



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



PILVENMÄKI III C

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

30.3.2020

PILVENMÄKI III C ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 30. päivänä maaliskuuta 2020 päivättyä asemakaavakarttaa Pilvenmäki III C.

Asemakaavamuutos koskee:

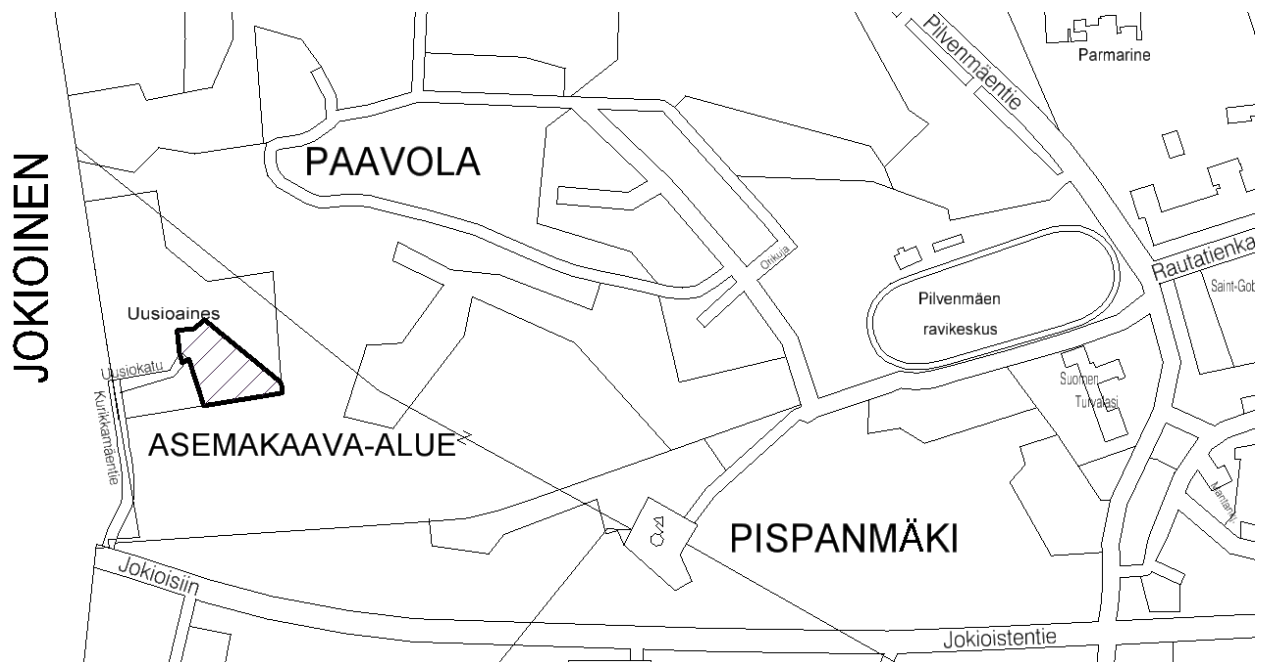
Forssan kaupungin Paavolan (15.) kaupunginosan korttelin 521 osaa sekä katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Forssan kaupungin Paavolan (15.) kaupunginosan korttelin 521 kiinteistö nro 4.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Jokioisten rajan tuntumassa Jokioistentien pohjoispuolella Kurikkamäentiehen liittyvän Uusiokadun varrella noin neljän kilometrin päässä ydinkeskustasta.



1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa ajoyhteys teollisuusalueen sisällä saman omistajan kahden kiinteistön välille. Tämä edellyttää kaupungin omistaman tontin vähäistä laajentamista katualueelle. Laajempaa aluetta koskeva kaavamuutos tehdään sen jälkeen, kun Fingridin uusi suunnitelma sähkölinjavarausten siirtämisestä nykyisen linjan koillispuolelle varmistuu. Hankkeen tarkistetun YVA:n pitäisi valmistua syksyllä 2020.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Asemakaavan tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemater.	2
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Maisema ja luonnonympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö ja kunnallistekniikka	5
3.1.4	Maanomistus	5
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1	Osalliset	11
4.3.2	Vireilletulo	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.4	Neuvottelut	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1	Kaavan rakenne	11
5.1.1	Mitoitus	11
5.3	Aluevaraukset	12
5.3.1	Korttelialueet	12
5.3.2	Muut alueet	12
5.4	Kaavan vaikutukset	12
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	12
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	13
5.5	Ympäristön häiriötekijät	13

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta ja –määräykset
2. Seurantalomake

1.6 Luettelo muista lähialuetta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Ympäristövaikutusten arviointiselostus Fingrid Oyj:n Hikiä - Forssa 400+110 kV voimajohdot-hankkeessa; FCG Planeko Oy, 2008. Suunnitelma on muuttunut ja arviointityö jatkuu v. 2020 ja tulokset kootaan keväällä arviointiselostukseksi, joka asetetaan nähtäville ja tuloksia esitellään kaikille avoimissa yleisötilaisuuksissa, kuten ohjelmavaiheessakin.
2. Ympäristövaikutusten arviointiselostus Fingrid Oyj:n hankkeesta varavoimalaitoskapasiteetin lisäämiseksi; ÅF-Consult Oy, 2009
3. Luontoselvitys, varavoimalaitoskapasiteetin lisäämisen Forssan sijoituspaikkavaihtoehdo; ÅF-Consult Oy, 2008
4. Luontoselvitys Forssan varavoimalaitossuunnitelman alueelta; Enviro, 2008
5. Täydentävä liito-oravaselvitys Forssan varavoimalaitossuunnitelman alueelta; Enviro 2009

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 4.12.2019 käytiin neuvotteluja kaavamuutosta koskevien maanomistajien ja osallisten kanssa.
- 23.3.2020 Multi-Monitoimi Oy jätti kaavoitushakemuksen Uusioaines Oy:n toiminnan kehittämistä varten.
- 23.3.2020 kaupunginarkkitehti päätti alueen asemakaavoittamisen aloittamisesta ja vi-reilletulosta, koska kyseessä on vähäinen kaavamuutos.
- 23.3.2020 valmistui Pilvenmäki III C asemakaavaluonnos.
- 23.3.2020 neuvoteltiin pääosallisten kanssa luonnoksesta.
- 30.3.2020 valmistui Pilvenmäki III C asemakaavaehdotus.
- 1.4.2020 kaupunginarkkitehti päätti asettaa Pilvenmäki III C asemakaavaehdotuksen 30.3.2020 MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville.
- 5.4.2020 asemakaava kuulutettiin vireille tulleeeksi sekä ehdotuksen nähtävänäolosta Forssan lehdessä.
- 6. - 20.4.2020 asemakaavaehdotus oli MRL 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä.
- 5.5.2020 kaupunginarkkitehti päätti hyväksyä Pilvenmäki III C asemakaavan 30.3.2020.
- 27.5.2020 kaavamuutoksesta vietiin tieto yhdyskuntalautakunnalle.

