



# FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



## PILVENMÄKI III D

### ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

(luonnos, täydennetään ehdotusvaiheessa) 7.7.2022

# PILVENMÄKI III D

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

### 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 7. päivänä heinäkuuta 2022 päivättyä asemakaavakarttaa Pilvenmäki III D.

**Asemakaavamuutos koskee:**

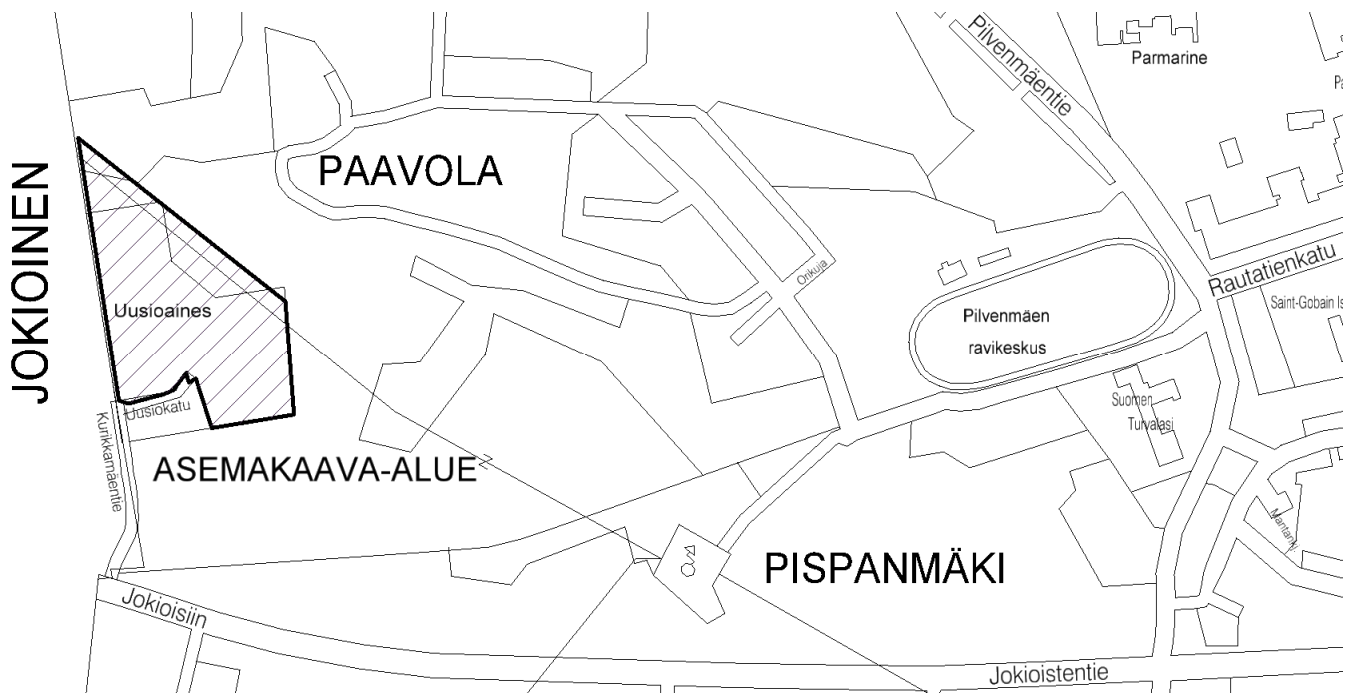
Forssan kaupungin Paavolan (15.) kaupunginosan korttelin 521 osaa sekä erityisalueta.

**Asemakaavalla muodostuu:**

Forssan kaupungin Paavolan (15.) kaupunginosan korttelin 521 osa sekä erityisaluetta.

#### 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 laajentaa korttelialuetta voimajohtoalueen suuntaan, koska Fingrid on laatinut uuden suunnitelman sähkölinjavaruksen siirtämisestä nykyisen linjan koillispuolelle edellisen lounaispuolen suunnitelman sijaan. Hankkeen tarkistettu YVA on valmistunut keväällä 2020.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	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
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	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
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	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
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	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 arviointi Huittinen – Forssa 400+110 kV
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
6. Ympäristövaikutusten arviointiselostus Fingrid Oyj:n Huittinen - Forssa 400+110 kV voimajohtohankkeessa, AFRY Finland Oy, 2020

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 9.11.2021 Multi-Monitoimi Oy / Uusioaines Oy jätti kaavoitushakemuksen kiinteistöjen laajentamiseksi voimajohtoalueen suuntaan Uusioaines Oy:n toiminnan kehittämistä varten. Myös Forssan kaupungin puolesta jätettiin kaavoitushakemus.
- 2021-2022 kaavoituskatsauksessa ilmoitettiin Pilvenmäki III D -asemakaavamuutos viireille tulleeaksi, kuulutus Forssan lehdessä 12.12.2021.
- 3.6.2022 pyydettiin Fingrid Oyj:ltä kannanottoa kaavamuutokseen.
- 8.6.2022 saatiin Fingrid Oyj:ltä ennakkolausunto kaavamuutoshankkeesta.
- 16.6.2022 saatiin Fingrid Oyj:ltä lisäkommentit alustaviin kaavamerkintöihin.
- 30.6.2022 neuvoteltiin kaavamuutoksen hakijan kanssa luonnoksesta.
- 7.7.2022 valmistui Pilvenmäki III D asemakaavaluonnos.
- xx.x.2022 ympäristölautakunta päätti asettaa Pilvenmäki III D -asemakaavamuutosluonnoksen 7.7.2022 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville.
- x. – xx.x.2022 asemakaavamuutosluonnos oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä. Luonnoksesta jätettiin
- xx.x.2022 valmistui Pilvenmäki III D -asemakaavaehdotus.
- x.x.2022 kaupunginhallitus päätti asettaa Pilvenmäki III D asemakaavaehdotuksen xx.x.2022 MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville.
- x. - xx.x.202x asemakaavaehdotus oli MRL 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä.
- x.x.2023 kaupunginhallitus hyväksyi Pilvenmäki III D -asemakaavamuutoksen xx.x.2022.

