin verran puustoista aluetta ja kaavoituksen yhteydessä on tarpeen arvioida, onko tällä puustoisella alueella merkitystä liito-oravan kulkuyhteyksien osalta kaava-alueen lähiympäristö huomioon ottaen. Arvioinnissa on tarpeen ottaa huomioon myös esitetty arvio siitä, että Paanaan kaavassa osoitettu yhteys ei todennäköisesti toimi puustoisien yhteyden katkeamisen johdosta. Luonnonympäristön kuvausta tulee tarkentaa liito-oravan mahdollisten kulkuyhteyksien näkökulmasta.

Vastine: Liito-oravatilannetta on selvitetty tarkemmin ehdotuksen selostuksessa. Puustoiset alueet kiinteistöllä 61-15-521-3 on merkitty säilytettäväksi puustoisena ja tarvittaessa istutettava lisää puustoa. Ne eivät ole potentiaalisia liito-orava alueita tai ekologista vyöhykettä.

- Kaavaselostuksessa tulisi kuvata laajemmin kaava-alueen liikenteellistä nykytilaa sekä arvioida kaavahankkeen liikenteelliset vaikutukset.

Vastine: Liikenteellistä selvitystä on tarkistettu selostukseen ottaen huomioon lausunnossa esitetyt asiat. Kaavamuutos ei tule lisäämään liikennettä. Toiminnan lisääntyessä Jokioisten puolella, tulee asemakaavalla sillä puolella ratkaista liikenteelliset asiat tarkemmin Jokioisten kunnan toimesta. Liikenteellinen selvitys on tehty yleiskaavallisen tarkastelun mukaisesti, johon kuuluu Jokioisten puolen asemakaavatonta aluetta. Toiminnan laajentuessa Jokioisten puolella liikennemäärä voi lisääntyä ja liikenteelliset ratkaisut tulee tehdä Jokioisten alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

- Yleiskaavallinen tarkastelu on tarpeen tuoda paremmin osaksi kaava-aineistoa sekä arvioida kaavahankkeen liikenteelliset vaikutukset.

Vastine: Selostusta on täydennetty edellä esitettyjen asioiden osalta.

Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomauttamista kaavasta.

Forssan Verkkopalvelut Oy edellyttää, että heidän kaapelit turvataan siten, ettei niiden tulevaisuudessa mahdollisista tapahtuvista siirtotarpeista koidu kustannuksia yhtiölle.

Vastine: Suunnittelualueella olevat kunnallistekniset johdot on otettu asemakaavassa huomioon merkinnällä 'johtoa varten varatut alueen osat' kiinteistöille, joiden kautta on rakennettu kunnallisteknisiä muualle jatkuvia pääjohtoja. Merkinnän tarkoituksena on osoittaa kaavassa alueet, joiden kohdalla rakentamisessa on otettava huomioon myös muualle jatkuva kunnallistekniikka. Tämän lisäksi kaavan tultua voimaan kiinteistöille on muodostettava tarvittavat rasitteet johtojen ja jakokaappien kohdille.

Forssan ympäristölupalautakunta: Koska kaavaluonnoksen rajaus on hyvin tiukka, ei siinä ole kyetty ottamaan huomioon luonnon monimuotoisuuteen liittyviä asioita, jos nykyinen toiminta alueella halutaan säilyttää. Esimerkiksi lähialueella olevan liito-oravan kulkuyhteyksien ylläpitäminen jää tässä tilanteessa täysin kaavan ulkopuolisten tahojen vastuulle. Kaavojen rajauksissa tulisikin ottaa jatkossa tämän tyyppiset asiat paremmin huomioon.

Vallitsevan nykykäytännön mukaan kaavassa tulee määritellä tarkemmin hulevesien käsittely.

Vastine: Liito-orava selvitys ja ekologiset yhteydet on otettu huomioon Pilvenmäki III A asemakaavan yhteydessä (Fingridin alue). Tällä Pilvenmäki III D kaava-alueella ei ole potentiaalisia liito-orava alueita tai ekologisia yhteyksiä. Laajemman alueen liito-orava selvitystä on tarkistettu ja täydennetty kaavaselostuksessa. Hulevesimääräyksiä on tarkennettu ehdotukseen ja karttaan on lisätty sade- ja hulevesiä varattuja alueen osia.

Kaavaan on ehdotusvaiheessa tehty tarkistuksia ja täydennyksiä ottaen huomioon lausunnoissa esitetyt asioita.

Pilvenmäki III D -asemakaavamuutosta koskevan ehdotuksen 12.12.2023 kartta ja määräykset sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat liitteinä. Muut asemakaavaan liittyvät asiakirjat, jotka liitetään pöytäkirjaan, ovat katsottavissa kaupungin

internetsivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus>

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus asettaa Pilvenmäki III D - asemakaavamuutosta koskevan ehdotuksen 12.12.2023 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää siitä lausunnot Fingrid Oyj:ltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, ELY-keskukselta, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta ja ympäristölupalautakunnalta.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.