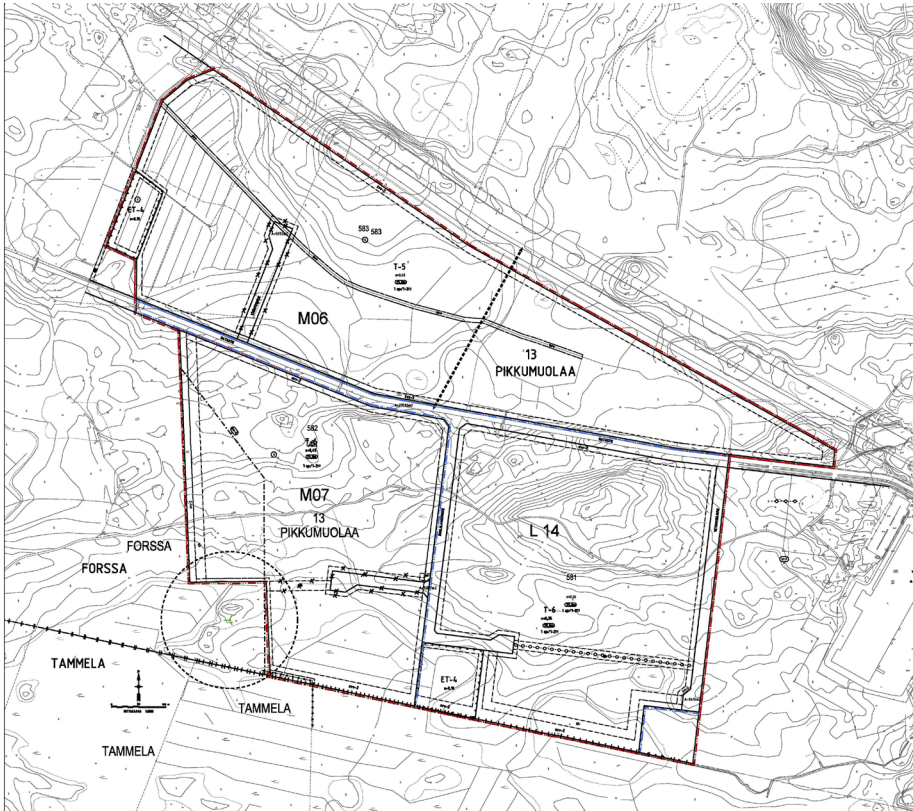




OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA RATASMÄKI III FORSSAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen rajaus