### 2.2 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2010 nykyinen Uusioaineuksen 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.

Kaavamuutoksella laajennetaan korttelialuetta E-6 -alueelle, joka on Fingrid Oyj:n voimajohtoaluetta. Uusi 400+110 kV voimajohto välillä Huittinen – Forssa on suunniteltu sijoitettavan nykyisten voimajohtojen koillispuolelle, josta puretaan vanha 110 kV voimajohto. Näin ollen johtoalueen lounaispuolella ei tarvita enää tilaa uudelle johdolle ja korttelialuetta on mahdollista laajentaa sen tilalle. Vastaavasti johtoaluetta laajennetaan koillispuolelle.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

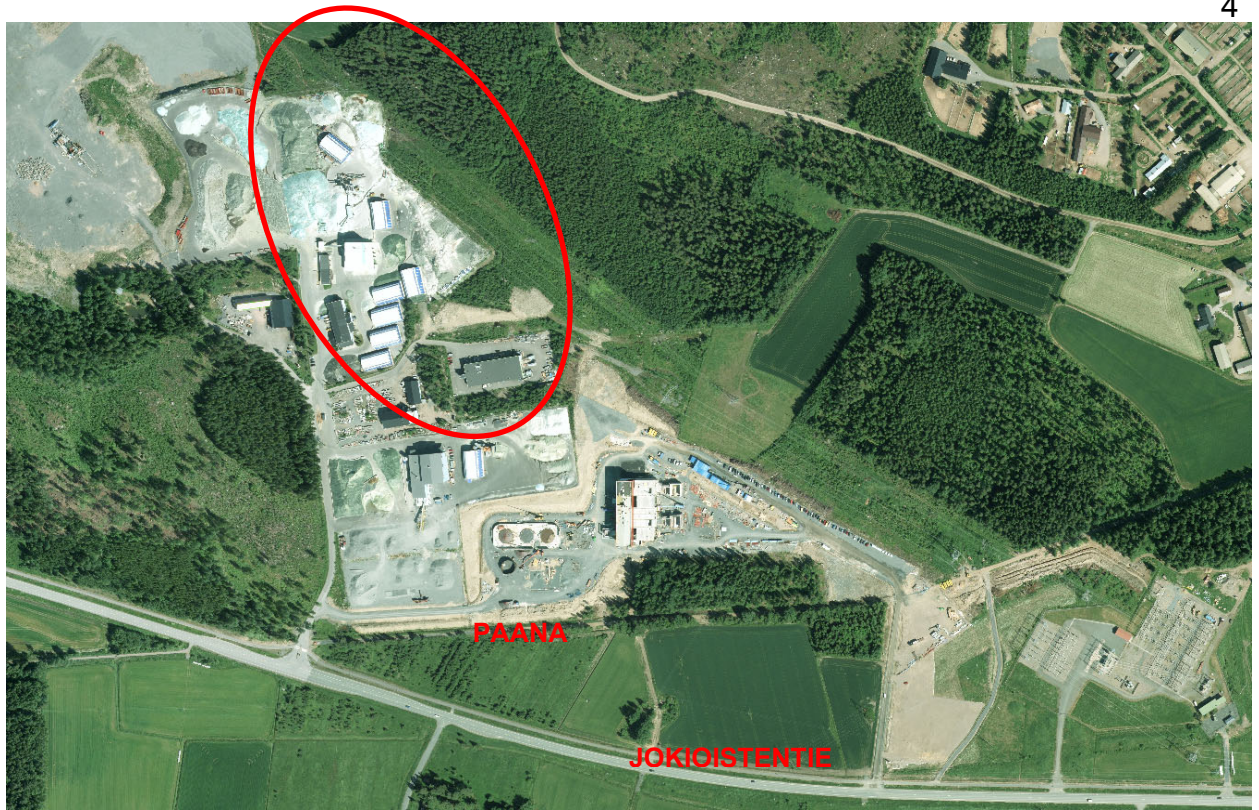
Uudet kiinteistöt muodostetaan asemakaavan tultua voimaan.

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

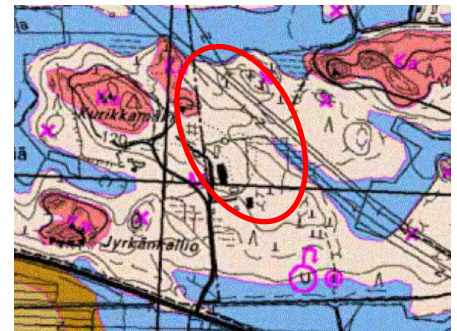
Suunnittelualaue on osa Kurikkamäen teollisuusaluetta, joka on pääosin rakennettu tai puutonta tasattua tai täytettyä aluetta. Toiminta-alue rajautuu idässä Fingridin sähköaseman kautta tuleviin voimalinjoihin ja etelässä vanhaa rautatien linjausta noudattelevaan kevyen liikenteen väylään, ns. Paanaan. Alueen eteläpuolella Paanan varrella sijaitsee Fingrid Oyj:n omistama Forssan varavoimalaitos.





