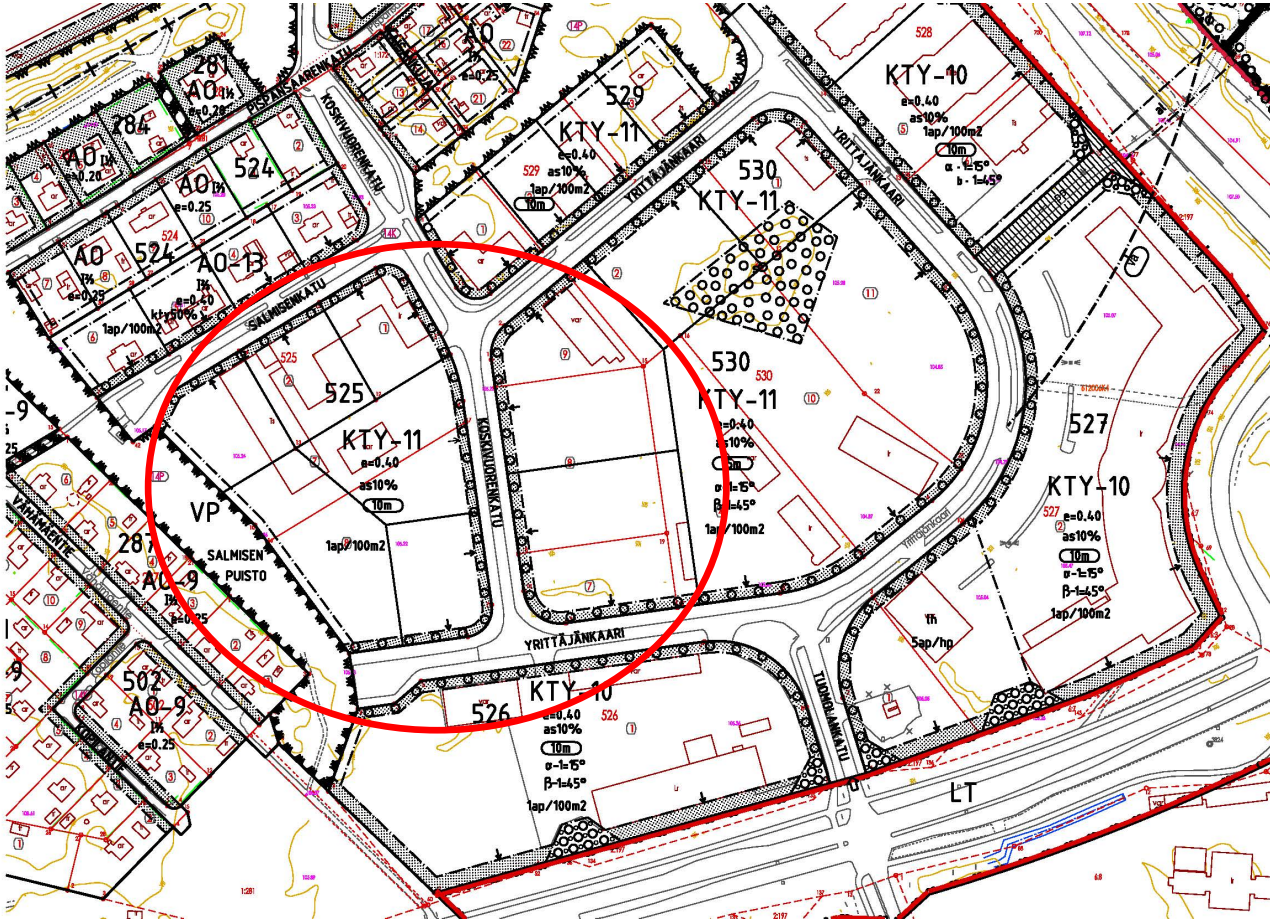




OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA PISPANMÄKI III B ASEMAKAAVAMUUTOS FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU




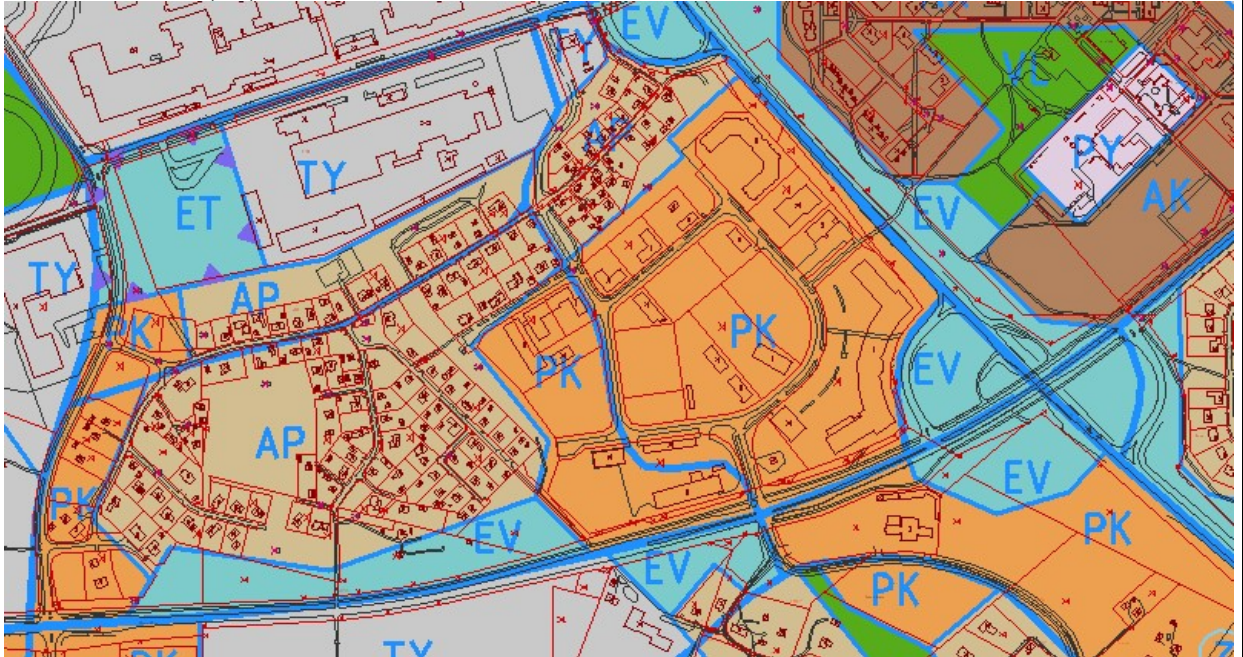
Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen sijainti



Ortokuva vuodelta 2021, © MML, kunnat



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
PISPANMÄKI III B **ASEMAKAAVAMUUTOS**
FORSSAN KAUPUNKI **MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU**


Kohde	Asemakaavan muutos: Pispänmäki III B Pispänmäen kaupunginosan korttelit 525 ja 530 sekä niihin liittyvät katualueet.
Aloite	Maanomistajan kaavoitushakemus
Muutoksen tarkoitus	Alueella on tarpeita yhden liiketoimintasektorin merkittävään kehittämiseen ja lisärakentamiseen, jonka takia tutkitaan kaavoituksen kautta mahdollistettavia vaihtoehtoja suunnitellun toiminnan eri vaiheiden toteuttamiseksi. Kaavan tarkoituksena on tutkia eri aikataululla toteutettavia tapoja korttelialueen laajentamisesta (pieni muutos) / jopa kortteleiden yhdistämiseen (iso muutos). Tämän lisäksi joudutaan tutkimaan sekä erilaisia liikenteellisiä pienin järjestelyin tehtäviä ratkaisuja että alueen sisäisiä liikenteellisiä vaihtoehtoja. Eri ratkaisut ja niiden vaatimat kaava-alueet tarkentuvat kaavoituksen edetessä.
Maakunta-kaava	Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040, (saanut lainvoiman 22.10.2021), alue on kaupallisten palvelujen aluetta (KMt). 
Yleiskaava	Oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa (28.6.1993) alue on varattu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK). 



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PISPANMÄKI III B ASEMAKAAVAMUUTOS

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Asemakaava	Alueella on voimassa 17.7.1989 (E80) vahvistettu asemakaava, jossa alueet on osoitettu liike-, toimisto sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueiksi (KTY-11). <u>Ote ajantasa-asemakaavasta on esitetty kansikuvassa.</u>
Maanomistus	Kaupungin omistamat alueet on esitetty vihreällä värillä. Muut alueet ovat yksityisten omistuksessa. 
YVA	Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset lähiympäristön rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen. Vaikutukset arvioidaan asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti. Asemakaavan yleiskaavalliset vaikutukset arvioidaan soveltuvin osin. Vaikutukset arvioidaan ympäristöhallinnon ohjeen 10/2006 'Vaikutusten arviointi kaavoituksessa' periaatteiden mukaisesti.
Vaikutusalue	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 edellä mainitulle laitokselle on muodostunut konsultointivyöhyke.
Suunnitt. lähtökohdat	Alueen suunnitellun rakentamisen volyyymi ei muutu merkittävästi. Arvioinnin kohteena on enemmän millaiset alueet ovat saatavissa yhden toimijan käyttöön.
Sopimukset ja päätökset	Ennen lopullista laajempaa kaavamuutosta on tehtävä maankäyttösopimukset toimijan kanssa.
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. Kaavamuutos ei oleellisesti kasvata työntekijöiden määrää voimassa olevaan kaavaan nähden, joten kaavamuutos on mahdollinen.
Tehtävät selvitykset	Kaavan yhteydessä on tehtävä liikenteellinen selvitys. Muut tarvittavat selvitykset täsmentyvät kaavoituksen edetessä.
Kaavan tavoitteet	Kaavalla pyritään mahdollistamaan teollisuuden toiminnan edellytyksiä silti turvaten kaupungin verkoston toimintaedellytykset ja minimoimaan asutuille alueille ulottuvat ympäristövaikutukset.
Käsittely	2022-2023
Valmistelija	Tekninen ja ympäristötoimi, Maankäytön suunnittelu, Turuntie 18, PL 62 30101 Forssa. Anne Seppälä, puh (03)-41415360, anne.seppala@forssa.fi kaavoitusinsinööri Sirkka Köykkä puh (03)-41415318, sirkka.koykka@forssa.fi kaupunginarkkitehti



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
PISPANMÄKI III B ASEMAKAAVAMUUTOS
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Marraskuu 2021	LUONNOS / MRL 62§ (Pieni) kevät 2022 (Iso) talvi 2022	EHDOTUS / MRL 65§ (pieni) syksy 2022 (Iso) syksy 2023	MRL 200§ / MRA 93§ (Pieni) talvi 2022 (Iso) kevät 2024
---------------------------	---------------------------------	---	---	--

Osalliset: <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen Kaavoituskatsaus 2021	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävänäolo 30 päivää	Voimaantulo
Hämeen ja Uudenmaan ELY	tiedoksi	neuvottelu/lausunto	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
Hämeen liitto	tiedoksi	neuvottelu/lausunto	lausunto tarvittaessa	tiedoksi
TUKES	tiedoksi	neuvottelu/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
Forssan Energia Oy	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	kuulutus
Forssan vesihuoltoliikelaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunto	kuulutus

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

Forssa 3.11.2021

Anne Seppälä, kaavoitusinsinööri

Sirkka Köykkä, kaupunginarkkitehti