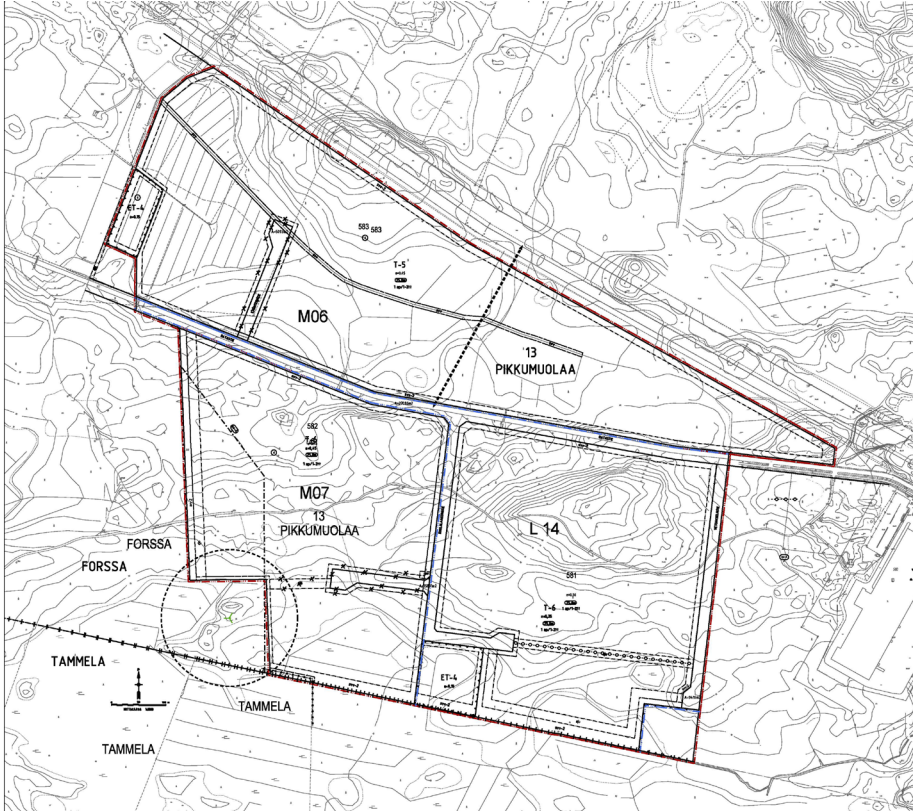




OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA RATASMÄKI III FORSSAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen rajaus



Ilmakuva vuosilta 2023–24, © MML, kunnat



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

RATASMÄKI III

ASEMAKAAVAMUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI

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.
Asema- kaavan- muutoksen tarkoitus	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. Tilanteen muututtua edellä esitetyn lisäksi monella tavalla on järkevää laittaa kaavamuutos vireille. Kaavamuutoksessa ja siihen liittyvässä selostuksessa on tarkoitus tarkastella seuraavia asioita: - Jätteiden käsittelyn rajaaminen pois käyttötarkoituksesta: Jätehuoltoyhtiön pientuojien asemaa käsiteltiin useaan otteeseen ympäristölupalakunnassa. 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 yhteenvetona, 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 toiminnan soveltuvuuden 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