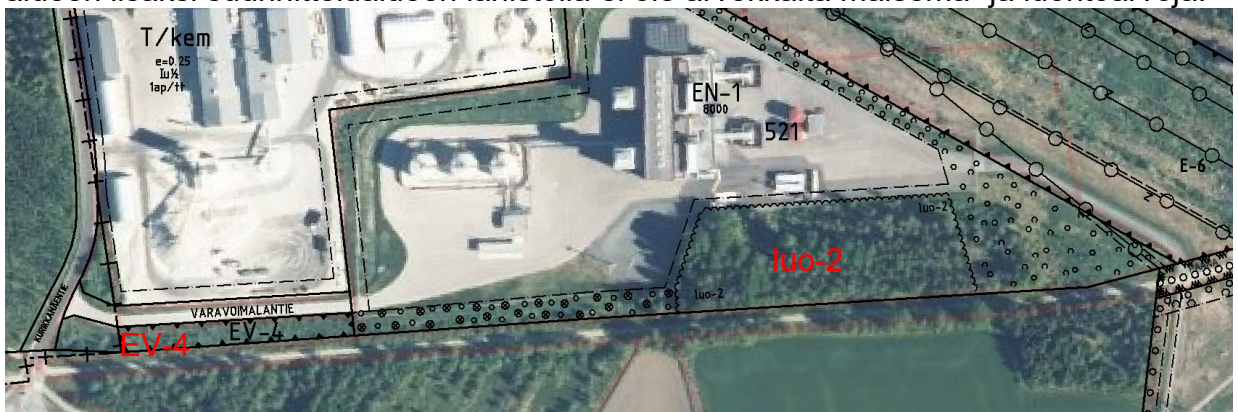
### 3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

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

Suunnittelualan 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 otettu huomioon liito-oravien elinalueet sijoittamalla Paanan pohjoispuolelle EV-alueita, jolla on tarkoitus huolehtia liito-oravien yhteyksien säilymisestä. Alueelle onkin kasvamassa uusia puita kaavamääräyksen mukaisesti. Liito-orava-alueen lisäksi suunnittelualan lähistöllä ei ole arvokkaita maisema- ja luontoarvoja.



*luo-2 = Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Liito-oravien asuttama metsäalue. Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty.*

*EV-4 = Suojaviheralue. - Alue on liito-oravien kulkureitti. - Alueella on säilytettävä ja tarvittaessa istutettava puustoinen vyöhyke, jota liito-oravat voivat käyttää kulkureittinä.*



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.

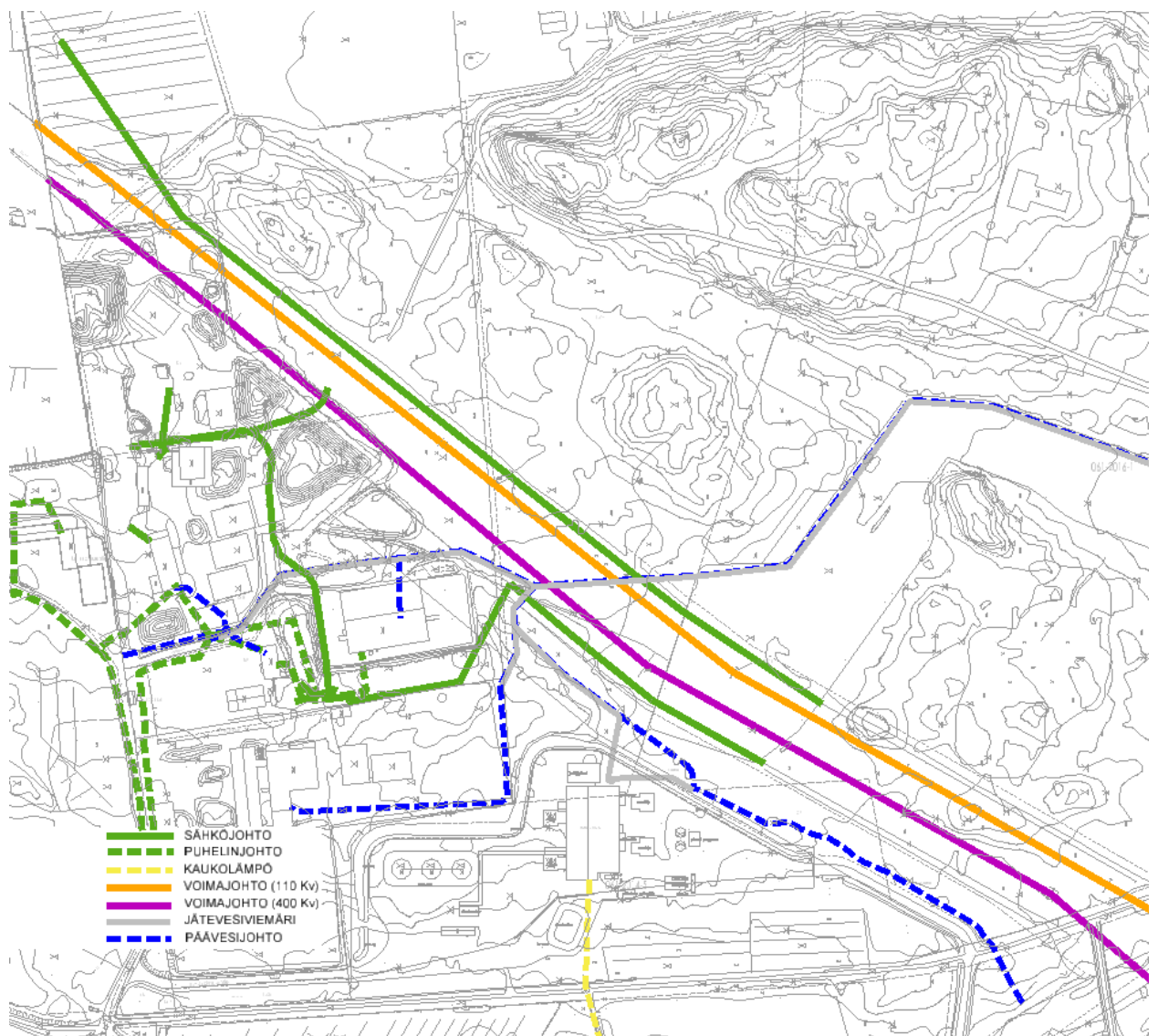
### 3.1.3 Rakennettu ympäristö ja kunnallistekniikka

Kaava-alueelle ja lähiympäristöön on rakennettu useita toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia. Vapaat alueet on tasattu lasinkeräysalueeksi, koillisosassa sijaitsee voimajohtoalue. Alueen kaakkoispuolella on Fingrid Oyj:n varavoimalaitos.

Lähimmät asutusalueet, Paavola ja Pispänmäki, 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, Panaan.

