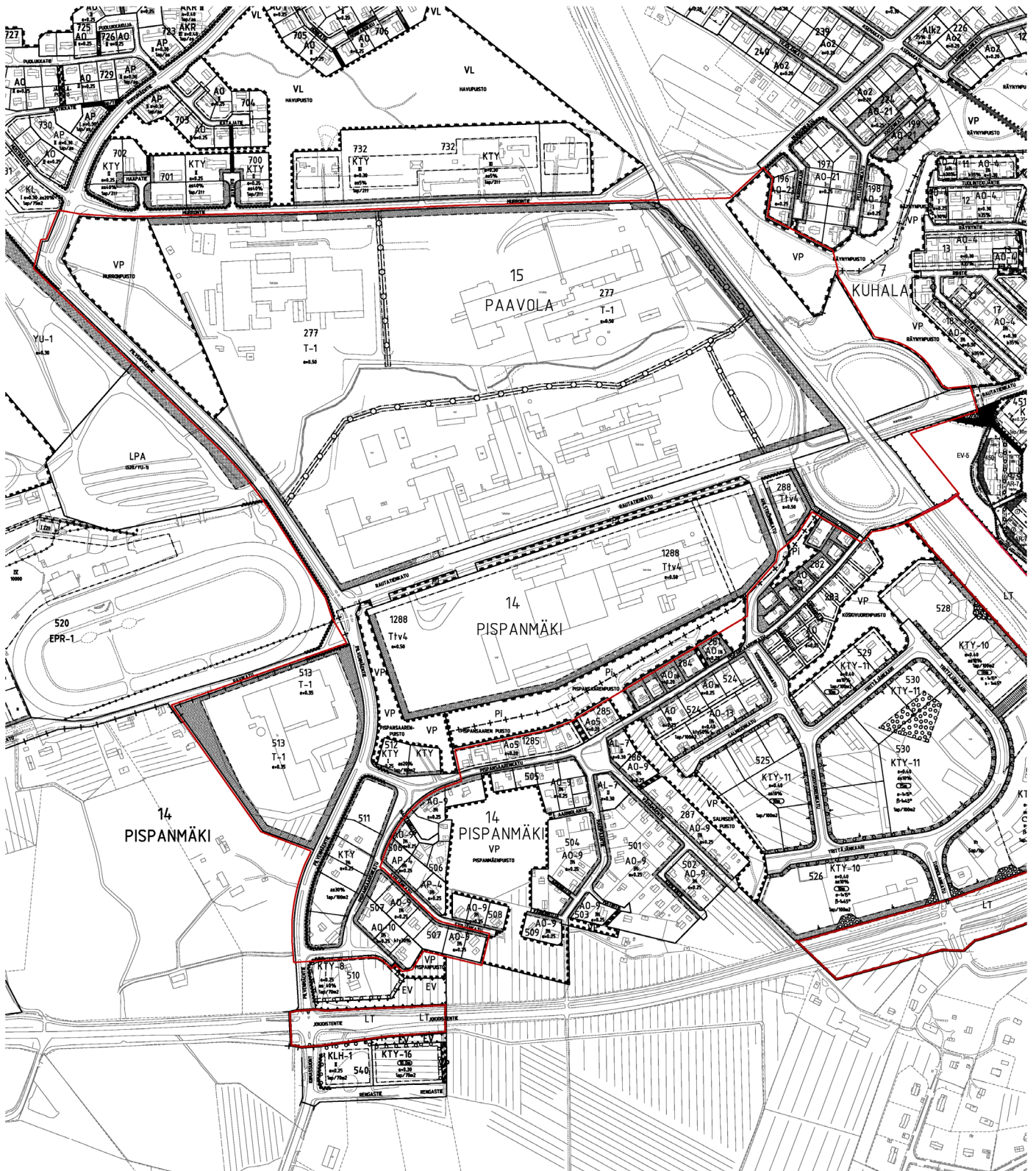




# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## PAAVOLA I G ASEMAKAAVAMUUTOS

### FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen rajaus





**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**  
**PAAVOLA I G**                      **ASEMAKAAVAMUUTOS**  
**FORSSAN KAUPUNKI**            **MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU**