2.2 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2010 nykyinen Uusioaineksen teollisuusalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen. Liikenneyhteys korttelialueelle on osoitettu Jokioisten kunnan puolella olevan rakennetun Kurikkamäentien kautta sekä uuden katualueen Uusiokadun kautta. Alueen koillisosassa sijaitseva voimajohtoalue on osoitettu erityisalueeksi. Kaavamuutoksessa ei tehdä alueen isoihin linjoihin muutoksia.



Kaavamuutoksella Uusiokadun katualueen päästä liitetään pieni osa korttelialueeseen, jolloin Uusioainesten omistuksissa olevien kiinteistöjen välille saadaan ajoyhteys korttelialueen sisäisen yhteyden kautta. Ajoyhteys osoitetaan kaupungin omistuksessa olevan Matimek Oy:lle vuokratun tontin luoteiskulmauksen läpi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

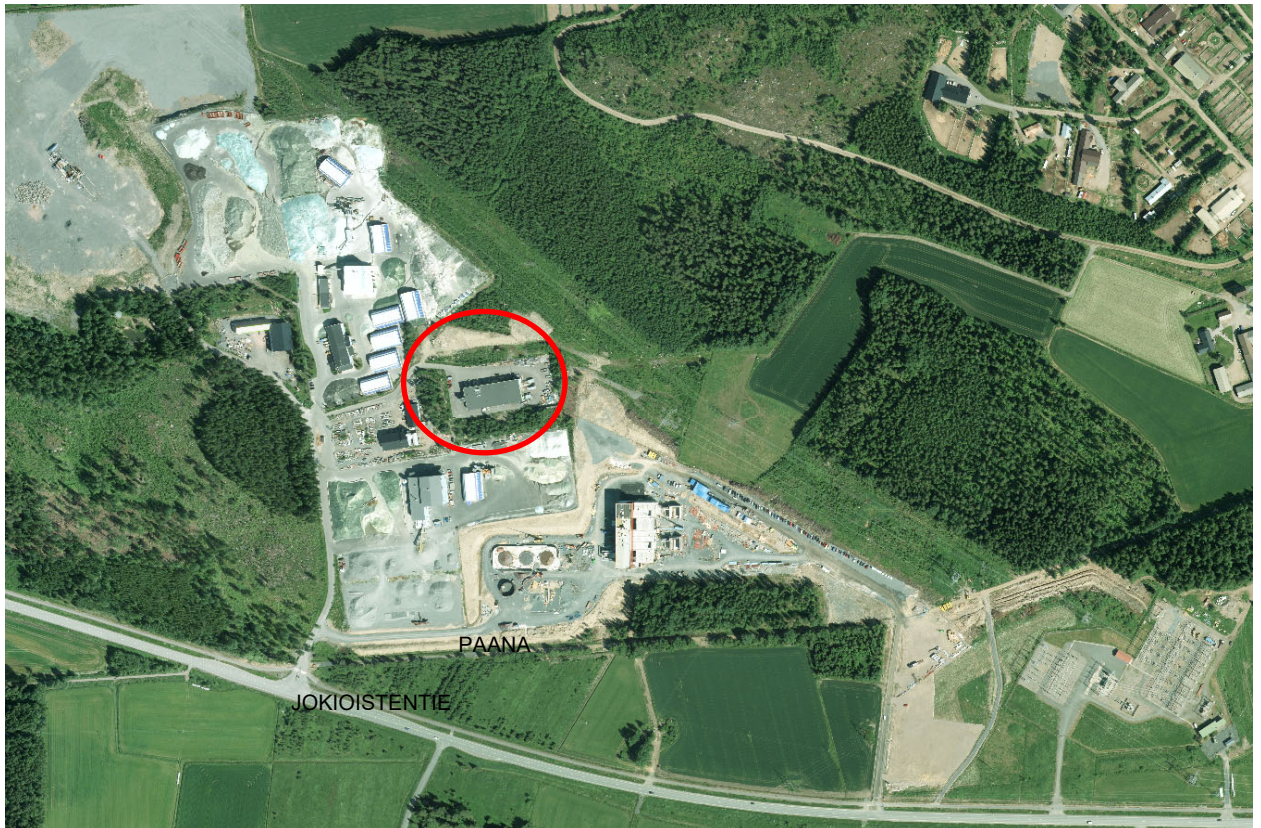
Uudet kiinteistöt ja tarvittavat ajorasitteet muodostetaan asemakaavan tultua voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

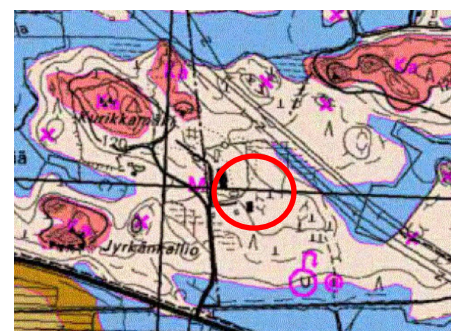
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue liittyy Kurikkamäen teollisuusalueeseen, joka on pääosin rakennettu tai puutonta tasattua tai täytettyä aluetta rajoittuen koillisosassa Fingridin sähköaseman kautta kulkeviin voimalinjoihin ja etelässä vanhaa rautatien linjausta noudattelevaan kevyen liikenteen väylään, ns. Paanaan. Alueella Paanan varrella sijaitsee myös Fingrid Oyj:n omistama Forssan varavoimalaitos.



3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

Alue on ollut alkujaan mäkiä metsikköä, joka on rakentamisen yhteydessä hakattu aukeaksi ja täytetty erikorkeudella oleviksi tasanteiksi. Voimajohtoalueen itäpuolella on vielä paikoitellen vanhempaa metsää, jossa kasvaa kookkaita puita ja jossa aluskasvillisuus on harvempaa ja sammalvoittoista. Metsän valtapuuna ovat mänty ja kuusi, mutta seassa on myös kookkaita haapoja ja koivuja. Maaperältään alue on moreenia.



Maaperäkartta

Suunnittelualueen ulkopuolella kaakkoisosassa Paanan tuntumassa on liito-oravalle soveltuvaa metsää noin 0,75 hehtaarin laajuinen alue, jossa kasvaa runsaasti haapoja. Paanan eteläpuolella sijaitsee liito-oravan käyttämä kolohaapa. Kyseisen alueen asemakaavassa on huomioitu liito-orava sijoittamalla Paanan pohjoispuolelle EV aluetta, jolla on tarkoitus huolehtia yhteyden säilymisestä. Liito-orava-alueen lisäksi suunnittelualueen lähistöllä ei ole arvokkaita maisema- ja luontoarvoja.

Alueen ympäristöön on tehty varavoimalaitoksen ympäristövaikutuksen selvityksen yhteydessä kaksi luontoselvitystä ja liito-oravaselvitys, joita on käytetty kaavaselostuksen lähdemateriaalina, selvitykset luetellaan kohdassa 1.6 ja käydään läpi kohdassa 3.2.1.8.