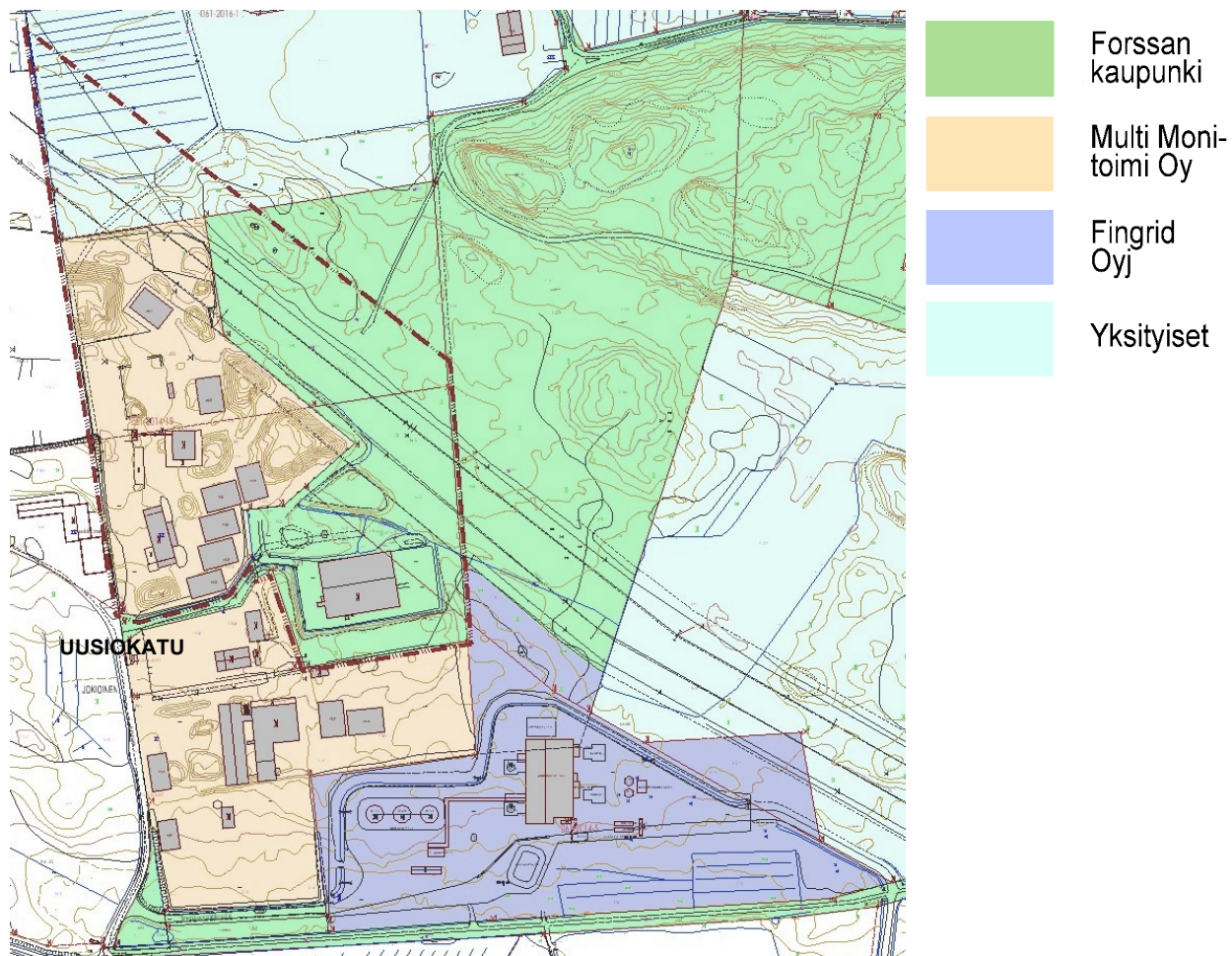
Suunnittelualueen lähellä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä kulttuurihistoriallisia ympäristöjä.



*Alueen rakennettu kunnallistekniikka*

### 3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueella Forssan kaupunki omistaa kiinteistöt 61-15-521-3 ja 61-413-1-406 , jotka ovat Forssan Yrityskehityksen hallinnassa ja vuokrattu Matimek Oy:lle, sekä kiinteistön 61-413-1-408, jolla on voimajohtoja, ja Uusiokadun katualueen. Viereiset kiinteistöt ovat Multi-Monitoimi Oy:n omistuksissa ja alueella toimii Uusioaines Oy:n lasinmurskauslaitos.