Ortokuva vuodelta 2011





# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

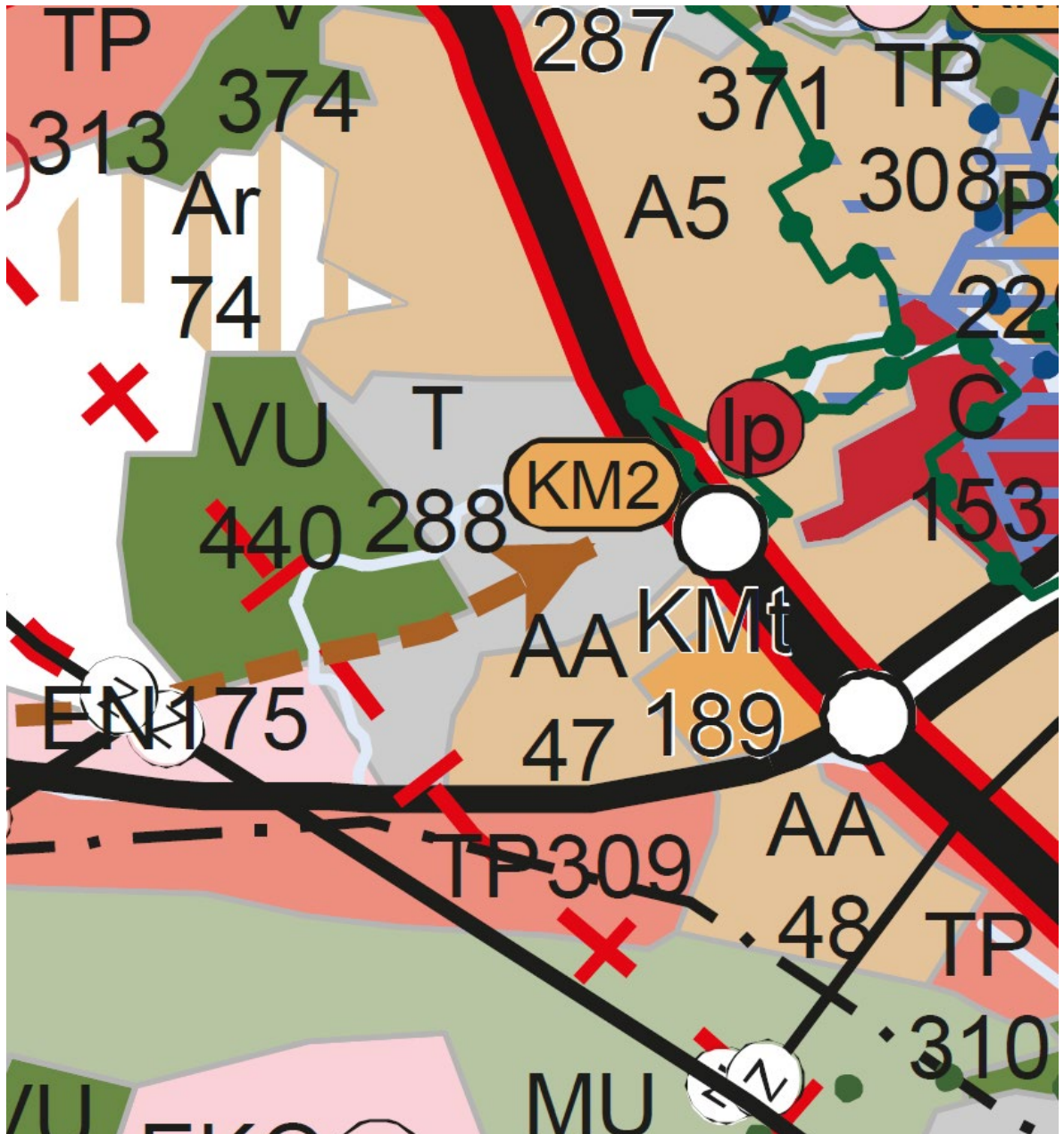
## PAAVOLA I G

## ASEMAKAAVAMUUTOS

### FORSSAN KAUPUNKI

### MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kohde	Asemakaavan muutos: Paavola I G Paavolan kaupunginosan kortteli 277 sekä niihin liittyvät katu-, puistoalueet, Pispänmäen kaupunginosa korttelit 288, 507, 511 - 513 ja 1288 sekä niihin liittyvät katu-, puisto- ja erityisalueet, Kuhalan kaupunginosa katu-, erityis- ja liikennealueita, Talsoilan kaupunginosa puisto-, erityis- ja liikennealueita.
Aloite	Maanomistajan kaavoitushakemus sekä kaupungin peruskaavan muutos (Yhdyskuntalautakunta 13.11.2019). Kaava-alueeseen on liitetty Pispänmäki II C -alue.
Asemakaavanmuutoksen tarkoitus	Rautatiekadun varren katualueella on vuokrattu korttelissa 15 sijaitsevan teollisuusalueen edustalla pysäköintikäyttöön. Asemakaavassa täsmennetään eri käyttötarkoituksiin varattavat alueet myös vt 2:n rinnalla kulkevan ajoyhteyden suhteen sekä Kuhalanojaan (Räynynoja) liittyvät kaupungin päähulevesiuomaan