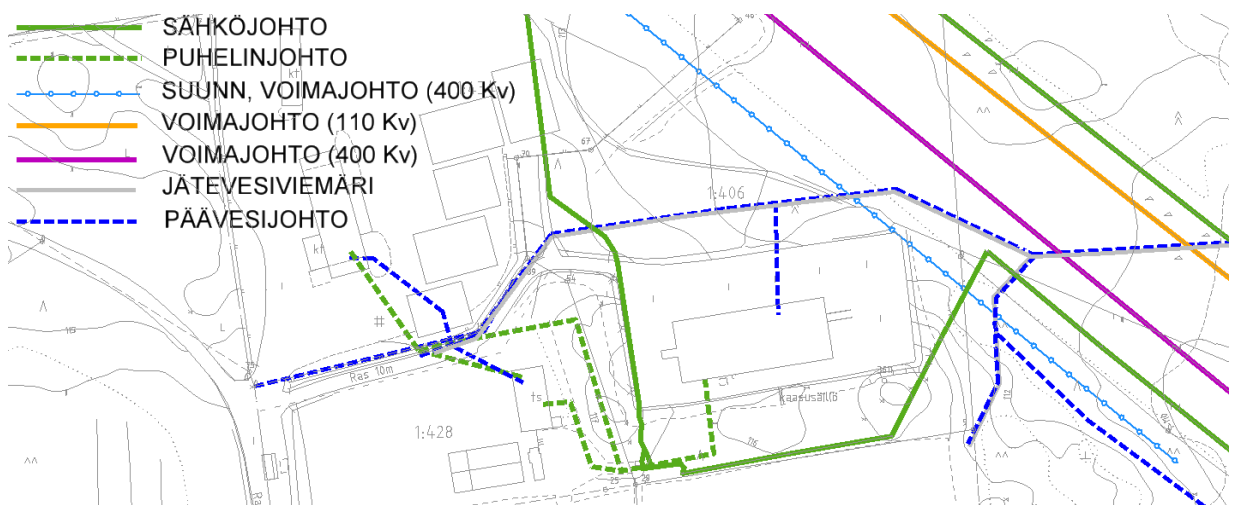
3.1.3 Rakennettu ympäristö ja kunnallistekniikka

Lähialueen ympäristöön on rakennettu useita teollisuusrakennuksia ja varastorakennuksia. Vapaat alueet on tasattu lasinkeräysalueeksi, koillisosassa sijaitsee voimajohtoalue. Alueen kaakkoisosassa on Fingrid Oyj:n varavoimalaitos. Varsinaisella kaava-alueella sijaitsee yksi äskettäin laajennettu teollisuushalli.

Lähimmät asutusalueet, Paavola ja Pispanmäki, sijaitsevat noin kilometrin päässä koillisessa ja idässä. Alle kilometrin etäisyydellä teollisuusalueesta on noin 15 asuinrakennusta. Palvelut sijaitsevat noin 2,5 kilometrin päässä Forssan keskusta-alueella.

Alueen liikenneyhteydet tukeutuvat Jokioisten puolella olevaan rakennettuun Kurikkamäentiehen, joka liittyy Jokioistentien pääväylään. Etelässä teollisuusalue rajautuu Varavoimalantiehen ja Forssan ja Jokioisten väliseen kevyeen liikenteen väylään, Paanaan.

Suunnittelualueen lähellä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä kulttuurihistoriallisia ympäristöjä.



Alueen rakennettu kunnallistekniikka

3.1.4 Maanomistus

Forssan kaupunki omistaa kiinteistön 61-15-521-3, joka on Forssan Liike- ja Teollisuuskilteistö Oy:n hallinnassa ja vuokrattu Matimek Oy:lle. Viereiset kiinteistöt ovat Multi-Monitoimi Oy:n omistuksissa ja alueella toimii Uusiokadun lasinmurskauslaitos. Kaavallista Uusiokadun katualuetta ei ole vielä erotettu kaupungin omistukseen, vaan se sijaitsee Multi-Monitoimi Oy:n kiinteistöllä ja siinä on rasiteoikeus tontin 3 liikenteelle.