*Maanomistuskartta*

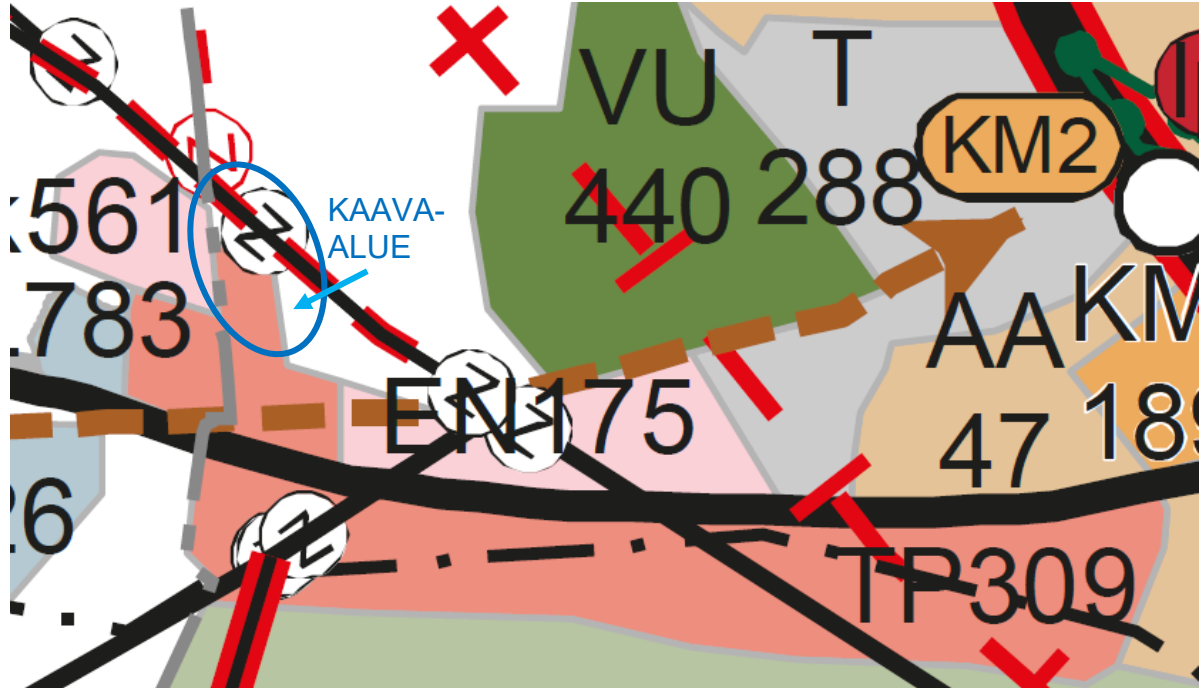


## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 3.2.1.1 Maakuntakaava

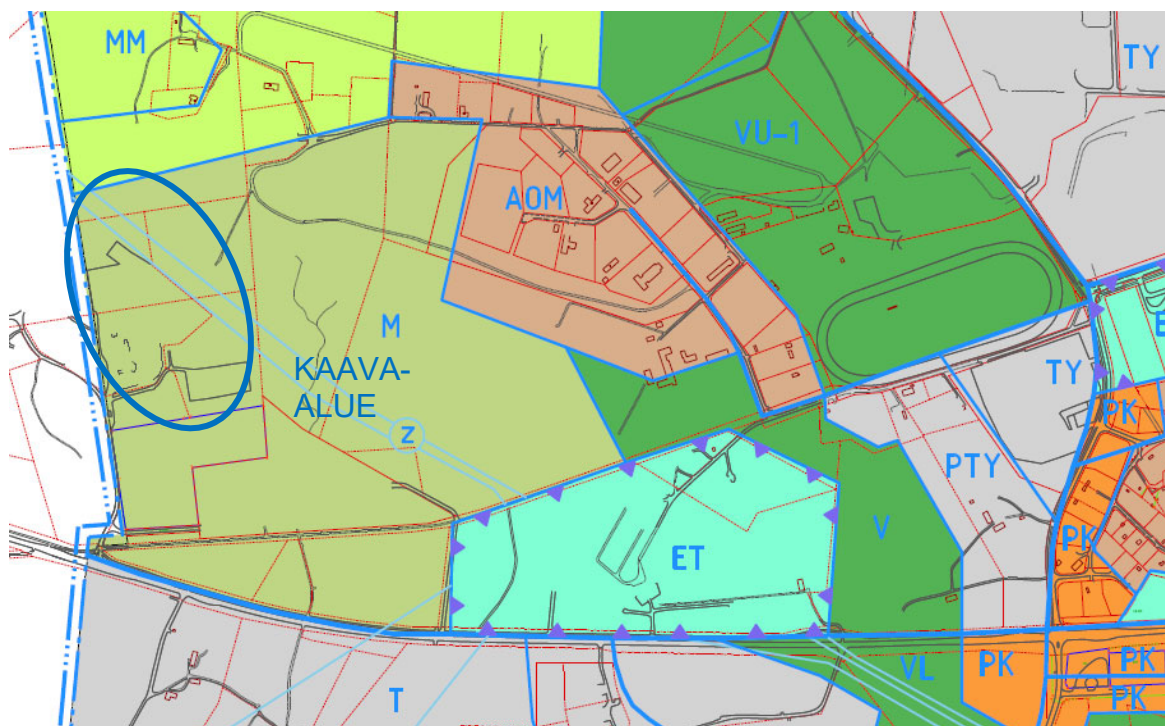
Hämeen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi 27.5.2019 Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040. Maakuntakaavassa suunnittelualue on työpaikka-alue (TP309) ja voimajohtolinja-alue, johon on tulossa uusi voimajohtolinja.



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 maakuntakaavan sekä asemakaavan yhteydessä tehdyn yleiskaavallisen tarkastelun perusteella.