ja siihen liittyvät määräykset. Kaavaan on otettu mukaan myös Rautatiekadun eteläpuolen teollisuusaluekokonaisuus sekä osa Pispänmäen asuinalueita. Tällä alueella sijaitsee TUKESin kemikaalilaitosten Seveso III -direktiivin mukainen Saint-Gobain Forssan tehtaan toimintaperiaateasiakirjalaitos, jonka konsultointivyöhykkeen vaikutus otetaan huomioon kaavan sisällössä. Liike- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten kortteleissa tutkitaan asumisen mahdollistamista ja teollisuuskortteleissa huomioidaan asutuksen läheisyys tarkistamalla kaavamääräyksiä
Maakunta-kaava	Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040, 12.9.2019 kuulutettu voimaan, alueella on teollisuus- ja varastoaluetta (T), jossa on kaupallisten palvelujen kohdemerkintä (KM2), sekä asuntovaltaista aluetta (AA). KM2 merkinnän mukaista toimintaa ei voida vielä alueelle osoittaa teollisuusalueille.





# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PPAAVOLA I G

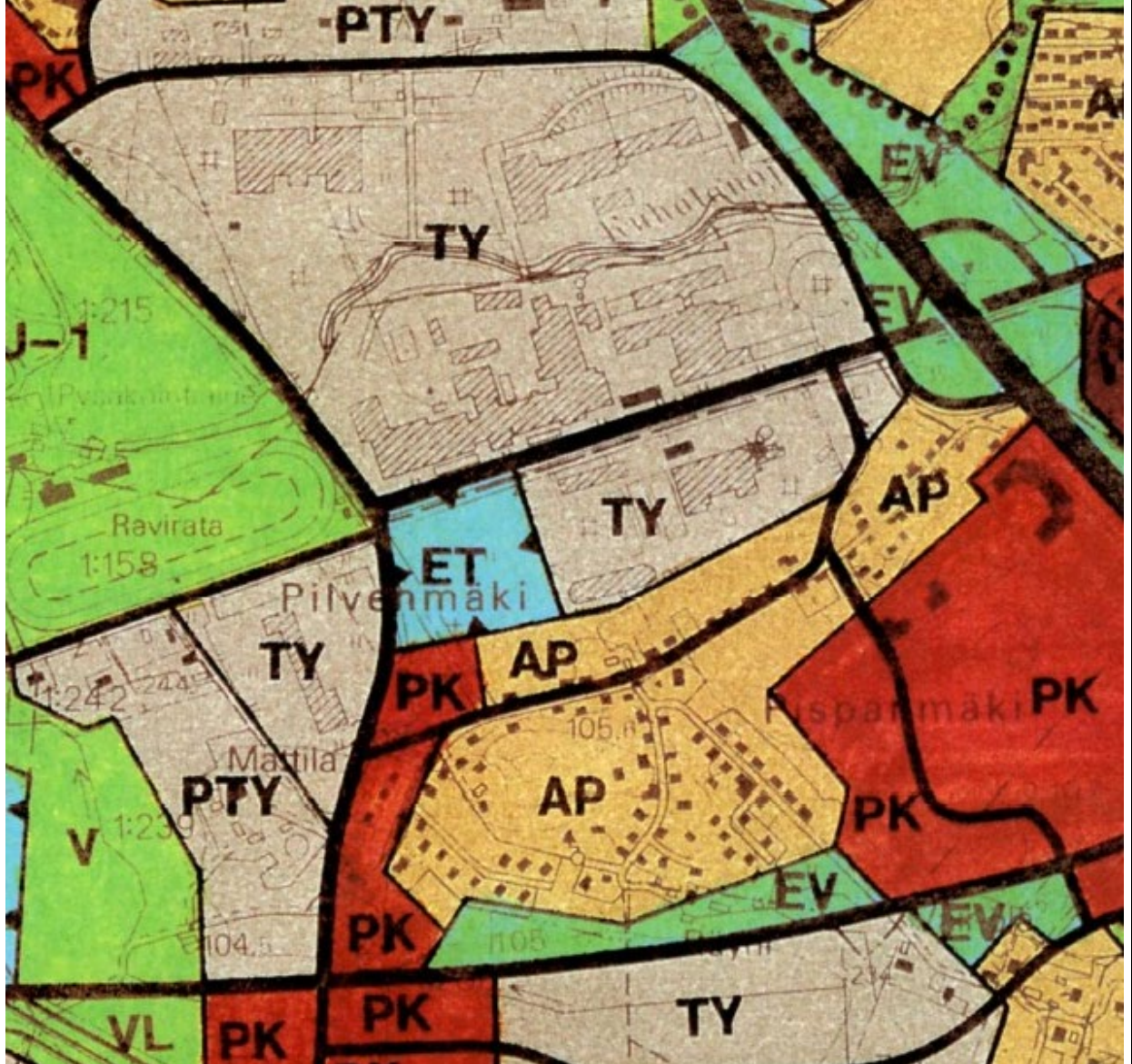
ASEMAKAAVAMUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI

MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Yleiskaava

Oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa (28.6.1993) alue on varattu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi (TY), alueelle voidaan sijoittaa myös pääkäyttöön välittömästi liittyviä toimisto- ja myymälätiloja, yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET), yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK) ja pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP). Kaava on vanhentunut.



Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava ulottuu Talsoilan kaupunginosassa valtatie 2 itäreunaan ja alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jokirannan alueeksi.

Asemakaava

Alueella on voimassa 13.2.1967 (C15), katualueen osa; 16.6.1978 (D45), yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (Ttv4); 7.5.1981 (E13), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-1); 5.12.1989 (E86): Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-1), liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (KTY), erillispientalojen korttelialue (AO-10); 28.12.1987 (E66): Erillispientalojen korttelialue (AO-9); 27.1.1995 (H42): Puistoalue (VP); 9.9.2019 (L25): Suojaviheralue (EV-5); vahvistetut asemakaavat. Kaavat ovat vanhentuneet. **Ote ajantasa-ase-  
ma-  
kaavasta on  
esitetty kansikuvassa.**





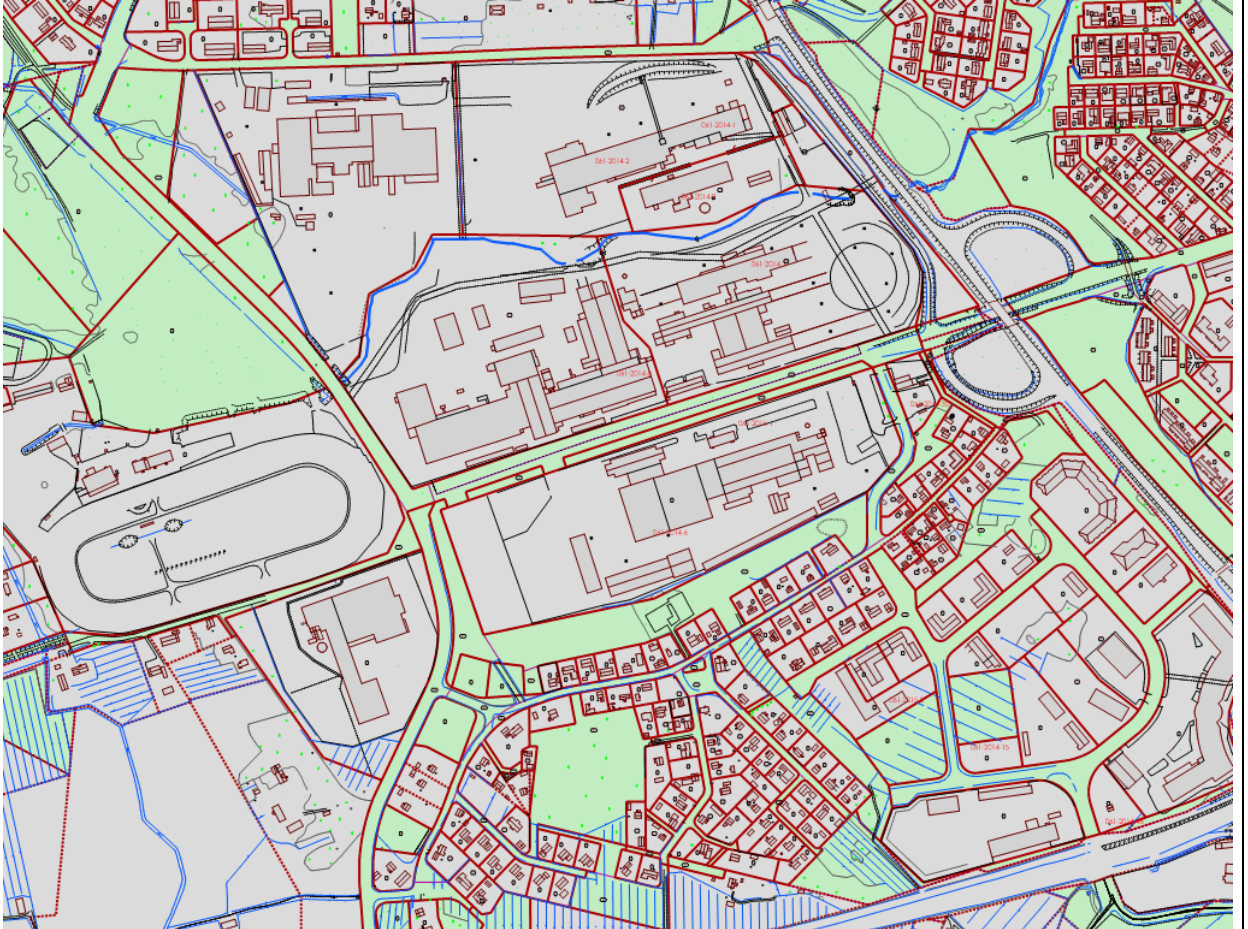
# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## PPAAVOLA I G

### FORSSAN KAUPUNKI

## ASEMAKAAVAMUUTOS

### MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Maanomistus	<p>Kaupungin omistamat alueet on esitetty vihreällä värillä. Muut alueet ovat yksityisten omistuksessa.</p> 
YVA	<p>Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset etenkin lähiympäristöön ja maisemaan, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen. Vaikutukset arvioidaan asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti.</p> <p>Asemakaavan yleiskaavalliset vaikutukset arvioidaan soveltuvin osin. Vaikutukset arvioidaan ympäristöhallinnon ohjeen 10/2006 'Vaikutusten arviointi kaavoituksessa' periaatteiden mukaisesti.</p>