Ilmakuva vuosilta 2023–24, © MML, kunnat



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
RATASMÄKI III
FORSSAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kohde	Asemakaavan muutos: Ratasmäki III Pikku-Muolaan kaupunginosan korttelit 581, 582 ja 583 sekä niihin liittyvät katualueet.
Aloite	Kaupungin hankekaava ja 581 kiinteistöjen omistajien suostumuksella / 11.9.2023 kaavoituspyynnöllä vireille laitettava asemakaavamuutos.
Asemakaavanmuutoksen tarkoitus	<p>Ratasmäelle (korttelit 581, 582 ja 583) on tehty ensimmäinen asemakaava L 14 vuonna 2015. Vuosien kuluessa kaupunki on neuvotellut useaan otteeseen omistamiensa alueiden mahdollisesta myymisestä. On käynyt ilmi, että alueet olisi helpompi käyttää laajempina alueina ja että nykyisiä kaavamääräyksiä on päivitettävä, jotta mahdollistetaan alueen uudet toiminnot ja taloudellinen kehitys, millä tuetaan kaupungin tavoitetta luoda monipuolisia teollisia mahdollisuuksia ja työpaikkoja.</p> <p>Tilanteen muututtua edellä esitetyn lisäksi monella tavalla on järkevää laittaa kaavamuutos vireille. Kaavamuutoksessa ja siihen liittyvässä selostuksessa on tarkoitus tarkastella seuraavia asioita:</p> <ol style="list-style-type: none">Jätteiden käsittelyn rajaaminen pois käyttötarkoituksesta: Jätehuoltoyrityksen pientuojien asemaa käsiteltiin useaan otteeseen ympäristölupalautakunnassa. Muutetun päätösesityksen mukaan se ei saanut 10.10.2023 § 50 ympäristölupaa, vaikka kaavan mukaan toiminta olisi ollut mahdollinen. Perusteluna oli se, että biojäte aiheuttaa kohtuutonta haittaa nykyiselle naapuritontilla toimivalle yritykselle. Kaupunginhallituksen käsittelyyn 16.10.2023 §317 oli valmisteltu samanaikaisesti kaavoitushakemuksen käsittely korttelin 581 osalle. Kaavoitushakemuksessa esitettiin yhteenvedona, kaavan muuttamista niin, ettei jätteenkierrätystä voitaisi sijoittaa kortteliin. Tuolloin kaupunginhallitus päätti, ettei ole tarkoituksenmukaista tässä vaiheessa laittaa kaavaa vireille. Nyt kun on tarpeen tehdä muitakin muutoksia kaavaan, on hakemuksen mukainen jätteiden käsittelyyn liittyvän toiminnan poistaminen teollisuusalueilta mahdollista. Näin kaavamuutos huomioi alueella jo olevan toiminnan tarpeet.Laajempi yhtenäisin kaavamerkinnoin esitetty toiminta-alue. Nyt on tarve myös yhdenmukaistaa ja ajantasaistaa kaava-alueiden merkintöjä asemakaava-alueen pohjoispuolella vireillä olevan Rytökallion asemakaavan mukaiseksi. Teollisuusalueiden käyttötarkoitusta rajataan asemakaavassa tarkemmin.Arvioidaan Seveso-direktiivin soveltamisalaan kuuluvien toimintojen sijoittamista rajoittavan kaavamääräyksen tarpeellisuutta. Kaupungin lähtökohtana on, että rajoitusta ei ole tarpeen sisällyttää asemakaavaan, koska nykyinen lainsäädäntö varmistaa, että toimivaltaiset viranomaiset arvioivat tällaisen toiminnan soveltuuden alueelle ennen luvan myöntämistä, ja koska kyseisen kaltainen kaavamääräys voi rajoittaa tarpeettomasti alueen käyttötarkoitusta.Määritellään pelastustoimen kannalta tarpeelliset reunaehdot. Kaupungin lähtökohtana on, että Kanta-Hämeen pelastuslaitos voi arvioida suunniteltua toimintaa tapauskohtaisesti kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, asetusten ja ohjeistuksen mukaisesti. Kaupungin lähtökohtana on, että aiemmin käytössä olleeseen pelastusriskiluokkaan liittyviä rajoituksia ei ole tarkoituksenmukaista sisällyttää asemakaavaan.Vahvistetaan kahden pienen tien poistaminen korttelien sisältä.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

RATASMÄKI III

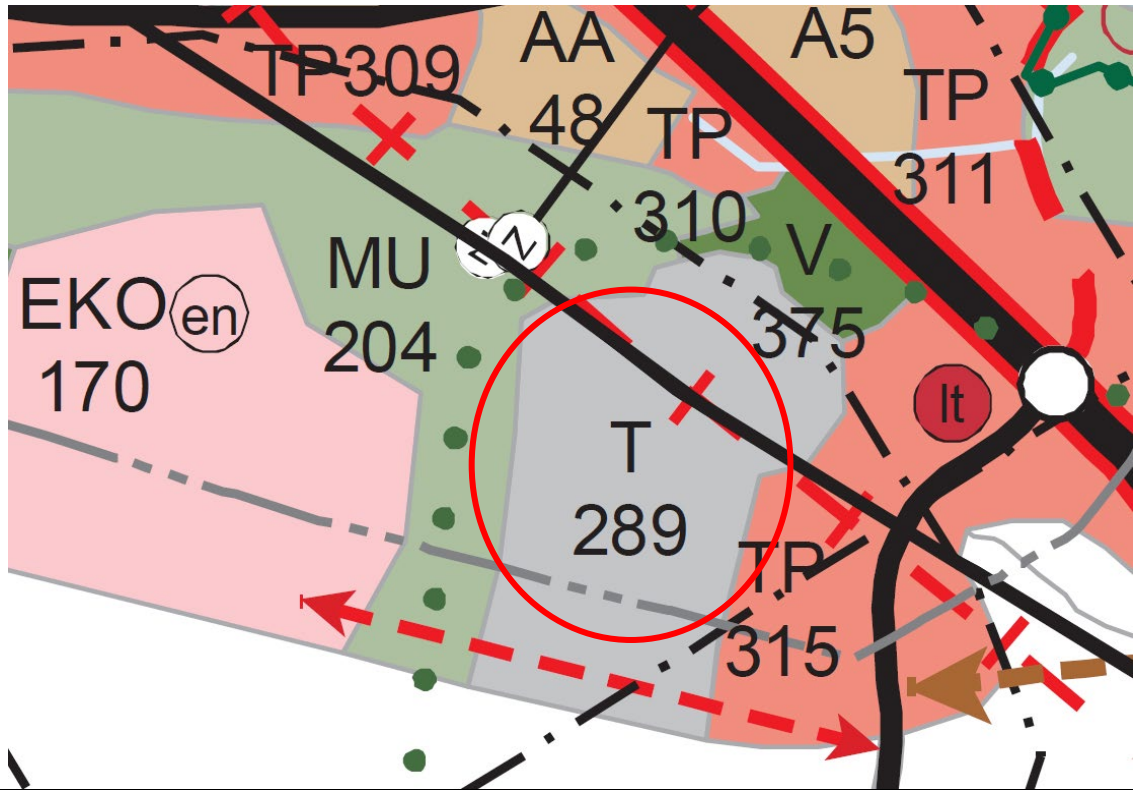
FORSSAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS

MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

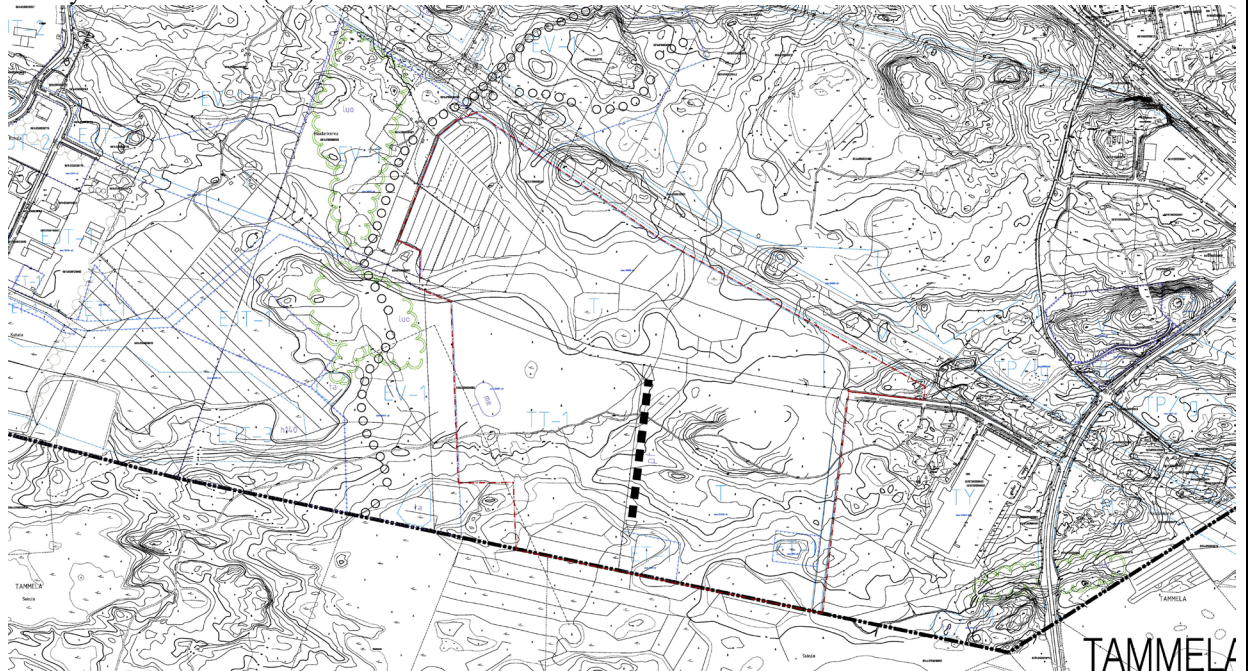
Maakunta-
kaava

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



Yleiskaava

Ote Kiimassuo-osayleiskaavasta, jossa alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT-1) ja teollisuus- ja varastoaluetta (T). Ratastieltä oli pelastustien yhteystarve ja pohjois- eteläsuuntainen tie Tammelan rajalle saakka. Asemakaava-alueen lännen puolella on suojavihervyöhyke, jossa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita. Itäpuolella on teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