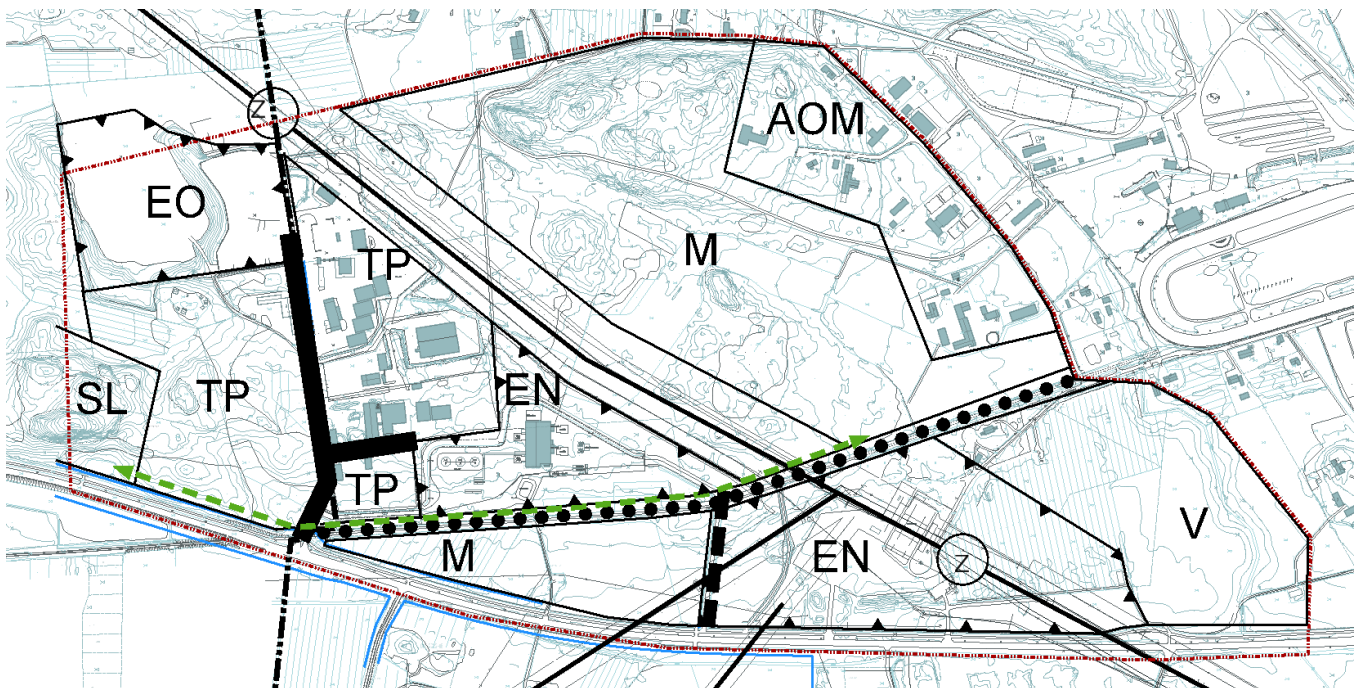
Ote Keskustaajaman yleiskaavasta



## Yleiskaavallinen tarkastelu

- Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten alueelle on laadittu vuonna 2009 laajemman teollisuusalueen asemakaavan laatimisen yhteydessä yleiskaavallinen tarkastelu, joka täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset.
- Yleiskaavallinen tarkastelu on tutkittu uudelleen 2022 ja tarkistusten jälkeen todettu ajanmukaiseksi.
- 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 liikenne yhteydet 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:

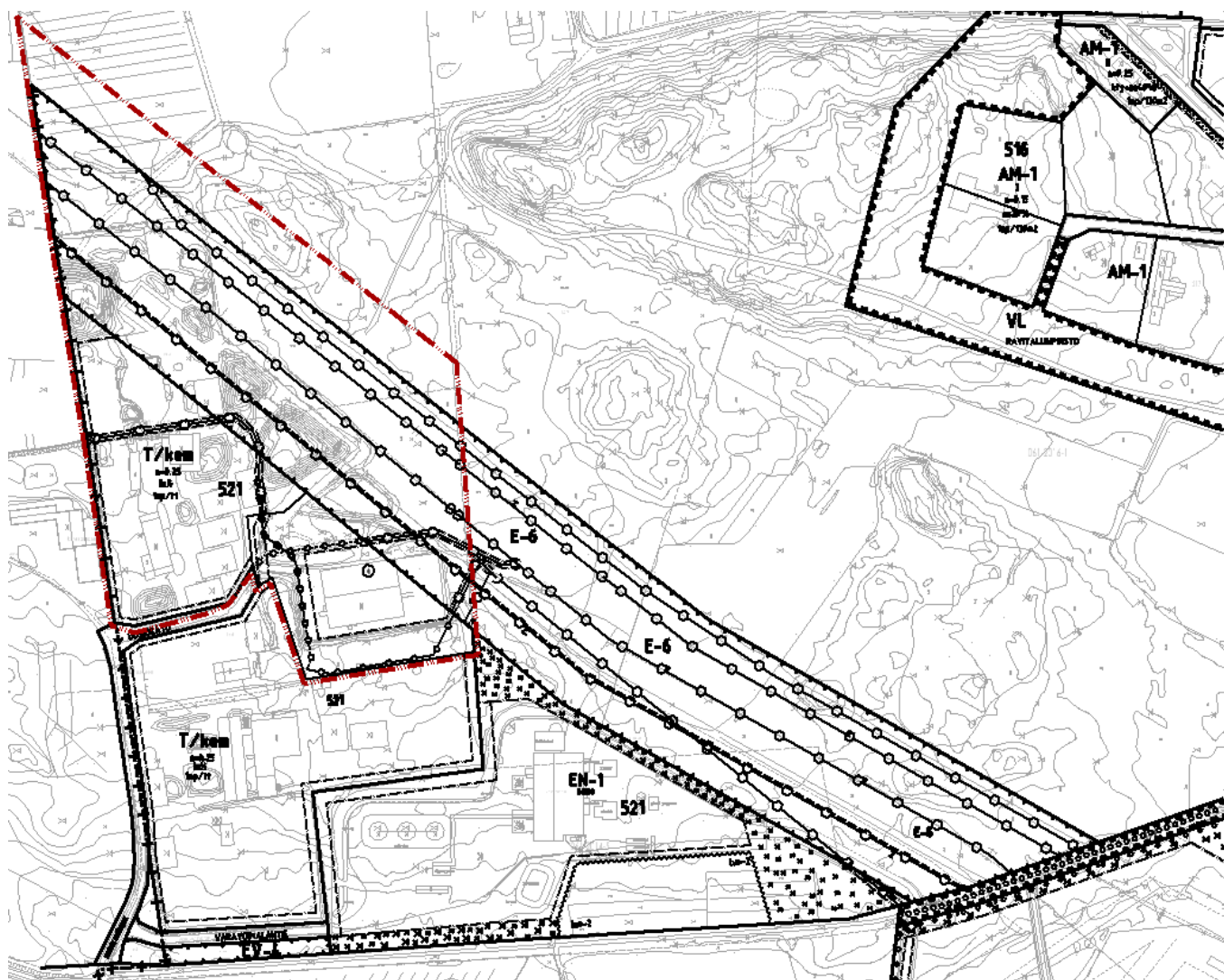
<b>AOM</b>	Maaseutumainen pientalojen alue tai maatilan talouskeskus. Alueelle voidaan sijoittaa väljästi pientaloja tai maatilojen talouskeskuksia asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksineen.
<b>TP</b>	Työpaikka-alue.
<b>V</b>	Virkistysalue.
<b>EN</b>	Energiahuollon alue.
<b>EO</b>	Maa-ainesten ottoalue.