Vaikutus- alue	<p>Kaavamuutoksen vaikutusalue ulottuu lähiympäristöön sekä TUKESin kemikaalilaitosten Seveso III -direktiivin mukaiseen Saint-Gobain Forssan tehtaan toimintaperiaateasiakirjalaitoksen konsultointivyöhykkeen rajauksen mukaiseen ympäristöön. Lähin asutus on ollut paikallaan jo ennen kuin laitokselle on muodostunut konsultointivyöhyke.</p>
Suunnitt. lähtökohdat	<p>Yhdyskuntalautakunta käsitteli 13.11.2019 Rautatiekadun varren alueen vuokraamista korttelissa 15 sijaitsevan teollisuusalueen pysäköintikäyttöön. Vuokrauksen yhteydessä päätettiin, että pysyvä ratkaisu tehdasalueen ympäristön maankäyttöön tulee tehdä asemakaavan muutoksen kautta. Asemakaavassa täsmennetään eri käyttötarkoitukseen varattavien alueiden lopulliset pinta-alat. Lisäksi päivitetään koko korttelin maankäyttötilanne vt 2:n rinnalla. Käytössä oleva katuyhteys ei ole kaupungin katualuetta koska se on kaavassa teollisuusalueella. Rakennettu yhteys on kuitenkin kadun luonteisessa käytössä ja perustuu siitä tehtyyn sopimukseen. Kuhalanoja (Räynynoja) on tällä hetkellä luonnontilainen. Kaavassa ei ole huomioitu kaupungin päähulevesiuomaa. Puistoalueella valtatie itäpuolella uoma jatkuu luonnontilaisena alueena, jolla on merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kaavamerkintöjen ajantasaisuus arvioidaan kattavasti teollisuusalueilla. Koska toiminnot ovat lähellä asutusta, arvioidaan toimintojen laatu sekä mahdolliset tarvittavat selvitykset, joiden pohjalta tehdään teollisuusalueille tarvittavat määräykset.</li><li>- Teollisuusalueen maarakenteissa on käytetty erilaisia jätteitä. Tämä otetaan huomioon asemakaavamääräyksissä.</li><li>- Rakentamaton KTY-kortteli asuinalueen tuntumassa muutetaan suojaviheralueeksi. Asuinalueeksi rakentunut KTY-korttelialue muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi, jossa saa olla pienimuotoista yritystoimintaa.</li></ul>
Sopimukset ja päätökset	<p>Yhdyskuntalautakunta on päättänyt 13.11.2019 vuokrata osan Rautatiekadun katualueesta Parma Oy:lle tehdasalueen pysäköintikäyttöön tietyin ehdoin. Samassa yhteydessä sovittiin, että tehdasalueen maankäyttöön tehdään pysyvä ratkaisu asemakaavan muutoksen kautta, jossa täsmennetään eri käyttötarkoitukseen varattavat alueet.</p>



# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## PAAVOLA I G ASEMAKAAVAMUUTOS

### FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Tehdyt selvitykset	Kaupunki on selvittänyt Saint-Gobain Finland Oy:n konsultointivyöhykkeen tilannetta Turvallisuus ja kemikaalivirastolta sähköpostitse 13. ja 19. helmikuuta 2019 käydyssä keskustelussa. Sanna Pietikäinen/Ylitarkastaja, Prosessiturvallisuus esitti: "Saint-Gobainin Forssan laitoksen nestekaasusäiliö on siirretty maan alle konsultaatiovyöhykelistan (=konsultointivyöhykelistan) päivittämisen jälkeen eli nyt ko. laitoksen konsultaatiovyöhyke (=konsultointivyöhyke) on 0,5 km.
Tehdyt selvitykset	- Kuhalanojaan (Räynnoja) liittyen on tehty erilaisia vedenlaatuun ym liittyviä selvityksiä. Hulevesiselvitys, jonka pohjalta tehdään Räynnojan merkinnät. - KVVY Kuhalanojan ja Räynnojan vedenlaatutulokset 8.4.2015 - Kuhalanojan kunnostus ja kuormituksen vähentämisen toimenpidesuunnitelmat, HAMK Opinnäytetyö, Kestävän kehityksen koulutusohjelma Forssa, kevät 2015, Anniina Töttölä - Parman alueen haitta-aine kartoitus, tilaajana Parma Oy.
Selvitykset	Räynnojaan liittyvät mahdolliset lisäselvitykset ja esim. kasvillisuusselvitys.
Kaavan tavoitteet	Kaavalla pyritään mahdollistamaan teollisuuden toiminnan edellytyksiä silti turvaten kaupungin verkoston toimintaedellytykset ja minimoimaan asutuille alueille ulottuvat ympäristövaikutukset .
Käsittely	2024 - 2025
Valmistelija	Tekninen ja ympäristötoimi, Maankäytön suunnittelu, Turuntie 18, PL 62 30101 Forssa. Anne Seppälä, puh (03)-41415360, <a href="mailto:anne.seppala@forssa.fi">anne.seppala@forssa.fi</a> kaavoitusinsinööri

## OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Joulukuu 2019	LUONNOS / MRL 62§ Kevät 2024	EHDOTUS / MRL 65§ Syksy 2024	MRL 200§ / MRA 93§ Kevät 2025
---------------------------	--------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

Osalliset: <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen <b>Kaavoituskatsaus 2020</b>	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävänäolo <b>30 päivää</b>	Voimaantulo
Hämeen ja Uudenmaan ELY	tiedoksi	lausunto	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
Hämeen liitto	tiedoksi	lausunto	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
TUKES	tiedoksi	lausunto	lausunto tarvittaessa	tiedoksi

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

<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>				
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus	tiedoksi kirjellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus

Forssa 7.7.2021 / 22.11.2023

Anne Seppälä, kaavoitusinsinööri