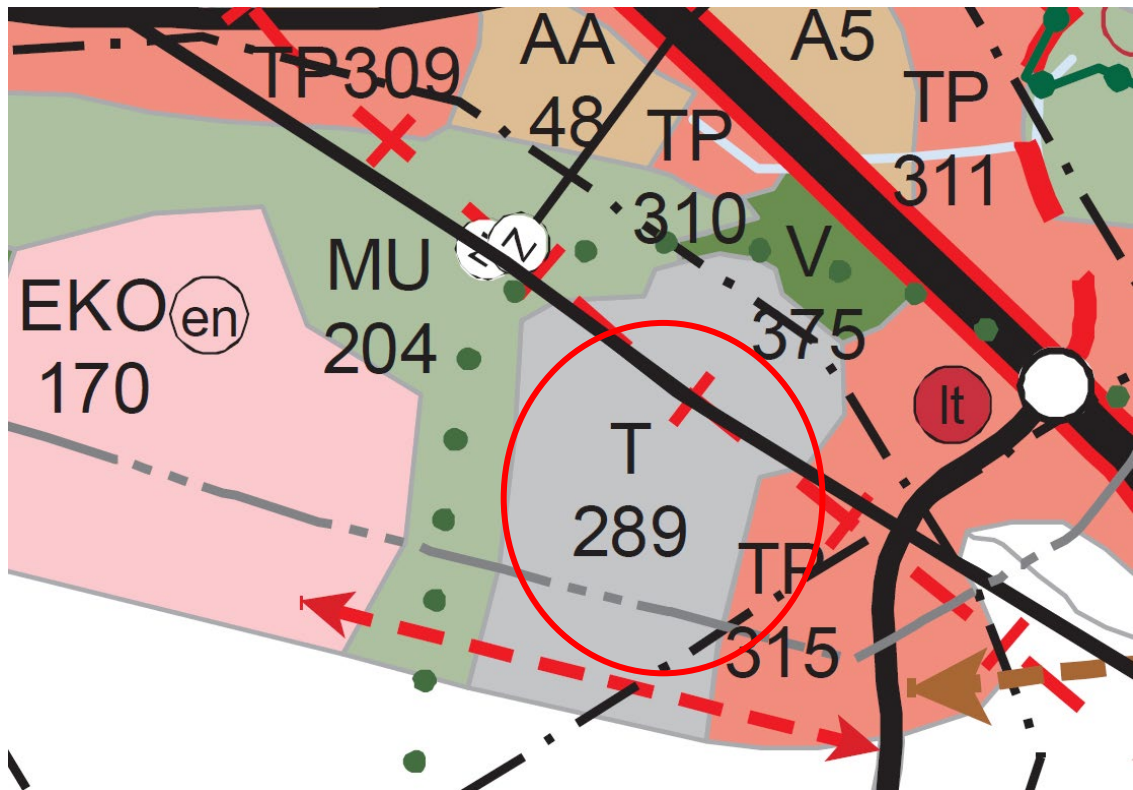
ASEMAKAAVAMUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI

MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

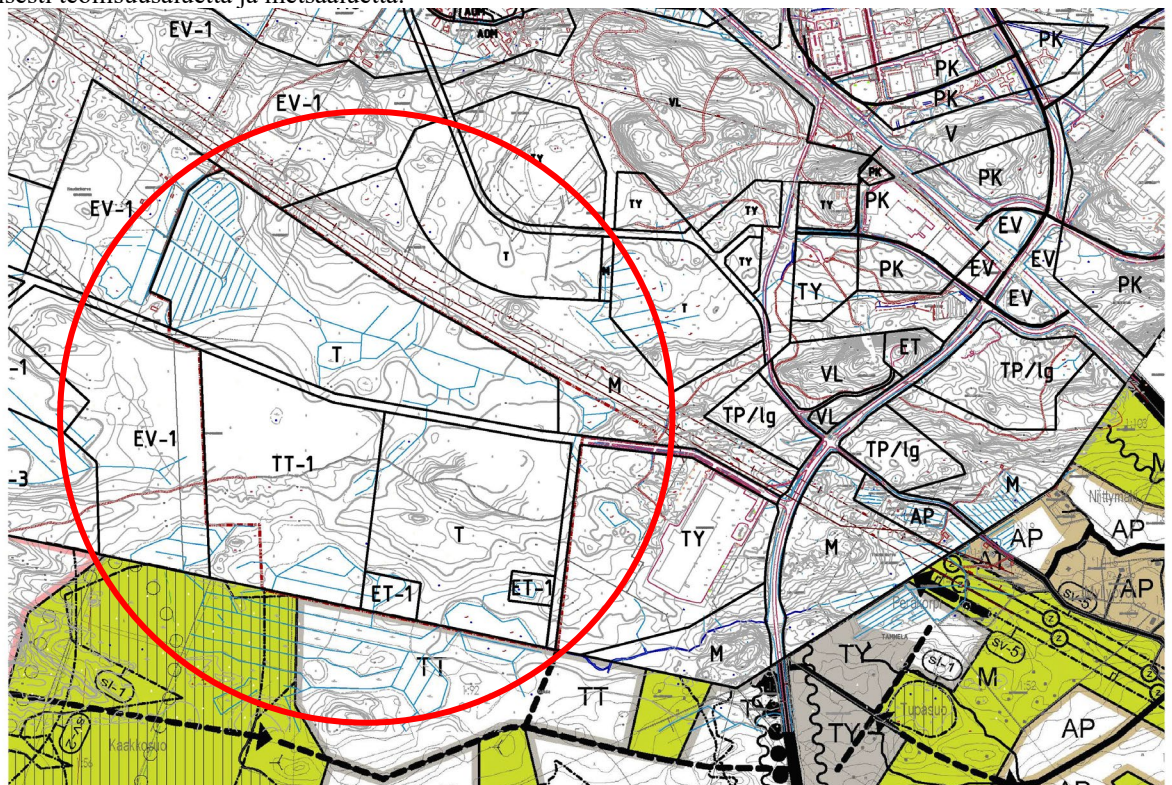
Maakunta-
kaava

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



Yleiskaava

Ote ajantasa yleiskaavasta. Ratasmäen alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT-1) ja teollisuus- ja varastoaluetta (T). Ratasmäen ja Kiimassuon alueen välillä on suojavihervyöhyke. Itäpuolella on teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Pohjoisessa Rytökallion alueella on teollisuusaluetta T ja TY. Etelässä Tammelan puolella on Sukulan ja Häviän osayleiskaavan mukaisesti teollisuusaluetta ja metsäaluetta.





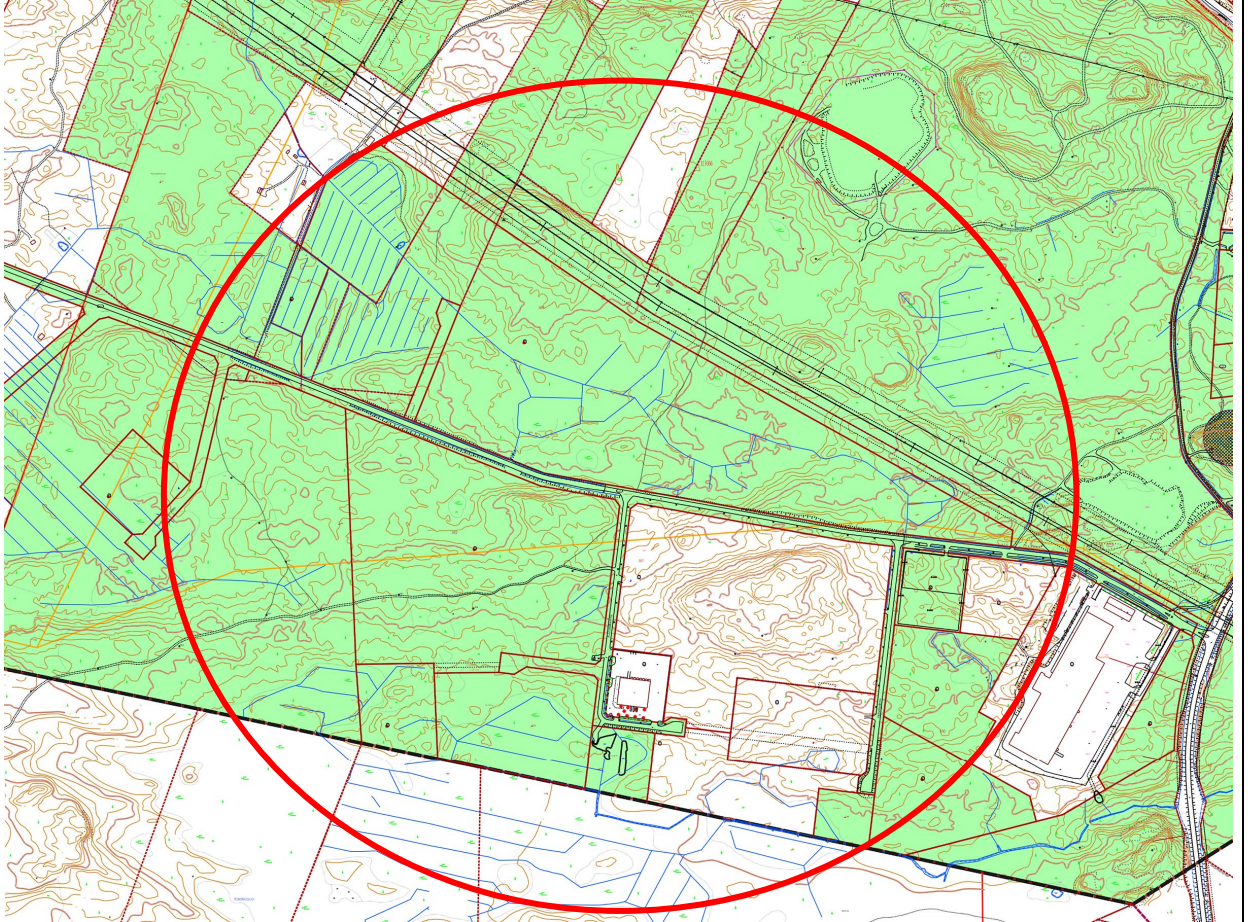
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

