

RATASMÄKI III ASEMAKAAVAMUUTOS LAUSUNNOT JA VASTINEET 5.9.2025

Ehdotusvaihe

Hämeen ja Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY), Hämeen liitolta, Fingrid Oyj:ltä, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä, yhdyskuntalautakunnalta ja ympäristölautakunnalta on ehdotusvaiheessa saatu lausunnot, jotka on huomioitu hyväksymisvaiheeseen. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Puolustusvoimat, UPM-Metsä ja Tammelan kunta ovat ilmoittaneet, ettei ole lausuttavaa.

Forssan verkkopalvelut Oy (12.08.2025):

Forssan verkkopalvelut Oy (FVP) ilmoitti Ratasmäki III kaava-aluetta koskevan kaupunginhallituksen pöytäkirjaotteen 23.6.2025 ottavan huomioon aiemmassa lausunnossa ilmoitetut kaava-aluetta koskevat vaateet. Ei muutoksia.

ELY-keskus (27.08.2025):

Maisema ja rakennettu ympäristö

ELY-keskus: ”-- Kaavamääräyksiin ehdotetaan kuitenkin harkittavaksi määräystä, joka rajoittaa heijastavien pintojen käytön kattotasolla.”

- Kaupungin vastine: Alueiden T-10 ja T-11 kaavamääräyksiin on lisätty: “Kattorakenne tai katolle sijoitettavat rakennelmat ja laitteet on pyrittävä toteuttamaan siten, etteivät ne aiheuta häiritseviä heijastuksia vaakasuuntaan.”

Luonto

ELY-keskus: ”ELY-keskuksen tietojen mukaan alueella tehdään kuitenkin vielä luontoselvityksiä vuoden 2025 maastokaudella mm. luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin lukeutuvien lepakoiden osalta. Em. selvityksistä ei kaavaselostuksessa ole kuitenkaan mainintaa, ja jääkin epäselväksi miten vielä laadittavien selvitysten tulokset aiotaan huomioida kaavaratkaisussa ja vaikutusten arvioinnissa. ELY-keskus näkee ongelmallisena, että alueella vielä laadittavat selvitykset eivät ole käytettävissä kaavaehdotusvaiheessa.”

- Kaupungin vastine: Kaavoitustyössä huomioidaan hyväksymisvaiheessa kaikki YVA-prosessin keskeneräisten selvitysten tulokset. Havainnot huomioidaan vaikutusten arvioinnissa. YVA-prosessin selvityksissä ei ole ilmennyt uusia havaintoja, jotka voisivat vaikuttaa asemakaavoihin. Näin ollen tulevat luontoselvitysten tulokset eivät muuta enää kaavan sisältöä.

ELY-keskus: ”-- ELY-keskus näkee muilta osin kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnin kuitenkin olevan suppeaa, ja toteaa edelleen, että vaikutukset tulee arvioida huomioiden alueen luonnonympäristön nykytila, eikä voimassa olevan kaavan mahdollistama rakentaminen.”

- Kaupungin vastine: Ratasmäen selostuksen vaikutusten arvioinnista on poistettu kohta, jossa verrattiin vaikutuksia voimassa olevaan kaavaan. Vaikutusten arviointia on tarkennettu vertaamaan nykytilanteeseen.
ELY-keskus: *"Vaikutusten arviointia on syytä täydentää etenkin alueella todettuun lajistoon ja luontotyyppeihin kohdistuvien vaikutusten osalta, joihin kohdistuu suoria vaikutuksia alueen rakentumisesta."*
- Kaupungin vastine: Vaikutusten arviointia on tarkennettu liittyen luonnonympäristöön. Vaikutuksia on esitetty erillisessä Vaikutukset luonnolle ja eliöstölle -selvityksessä, joka täydentää kaavaselostuksien "5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja -varoihin" osiota.

Liikenne

ELY-keskus: *"Puutteena ELY-keskus näkee yhä kaavakohtaisen tarkastelun niukkuuden. ELY-keskus toistaa siten jo luonnosvaiheessa esittämänsä näkemyksen, että kaavakohtaisten liikennemäärien ja niiden vaikutusten esittämiseen tulisi selostuksessa kiinnittää enemmän huomiota."*

- Kaupungin vastine: Liikenteen kaavakohtaisia vaikutuksia on tarkennettu selostukseen. Selostukseen ja selvitykseen liitetty karttakuvat kaavakohtaisista liikennemääristä.