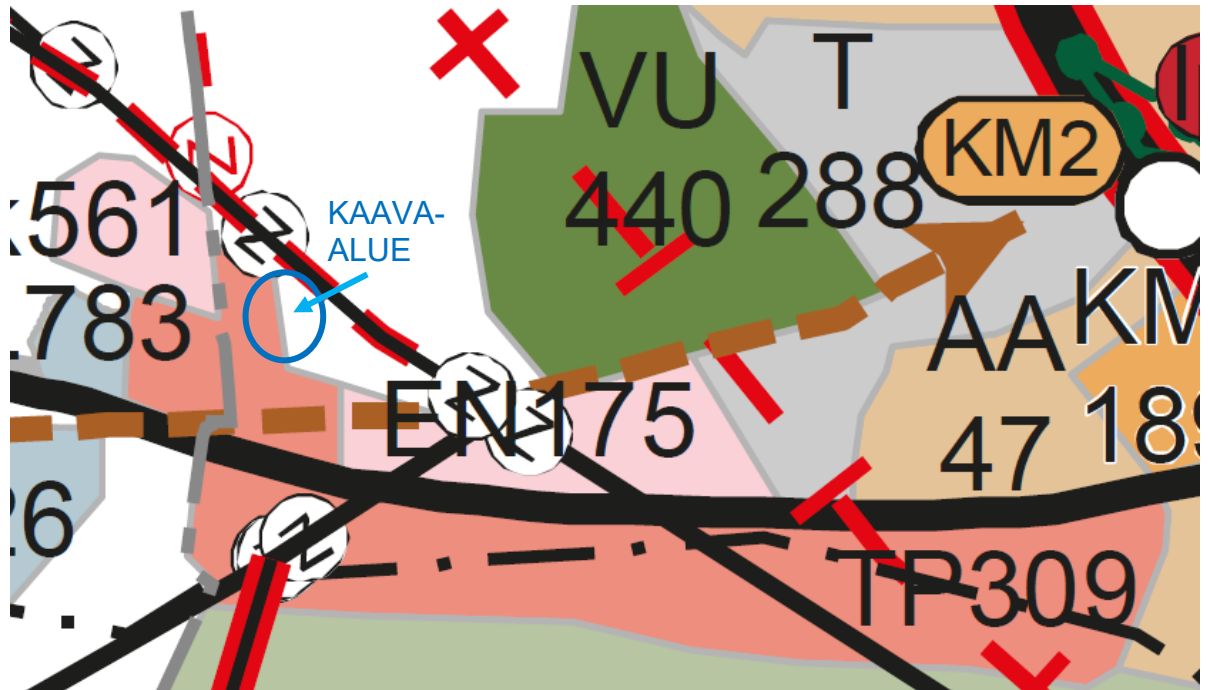
Maanomistuskartta

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

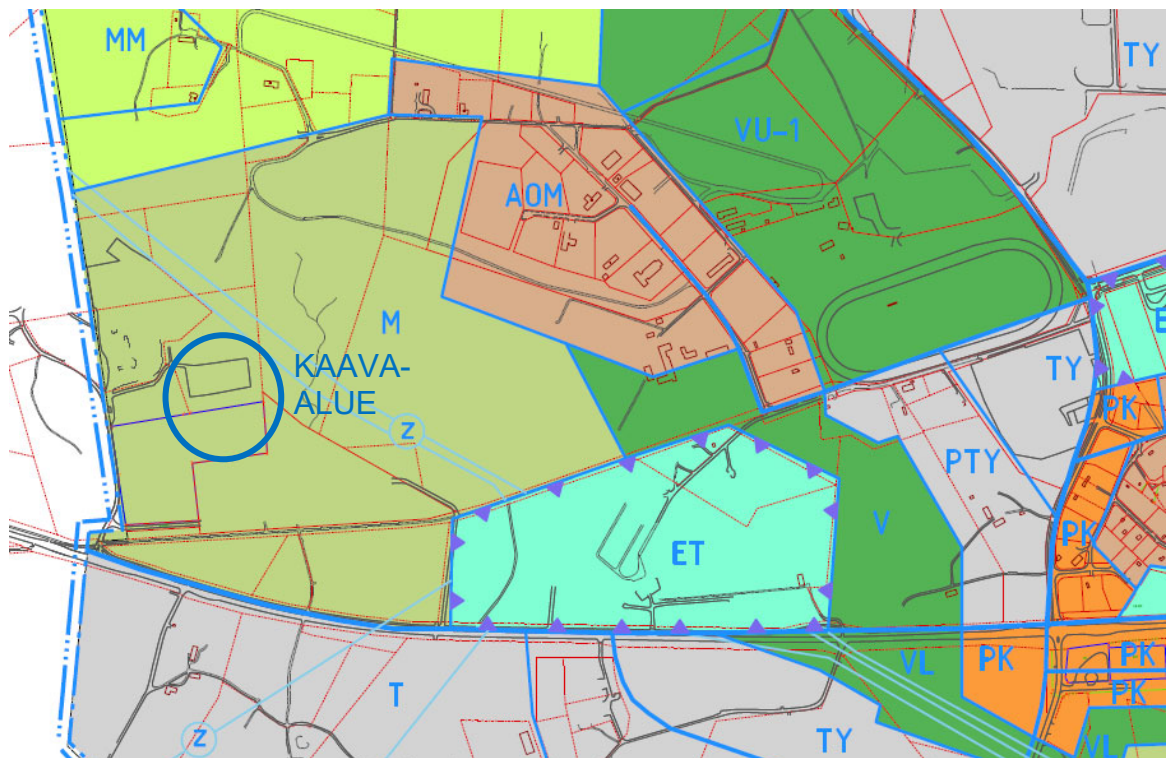
Hämeen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi 27.5.2019 Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040. Maakuntakaavassa suunnittelualue on työpaikka-alue (TP309).



Ote maakuntakaavasta

3.2.1.2 Yleiskaava

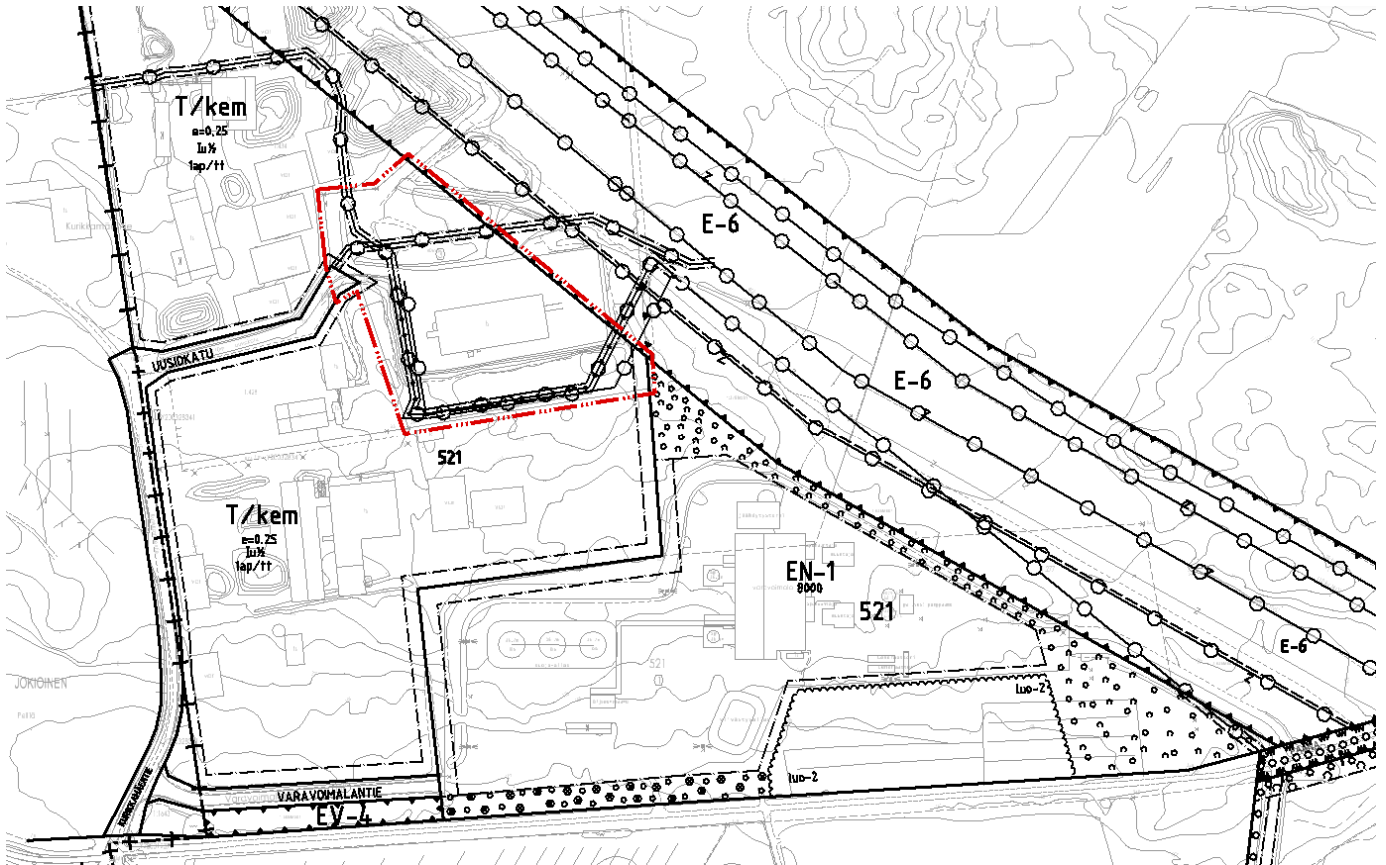
Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Kaava on vanhentunut. Kaava-alueen käyttötarkoitusta on muutettu asemakaavassa tehdyn yleiskaavallisen tarkastelun perusteella.