RATASMÄKI III

ASEMAKAAVAMUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI

MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Asemakaava	Asemakaava-aluetta koskee 16.2.2015 vahvistettu Ratasmäki asemakaava (L14). L14-aseமாகাavaa koskien on tehty kaksi päätöstä koskien vähäisiä kaavamuutoksia kahden korttelin osalta: M06-aseமாகাavaa koskeva päätös on tehty 23.5.2024 korttelissa 583, ja M07-aseமாகাavaa 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. <u>Ote edellä mainitut päätökset huomioon ottavasta ajantasa-aseமாகাavasta on esitetty kansikuvassa.</u>
Maanomistus	Kaupunki omistaa 3/4 osaa muutosalueesta (vihreä väri). Muu osa on yksityisessä omistuksessa (valkoinen väri). 
Kaavan vaikutukset	Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset lähiympäristöön ja maisemaan, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen. Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu yhdessä Rytökallion asemakaava-alueen kanssa. Vaikutuksia on arvioitu ympäristöhallinnon ohjeen 10/2006 'Vaikutusten arviointi kaavoituksessa' periaatteiden mukaisesti. Kaavan luonnosvaiheessa on tehty arvio siitä, ettei kaava tuota merkittäviä lisävaikutuksia verrattuna nykyisen kaavan mahdollistamaan maankäyttöön.
Vaikutusalue	Kaavan vaikutusalue on pääosin rakentamaton aluetta, jolla sijaitsee joko kaavoitettua tai vireillä olevalla Rytökallion asemakaavalla kaavoitettavaa teollisuusaluetta sekä suojavihervyöhykettä, jota käytetään teollisuusalueilta poistuvia luontoarvoja ylläpitävinä ja monimuotoisuutta kasvattavina alueina sekä rakennettavien alueiden ilmastovaikutuksia pienentävinä alueina. Kaavan vaikutukset muuttuvat niiltä osin, että jätteiden käsittely poistuu käytötarkoituksista. Teollista käyttöä rajataan kaavassa tarkemmin. Rakennustehokkuus ei muutu.
Suunnitt. lähtökohdat	Esille tulleet muutostarpeet käsitellään. Muutosten vaikutukset eivät rajoita alueen tämänhetkistä maankäyttöä. Tarvittavat suojavihervyöhykkeet esitetään samaan aikaan vireillä olevassa Rytökallion asemakaavassa.
Sopimukset ja päätökset	Kaavamuutoksen vireilletulopäätös tehtiin kaupunginhallituksen kokouksessa 27.1.2025.