ELY-keskus: *"Selostuksessa todetaan, että hulevedet eivät rasita maanteiden sivuoja, mutta ainakin liikenneselvityksen kohdassa 6.1.4. mainitaan hulevesiä johdettavan lyhyen matkaa maantien 282 sivuoissa. ELY-keskus lausui luonnosvaiheessa suhtautuvansa kielteisesti hulevesien johtamiseen maanteiden sivuojien kautta. Hulevesiä voidaan kylläkin johtaa maanteiden alitse, mutta mikäli rumpu ei ole läpäisykyvyltään riittävä tai se on väärässä paikassa, kuuluvat kustannukset rummun uusimisesta kaupungille. Mikäli hulevesillä on vaikutusta maanteiden kuivatusjärjestelmiin, tulee ne selvittää tarkemmin."*

- Kaupungin vastine: Kaavaan on lisätty toimenpiteitä, joilla vältetään hulevesien kulkeutumista seututien 282 ojissa. Hulevesiselvitykseen on lisätty luku 6.1.5, jossa on tarkasteltu valtatie 2 ja seututien 282 alittavien ojarumpuputkien riittävyys. Tarkennetun selvityksen mukaan rumpujen koko on riittävä.

Häiviäntien ja Tupasuontien liittymässä hulevedet kulkevat noin 12 metrin matkalla seututien ja jk/pp-väylän välisessä maantieojassa ennen seututien alittavaa ojarumpua. Tämän osalta käydään tarvittavat neuvottelut ELY-keskuksen kanssa. Tavoitteena on sopia, kuinka kyseisiä oja voidaan käyttää siihen saakka, kunnes kaupunki tekee kadunpitopäätöksen ja ottaa ojat vastuulleen.

Hulevesiä viivytetään metsäalueella ennen niiden valumista maantieojaan, jolloin hulevesien määrä ei aiheuta ongelmia siirtymäajalla.

ELY-keskus: *"Samaan aikaan nähtävänä olevassa Rytökallion asemakaavan ehdotuksessa osa maantiestä 282 on osoitettu katualueena. ELY-keskus"*

muistuttaa, että ko. osuus on maantie kaupungin tekemään kadunpitopäätökseen asti. Lisäksi on syytä huomioida kadunpitopäätöksen jälkeenkin, että mikäli kaduksi muuttuneelle osuudelle kohdistuvat toimenpiteet (esimerkiksi hulevesien johtaminen sen oijen kautta) aiheuttavat vaikutuksia maantiekksi jäävälle osuudelle asti, tulee niistä neuvotella ELY-keskuksen kanssa.”

- Kaupungin vastine: Kaupunki on aloittanut kadunpitopäätösprosessin ja katselmus on sovittu 13.10.2025.

Melu

ELY-keskus: ”Kaavassa tulee antaa tarvittavat melumääräykset ja osoittaa meluselvityksessä selvitetty meluntorjunta-alueet tarvittavin aluevarauksin. Melutasoista on määrättävä riittävän yleisellä tasolla, koska meluselvitystä tehdessä ei ole ollut käytössä riittävän tarkkoja suunnitelmia. Erityistä huolellisuutta on noudatettava melulähteen kohdistamista asumiselle herkälle suunnalle.”

- Kaupungin vastine: Kaavamääräyksiin on lisätty sallitut melutasot korttelialueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien asuinkiinteistöjen oleskelupihoilla sekä korttelialueen läheisyydessä sijaitsevilla virkistysalueilla. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä meluntorjuntasuunnitelma. Kaupungin näkemyksen mukaan edellä mainitut lisäykset ovat riittävät, koska käytössä ei ole tarkkoja toteutus suunnitelmia. Tästä syystä ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa kaavassa meluntorjunta-alueiden tarkkoja rajoja. Meluselvityksen mukaan meluntorjuntatoimilla asumiselle herkat alueet on riittävästi huomioitu. Ratasmäen teollisuusalueen ja lähimmän asuinalueen väliin jää metsäalueet.

Ilmasto

ELY-keskus: ”-- Hyödyntämällä kaavamääräyksiin vähähiilisiä ratkaisuja mm. rakennusten materiaalivalinnoissa ja rakenneratkaisuissa voidaan hankkeen hiilijalanjälkeen vaikuttaa merkittäväällä tavalla.”

- Kaupungin vastine: Mahdollisuudet vaikuttaa kaavamääräyksillä hiilipäästöihin ovat hyvin rajalliset ilman, että teollisuusrakentamiseen kohdistuisi kohtuuttomia rajoituksia, etenkin kun hankkeen toteutukseen liittyy vielä useita avoimia tekijöitä. Myös uudessa rakentamislaissa teollisuusrakentaminen on jätetty sääntelyn ulkopuolelle, vaikka rakentamisen lähtökohtia koskevissa pykälissä todetaan selkeästi kestävä kehityksen tavoitteet.