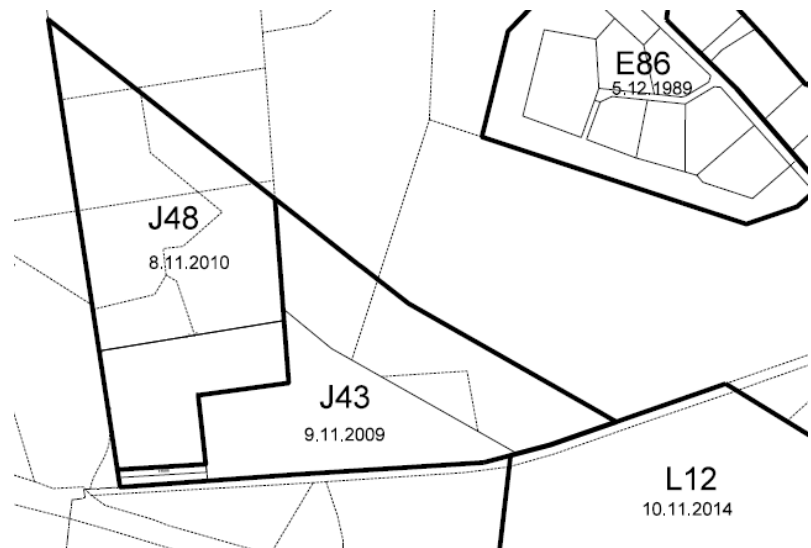
Ote Keskustaajaman yleiskaavasta

3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 8.11.2010 vahvistettu asemakaava (J48).



Ote ajantasaa-asemakaavasta



Voimassaolevien
asemakaavojen
tunnukset ja
hyväksymispäivämäärät

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2012.

3.2.1.5 Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistö 61-15-521-3 on merkitty kiinteistörekisteriin voimassa olevan kaavan mukaisesti.

3.2.1.6 Pohjakartta

Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelu pitää ajantasalla ja täydentää pohjakarttaa.

3.2.1.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.1.8 Inventoinnit ja selvitykset suunnittelualueella ja lähiympäristössä

Ympäristövaikutusten arviointiselostus Fingrid Oyj:n Hikiä - Forssa 400+110 kV voimajohtohankkeessa, FCG Planeko Oy, 2008

Selostuksessa merkittävimmät vaikutukset esitetään kohdistuvan luontoon, maisemaan, kulttuuriympäristöön, maankäyttöön ja ihmisiin. Forssan alueella tarkasteltu pääjohtoreittivaihtoehto on tarkoitus pääsoin toteuttaa nykyistä johtoaluetta hyväksi käyttäen, jolloin vaikutukset jäävät vähäisiksi. Välille Forssa – Rauma on suunnitteilla uusi 400 kV voimajohto, jolloin sähköasemasta luoteissuuntaan on syytä varautua johtoalueen leventämiseen.

Vuoden 2008 suunnitelmia on muutettu siten, että uusi linjaus esitetään sijoitettavaksi nykyisten linjojen koillispuolelle, aikaisemmin lounaispuolelle. Suunnitelman arviointityö jatkuu ja tulokset kootaan vuoden 2020 kevään aikana selostukseksi, joka asetetaan nähtäville ja esitellään osallisille avoimissa yleisötilaisuuksissa.

Koska suunnitelma ja sen YVA ovat vielä kesken, asemakaavassa säilytetään voimassa olevan asemakaavan voimajohtovaraus, joka on aikaisemman suunnitelman mukainen. Uusien suunnitelmien valmistuttua, tarkistetaan asemakaavaa laajemmin.

Ympäristövaikutusten arviointiselostus Fingrid Oyj:n hankkeesta varavoimalaitoskapasiteetin lisäämiseksi, ÅF-Consult Oy, 2009

Arviointiselostuksen mukaan varavoimalaitoksen käyttöaika on normaalitilanteessa huomattavan vähäinen, noin 10 h/yksikkö/vuosi, joten laitoksen toiminnasta aiheutuvat ympäristövaikutukset ovat vähäisiä.

Luontoselvitys, varavoimalaitoskapasiteetin lisäämisen Forssan sijoituspaikavaihtoehto, ÅF-Consult Oy, 3.9.2008

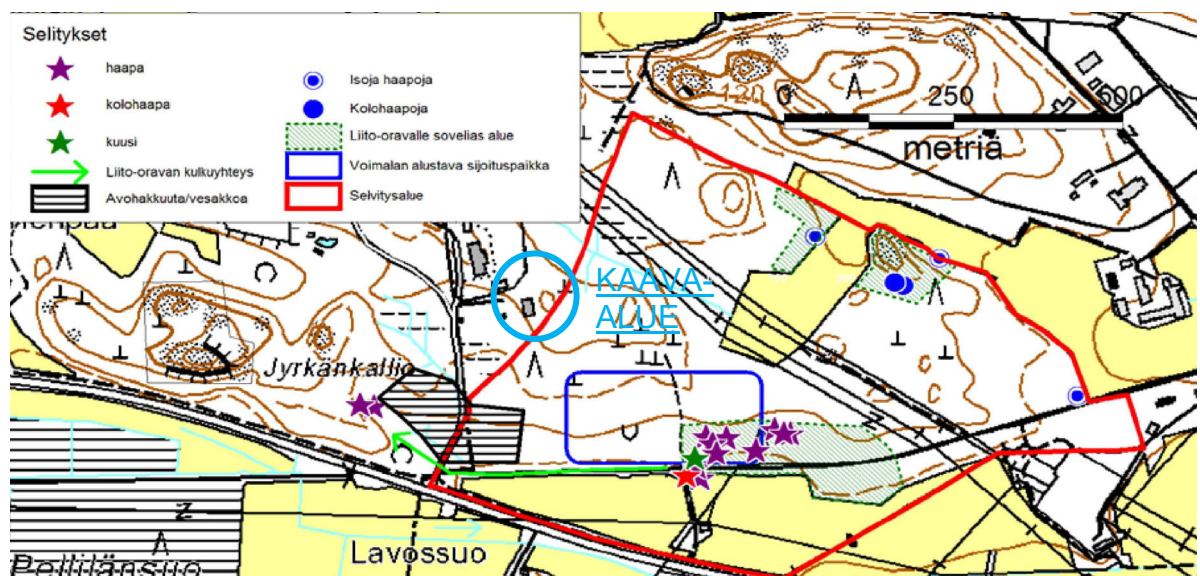
Alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja liito-oravaa lukuun ottamatta.

Forssan suunnitellun varavoimalaitosalueen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 15.9.2008

Alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja liito-oravaa lukuun ottamatta.