<b>SL</b>	Luonnosuojelualue.
<b>M</b>	Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
st/pk	Seututie/pääkatu.
yt/kk	Yhdystie/kokoojakatu.
— — — —	Vaihtoehtoinen tielinjaus.
•••••	Kevyen liikenteen reitti.
— — — — —	Ekologinen yhteys / kehitettävä ekologinen yhteys.
⊙	Sähkölinja.
— · — · — ·	Kunnan raja.
—	Alueen raja.

Forssassa 7.7.2020  
Anne Seppälä  
Kaavoitusinsinööri

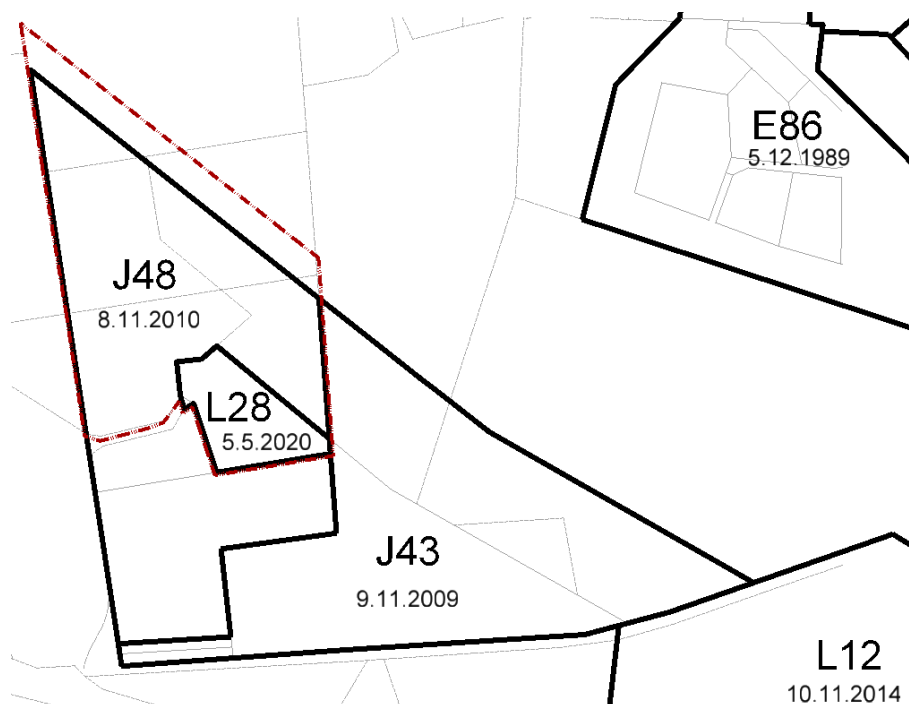
### 3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 8.11.2010 (J48) ja 5.5.2020 (L28) vahvistetut asemakaavat. Korttelialue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen (T/kem). Voimajohtojen alue on erityisalue, jolla sijaitsee voimajohtoja, joilla on energiaverkon kannalta laajempi kuin maakunnallinen merkitys (E-6).



Ote ajantasa-asemakaavasta

Voimassaolevien  
asemakaavojen  
tunnukset ja  
hyväksymispäivä-  
määrät



### 3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2012. Rakennusjärjestystä päivitetään vuosina 2021 - 2022 seudullisesti yhtenäiseksi. Ehdotus rakennusjärjestyksestä oli nähtävänä 6.12.2021 – 7.1.2022. Muutokset nykyiseen järjestykseen ovat vähäisiä.

### 3.2.1.5 Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistö 61-15-521-3 on merkitty kiinteistörekisteriin voimassa olevan kaavan mukaisesti. Muut kiinteistöt ovat tiloina, jotka eivät vastaa asemakaavan aluerajoja.

### 3.2.1.6 Pohjakartta

Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelu pitää ajantasalla ja täydentää pohjakarttaa.

### 3.2.1.7 Rakennuskiellot

Alueen kiinteistöillä, jotka ovat tiloja, on rakennuskielto MRL 81 §:n mukaisesti.

### 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.

#### ***Ympäristövaikutusten arviointiselostus Fingrid Oyj:n Huittinen - Forssa 400+110 kV voimajohtohankkeessa, AFRY Finland Oy, 2020***

Suunnitelmassa on uuden voimajohdon sijainti siirretty nykyisen linja-alueen koillispuolelle alkuperäisestä luoteisen puolen suunnittelusta. Uudella voimajohtoyhteydellä lisätään sähkönsiirtokapasiteettia ja parannetaan energiatehokkuutta merkittävästi. Yhteys mahdollistaa entistä paremmat huolto- ja vikakeskeytykset ilman, että sähköjärjestelmän käyttövarmuus alenee merkittävästi ja samalla varmistetaan ja ylläpidetään kantaverkon korkeaa käyttövarmuutta myös tulevaisuudessa. Hankkeen vaikutukset ovat melko vähäisiä, sillä voimajohto sijoittuu pääosin nykyiselle johtoalueelle.

#### ***Ympäristövaikutusten arviointiselostus Fingrid Oyj:n hankkeesta varavoimailaitoskapasiteetin lisäämiseksi, ÅF-Consult Oy, 2009***

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

#### ***Luontoselvitys, varavoimailaitoskapasiteetin lisäämisen Forssan sijoituspaikkavaihtoehto, ÅF-Consult Oy, 3.9.2008***

