

Rytökallion yritysalueen asemakaava

72/10.02.01/2022

Yhdyskuntalautakunta 13.12.2017 § 75

Kaupungin eteläosan käsittävässä Kiimassuon osayleiskaavassa sekä Kuhalanaukea - Kaalikorpi osayleiskaavassa Rytökallion suunnittelualue on osoitettu työpaikka / logistiikkakeskittymäksi, teollisuus- ja varastoalueeksi sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi. Alue jatkaa Forssan teollisuuskeskittymän, joka alkaa Kiimassuolta ja Ratasmäeltä, teollisuusalueiden vyöhykkeitä logistiikka-alueena sekä materiaaliainesten jatkojalostus alueena. Kaupunki omistaa pääosin asemakaavoitettavan alueen. Teollisuusalueille tulee laatia asemakaava, jotta kaupunki pystyy tarvittaessa nopeasti vastaamaan edellä esitetyn tyyppisten teollisuus- ja yritystonttien kysyntään. Rytökallio -asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävänä olosta on ilmoitettu vuoden 2015 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Kaava-alueen raja- ja rajaus on tarkentunut nykyiseen muotoonsa sen mukaan, että pysytään pääosin kaupungin omistamalla alueella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu uuden kaavarajauksen mukaiseksi.

Rytökallio -asemakaavaluonnokseen 22.11.2017 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialuetta (T-7) 10,2 ha, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennusten korttelialuetta 6,0 ha, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa maa-ainesten varastointiin ja jalostukseen liittyvää toimintaa 21,4 ha ja liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta kaupungin omistamalle maalle 3,1 ha ja yksityisen maalle 1,9 ha. Korttelialueiden rakennustehokkuus $e=0,40$, jolloin koko suunnittelualan rakennusoikeus on noin 170 000 $k-m^2$. Alueelle on mahdollista rakentaa Kanta-Hämeen maakuntakaavan osoittama logistiikkakeskus.

Samoin mahdollistetaan maa-ainesvaraosapankkitoiminta sekä maa-aineksia tai puhdasta rakennusjätettä jatkojalostava teollisuus.

Asemakaavan hulevesimääräykset perustuvat kaupunginhallituksen 11.3.2013 hyväksymään Kiimassuon Envitech-alueen jäte- ja hulevesien johtamista ja käsittelyä koskevaan yleissuunnitelmaan. Yleissuunnitelmassa on esitetty tarvittavat toimenpiteet alueella muodostuvien sekä puhtaiden että kuormitteisten hulevesien ja

jätevesien kokoamiseksi, tarvittaessa käsittelemiseksi ja johtamiseksi tarkoituksen mukaiseen kohteeseen.

Kaava-alueen eteläisten kortteleiden tonttikatujen päihin on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet (ET-4), joille sijoitetaan tarpeen mukaan yleissuunnitelman mukaisia hulevesialtaita sekä hule- ja jätevesien käsittelyyn liittyviä laitoksia. Yleissuunnitelmassa on huomioitu myös toiminnan pohjavesivaikutukset sekä kuvattu sammutusveden saatavuus. Uusille kaavoitettaville alueille on esitetty hule- ja jätevesille niin laatu- kuin määrärajoituksia. Kyseiset rajoitukset on esitetty Rytökallio -asemakaavamääräysten yleisissä määräyksissä.

Somerontien läheisyyteen on osoitettu Maanmittauslaitoksen valtakunnallinen FinnRef -tukiasema. Sen ympäristöön osoitetulla merkinnällä met-1 turvataan aseman valtakunnallisesti tärkeä toiminta. Samalla alue toimii paisterinteenä, joka on osa metsien monimuotoisuutta. Paahde-elinympäristön erilaiset kasvillisuudet ja eliölajistot saavat näin paremmat olosuhteet ja mahdollisuuden kasvaa ja levitä laajemmalle alueelle.

Rytökallio -asemakaavaluonnoksen kaavakartta ja -määräykset ovat liitteinä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaselostus ovat erillisliitteinä.
(AS)

Kaupunginarkkitehti Yhdyskuntalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa Rytökallio -asemakaavaluonnoksen 22.11.2017 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville ja pyytää lausunnot Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Hämeen liitolta, Maanmittauslaitokselta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta, ympäristölupalautakunnalta sekä Fingrid Oyj:ltä.