Liito-oravaselvitys, Enviro Oy, 16.4.2009

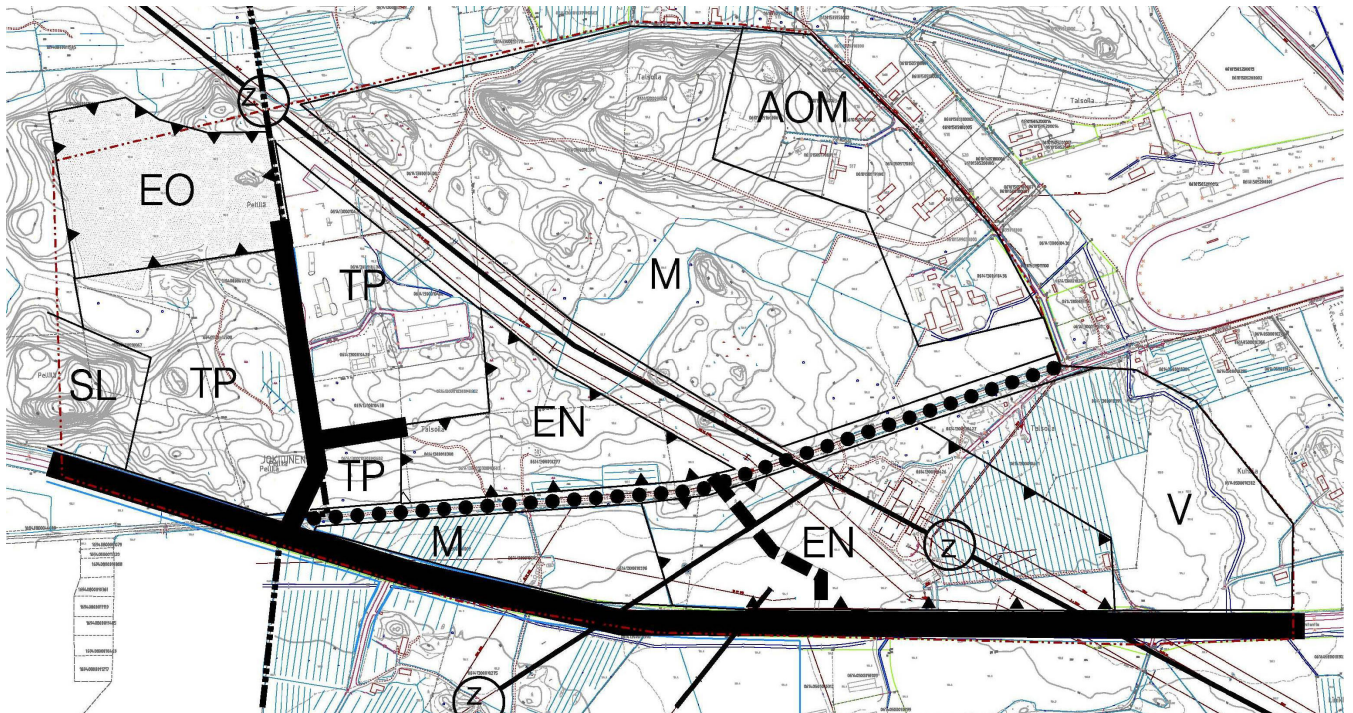
Kaava-alueen lähiympäristössä on liito-oravan asuttamaa metsää. Lajin elinympäristö on otettu huomioon lähialueiden kaavoja laadittaessa.



Yleiskaavallinen tarkastelu

- Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten alueelle on laadittu vuonna 2009 laajemman teollisuusalueen asemakaavan laatimisen yhteydessä yleiskaavallinen tarkastelu, joka on laadittu yleiskaavan sisältövaatimusten mukaisesti.
- Yleiskaavallisessa tarkastelussa on tutkittu asemakaava-alueita laajemmin alueen käytön ympäristölliset, toiminnalliset, liikenteelliset ja mitoitukselliset perusteet.
- Tarkastelussa on käyty läpi lähialueen yleispiirteiset kaavat sekä alueelle tehdyt selvitykset.
- Tarkastelun yleissuunnitelmassa osoitetaan yleispiirteisesti lähialueen, myös Jokioisten kunnan puolella, maankäyttöratkaisut sekä liikenneyhteydet laajemmalle alueelle. Jokioisten puolella olevat työpaikka-alueet on osoitettu alustavana arviona.

Yleiskaavallinen tarkastelu kartta ja määräykset:



FORSSAN KAUPUNKI

KURIKKAMÄKI

YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU

MITTAKAAVA 1:2000

MERKINNÄT JA SELITYKSET:

AOM	Maaseutumainen pientalojen alue tai maatilan talouskeskus. Alueelle voidaan sijoittaa väljästi pientaloja tai maatilojen talouskeskuksia asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksineen.
TP	Työpaikka-alue.
V	Virkistysalue.
EN	Energiahuollon alue.
EO	Maa-ainesten ottoalue.

SL	Luonnosuojelualue.
M	Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
st/pk	Seututie/pääkatu.
yt/kk	Yhdystie/kokoojakatu.
— — —	Vaihtoehtoinen tielinjaus.
•••••	Kevyen liikenteen reitti.
—(Z)—	Sähkölinja.
— · — · —	Kunnan raja.
—	Alueen raja.

Forssassa 15.6.2009

Anne Seppälä
Kaavoitusinsinööri

Liikenteellinen selvitys

Kurikkamäentien liikenne koostuu yleiskaavallisen tarkastelun mukaan noin 21 ha työpaikka-alueen liikenteestä, joka on lasinmurskaamon osalta osin toteutettu. Tarkastelussa osoitetut laajennusalueet tulevat käyttöön, jos tällä hetkellä alueelle vireillä oleva ympäristölupapäätös on myönteinen. Suomen ympäristösarjassa 27/2008 julkaistun selvityksen 'Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa' mukaan alue, jossa on laitoksia 10 ha alalla ja jonka maksimirakennusoikeus on 30000 k-m² rakennustehokkuuden ollessa $e=0,3$, sekä työntekijöitä on $1/200 \text{ m}^2 (=150 \text{ työntekijää})$ arkiliikenne muodostuu seuraavasti:

henkilöautokäyntejä	5-10 x 150=750-1500
pakettiautokäyntejä	20-25 x 150=3000-3750
kuorma-autokäyntejä	6-30 x 150=900-4500

Varavoimalaitoksen toimintaan liittyvä liikenne koostuu lähinnä huoltokäynneistä ja polttoainetäydennyksistä seuraavasti:

- Huoltokäynnit: Laitoksen peruskunnossapidosta huolehditaan 2-3 kertaa viikossa toteutettavilla käynneillä (pari henkilöautoa, ei raskasta liikennettä).
- Lisäksi laitoksen kuukausittaisten koekäyttöjen aikana paikalla on huoltohenkilökuntaa (muutama henkilöauto).
- Polttoainetäydennys: Noin 200 megawatin varavoimalaitoksella tarvitaan vuosittain noin 20 polttoainekuljetusta.
- Kurikkamäentien ja Jokioistentien risteysalue on rakennettu palvelemaan teollisuusalueelle tyypillisiä isoja ajoneuvoja. Mitoituksessa on huomioitu isojen rekkojen vaatimat kääntymissäteet ja ajorataleveydet. Risteysalueen nykyinen mitoitus riittää hyvin alueen yleiskaavallisen tarkastelun mukaiselle liikennemäärälle. Myös risteysalueen ylittävä kevyt liikenne on huomioitu rakentamalla ajoratojen väliin keskisaareke, joten kevyen liikenteenkin puolesta risteysalue on toimiva ja turvallinen kasvavasta liikenteestä huolimatta.