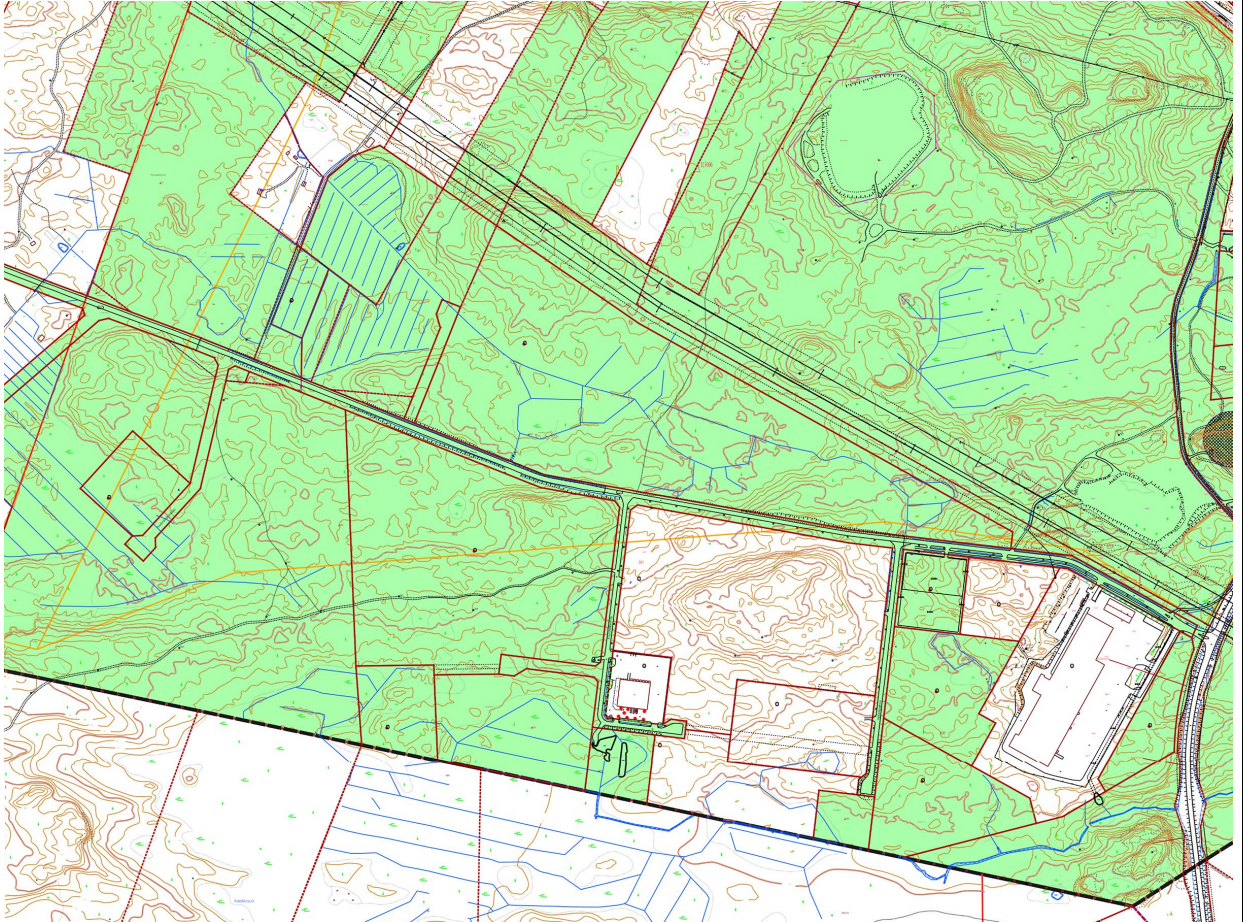




OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

RATASMÄKI III ASEMAKAAVAMUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Asemakaava	<p>Asemakaava-alueita koskee 16.2.2015 vahvistettu Ratasmäki asemakaava (L14). L14-asekaavaa koskien on tehty kaksi päätöstä koskien vähäisiä kaavamuutoksia kahden korttelin osalta: M06-asekaavaa koskeva päätös on tehty 23.5.2024 korttelissa 583, ja M07-asekaavaa koskeva päätös on tehty 6.6.2024 korttelissa 582. Päätökset ovat koskeneet korttelin sisään sijoittuneiden teiden poistamista. Korttelin 582 läpi kulkeva ajoyhteys tuulivoimalalle osoitettiin korttelin länsireunassa. Muilta osin päätökset eivät ole koskeneet muutoksia kaavojen sisältöön. Lisäksi lainsäädännön muuttumisen takia kortteleiden 581, 582 ja 583 alueita koskien on vuonna 2024 tehty teknisenä muutoksena päätökset koskien vanhentuneen Seveso II -merkinnän poistamista.</p> <p><u>Ote edellä mainitut päätökset huomioon ottavasta ajantasa-asekaavasta on esitetty kansikuvassa.</u></p>
Maanomistus	<p>Kaupunki omistaa muutosalueen 3/4 osaa muutosalueesta (vihreä väri). Muu osa on yksityisessä omistuksessa (valkoinen väri).</p> 
YVA	<p>Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset lähiympäristöön ja maisemaan, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen käyttäen voimassa olevan kaavan selvityksiä. Asemakaavan yleiskaavalliset vaikutukset arvioidaan suhteessa voimassa olevaan Kiimassuo-osayleiskaavaan. Vaikutukset arvioidaan ympäristöhallinnon ohjeen 10/2006 'Vaikutusten arviointi kaavoituksessa' periaatteiden mukaisesti.</p>
Vaikutusalue	<p>Kaavan vaikutusalue on pääosin rakentamaton aluetta, jolla sijaitsee joko kaavoitettua tai vireillä olevalla Ratasmäen asemakaavalla kaavoitettavaa teollisuusaluetta sekä suojavihervyöhykettä, jota käytetään teollisuusalueilta poistuvia luontoarvoja kompensoivina alueina. Kaavan vaikutukset muuttuvat niiltä osin, että jätteiden käsittely poistuu käyttötarkoituksista. Teollista käyttöä rajataan kaavassa tarkemmin. Rakennustehokkuus ei muutu.</p>
Suunnitt. lähtökohdat	<p>Esille tulleet muutostarpeet käsitellään. Muutosten vaikutukset eivät rajoita alueen tämänhetkistä maankäyttöä.</p>
Sopimukset ja päätökset	<p>Kaavamuutoksen vireilletulopäätös valmistellaan kaupunginhallituksen kokoukseen 27.1.2025 päätettäväksi.</p>



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