Päätös Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen

Kaupunginhallitus 18.12.2017 § 372

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus asettaa Rytökallio-asemakaavaluonnoksen 22.11.2017 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville ja pyytää luonnoksesta lausunnot Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta, Hämeen liitolta, Maanmittauslaitokselta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta, ympäristölupalautakunnalta sekä Fingrid Oyj:ltä.

KH 23.06.2025 § 219

Ptk tark.

Rytökallio-asemakaava oli nähtävänä 8.1.-2.2.2018. Kaavasta saatiin seitsemän lausuntoa, joista on esitetty tiivistetty yhteenveto. Tarkemmin lausunnot on käsitelty selostuksessa kohdassa 4.3.4 'Viranomaisyhteistyö'. Kokonaisuudessaan lausunnot ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Fingrid Oyj

- *Kaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä eikä tälle alueelle osoiteta rakennusaloja.*
- *Rautatien tulee olla riittävällä etäisyydellä voimajohtoalueesta.*
 - + Ehdotukseen on päivitetty Fingrid Oyj:n esittämät leveydet ja merkinnät voimajohtoalueelle. Rautatielle haetaan reittiä jostain muualta, koska vaaditun leveyden toteuttaminen ei tule alueella onnistumaan voimalinjan yhteydessä.

Hämeen ELY-keskus

- *Liito-oravaselvitys tulee uusia.*
 - + Alueen liito-oravaselvitys on päivitetty.
- *Liikenneselvitys tulee päivittää.*
 - + Ratasmäen ja Rytökallion liikenneselvitys on päivitetty yhdessä Traficomin kanssa.

Hämeen liitto

- *Rautatieyhteys tilaa tarvitsevana merkintänä, ei varsinaisena LR merkintänä.*
 - + Ratayhteyttä ei ole tarkasteltu todellisen sijainnin osalta yleiskaavatasolla, joten ei myöskään asemakaavatasolla. Fingridin lausunnosta käy ilmi ettei rata mahdu samaan käytävään voimalinjan kanssa.
- *Somerontien, Rytökallion kaavassa Tupasuontien, kohdalle tarpeeksi tilaa mahdollisesti risteävälle rautatielle eritasoratkaisuna*
 - + Rautatielle tullaan hakemaan uusi reitti, koska voimajohtolinjat tarvitsevat enemmän tilaa alueella eikä tilaa enää riitä rautatielle. Myöskään tien ylityksen paikka ei ole tiedossa.

Kanta-Hämeen pelastuslaitos

- *Kaavamääräykseen ei tarvita ehtoa, että alue saa muodostaa korkeintaan II-luokan riskialueen.*
 - + Määräys on poistettu. Tuulivoimala-alueen käyttötarkoitusta tutkitaan uudelleen kaavamuutoksella.

Maanmittauslaitos

- *Raskas tavarajunaliikenne voi tulevaisuudessa tuoda haitallisia vaikutuksia Maanmittauslaitoksen valtakunnallisille palveluille, jotka liittyvät matkaviestinaseman toimintoihin.*
 - + Rautatielle tullaan hakemaan uusi reitti, koska voimajohtolinjat tarvitsevat enemmän tilaa alueella eikä rinnakkaiselle tai risteävälle raiteelle ole tilaa.

Forssan vesihuoltoliikelaitos

- 22.1.2018 pidetyssä palaverissa tuotiin esille muutostarpeita, jotka on otettu huomioon asemakaavaehdotuksessa.
- Ehdotusta uudelleen laadittaessa vuonna 2025, käytiin uusi neuvottelu, jonka mukaan ehdotusta ja selostusta on tarkistettu lisää.

Ympäristölupalautakunta

- Lausunnossa esitettiin tarkennuksia määräyksiin katosten ja aitaamisen suhteen sekä mahdollisuutta jakaa tontteja. Lisäksi esitettiin suojavyöhykettä asumisen lähellä olevaan kortteliosuuteen.
- + Kaavan korttelijakoa ja määräyksiä on tutkittu uudestaan ehdotusvaiheessa 2025 uuden mahdollisen toiminnan toteuttamiseksi. Kaavassa on osoitettu suojavihervyöhykettä pohjoiseen.

Luonnosvaiheen jälkeen alueelle lähdettiin tekemään lausunnoissa edellytetyjä selvityksiä. Vuoden 2024 aikana aloitettiin tutkimaan uudenlaisen teollisuuden toteuttamista alueelle. Kaavaehdotus on laadittu siten, että alueelle voi sijoittua tilaa vaativaa teollisuutta ja sinne on mahdollista rakentaa muun muassa datakeskus. Ehdotuksen yhteydessä alueelle on laadittu monipuoliset selvitykset, joissa otetaan huomioon myös Ratasmäen teollisuusalue kokonaisuutena.