Kurikkamäentie on rasi-tie, jonka kunnossapidosta vastaavat tietä käyttävät alueen maanomistajat keskinäisen sopimuksen mukaisesti. Kun Jokioisten puoleinen alue asemakaavoitetaan, myös rasi-tie muuttuu katualueeksi, jonka rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa kunta.

Ympäristölupapäätös ESAVI/lup/4199/2015 ja ESAVI/lup/193/2016/1 sekä VAHO/18/0559/3 Suomen Uusioaines Oy:n lasinpuhdistuslaitoksen toiminnasta.

Uusioaines Oy:n suojelusuunnitelma nestekaasun tekniseen käyttöön, muutos 28.10.2009.

Ilmoitus HAMELY/811/2019 Forssan ympäristöurakointi Oy:n hyödyntämä betonimurske kiinteistön 61-15-521-3 piha-alueen kenttään.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Uusioaines Oy on kehittyvä ja kasvava lasinkierrätykseen erikoistunut yritys, jonka käsittelykapasiteetti kattaa valtakunnallisesti laajan alueen. Yrityksen laajeneva toiminta edellyttää alueen asemakaavan tarkistamista liikenteen turvalliseen ohjaamiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle 23.3.2020 Multi-Monitoimi Oy:n kaavoitus-hakemuksesta. Kaavamuutoshakemusta perustellaan liikenneyhteyksin järjestämisellä teollisuusalueen sisällä Uusioaines Oy:n omistamien kiinteistöjen välille alueiden toiminnan kehittämistä varten. Kaupunginarkkitehti teki 23.3.2020 viranhaltijapäätöksen alueen asemakaavan muuttamisesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaava-alueen maanomistajien, vuokralaisten ja asukkaiden lisäksi alueen osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava ja kaavoitus on suoritettu suunnitelman mukaisessa laajuudessa ja siinä esitetyllä tavalla.

4.3.2 Vireilletulo

Kaupunginarkkitehti teki asemakaavamuutoksen vireilletulopäätöksen 23.3.2020. Hankkeen vireilletulosta sekä alueen asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtävänä-olosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella Forssan lehdessä 5.4.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maanomistajan ja pääosallisen kanssa on käyty neuvotteluja kaavan muuttamisesta jo ennen kaavan vireilletuloa.

Pilvenmäki III C asemakaavaluonnos valmistui 23.3.2020. Luonnoksesta neuvoteltiin maanomistajan ja pääosallisen kanssa välittömästi.

Luottamuselinkäsittelyjen päivämäärät on esitetty osan 2 tiivistelmän kaavaprosessin vaiheissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on ohjata alueen rakentamista ottaen huomioon sekä teollisen toiminnan laajentumistarpeet että liikenteellinen turvallisuus.

LIITE 1 Asemakaavakartta ja -määräykset

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alue koostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen.

- Alueen maantäytöt ja -tasaukset on toteutettava siten, että luiskat pysyvät oman tontin puolella ja hulevesijärjestelyt pystytään toteuttamaan siten, että niistä ei aiheudu haittaa naapurille.

Kaavamuutos käsittää yhden kiinteistön, jonka pinta-ala on 1,457 ha ja rakennusoikeus 3642 k-m² rakentamistehokkuuden ollessa e=0,25.

LIITE 2 Seurantalomake

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

T/kem Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen.

- Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia sekä maanpeitteisiä nestekaasusäiliöitä teollisuustoiminnan tarpeisiin.
- Pelastuslaitoksen toimintaedellytysten turvaamiseksi tulee alueelle järjestää esteetön pääsy vähintään kahdesta eri suunnasta ja alueen sammutusvesijärjestelyiden on oltava määräysten edellyttämässä kunnossa.
- Alueiden tasaukset ja niiden luiskat on järjestettävä oman tontin puolella siten, ettei luiskat ulotu naapuritontin puolelle.
- Alueille on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan tonttikohtaisesti hulevesien kerääminen ja poistaminen, siten ettei naapuritonteille aiheuteta ongelmia.
- Rakennusten ja polttoainesäiliöiden sijoittumisessa voimajohtojen läheisyyteen on huomioitava, että palavia nesteitä ja kaasuja ei saa varastoida johtoalueelle (johtoaukea + reunavyöhykkeet) ja että yli 45 kV:n vaihtosähköilmajohtoja koskevan standardin SFS-EN 50341-3-7 kansallisissa velvoittavissa määrittelyissä esitetty etäisyysvaatimus täyttyy.
- Sijoittelussa on lisäksi huomioitava, että polttoaineen varastopaikan ja mahdollisen käyttölaitoksen standardeissa määritellyt vaara-alueet ja suojavyöhykkeet eivät saa ylittää voimajohtoon saakka. Sijoitettaessa maahan metallisia rakenteita ja esimerkiksi siirtoputkistoja, on huomioitava voimajohdon vikatilannetapauksessa määritelty maadoitusjännitealue. Kosketusjännitteiden takia on sähköä johtavat rakenteet maassa lisäeritettävä tai sijoitettava vähintään 45 metrin etäisyydelle johtoaukean reunasta, eli voimajohdolle varattu E-6 –alue huomioiden vähintään 98 metrin etäisyydelle nykyisen 400 kV:n johdon keskilinjasta. Tällä etäisyydellä myös vaihtosähköilmajohtostandardin etäisyysvaatimus täyttyy.
- Rakennukset ja rakenteet tulee sijoittaa rakennusrajoitusalueen ulkopuolelle. Fingrid Oyj:n varavoimalaitoksen ja sen öljysäiliöiden kannalta on nestekaasun varastoinnissa huomioitava Tukesin antamat ohjeet ja tarvittavat suoja- ja varoetäisyydet varavoimalaitoksen polttoaineenvarastosäiliöihin.

5.3.2 Muut alueet

Liikennealueet

- Kulku kaava-alueelle on osoitettu Forssan ja Jokioisten välisen Jokioistentien liittymästä Jokioisten puolella sijaitsevalta rasi-tietä Kurikkamäentie, joka sijaitsee kaavoitettavan alueen ulkopuolella. Kyseisestä tiestä vastaavat alueen maanomistajat keskinäisen sopimuksensa mukaan kunnes Jokioisten puoleinen alue asemakaavoitetaan ja tiealue osoitetaan katualueeksi.
- Kurikkamäentiestä jatkuu Forssan puolelle korttelialueen keskelle uusi katualue Uusiokatu, joka toimii tonttikatuna.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaava-alue on pääosin rakennettu ja kaavalla ohjataan alueen turvallista täydennysrakentumista kaikki alueen toiminnat huomioiden.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

- Uudet rakennukset pyritään sovittamaan ympäröivään maankäyttöön.
- Uusi liikenne hyödyntää olevia liikenneliittymiä ja teitä. Alueen lähistöllä ei ole asutusta, joka häiriintyisi liikenteestä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

- Suunnittelualue on rakennettu tai tasattu, joten alueella ei ole vapaata luonnonympäristöä. Alueen täydennysrakentaminen ei vähennä lähiympäristön erilaisten elinympäristöjen määrää eikä muodosta haittavaikutuksia ympäröivän alueen monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

- Liito-oravien asuttama metsäalue sekä kulkureitit on turvattu aikaisemmassa asemakaavassa osoittamalla Paanan pohjoispuolelle EV aluetta, jolla on tarkoitus huolehtia yhteyden säilymisestä. Yhteys on kuitenkin myöhemmin katkaistu ison linjan vierestä, kun olevat puut poistettu eikä ilmeisesti ole tehty korvaavaa yhteyttä Paanan viereen. Tällöin alue on jäänyt ilmeisesti potentiaalisesti paikaksi ilman kulkuyhteyksiä.