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

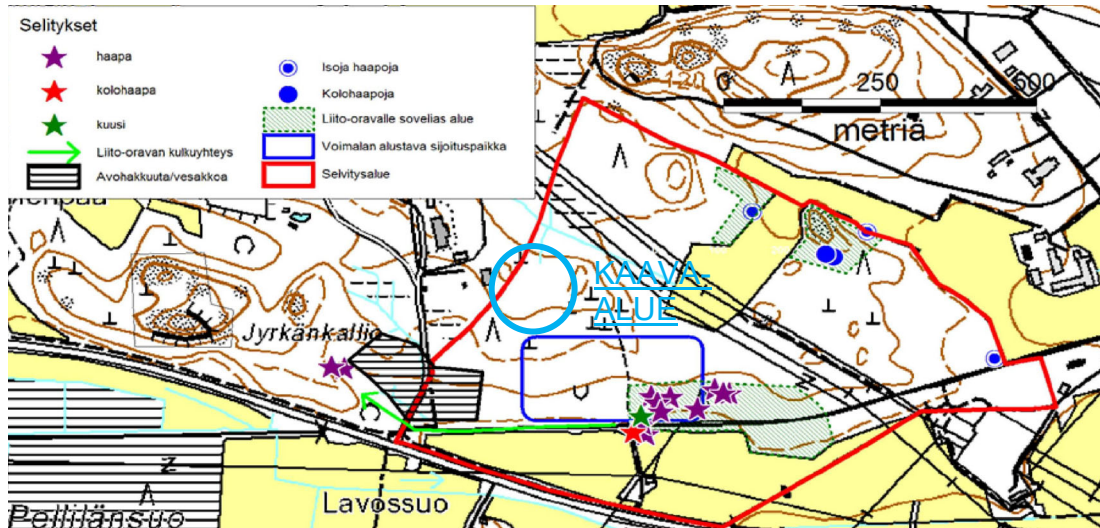
#### ***Forssan suunnitellun varavoimailaitosalueen luontoselvitys, Ympäristösuunnitelu Enviro Oy, 15.9.2008***

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.





### **Liikenteellinen selvitys Kurikkamäentien toiminta-alueelle**

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-m<sup>2</sup> rakennustehokkuuden ollessa  $e=0,3$ , sekä työntekijöitä on 1/200 m<sup>2</sup> (= 150 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 teollisuus-alueelle 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 rasitetie, jonka kunnossapidosta vastaavat tietä käyttävät alueen maanomistajat keskinäisen sopimuksen mukaisesti. Kun Jokioisten puoleinen alue asemakaavoitetaan, myös rasitetie 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 suojeleusuunnitelma 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 lasinkierätykseen erikoistunut yritys, jonka käsittelykapasiteetti kattaa valtakunnallisesti laajan alueen. Yrityksen laajeneva toiminta edellyttää alueen asemakaavan tarkistamista uuden voimajohtolinjan paikan siirryttyä korttelialueen vierestä nykyisten linjojen itäpuolelle.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle Multi-Monitoimi Oy:n kaavoitushakemuksesta 9.11.2021. Kaavamuuotushakemusta perustellaan kiinteistöjen laajentamisella voimajohtoalueen suuntaan Uusioaines Oy:n toiminnan kehittämistä varten. Forssan kaupunki on samalla hakenut kaavamuuotosta omistamalleen ja edelleen teollisuuskäyttöön vuokraamalleen alueelle.

### 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

Hankkeen vireilletulosta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen 2021 - 2022 lehtikuulutuksella Forssan lehdessä 12.12.2021.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maanomistajan ja pääosallisen kanssa on käyty neuvotteluja kaavan muuttamisesta jo kaavaluonnosta laadittaessa.

7.7.2022 valmistui Pilvenmäki III D -asemakaavaluonnos, joka lähetettiin kaavamuuotoksen hakijalle.

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 erityisalueiden ja 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.

Kaavamuuotus käsittää korttelialueella kolme kiinteistöä, joiden pinta-ala on noin 5,5 ha ja rakennusoikeus 13574 k-m2 rakentamistehokkuuden ollessa  $e=0,25$ . Voimajohtojen erityisaluetta on noin 5 ha.

**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

E-6 Erityisalue

- Alueella sijaitsee voimajohtoja, joilla on energiaverkon kannalta laajempi kuin maakunnallinen merkitys.
- Alueella on ilmajohtoina 400 kV ja 110 kV voimajohdot sekä 20 kV sähköjohto ja tavallinen sähköjohto. Alueen koillisreunaan on suunniteltu uusi 400 kV voimajohtovaraus välille Forssa – Rauma.

Liikennealueet kaava-alueelle

- 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 teollisuuskiinteistöille.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaava-alue on pääosin rakennettu ja kaavalla ohjataan alueen turvallista täydennysrakentumista kaikki alueen toiminnat huomioiden. Uusi voimajohto sijoittuu nykyiselle johtoalueelle, joten vaikutukset ovat vähäisiä.



#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

- Uudet rakennukset pyritään sovittamaan ympäröivään maankäyttöön.
- Uusi liikenne hyödyntää olevia liikenneliittymiä ja teitä. Alueen läheisyydessä 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.
- Johtoalueen levenemisen takia noin 19 hehtaarin metsäalueesta poistuu noin hehtaarin verran metsää, jolla on jonkin verran vaikutusta kasvillisuuteen ja eläimistöön.
- 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 7.7.2022  
Kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	<b>061 Forssa</b>	Täyttämispvm	<b>30.06.2022</b>
Kaavan nimi	<b>Pilvenmäki III D</b>		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	<b>12.12.2021</b>
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	<b>10,5444</b>	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	<b>1,4484</b>
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	<b>9,0960</b>

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>10,5444</b>	<b>100,0</b>	<b>13574</b>	<b>0,13</b>	<b>1,4484</b>	<b>3695</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>	5,4295	51,5	13574	0,25	1,4825	3695
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,1597	1,5			-0,0047	
<b>E yhteensä</b>	4,9552	47,0			-0,0294	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

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

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

# Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>10,5444</b>	<b>100,0</b>	<b>13574</b>	<b>0,13</b>	<b>1,4484</b>	<b>3695</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>	5,4295	51,5	13574	0,25	1,4825	3695
T/kem	5,4295	100,0	13574	0,25	1,4825	3695
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,1597	1,5			-0,0047	
Kadut	0,1597	100,0			-0,0047	
<b>E yhteensä</b>	4,9552	47,0			-0,0294	
E	4,9552	100,0			-0,0294	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						