

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 puoliiksi 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 voimajohtojen 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.

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 pyydyttävä
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
sijoitettavaa toimintaa. Etenkin vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja
varastoitavien 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 voimajohtoaletta ei saa käyttää jätteen eikä tuotetettun käsittelyn lasijakeen käsittely- tai varastointialueena ympäristöluvan mukaisesti.

Vastine: Voimajohtoaletteen 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 pelkäksi 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 voimajohtoaletteen viereen.

Kaavassa tulisi tarkastella tarkemmin myös hulevesien hallintaa ja osoittaa kaavamääräyksin ja tarpeellisin aluevarauksin 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 puustoisesta 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 esitettyjä 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.

KH 24.03.2025 § 93

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 ehdotus 15.5.2024 oli nähtävänä 2.4. – 2.5.2024. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Ehdotusvaiheen lausunnoissa tuli esiin seuraavia asioita:

Fingrid Oyj:

- Fingrid Oyj on tyytyväinen kaavamääräysten tarkentumiseen ehdotusvaiheessa. Yhtiö haluaa kuitenkin, että määräyksistä poistetaan seuraava liian tarkka määräys: ”Sijoittelussa on lisäksi otettava huomioon, että polttoaineen varastopaikan ja mahdollisen käyttölaitoksen standardeissa määritellyt vaara-alueet ja suojavyöhykkeet eivät saa ylittää voimajohtoon saakka. Sijoitettaessa maahan metallisia rakenteita ja esimerkiksi siirtoputkistoja, on otettava huomioon voimajohdon vikatilannetapauksessa määritelty maadoitusjännitealue. Kosketusjännitteiden takia on sähköä johtavat rakenteet maassa lisäeritettävä tai sijoitettava vähintään 45 metrin etäisyydelle johtoaukean reunasta, eli ottaen huomioon voimajohdoille varattu E-10 alue vähintään 98 metrin etäisyydelle nykyisen 400 kV:n johdon keskilinjasta.” Koska alueen rakentamisesta ja toiminnasta on pyydettävä Fingridiltä erillinen risteämälausunto, niin he pystyvät siinä vaiheessa ottamaan kantaa toteutettaviin teknisiin ratkaisuihin.
 - o Kaavaehdotusta tarkistetaan poistamalla edellä esitetty osio kaavamääräyksistä.

Tukes:

- Tukes lausui luonnosvaiheessa, että kaavamerkinnän laajentaminen vapautuvalle johtokäytävälle on mahdollista, mutta kantaverkon läheisyys voi rajoittaa kohteeseen sijoittuvaa toimintaa. Etenkin vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja varastoituvien laitosten onnettomuusvaarat voivat vaarantaa kantaverkon tai kantaverkko voi vaikuttaa laitoksiin. Tästä syystä

T/kem merkinnän, joka on tarkoitettu erityisen merkittävään kemikaalien varastointiin, käyttö ei ole mielekäästä.

- Tukesin antaman kaavaluonnosta koskevan lausunnon asiat on kaavaehdotuksessa otettu huomioon, eikä Tukesilla ole asiaan liittyen muuta lausuttavaa.

ELY:

- Edellyttää kaapeliensa sekä ilmalinjojensa turvaamista, joko rasitteena tai muulla tavalla niin, että niiden mahdollisista tulevaisuudessa tapahtuvista siirtotarpeista ei koidu kustannuksia Forssan Verkkopalvelut Oy:lle. Lausunnon mukana on kartta sähköjohdoista.
 - o 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.
 - o Kaavakartan edellä esitetyt johtomerkinnät ovat Verkkopalvelujen lausunnon kartan johtojen mukaisia.

Ympla:

- Asemakaavaehdotuksessa varsinkin tontin 6 kohdalla ilmenee asemakaavan E-10 alueella nykyiselläänkin tontin 6 sisäisiä kulku-/ ajoteitä. Asemakaavan E-10 määräyksessä tulisi mahdollistaa sovittaessa sallia tarvittavat kulku-/ ajotiet, jotka kulkevat kaakkonurkasta tontin pohjoisnurkkaan.
 - o Kaavassa ei ole mahdollista osoittaa johtoalueelle kulkuväyliä, mutta niitä ei kielletä. Niistä on vain sovittava nykyisen käytännön mukaisesti johtojen omistajien kanssa. Osin E-10 alueella olevan rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uutta rakennusta, joten sen hävitessä alueen kulkutarve mahdollisesti muuttuu.
- Tontin 5 pohjoisosassa sijoittuu alue, jotta rajoittavat tontti 6 ja puustoisena säilytettävä alue (puusto-1) sekä johtoalue. Ilmakuvien perusteella alueella on avointa ja puutonta. Em. rajauksen aluetta voisi mahdollistaa tontin 5 paikoitusalueena, antaen tilaa varsinaiselle rakentamisalueen laajennuksille ja toiminnoille.
 - o Puustoisena säilytettävä alue on merkitty puustoiselle alueelle, jonka puustoisuus on tarkistettu maastokäynnillä. Myös MML:n vuoden 2024 ilmakuvissa kyseinen alue on puustoinen.
 - o Nykyisten ilmastomuutoksesta johtuvien määräysten vuoksi tulisi kiinteistöllä säilyttää mahdollisimman paljon puustoa ja tarvittaessa lisätä kasvillisuutta kiinteistöille. Kaava-alueella ainoat korttelialueella selkeästi puustoiset alueet ovat kaupungin omistamalla tontilla viisi.

- Tontin 5 luoteisosassa johtoalueiden ja svv-alueen väliin jää avointa ja puutonta aluetta, joka on mahdollista käyttää pysäköimisalueeksi.

Asemakaavan nähtävänäolon jälkeen nyt hyväksyttävään 15.5.2024 päivättyyn ehdotuskarttaan ja -määräyksiin sekä selostukseen on tehty edellä esitetyt tarkistukset ja täydennykset.

Asemakaavaan tehdyt muutokset eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä, joten sen hyväksyminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan. Pilvenmäki III D -asemakaavamuutosta koskevan päivitetyn ehdotuksen 15.5.2024 kartta ja määräykset, selostus sekä erillinen selvitys ovat liitteinä. Kaikki asemakaavaan liittyvät asiakirjat ovat katsottavissa myös kaupungin internetsivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus>

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Kesäniemi Jari, p. 03 4141 5260
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan Pilvenmäki III D -asemakaavamuutosta koskevan ehdotuksen 15.5.2024.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.