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 ympäristö- ja luontoselvityksillä, kuten liito-orava, selvityksellä. Yksityisen omistamalta alueelta on poistettu puusto ja valmisteltu maastoa teollisuusrakentamiseen. Kaupungin omistamia alueita on hoidettu talousmetsänä. • Liito-oravaselvitys päivitys Rytökallio ja Ratasmäki: Oskari Härmä ja Forssan kaupunki / maankäytön suunnittelu Sirkka Köykkä ja Filip Neagu. Ratasmäen alueelta ei löytynyt liito-oravia. Selvitykset Ratasmäen teollisuusalueelta • Kasvillisuus ja luontotyytit: Pirjo Majuri (FT) ja Heli Vainio (FM): Rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja ei havaittu selvitysalueella. Selvitysalueella havaittiin yhtä haitallista vieraskasvilajia, komealupiinia. • Pesimälinnusto: Aija Lehtikoinen (FM) ja Ina Tirri (FM): Selvitysalueella on Suomen lajitietokeskuksen mukaan havaittu vain yksi huomionarvoinen laji. Erityistä suojelua vaativien petolintujen (maakotka, merikotka, kalasääski) pesäpaikkoja ei löydy alueelta. Seuraavat huomionarvoiset lajit havaittiin selvitysalueella: pajusirkku, hömötiainen, närhi, västäräkki, kivitasku, pikkutylli. • Kirjoverkkoperhosselvitys: Heli Vainio: Kirjoverkkoperhosen toukkia tai toukkapesiä ei havaittu selvityksessä. • Rauhoitettujen lajien (masmalon) selvitys: Kristiina Tolvanen (FM) ja Heli Vainio: Masmaloo ei havaittu alueella. • Viitasammakoselvitys (eDNA): Suvi Hakulinen (FM), Heli Vainio ja Sini Burdillat (FM): Viitasammakkoa ei ole havaittu kaava-alueella.
Tehtävät selvitykset	• Forssan kaupunki Rytökallion ja Ratasmäen liikenneselvitys, Traficon Oy ja Forssan kaupunki 2024. • Hulevesiselvitys päivitetään • Kilva-työkalulla tarkastellaan Rytökallion ja Ratasmäen kaavojen ilmastovaikutukset kokonaisuutena. • Työmaan aikainen maiseman muokkaus ja melu -selvitys. • Toiminnan aikainen meluselvitys. • Luontoselvityksen päivitys. • Liikenneselvityksen päivitys. • Rytökallion ja Ratasmäen eliöstö • Rytökallion ja Ratasmäen hirvieläinreitit • Liito-oravaselvitys päivitys, Rytökallio ja Ratasmäki • Rytökallion ja Ratasmäen alueen hulevedet, luonnos 27.3.2025 • Masmaloiden kasvupaikat ja siirto, luonnos 27.3.2025 • Asemakaavatasoiset luontoselvitykset kortteleihin 581, 582 ja 583 vuonna 2024, Tiivistelmä luontoselvitysten raporteista Sweco Finland Oy 30.01.2025 (päivitetty 4.2.2025) • Mikäli tuleva toiminto vaatii YVA menettelyn, sen selvityksiä hyödynnetään kaavatyössä siltä osin, kun se on aikataulun puolesta mahdollista ja perusteltua. Rakentamisen aikaiset vaikutukset tulee arvioidavaksi myös tässä yhteydessä.
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

ASEMAKAAVAMUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI

MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / AKL 63§ Tammi-helmikuu 2025 kuulutus FL 5.2.2025 aloitusviranomaisneuvottelu 7.2.2025	LUONNOS / AKL 62§ Huhti 2025 KH 7.4.2025	EHDOTUS / AKL 65§ Touko 2025	AKL 200§ Syksy 2025
---------------------------	--	--	---------------------------------	------------------------

Osalliset: <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen (tammi-helmikuu 2025)	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävänäolo 30 päivää	Voimaantulo
Hämeen ja Uudenmaan ELY	tiedoksi	lausunto	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
Hämeenlinnan kaupunginmuseo	tiedoksi	lausunto	tiedoksi	tiedoksi
TUKES	tiedoksi	lausunto/neuvottelu	lausunto/neuvottelu	tiedoksi
Fingrid	tiedoksi	lausunto/neuvottelu	lausunto/neuvottelu	tiedoksi
Traficom	---	lausunto kaavasta ja päivitetystä OASista	lausunto	tiedoksi
Puolustusvoimat	---	lausunto kaavasta ja päivitetystä OASista	lausunto	tiedoksi
Tammelan kunta	---	lausunto kaavasta ja päivitetystä OASista	lausunto/neuvottelu	tiedoksi

<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Kaupunginvaltuusto	tiedoksi	---	käsittely	tiedoksi
Kaupunginhallitus	käsittely	käsittely	käsittely	tiedoksi
Yhdyskuntalautakunta	tiedoksi	lausunto	käsittely	tiedoksi
Ympäristölupalautakunta	neuvottelu	neuvottelu/lausunto	lausunto	tiedoksi
K-H Pelastuslaitos	neuvottelu	lausunto	lausunto	tiedoksi
F:n verkkopalvelut Oy	neuvottelu	lausunto	lausunto	tiedoksi
F:n vesihuoltoliikelaitos	tarvittaessa neuvottelu	lausunto	lausunto	tiedoksi

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, korj. 29.1.2025, korj 12.2.2025 korj 10.3.2025 korj. 28.3.2025

Sirkka Köykkä, kaupunginarkkitehti