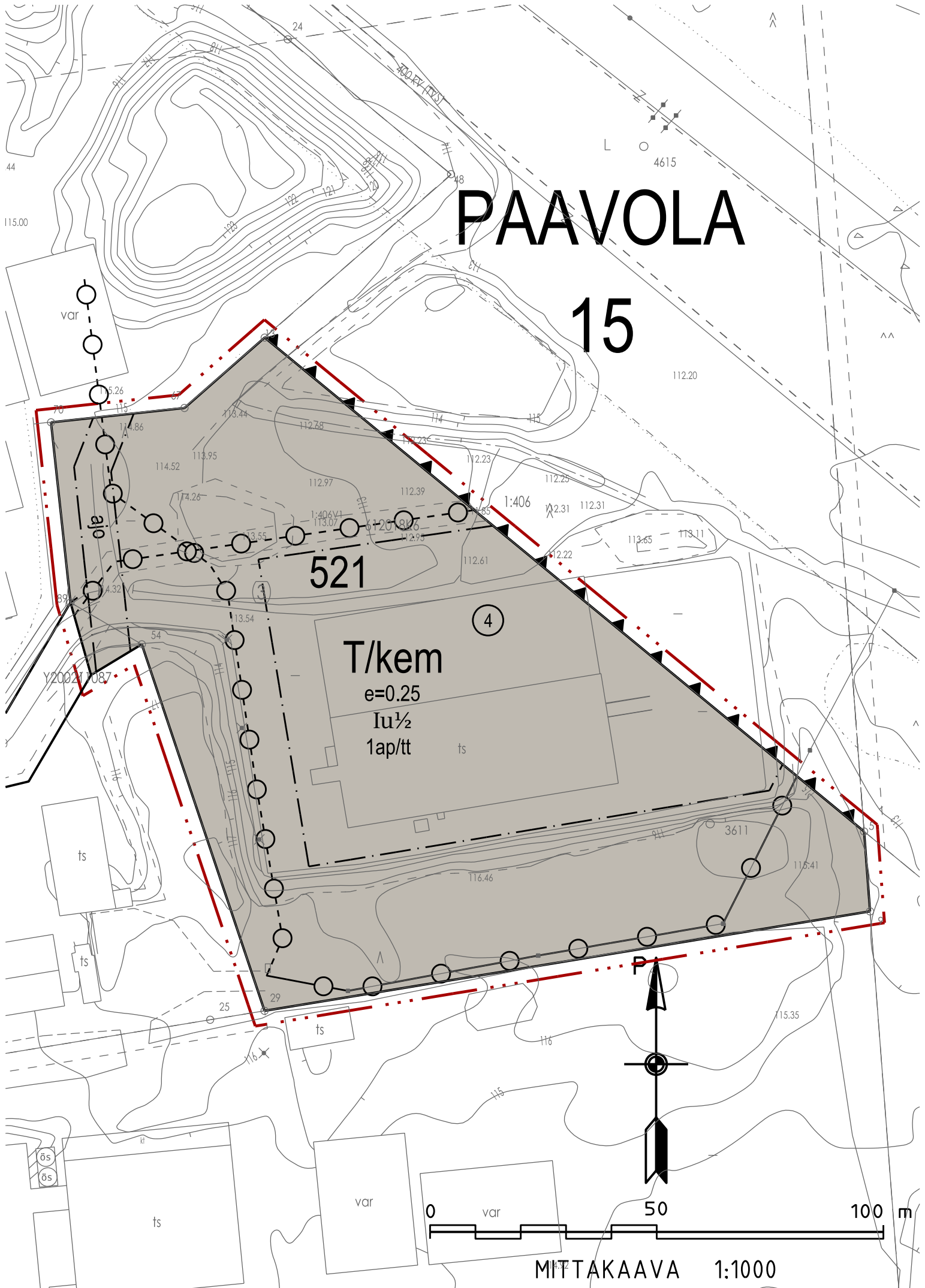
5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen aiheuttamat häiriötekijät ovat normaalia teollisuusalueen toiminnasta aiheutuvia häiriöitä. Toimintaan liittyviä haittavaikutuksia pyritään vähentämään sekä teknisin ratkaisuin että turvallisilla menettelytavoilla. Laitoksen asianmukainen toiminta varmistetaan riittävällä valvonnalla ja tarkkailulla.

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Forssa 5.5.2020
Kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä



PAAVOLAN KAUPUNGINOSA

PILVENMÄKI III C

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU PAAVOLAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 521 TONTTI 4.

MITTAKAAVA 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

T/kem

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen.
- Alueen maantäytöt ja -tasaukset on toteutettava siten, että luiskat pysyvät oman tontin puolella ja hulevesijärjestelyt pystytään toteutettamaan siten, että niistä ei aiheudu haittaa naapurille.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - -

Osa-alueen raja.

④

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

15

Kaupunginosan numero.

PAA

Kaupunginosan nimi.

521

Korttelin numero.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Iu½

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

[]

Rakennusala.

— ajo

Ajoyhteys.

— ○

Johtoa varten varattu alueen osa.

— ○ — ○

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

1ap/tt

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa työntekijää kohti on rakennettava.



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu

PILVENMÄKI III C ASEMAKAAVAMUUTOS 1 : 1000

Forssassa 30.3.2020

Kaavoitusinsinööri Anne Seppälä

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset.

Kaupungingeodeetti Aki Härmä

Tämän kaavan Forssan kaupunginarkkitehti on toukokuun 5 päivänä 2020 viranhaltijapäätöksen 4 §:n kohdalla hyväksynyt.

Forssan kaupungin tekninen ja ympäristötoimi

Kaupunginarkkitehti

Sirkka Köykkä

L28

PILVENMÄKI III C

30.3.2020

Kaupunginarkkitehti 5.5.2020 4 §

Voim. x.x.2020

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	061 Forssa	Täyttämispvm	05.05.2020
Kaavan nimi	Pilvenmäki III C, hyväksytty 5.5.2020 viranhaltijapäätöksellä		
Hyväksymispvm	05.05.2020	Ehdotuspvm	30.03.2020
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	23.03.2020
Hyväksymispykälä	4	Kunnan kaavatunnus	061 L28
Generoitu kaavatunnus	061L050520A4		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4570	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4570

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4570	100,0	3642	0,25	0,0000	26
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,4570	100,0	3642	0,25	0,0105	26
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0105	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4570	100,0	3642	0,25	0,0000	26
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,4570	100,0	3642	0,25	0,0105	26
T/kem	1,4570	100,0	3642	0,25	0,0105	26
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0105	
Kadut					-0,0105	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						