

Ratasmäki III asemakaavamuutoksen vireilletulo

32/10.02.01/2025

KH 27.01.2025 § 33

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, puh. 050 564 0018,
sirkka.koykka@forssa.fi

Kaava tai kaavamuutos voidaan laittaa vireille erillisellä päätöksellä tai kaavoituskatsauksen yhteydessä. Ratasmäki III asemakaavamuutoksen laittamisesta vireille on käyty neuvotteluja kaupungin viranomaisten kesken. Kaupunki on vuosien kuluessa useaan otteeseen neuvotellut ulkopuolisten toimijoiden kanssa omistamiensa alueiden mahdollisesta myymisestä. On käynyt ilmi, että alueet olisi helpompi käyttää laajempina kokonaisuuksina ja että nykyisiä kaavamääräyksiä on päivitettävä, jotta mahdollistetaan alueen uudet toiminnot ja taloudellinen kehitys, millä tuetaan kaupungin tavoitetta luoda monipuolisia teollisia mahdollisuuksia ja työpaikkoja. Vaikka Ratasmäen asemakaava on kohtuullisen tuore (vuodelta 2015), se vaatii päivittämistä, jotta voidaan edistää alueen taloudellista kehitystä.

Kaavamuutoksessa ja siihen liittyvässä selostuksessa arvioidaan Seveso-direktiivin soveltamisalaan kuuluvien toimintojen sijoittamista rajoittavan kaavamääräyksen tarpeellisuutta. Lähtökohtana on, että rajoitusta ei ole tarpeen sisällyttää asemakaavaan, koska nykyinen lainsäädäntö varmistaa, että toimivaltaiset viranomaiset arvioivat tällaisen toiminnan soveltuvuuden alueelle ennen luvan myöntämistä, ja koska kyseisen kaltainen kaavamääräys voi rajoittaa tarpeettomasti alueen käyttötarkoitusta. Lisäksi kaavamuutoksessa ja siihen liittyvässä selostuksessa määritellään pelastustoimen kannalta tarpeelliset reunaehdot. Lähtökohtana on, että Kanta-Hämeen pelastuslaitos voi arvioida suunniteltua toimintaa tapauskohtaisesti kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, asetusten ja ohjeistuksen mukaisesti. Lähtökohtana on, että aiemmin käytössä olleeseen pelastusriskiluokkaan liittyviä rajoituksia ei ole tarkoituksenmukaista sisällyttää asemakaavaan. Lisäksi vahvistetaan kahden pienen tien poistaminen korttelien sisäältä.

Myöntämättä jätetyn ympäristöluvan takia jätteiden käsittelyä tulee tarkastella uudelleen. Jätehuoltoyhtiön pientuojien asemaa käsiteltiin useaan otteeseen ympäristölupalautakunnassa. Muutetun päätösesityksen mukaisesti se ei saanut 10.10.2023 § 50 ympäristölupaa, vaikka toiminta olisi ollut mahdollinen kaavan mukaan. Perusteluna oli se, että biojäte saattaa aiheuttaa kohtuutonta haittaa nykyiselle naapuritontilla toimivalle yritykselle. Pienelle osalle yksityisen omistamaa teollisuusaluetta on tehty kaavamuutoshakemus. Kaupunginhallituksen käsittelyyn 16.10.2023 § 317 oli valmisteltu muutoshakemuksen käsittely samanaikaisesti kuin ympäristölupaa käsiteltiin. Kaavoitushakemuksessa esitettiin yhteenvedona, kaavan muuttamista niin, ettei jätteenkierrätystä

voitaisi sijoittaa alueelle. Tuolloin kaupunginhallitus päätti, ettei ole tarkoituksenmukaista tässä vaiheessa laittaa kaavaa vireille. Koska on tarpeen tehdä muitakin muutoksia kaavaan, on kaavamuutoshakemuksen mukainen jätteiden käsittelyyn liittyvän toiminnan poistaminen teollisuusalueilta mahdollista. Näin kaavamuutos huomioi alueella jo olevan toiminnan tarpeet. Yksityisen omistuksessa olevalta teollisuusalueen loppuosalta on annettu suostumus asemakaavamuutokseen.

Edellisten muutosten lisäksi asemakaava-aluetta laajennetaan Vetoakselintien päässä olevalla kaavoittamattomalla pienellä osalla. Kaupunki on linjannut kaavoitettavan alueen länsipuolella, että asemakaava-alueilta voidaan ottaa yhteys naapurikunnan alueelle. Saman periaatteen mukaisesti mahdollistetaan Vetoakselintien jatkaminen Tammelan kunnan rajalle. Tämä mahdollistaa toimintojen laajentamisen Tammelan kunnan puolelle niin haluttaessa.

Vireilletulopäätöstä varten on valmisteltu Ratasmäki III osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on nähtävänä teknisen ja ympäristötoimen maankäytön suunnitteluyksikössä, kaupungintalon 3. kerros, Turuntie 18, ma-pe klo 9–15 ja katsottavissa kaupungin internetsivuilla osoitteessa:

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

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Kesäniemi Jari, p. 03 4141 5260
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1. laittaa Ratasmäki III asemakaavamuutoksen vireille. 2. Alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti kuuluttaa Ratasmäki III asemakaavan muutoksen vireilletulleeksi ja asettaa Ratasmäki III asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. 3. tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti kokouksessa.
Käsittely	Tekninen johtaja Antti Heinilä ja kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä olivat kokouksessa esittelemässä asiaa ja poistuivat kokouksesta ennen päätöksentekoa.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.