

Ratasmäki III -asemakaavamuutos

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.
KH 07.04.2025 § 109	
Valmistelija	Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, puh. 050 564 0018, sirkka.koykka@forssa.fi Ratasmäki III kaavamuutos käsittää Pikkumuolaan kaupunginosan korttelit 581-583, jotka sijaitsevat Ratastien itäosan varrella.

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 5.2.2025. Kaavan ensisijaisena tavoitteena on muokata kaavaa mahdollistamaan datakeskuksen rakentaminen alueelle, toissijaisena tavoitteena on mahdollistaa muun tilaa vaativan teollisen toiminnan kehittämisen alueelle. Muutoksesta pidettiin aloitusviranomaisneuvottelu 7.2.2025 Hämeen ELY-keskuksen, Hämeenlinnan kaupunginmuseon ja Kanta-Hämeen pelastuslaitoksen kanssa. Neuvottelussa käytiin läpi kaavan muuttumista sekä tarvittavia selvityksiä riittävän laajasta vaikutusalueesta. Sovittiin, että liikenneselvitystä tarkistetaan ja että hankitaan päivitetyt melu-, hulevesi- ja ympäristöselvitykset. Vuonna 2024 tehty liito-oravaselvitys todettiin riittäväksi, eikä päivitystä ole tarpeen sen osalta tehdä.

Kaavamuutoksesta on valmistunut luonnos 27.3.2025. Muutoksessa korttelialueiden rajaukset säilyvät ennallaan, samoin rakentamistehokkuus ja -korkeus sekä autopaikkamääräykset. Korttelialueiden kaavamääräykset yhdenmukaistetaan valmisteilla olevan Rytökallion asemakaavaehdotuksen mukaiseksi. Käyttötarkoitukseen lisätään datakeskuksen sijoittamisen mahdollisuus. Alueilla ei enää sallita jätteidenkäsittelyä. Vetoakselintieltä avataan kulkuyhteys Tammelan puolelle, jossa on Sukulä-Häiviä osayleiskaavassa osoitettu tieyhteys Vetoakselintielle. Kaavamuutos esitellään tarkemmin kokouksessa.

Ratasmäki III -asemakaavamuutosluonnoksen 27.3.2025 kartta ja määräykset, sekä selostusluonnos ja tehdyt selvitykset ovat liitteinä. Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa. Asiakirjat ovat nähtävissä myös kaupungin internetsivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/>

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kesäniemi Jari

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

1. asettaa 27.3.2025 päivätyn Ratasmäki III -asemakaavamuutosluonnoksen alueidenkäyttölain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville sekä pyytää lausunnot Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes), Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta, Puolustusvoimilta, Hämeen liitolta, Hämeen- ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta, yhdyskuntalautakunnalta, ympäristölupalautakunnalta ja Tammelan kunnalta.

2. tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

KH 23.06.2025 § 218

Ratasmäki III -asemakaavamuutos 27.3.2025 oli alustavasti nähtävänä 10.4.-9.5.2025. Luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Kaavasta pyydettiin 12 lausuntoa, joista on esitetty tiivistetty yhteenvedo. Tarkemmin lausunnot on käsitelty selostuksessa kohdassa 4.3.4 'Viranomaisyhteistyö'. Kokonaisuudessaan lausunnot ovat kaavaselostuksen liitteenä. Vinoviivalla esitetty on lausunnossa esiin tuotu asia.

Hämeen liitto (06.05.2025):

Kaavaluonnos on linjassa maakuntakaavan kanssa, ei kommentoitavaa.

Hämeen ELY-keskus:

- *Arvioitava hankkeen vaikutukset maakuntakaavan yhteystarve-merkintään.*
 - + Tämä on täydennetty selostukseen.
- *Kiimassuo-osayleiskaavan merkinnän TT-1 määräystä 'Toiminnan tulee kestää mahdollisia haittoja jätteenkäsittelyalueelta.' on tarkasteltava lähemmin.*
 - + Kun Kiimassuolla on saatu toiminta kaavan mukaiseksi, ei sieltä ole raportoitu haittoja.
- *Lounaiskulmassa olevan tuulivoimalan ehdollinen vaikutusaluemerkintä ei ole tarkoituksenmukainen.*
 - + Kyseinen tuulivoimala osoitetaan muuhun käyttöön vireille tulevassa asemakaavamuutoksessa.
- *Maisemavaikutuksia tulee arvioida laajemmin kuin lähimaisemaan. Arviointi tulee tehdä nykytilaan verraten.*
 - + Kaavaselostuksessa on tarkennettu vaikutuksia nykytilanteeseen ja laajempaan maisemaan sekä lisätty havainnollistavia kuvia.
- *Rakennusten maksimikorkeudeksi on määritelty 25 metriä, sallitaanko lisäksi jäähdytyslaittoja ja melusuojarakenteita?*
 - + Kaavamääräyksiä on tarkennettu tältä osin sekä selostusta täydennetty.
- *Lisääntymis- ja levähdyspaikaksi todetun lammen osalta on kiinnitettävä huomiota lammen luonnontilan säilymiseen.*
 - + Luonto- ja hulevesiselvityksissä tarkennettiin lammen osalta tarvittavia asioita siten, ettei heikennetä lammen luonnontilaa. Kaavamääräyksiä on tarkennettu tältä osin sekä selostusta täydennetty.
- *Alueen vaikutukset tulee arvioida ottaen huomioon alueen luonnonympäristön nykytila, eikä voimassa olevan kaavan mahdollistama rakentaminen.*
 - + Luontoselvityksissä tarkennettiin arvioita verrattuna nykytilaan.
- *Viitasammakoiden esiintymiseen liittyvä maankäytön suunnittelun ja vaikutusten arvioinnin tulee perustua lisääntymisaikaisen kuuntelumenetelmän tuloksiin eikä niinkään eDNA-menetelmään.*