ELY-keskuksen kanssa käydyssä jatkokeskustelussa todettiin, että yleisellä tasolla voidaan todeta vähäpäästöisyyttä tukevien valintojen vaikuttavan rakentamisen kokonaispäästöihin. Kaavaselostukseen on lisätty yleisellä tasolla huomio materiaalivalinnoista ja rakennusprosessin ratkaisuihin, jotka tukevat vähäpäästöisyyttä.

ELY-keskus: ”Hankkeen aiheuttamat hiilinielujen ja -varastojen menetykset kaava-alueella ovat huomattavia. ELY-keskus pitää kuitenkin myönteisenä, että näitä

menetyksiä pyritään edes jossain määrin lieventämään kaava-alueen suojavihervyöhykkeiden hiilivarastoja kasvattamalla ja mahdollisesti myös kaupungin omistamien muiden metsäalueiden hiilivarastoa turvaamalla, vaikka jälkimmäisen toimenpiteen toteutumisesta ei varmuutta olekaan.”

- Kaupungin vastine: Kaupunginhallitus päätti 23.06.2025 täydellisestä toimenpidekiellosta metsänhoidossa kaupungin omistamissa, yli 70-vuotiaissa metsissä ja virkistysalueilla toistaiseksi, kunnes riittävät, teollisuuden kaavoituksen mahdollistavat korvaavat alueet on valittu ja suojeltu.

Kaupunginhallitus päätti 15.9.2025 hyväksyä Ekologiset vyöhykkeet ja virkistysalueet – suunnitelman teemaosayleiskaavan pohjaksi strategisen metsänkäyttösuunnitelman rinnalle. Suunnitelmaan on myös lisätty hiilivarastotarkastelun alueet.

Teemaosayleiskaava valmistellaan vireille laitettavaksi kaavoituskatsastuksen yhteydessä.

Teemayleiskaavan yhtenä tavoitteena on selvittää ja suojella olemassa olevat potentiaaliset hiilivarastot, jotka korvaavat noin 100 hehtaarin hiilivarastojen menetykset Rytökallion ja Ratasmäen alueilla.

Hulevedet

ELY-keskus: ”-- Hulevesien käsittelyyn varattujen alueiden kaavamääräyksessä *lienee kuitenkin kirjoitusvirhe ja termillä ”luonnontilaisia kosteikkoja” tarkoitettaneen luonnollisia kosteikkoja tai luonnonmukaisia kosteikkoja. Luonnontilainen tarkoittaisi aluetta, jota ihmistoiminta ei ole muuttanut tai joka on saanut kehittyä rauhassa kohti luonnontilaa. Monet luonnontilaiset pienvedet ovat vesilain suojaamia.”*

- Kaupungin vastine: Kaupunki on tarkistanut termin ”luonnontilainen” käytön kaikista kaava-asiakirjoista. Termi ”luonnontilainen” on korjattu ”luonnonmukaiseksi” kaikkiin kaava-aineistoihin niin, että termiä ”luonnontilainen” käytetään ainoastaan alueissa, joita ihmistoiminta ei ole muuttanut tai ovat saaneet kehittyä rauhassa kohti luonnontilaa.

ELY-keskus: ”*Suunnittelualueen luoteisosan ojitettu alue kuuluu Kuhalanojan perkauksen (2360d He1) hyötyalueeseen. Hämeen ELY-keskuksen tiedossa ei ole, että perkausyhtiö olisi myöhemmin purettu, vaikka suuri osa yhteisön hyötyalueesta on nykyisin asemakaava-alue ja uoma on asemakaava-alueen hulevesien purkureitti. Kun peruskuivatushankkeen hyötyalue kaavoitetaan, asemakaava-alue katsotaan yhdeksi ojituksen hyödynsaajaksi, jonka osuudesta vastaa kunta. Saman uoman alaosa Jokioistentien varresta eteenpäin on toisen samannimisen perkaushankkeen (toimitusnumero 2007 He1) uomaa.”*

- Kaupungin vastine: Kaava-alueen luoteisosan alue kuuluu Kuhalanojan perkauksen (2360d He 1) hyötyalueeseen. Perkausyhtiön alueelle tulee vesiä Kiimassuon alueelta ja Ratasmäen korttelista 583 isolta teollisuuskiinteistöltä.

Asemakaava-alueen hulevesille on osoitettu purkukohta. Kaavassa on määritetty ojaan ohjattavan veden laatu ja määrä. Kaavassa tehdyillä toimilla ei ole merkitystä perkausyhtiön ojan toimintaan. Kaupunki vastaa asemakaavoitetuilla alueilla hulevesistä. Perkausyhtiön ojantarve pysyy suojavihervyöhykkeellä. Tällä hetkellä ei nähdä tarvetta muutoksille, mutta myöhemmin voidaan arvioida perkausyhtiön purkamista.