RATASMÄKI III **ASEMAKAAVAMUUTOS**
FORSSAN KAUPUNKI **MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU**

Tehdyt selvitykset	Selvitykset on tehty Ratasmäki asemakaavan yhteydessä ja niitä on täydennetty vuonna 2024 toteutetuilla uusilla ympäristötutkimuksilla, kuten liito-oravaselvityksellä. Yksityisen omistamalta alueelta on poistettu puusto ja valmisteltu maastoa teollisuusrakentamiseen. Kaupungin omistamia alueita on hoidettu talousmetsänä. Kaupunki olettaa, jo tehtyjen selvitysten perusteella, ettei ole tarpeen tehdä tämän lisäksi muita selvityksiä.
Tehtävät selvitykset	Tarkentuu kaavoituksen edetessä.
Kaavan tavoitteet	Kaavamääräykset yhtenäistetään vireillä olevan Rytökallion asemakaavan mukaiseksi.
Käsittely	2025
Valmistelija	Tekninen ja ympäristötoimi, Maankäytön suunnittelu, Turuntie 18, PL 62 30101 Forssa. Sirkka Köykkä puh (03) -41415342, sirkka.koykka@forssa.fi kaupunginarkkitehti



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
RATASMÄKI III
FORSSAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / AKL 63§ Tammikuu 2025	LUONNOS / AKL 62§ Maalis 2025	EHDOTUS / AKL 65§ Touko 2025	AKL 200§ Syksy 2025
Osalliset: <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen (tammikuu 2025)	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävänäolo 30 päivää	Voimaantulo
Hämeen ja Uudenmaan ELY	tiedoksi	lausunto	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
TUKES	tiedoksi	lausunto/neuvottelu	lausunto/neuvottelu	tiedoksi
Fingrid	tiedoksi	lausunto/neuvottelu	lausunto/neuvottelu	tiedoksi
<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Kaupunginvaltuusto	tiedoksi	---	käsittely	tiedoksi
Kaupunginhallitus	käsittely	käsittely	käsittely	tiedoksi
Yhdyskuntalautakunta	tiedoksi	käsittely	tarvittaessa käsittely	tiedoksi
Ympäristölupalautakunta	neuvottelu	neuvottelu	lausunto	tiedoksi
K-H Pelastuslaitos	neuvottelu	lausunto	tiedoksi/ tarvittaessa käsittely	tiedoksi
F:n verkkopalvelut Oy	neuvottelu	lausunto	tiedoksi	tiedoksi
F:n vesihuoltoliikelaitos	tarvittaessa neuvottelu	lausunto	tiedoksi	tiedoksi
<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>				
Kuntalaiset ja yhteisöt	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Omistajat	neuvottelu	neuvottelu	tarvittaessa neuvottelu	kuulutus
Naapurit	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus

Forssa 21.1.2025

Sirkka Köykkä, kaupunginarkkitehti