- + Selvityksissä ja selostuksessa korostetaan tehtyjä lisääntymisaikaisia kuuntelumenetelmiä, eDNA on antanut kuuntelumenetelmää tukevan tuloksen.
- *Alueella kasvava haitalliseksi vieraslajiksi luokitellun komealupiinin torjunta on otettava huomioon rakentamisen aikana.*
 - + Kaavaselostukseen lisättiin ohjeistus maansiirtotöistä ja rakentamisesta liittyen vieraslajien hallintaan. Vastaava lisäys on tehty kaavamääräyksiin.
- *Mikäli alueen rakennussuunnitelma todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura 2000-alueen luonnonarvoja, tulee laatia luonnonsuojelulain 35 §:n mukainen arviointi suunnitelman vaikutuksista.*
 - + Tehtyjen lukuisten lisäselvitysten pohjalta voidaan todeta että kaava ei todennäköisesti merkittävästi heikennä Torronsuon Natura 2000 -alueen luontoarvoja. ELY tekee tarkentavan arvion YVA-prosessin yhteydessä, mikäli alueen toteutus on sellainen, että edellyttää YVA-menettelyä.
- *Liikenteellisten vaikutusten arviointi tulee tehdä ottaen huomioon nykytilanne.*
 - + Liikenteellinen selvitys on tehty peilaten nykytilanteeseen.
- *Meluselvitystä tulee päivittää niin, että myös toiminnan aikainen melu selvitetään ja arvioidaan sen vaikutukset. Selvitys on tehtävä rakennusmassat ja ulkoilureitit huomioiden.*
 - + Meluselvitys on päivitetty. Vaikutukset suojavihervyöhykkeille ja virkistysalueelle on osoitettu.
- *Ilmastovaikutuksia tulee tarkastella alueen nykytilaan verraten. Myös ilmastomuutokseen sopeutumisen näkökulma on syytä tuoda esiin, koska metsäisen Ratasmäen kaava-alueen hiilinielut ja -varastot tullaan menettämään lähes kokonaan kaavan toteuttamisen myötä.*
 - + Lisäselvityksenä on tehty potentiaalisen datakeskuksen elinkaarilaskelma.
 - + Kilva työkalulla on tarkasteltu ilmastovaikutuksia.
 - + Hiilivarastoista ja nieluista on tehty selvitys, johon on liitetty hiililaskelmat ja verrattu niitä nykytilanteeseen. Selostusta on täydennetty näiltä osin.
 - + Lisäksi on esitetty hiilivarastot turvaava metsästrategia.
- *Mikäli hulevedet lisääntyvät, maantien sivuojaan johdettavien hulevesien vaikutukset maantien kuivatukseen ja kuivatusjärjestelmiin tulee selvittää.*
 - + Hulevesiä ei ohjata kuivatusojiin.
- *Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee huomioida myös tulevan toiminnan mahdolliset kemikaalivuodot ja sammutusvesien hallinta.*
 - + Suunnitelmia ja määräyksiä on täydennetty näiltä osin.
- *Tulvavesien hallinnan suunnittelussa on tarkemmin ilmoitettava mitä mitoitusasteita siinä on käytetty.*
 - + Suunnitelmia ja kaavamääräyksiä on täydennetty näiltä osin.
- *Erityisesti työnaikaisten hulevesien käsittelyjärjestelmät tulee olla tehtynä ennen alueen laajamittaista esirakentamista, jotta työnaikainen kuormitus saadaan hallittua.*
 - + Työnaikaisten hulevesien hallintaan ja käsittelyjärjestelmien rakentamiseen ennen laajamittaista esirakentamista on otettu

kantaa maastonmuokkaus -selvityksessä, lisäksi hulevesiselvitystä ja kaavaselistusta on täydennetty näiltä osin

- Alueen esirakentaminen voi vaatia lupamenettelyn, jonka tarve tulee selvittää riittävän ajoissa.
- + Esirakentaminen vaatii maisematyöluvan, jos alueelle ei ole haettu rakentamislupaa. Selostusta on täydennetty näiltä osin.

Hämeenlinnan kaupunginmuseo:

Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön, rakennetun kulttuuriympäristön tai -maiseman osalta. Mikäli havaitaan uusia merkkejä kiinteistä muinaisjäännöksistä tai muusta arkeologisesta kulttuuriperinnöstä, tai esiin nousee muinaisesine, tulee työt alueella keskeyttää ja ilmoittaa havainnoista välittömästi Kanta-Hämeen alueelliseen vastuumuseoon.

Traficom (25.04.2025):

- Ratasmäki III alue sijaitsee Forssan lentopaikan EFFO kiitotien jatkeella. Alueella pystytettävälle rakenteille edellytetään tietyissä tilanteissa lentoestelupaa.
- Kaava-alue sijoittuu Forssan lentopaikan esterajoituspinnan, kartiopinta, alueelle. Lähtökohtaisesti on pyrittävä välttämään esterajoituspintojen läpäisyä uusilla rakenteilla.
- + Tämä on tiedostettu ja kaavamääräyksiin lisätty velvoite hakea lentoestelupa, mikäli suunniteltu toteutus sitä edellyttää.

Puolustusvoimat:

Puolustusvoimilta saatu lausunto, jonka käyttö on rajoitettu JulkL (621/1999) 24.1 § 10 k mukaan. Lausunto on huomioitu kaavassa.

Fingrid (06.05.2025):

- Kaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä eikä tälle alueelle osoiteta rakennusaloja.
- Asemakaavaan sisältyy mm. kehitettävä pelastusreitin yhteystarve teollisuusalueelle, jonka toteutus vaatii risteämälausunnon.
- + Kaavamääräyksiä on täydennetty näiltä osin.

TUKES (05.05.2025):

- Kemikaalien säilytys tulisi väärinkäsitysten välttämiseksi vaihtaa varastoinniksi kaavamääräyksissä.
- Lisäksi kaavassa täytyy erikseen sallia palvelinkeskustyyppinen toiminta ja sen tukitoiminnot.
- Tuulivoimaloiden suojaetäisyys lähtökohtaisesti 600m ellei riskiarvion pohjalta voida osoittaa, että sijainti on turvallinen.
- + Kaavamääräyksiä on täydennetty näiltä osin ja tuulivoimasta on tehty riskiarvio.

Tammelan kunnan ympäristölautakunta (05.05.2025):

Ei kommentoitavaa.

Yhdyskuntalautakunta (24.04.2025):

Ei kommentoitavaa.

Ympäristölupalautakunta (06.05.2025):

*Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon ympäröivä alue.
-Asia on otettu huomioon kaavamääräyksissä.*

Forssan verkkopalvelut Oy (06.05.2025):

*- Forssan verkkopalvelut Oy ilmoitti edellyttävänsä kaavan
katualueilla sijaitsevien kaapelien sekä ilmajohtojen turvaamista.
Lisäksi FVP varaa paikat tarvittaville kaapelireiteille ja
puistomuuntamoille.*

+ Kaavaan on tehty näiltä osin tarpeelliset merkinnät.

Forssan vesihuoltoliikelaitos (02.05.2025):

Ei kommentoitavaa.

Kanta-Hämeen pelastuslaitos (05.05.2025):

Ei kommentoitavaa.

Kaavakarttaan, kaavaselostukseen ja selvityksiin on
ehdotusvaiheessa tehty tarkistuksia ja täydennyksiä ottaen
huomioon lausunnoissa esitettyjä asioita.

Ratasmäki III -asemakaavamuutosta koskevan ehdotuksen
16.6.2025 kartta ja määräykset sekä osallistumis- ja
arviointisuunnitelma ovat liitteinä. Muut asemakaavaan liittyvät
asiakirjat mukaan lukien kaavan yhteydessä tehtävät tonttijakokartat,
liitetään pöytäkirjaan. Liitteet ovat katsottavissa kaupungin
internetsivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus>

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kesäniemi Jari

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

1. asettaa Ratasmäki III - asemakaavamuutosta koskevan
ehdotuksen 16.6.2025 alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisesti julkisesti
nähtäville 25.6. – 15.8.2025, sekä pyytää siitä lausunnot Hämeen
liitolta, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, Turvallisuus- ja
kemikaalivirastolta (Tukes), Liikenne- ja viestintävirasto Traficonilta,
Puolustusvoimilta, Fingrid Oy:ltä, Kanta-Hämeen
pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä, Tammelan
kunnalta, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta, yhdyskuntalautakunnalta
sekä rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomaisilta.

2. hyväksyy tonttijaon,

3. tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.