Yhdyskuntalautakunta (14.08.2025):

ei kommentoitavaa

Ympäristölupalautakunta (27.08.2025):

ei kommentoitavaa

Forssan Vesihuoltoliikelaitos (07.08.2025):

Forssan Vesihuoltoliikelaitos toteaa, että kaavassa ei ole huomautettavaa. Vesihuoltoliikelaitos on varautunut talousarvio- ja taloussuunnitelmavalmistelussa (ml. investointiohjelmat) siihen, että kaavan mukainen vesihuoltoinfran rakentaminen Ratasmäki III -kaava-alueelle voidaan toteuttaa tarvittaessa nopealla aikataululla. Kaavan valmisteluvaiheessa on kuitenkin tärkeää huomioida, että alueen edellyttämä vesihuoltoinfran rakentaminen voi vaatia investointilainan ottamista. Tämä puolestaan kasvattaa lainanhoitokustannuksia ja voi osaltaan johtaa tarpeeseen tarkistaa vesihuollon taksoja.

Kaavoittajan vastine: Syntyvät kustannukset katetaan toimijalta laskutettavalla liittymismaksulla. Ei muutoksia kaavaan.

Kanta-Hämeen pelastuslaitos (04.07.2025):

ei kommentoitavaa

Hämeen liitto (15.08.2025):

Lausunnossa todetaan, että kaavaehdotusta voidaan pitää maakuntakaavan mukaisena maakuntakaavan tarkkuustaso huomioiden.

Kaava-alueen läpi kulkee maakuntakaavassa yhteystarvemerkinä Helsinki–Forssa–Pori-rautatielle. Merkinä osoittaa uuden ratayhteyden tarvetta ja toteuttamissuuntaa.

Merkinä ei osoita raideyhteyden sijaintia eikä siihen liity rakentamisrajoitusta. Hämeen Liitto toteaa, ettei ehdotettu asemakaava vaaranna yhteystarpeen toteutumista. Voidaan myös pitää perusteltuna, ettei asemakaavassa osoiteta aluevarauksia rautatieliikenteelle.

Hämeen liitto puoltaa asemakaavan hyväksymistä.

Fingrid Oyj (15.08.2025):

Asemakaava-alueen reunalle sijoittuvat Fingridin 400 + 110 kV (kilovoltin) voimajohtovoimajohto Forssa - Tammisto 2500 A ja Forssa - Huhtimo 2587 sekä 400 + 110 kV

voimajohto Hikiä-Forssa 1925 A / 1925 B. Fingrid on lausunut edellisen kerran Ratasmäki III asemakaavamuutoksesta sen luonnosvaiheessa 6.5.2025. Alueen asemakaavoitusta on edistetty hyvässä yhteistyössä Fingridin kanssa.

Fingrid Oyj:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan Ratasmäki III kaavaehdotuksesta. Siinä on vain vähän muutoksia voimajohtojen näkökulmasta luonnosvaiheeseen nähden. Pelastustievarauksen määräykseen on lisätty maininta Fingridin risteämäläusunnan tarpeesta, mikä on hyvä asia.

Kaavaehdotukseen tuli yksi muistutus.

Lounais-Hämeen Kennelkerho ry (14.08.2025):

Muistuttaja toivoo Forssan kaupungin ympäristöviranomaisten edellyttävän tontille nro 583 tulevalta teollisuuden harjoittajalta kattavaa hulevesien omavalvontaa (T-11). Muistuttaja toivoo, että Lounais-Hämeen Kennelkerhon vireä ja aktiivinen koiraharrastus ei vaarannu mahdollisten meluhaittojen tai ilmansaasteiden vuoksi. Lounais-Hämeen Kennelkerho ry on perinteikäs koiraharrastusseura, ja muistuttaja haluaa, että 78 vuotta vanha seura voi jatkaa toimintaansa omalla tontillaan ilman teollisuuden aiheuttamaa kohtuutonta häirintää.

Kaavoittajan vastine: Kaavamääräysten mukaisesti T-11-alueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka normaalitoiminta aiheuttaa melun, tärinän, ilman pilaantumisen tai muun vastaavan häiriön vuoksi kohtuutonta rasitusta ympäristölleen. Kaavassa on määräyksiä hulevesien hallinnan suunnittelusta, imeytyksestä, viivytyksestä ja puhdistamisesta. Kaavaan on lisätty määräys sallituista melutasoista ja meluntorjuntasuunnitelmasta. Kaavamääräyksiä on noudatettava.

Mikäli suunniteltu toiminta on sellaista, että se edellyttää ympäristönsuojelulain mukaista lupaa, määrittelee toimivaltaiset viranomaiset toiminnalle reunaehdot luvan käsittelyn yhteydessä, joihin liittyy mm. pilaantumisen ehkäisemisvaatimuksia sekä viranomais- ja omavalvontaa.