Rytökallio-asemakaavaa 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, p. 03 4141 5260

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

1. asettaa Rytökallio- asemakaavaa 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 Traficomilta, Puolustusvoimilta, Fingrid Oyj:ltä, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Maanmittauslaitokselta, 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.

KH 13.10.2025

Valmistelija

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

Rytökallio asemakaava -ehdotus 16.6.2025 oli nähtävänä 25.6-15.8.2025. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

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

Tiivistelmä saaduista lausunnoista ja vastineista.

Saadut lausunnot ja annetut tarkemmat vastineet ovat liitteenä.

Hämeen ja Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten (ELY) lausunnoissa oli useita kohtia, joiden takia kaupunki on tehnyt tarvittavat lisäselvitykset ja täydennykset asiakirjoihin. ELY-keskusten kanssa on myös käyty neuvottelut, jotta on voitu varmistaa, että tehdyt täydennykset ovat riittävät. Neuvottelussa todettiin myös, että selvitykset ja täsmennykset muuttivat kaavaa niin vähäisesti, ettei kaavaa ole tarpeen laittaa uudelleen nähtäville.

Hämeen liitto puolsi asemakaavan hyväksymistä. Ei aihetta muutoksiin.

Fingrid Oyj totesi, että sillä ei ole varsinaisesti kommentoivaa asemakaavan kaavaehdotuksesta, sillä se vastaa käytyjä keskusteluja. Ei aihetta muutoksiin.

Forssan vesihuoltoliikelaitoksen ja Forssan verkkopalvelut Oy:n muutosten yhteydessä esitettiin Fingrid Oyj:lle tarkistuspyyntö, jolloin Fingrid Oyj esitti lisättäväksi kaavamääräykseen risteämälausunto voimajohdon omistajalta.

Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ollut kommentoitavaa. Ei aihetta muutoksiin.

Maanmittauslaitos pyysi ottamaan alueen kaavoituksessa huomioon sen, että Maanmittauslaitoksen hallinnoimalla alueella on mahdollista raivata antennin ympäriltä puustoa/pensaita siten, että satelliittien havainnointi ei vaarannu.

Kaavassa on jo ehdotusvaiheessa huomioitu myös paisterinneaukkojen olemassaolo. Maston ympärillä oleva raivattu alue on samalla paisterinnealue. Ei aihetta muutoksiin.

Forssan Verkkopalvelut Oy:n lausunnossa on tuotu esille pohjoinen kaapeli, jonka sijainnista on käyty tarvittavat neuvottelut Forssan Verkkopalvelut Oy:n kanssa. Lisäksi käytiin yhteisneuvottelu Forssan Verkkopalvelut Oy:n ja Forssan vesihuoltoliikelaituksen kanssa. Neuvottelun pohjalta merkittiin Sahantien kohdalle johtoaluemerkintä. Fingrid Oyj:ltä varmistettiin johtoaluemerkinnän risteäminen. Tarvittavat muutokset on tehty kaavaan ja asiakirjoihin.

Liikenne- ja viestintävirasto Traficom kiinnitti lausunnossaan huomiota edellytettyihin lentoestelupiin. Kaavassa on tarvittavat määräykset lentoestelupiin liittyen. Ei aihetta muutoksiin.

Ympäristölupalautakunnalla ei ollut kommentoitavaa. Ei aihetta muutoksiin.

Asemakaavan nähtävänäolon jälkeen nyt hyväksyttävään kaavakarttaan ja -määräyksiin, selostukseen sekä selvityksiin on tehty liitteen mukaiset tarkistukset ja täydennykset.

Asemakaavaan tehdyt muutokset ja täsmennykset ovat niin vähäisiä, että kaava voidaan hyväksyä ilman uudelleen nähtäville asettamista. Kaava on niin laaja, että sen hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Rytökallio asemakaavan päivitetyn ehdotuksen 5.9.2025 kartta ja määräykset, selostus sekä päivitetyt julkiseksi luokitellut selvitykset ovat liitteinä. Viranomaiskäyttöön osoitetut selvitykset on toimitettu ELY-keskuksille. Kaikki asemakaavaan liittyvät julkiset 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 päättää

1. esittää valtuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan Rytökallion asemakaavaa koskevan ehdotuksen 5.9.2025.

2. tarkistaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös