



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



PISPANMÄKI IV A

ASEMAKAAVAN SELOSTUS 24.4.2014

tark. 9.9.2014

PISPANMÄKI IV A ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 24. päivänä huhtikuuta 2014 päivättyä asemakaavakarttaa Pispänmäki IV A.

Asemakaava koskee:

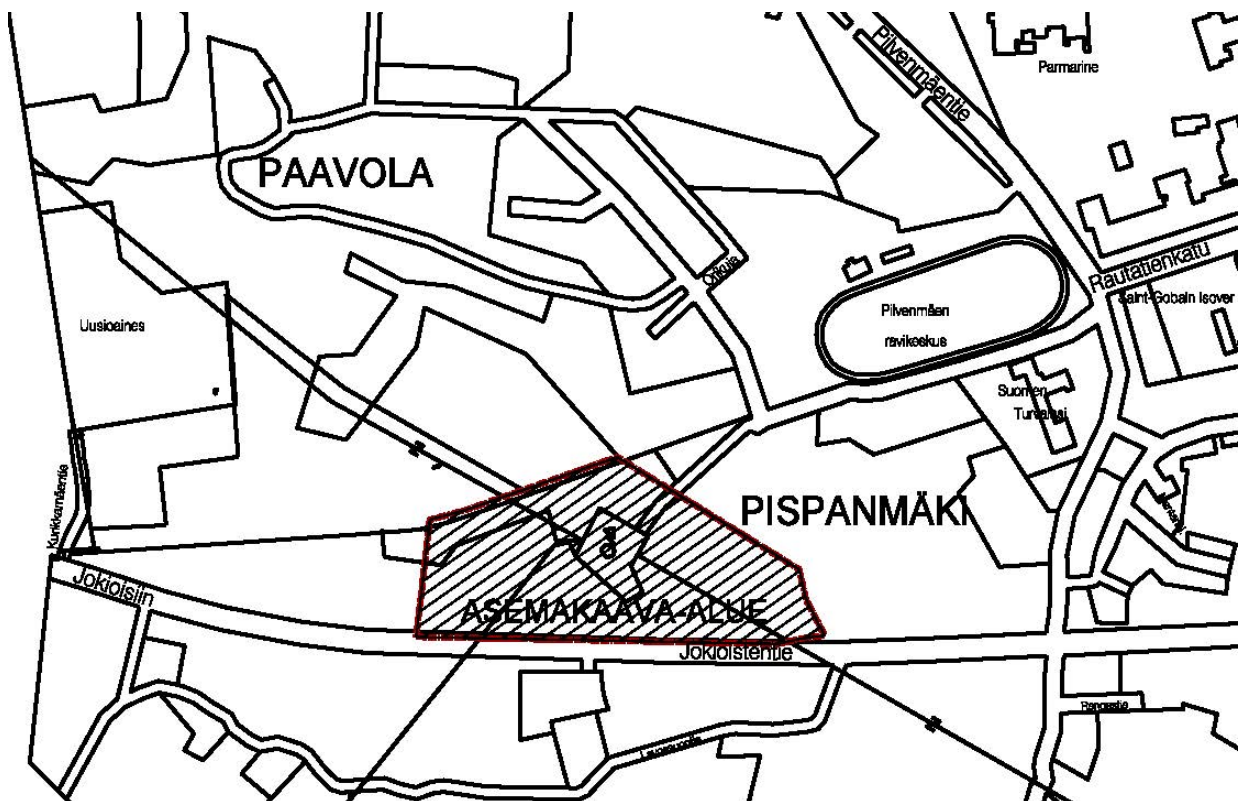
Forssan kaupungin Pispänmäen (14.) kaupunginosan kiinteistöä 61-413-1-426.

Asemakaavalla muodostuu:

Forssan kaupungin Pispänmäen (14.) kaupunginosan kortteli 531 sekä Paavolan kaupunginosan virkistysaluetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee lähellä Jokioisten rajaa Jokioistentien pohjoispuolella noin neljän kilometrin päässä ydinkeskustasta.



1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista.	3
2	TIIVISTELMÄ	
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
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	5
3.1.4	Maanomistus	6
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1	Osalliset	12
4.3.2	Vireilletulo	12
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
4.5	Asemakaava ratkaisun vaikutukset	13
4.5.1	Voimajohtolinjojen rakentamisen vaikutukset	13
4.5.2	Sähköasema-alueen rakentamisen vaikutukset	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1	Kaavan rakenne	15
5.1.1	Mitoitus	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.3	Aluevaraukset	15
5.3.1	Korttelialueet	15
5.3.2	Muut alueet	16
5.4	Kaavan vaikutukset	16
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
5.5	Ympäristön häiriötekijät	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. ELY-keskuksen lausunto asemakaavaehdotuksesta
3. Seurantalomake
4. Asemakaavaehdotus

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Ympäristövaikutusten arviointiselostus Fingrid Oyj:n Hikiä - Forssa 400+110 kV voimajohtohankkeessa; FCG Planeko Oy, 2008
2. Ympäristövaikutusten arviointiselostus Fingrid Oyj:n hankkeesta varavoimalaitoskapasiteetin lisäämiseksi; ÅF-Consult Oy, 2009
3. Luontoselvitys, varavoimalaitoskapasiteetin lisäämisen Forssan sijoituspaikkavaihtoehto; 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 Forssa - Lieto 400+110 kV voimajohtohankkeessa; Pöyry, 2010
7. Ympäristövaikutusten arviointiselostus Fingrid Oyj:n Olkiluoto 4 - ydinvoimalaitosyksikköhankkeen edellyttämien 400 kilovoltin ja 110 kilovoltin voimajohtojen YVA, osuus Rauma - Forssa.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 14.1.2014 neuvottelu Fingrid Oyj:n kanssa kaavoituksen aloittamisesta.
- 17.1.2014 Fingrid Oyj jätti kaavoituspyynnön Fingridin omistuksessa olevan kiinteistön 61-413-1-426 Forssan maunton aseman asemakaavoittamiseksi. Kyseinen alue oli mukana vuoden 2014 kaavoitususkatsauksessa nimellä Pilvenmäki IV A, joka tuli vireille kaavoitususkatsauksen kuulutuksen yhteydessä.
- 3.3.2014 valmistui Pispanmäki IV A asemakaavaluonnos.
- 26.3.2014 ympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se asettaa Pispanmäki IV A asemakaavaluonnoksen 3.3.2014 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville.
- 31.3.2014 kaupunginhallitus päätti asettaa Pispanmäki IV A- asemakaavaluonnoksen 3.3.2014 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville.
- 7.4. – 17.4.2014 asemakaavaluonnos oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä. Luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.
- 24.4.2014 pidettiin työneuvottelu Fingrid Oyj:n ja Kanta-Hämeen pelastuslaitoksen kanssa kaavamerkintöjen tarkennuksista sekä hule-, sade- ja sammutusvesiin liittyvistä määräyksistä ja käytännön toimenpiteistä.
- 24.4.2014 valmistui Pispanmäki IV A asemakaavaehdotus.
- 9.6.2014 kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää ehdotuksesta lausunnot Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta, Fingrid Oy:ltä, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä, Forssan vesihuoltoliikelaitokselta ja ympäristölupalautakunnalta.
- 16.6. – 5.8.2014 Pispanmäki IV A asemakaavaehdotus 24.4.2014 oli julkisesti nähtävänä.
- 27.10.2014 kaupunginhallitus päätti ehdottaa, että valtuusto hyväksyy Pispanmäki IV A asemakaavan 24.4.2014.
- 10.11.2014 valtuusto hyväksyi Pispanmäki IV A asemakaavan 24.4.2014.

2.2 Asemakaava

Nykyistä sähköasemaa uusitaan ja laajennetaan Hikiä – Forssa 400+110 kV voimajohdohankkeen rakentamisen yhteydessä, jonka vuoksi alue asemakaavoitetaan. Liikenneyhteydet alueelle on osoitettu Jokioistentieltä olemassa olevista liittymistä. Alueen pohjoisosassa sijaitseva ns. Paanan kevyen liikenteen yhteys on osoitettu ulkoilureitiksi viheralueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

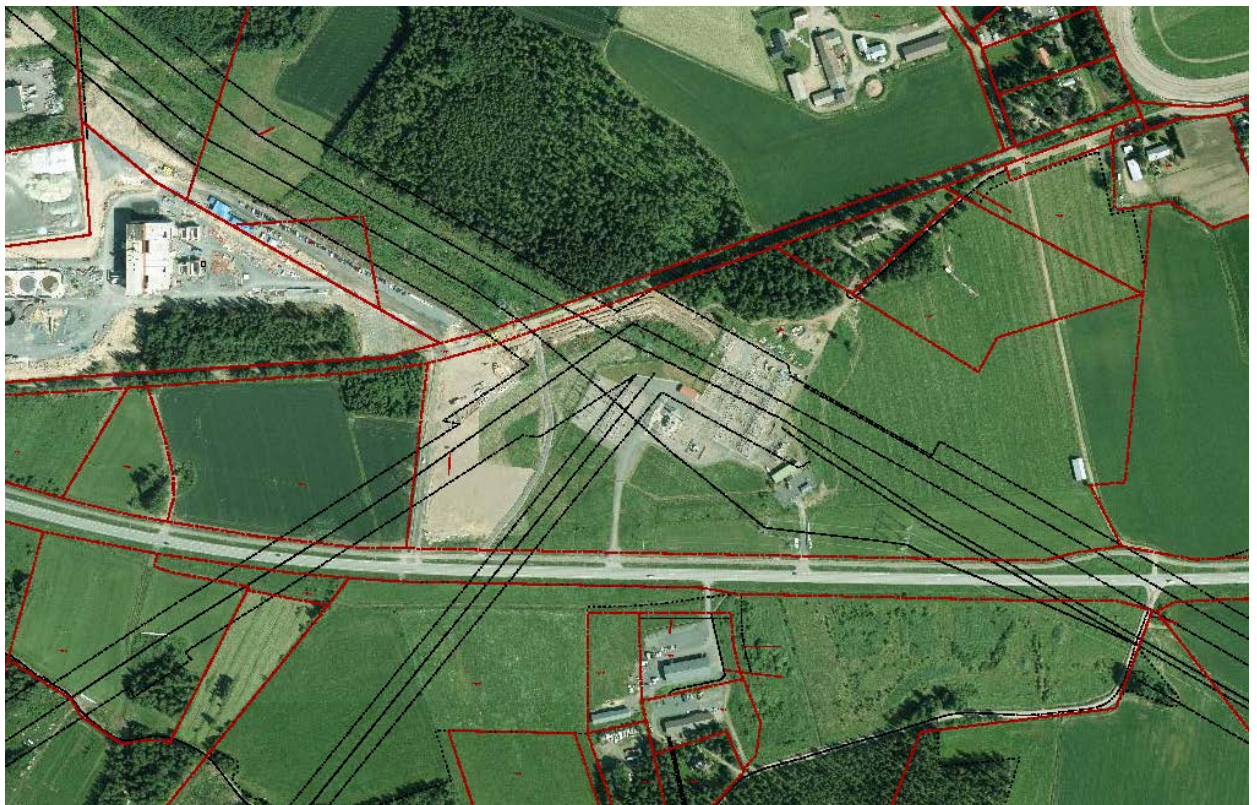
Hikiä – Forssa 400+110 kV voimajohtoyhteydet ovat rakenteilla vuoden 2014 aikana. Samassa yhteydessä tehtävä sähköaseman perusparannushanke, jossa sähköaseman kytkinlaitoksia uusitaan ja laajennetaan, on aloitettu kevään 2014 aikana.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala on Jokioistentien ja Paanan väliin jäävää peltoaluetta, jolla sijaitsee Fingrid Oyj:n omistama sähköasema-alue sekä useiden eri toimijoiden voima- ja sähköjohtolinjoja. Lisäksi kaava-alueella on Forssan Verkkopalvelut Oy:n 110 kV/20kV sähköasema.



Ortokuva vuodelta 2011.

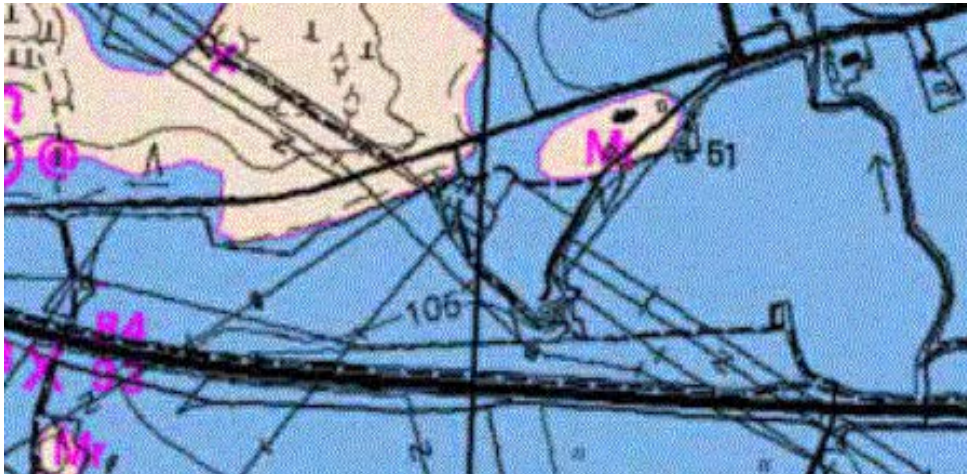
3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

Toiminta-alue sijaitsee pääosin maaperältään savisella peltoalueella. Paanan kevyen liikenteen väylä sijoittuu laajemman pohjoiseen jatkuvan moreenialueen reunalle. Kaava-alueen pohjoisosassa on saarimainen moreenialue, jossa on säilynyt vanhempaa metsää.

Maape- räkartta

Siniset:
savialueet

Vaaleat:
moreeni-
alueet

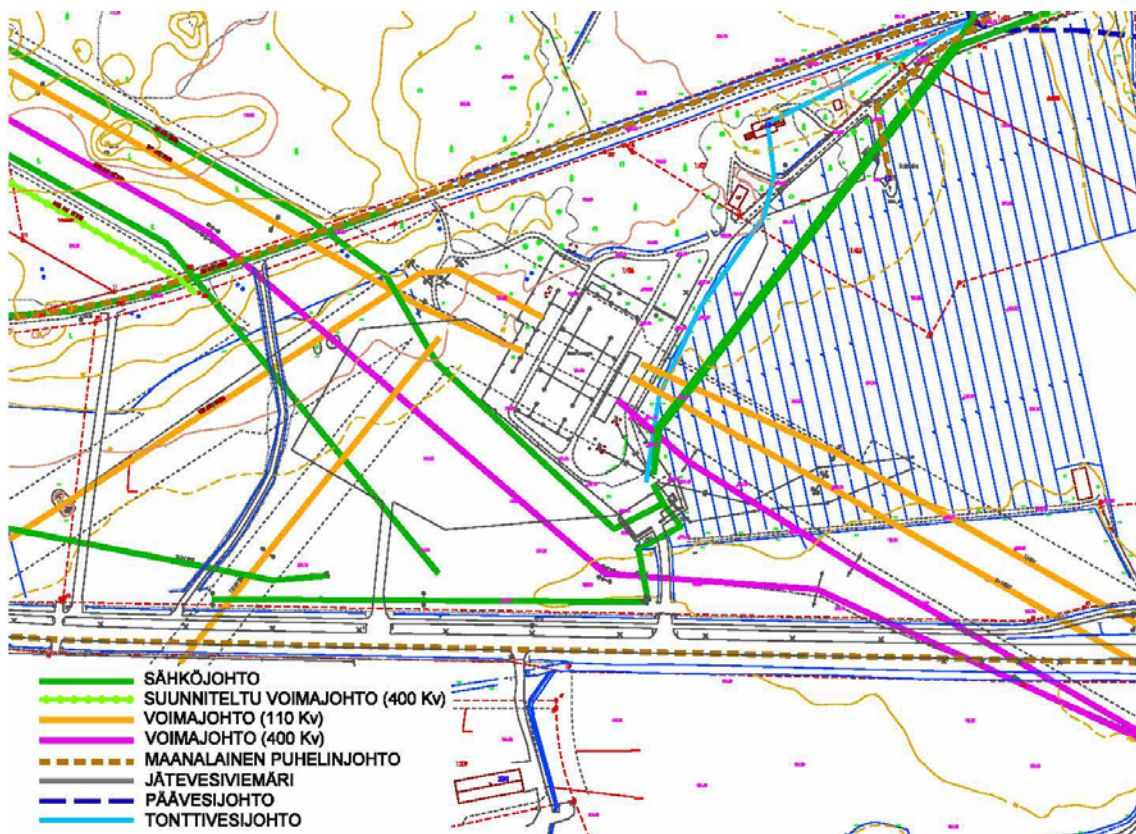


Alueen läheisyyteen rakennetun varavoimalaitokseen liittyvän ympäristövaikutusten arvioinnin yhteydessä tehtiin kaksi luontoselvitystä ja liito-oravaselvitys, joita on käytetty kaavaselostuksen lähdemateriaalina, selvitykset luetellaan kohdassa 1.6 ja käydään läpi kohdassa 3.2.1.8.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue käsittää Fingrid Oyj:n omistuksessa olevan kiinteistön 61-413-1-426, jolla sijaitsee kytkinkenttä ja siihen liittyvät voimajohtot, muuntajat sekä valvomorakennus. Suurin osa kiinteistöstä on vanhaa peltoaluetta, josta muuntaja-alueen ympäristö on nykyisin niittyalueena. Alueen luoteisosaan rajoittuu varavoimalaitos sekä teollisuutta ja siihen liittyviä varastointikenttiä. Lähimmät laajemmat asutusalueet, Paavola ja Pispanmäki, sijaitsevat noin kilometrin päässä koillisessa ja idässä. Suunnittelualueeseen rajoittuu yksi asuinkiinteistö ja alle puolen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta on noin 15 asuinrakennusta.

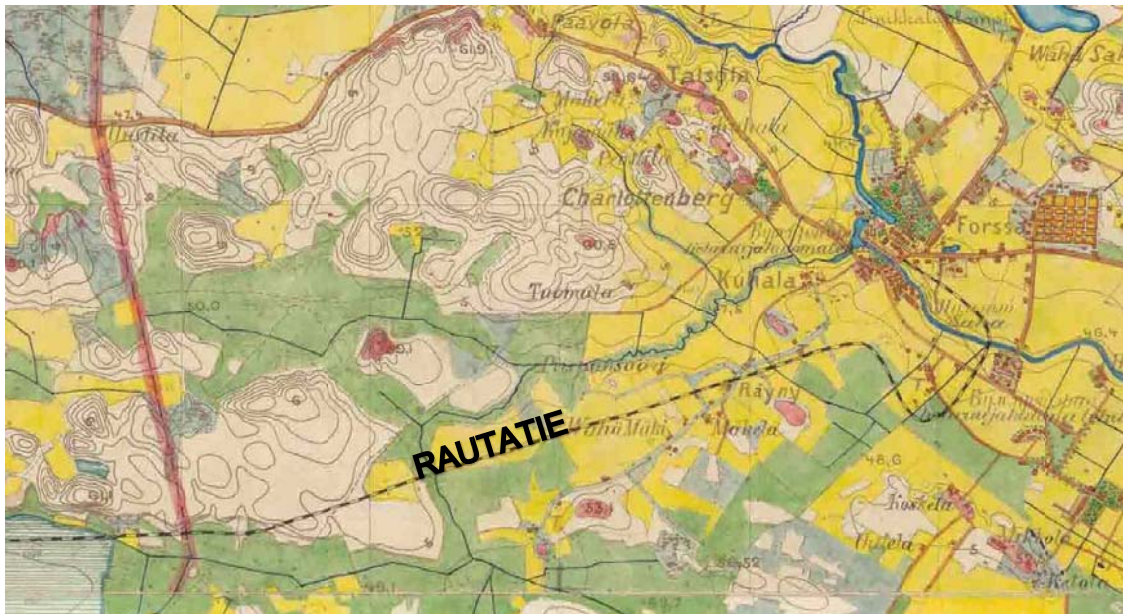
Sähköasema-alueen liikenneyhteydet tukeutuvat Jokioistentiehen. Alueella ei ole rakennettua kunnallistekniikkaa tonttivesijohtoa sekä voima- ja sähköjohtoja lukuun ottamatta.



Suunnittelualueen kunnallistekniikka

Kaava-alueen pohjoisosan kautta kulkee Forssan ja Jokioisten välinen ulkoilureitti, joka on vuonna 1898 käyttöön otetun Jokioisten – Forssan rautatien maapohjalla eli paa-nalla. Ratayhteys jatkui Jokioisista edelleen Humppilaan saakka. Yhteydestä on jäljellä museorautatienä Jokioinen – Minkiö – Humppila -välinen rataosuus. Jokioisten kartano oli alkujaan rautatien pääomistaja, mutta kartanon päättyessä valtion haltuun 1918, tuli myös Jokioisten Rautatie Oy:stä valtion yhtiö. Radan henkilöliikenne lakkautettiin vuonna 1954 ja tavaraliikenne vuonna 1974, jolloin rautatie purettiin Forssan ja Jokioisten väliltä.

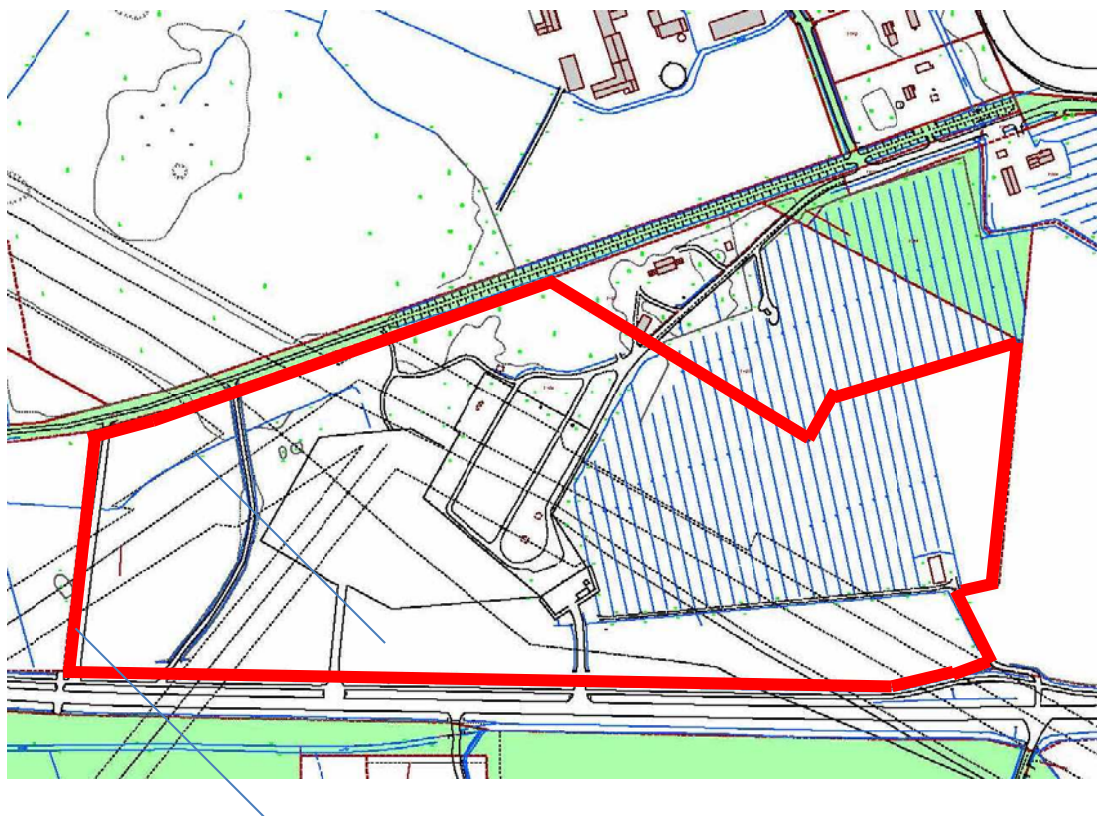
Suunnittelualueen lähellä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä kulttuurihistoriallisia ympäristöjä.



Ote Senaatinkartasta, jossa on nähtävissä Forssan – Jokioisten välinen rautatie.

3.1.4 Maanomistus

Forssan kaupunki omistaa Paanan alueen maapohjan (kartassa vihreät alueet), muu osa alueesta on Fingrid Oyj:n omistuksessa (punainen rajaus).

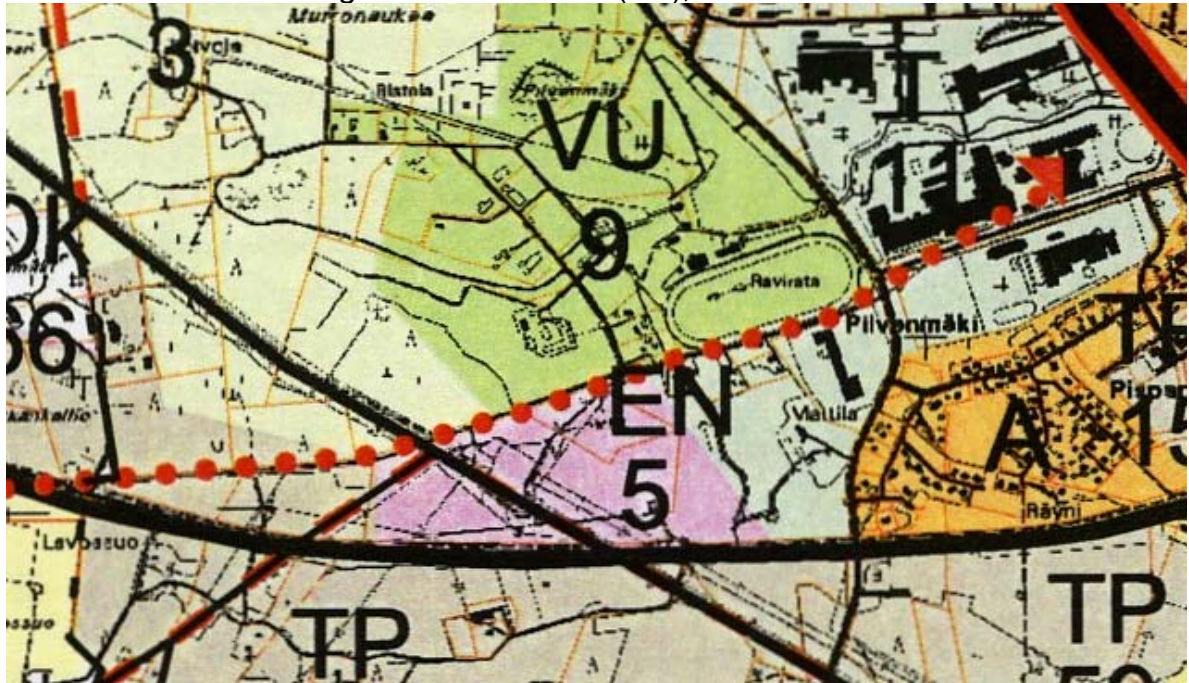


3.2 Suunnittelutilanne

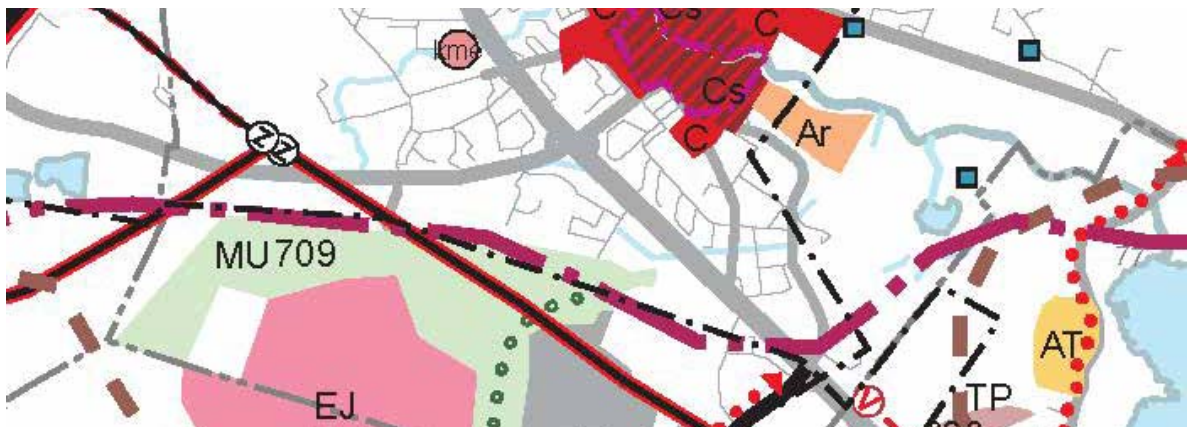
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

3.2.1.1 Maakuntakaava

Hämeen liiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kanta-Hämeen maakuntakaavan 29.11.2004 ja valtioneuvosto on vahvistanut kaavan 28.9.2006. Maakuntakaavassa suunnittelualue on energiahuollon alueena (EN), tarkemmin muuntamoalue.



1. vaihemaakuntakaavassa on tarkennettu suunnittelualueella olevien voimajohtolinjojen merkintöjä, Forssa-Hikiä sekä Forssa-Lieto linjat on esitetty merkittävästi kehitettäväksi voimajohtolinjoiksi ja Forssa – Rauma linja on esitetty ohjeelliseksi voimajohtolinjaksi.



- ⊗ — Voimajohtolinja, 400kV
- ⊗ — Merkittävästi kehitettävä voimajohtolinja, 400 kV
- ⊗ — Uusi voimajohtolinja 400kV
- ⊗ — Merkittävästi kehitettävä ohjeellinen voimajohtolinja ,400 kV

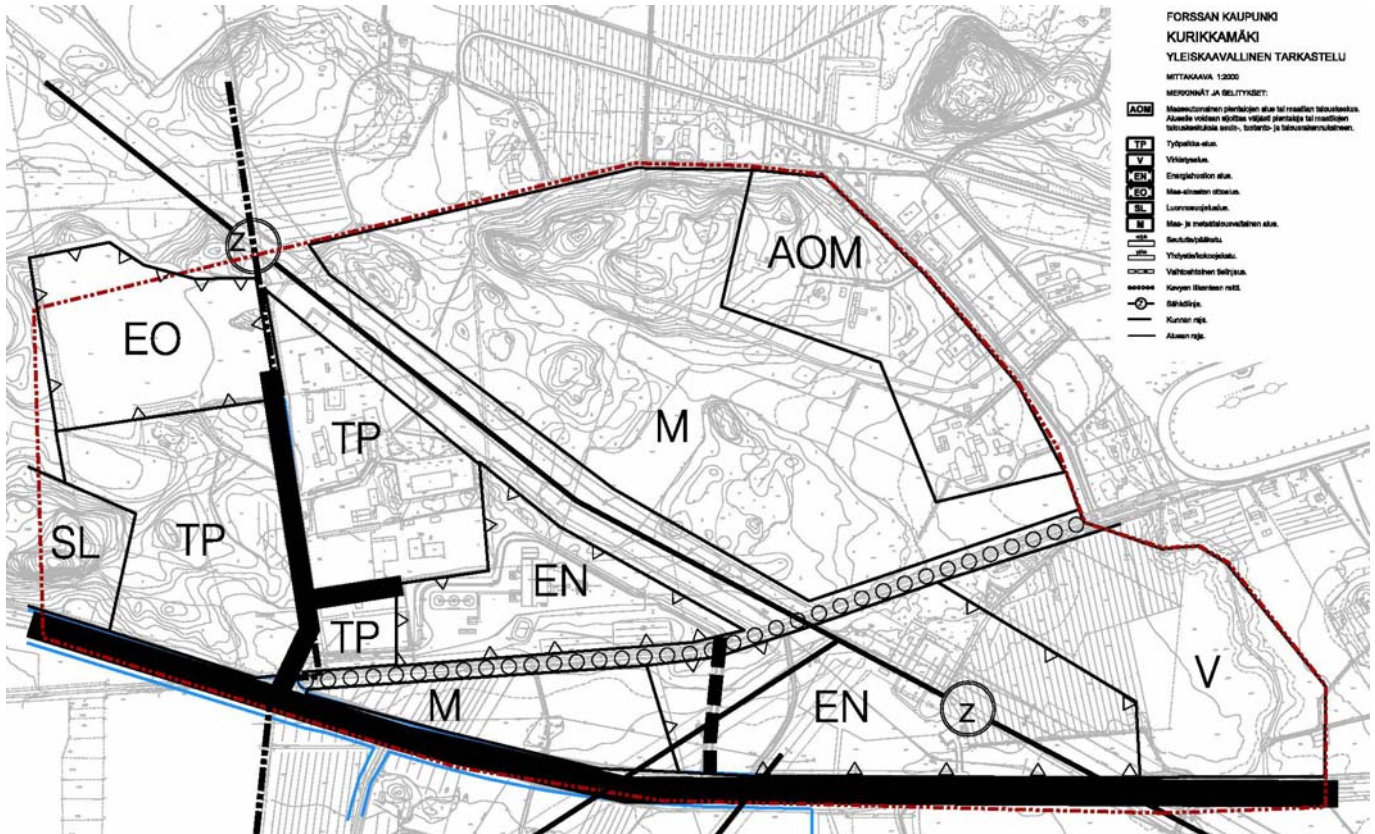
3.2.1.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustajaman yleiskaavassa alue on yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

Ote yleiskaavakartasta on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on liitteenä 1.

Yleiskaavallinen tarkastelu

- Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleisäskäva. Koska kyseessä on ensimmäinen asemakaava, on alueelle laadittu yleiskaavallinen tarkastelu, joka on laadittu yleiskaavan sisältövaatimusten mukaisesti.
- Yleiskaavallisessa tarkastelussa on tutkittu asemakaava-alueetta 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

3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

Ote ajantasaa-asetmakaavakartasta on esitetty **osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, LIITE 1.**

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Forssan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2012.

3.2.1.6 Pohjakartta

Täydennyskarttoitus alueella on suoritettu 1980 - 1981. Teknisen ja ympäristötoimen maankäyttöpalvelu pitää ajantasalla ja täydentää pohjakarttaa.

3.2.1.7 Rakennuskiellot

Alueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa.

3.2.1.8 Inventoinnit ja selvitykset

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

Selostuksen arvioinnissa merkittävimmät vaikutukset ovat luontoon, maisemaan, kulttuuriympäristöön, maankäyttöön ja ihmisiin. Forssan alueella tarkasteltu pääjohtoreittivaihtoehto on tarkoitettu pääosin toteuttaa nykyistä johtoaluetta hyväksi käyttäen, jolloin vaikutukset jäävät vähäisiksi.

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.

Ympäristövaikutusten arviointiselostus Fingrid Oyj:n Forssa - Lieto 400+110 kV voimajohtohankkeeseen, Pöyry, 2010

Selostuksen arvioinnissa merkittävimmät vaikutukset ovat luontoon, maisemaan, kulttuuriympäristöön, maankäyttöön ja ihmisiin. Uusi 400 + 100 kilovoltin voimajohto sijoitetaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti nykyisten 110 kilovoltin voimajohtojen paikalle, nykyiselle johtoalueelle. Nykyisestä reitistä poikkeaminen ja perusrakenteesta poikkeavat pylväsratkaisut voivat tulla kyseeseen lähinnä Liedon ja Forssan sähköasemien johtojärjestelyjen yhteydessä. Nykyinen voimajohto ja kaikkien rakenteet puretaan ja hanke toteutetaan yhteispylväsrakenteena, jolloin nykyistä lunastettua johtoaluetta voidaan kaventaa ja voimajohtohankkeen vaikutukset jäävät vähäisiksi.

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

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

Forssan suunnitellun varavoimalaitosalueen luontoselvitys, Ympäristösuunnitelu Enviro Oy, 15.9.2008

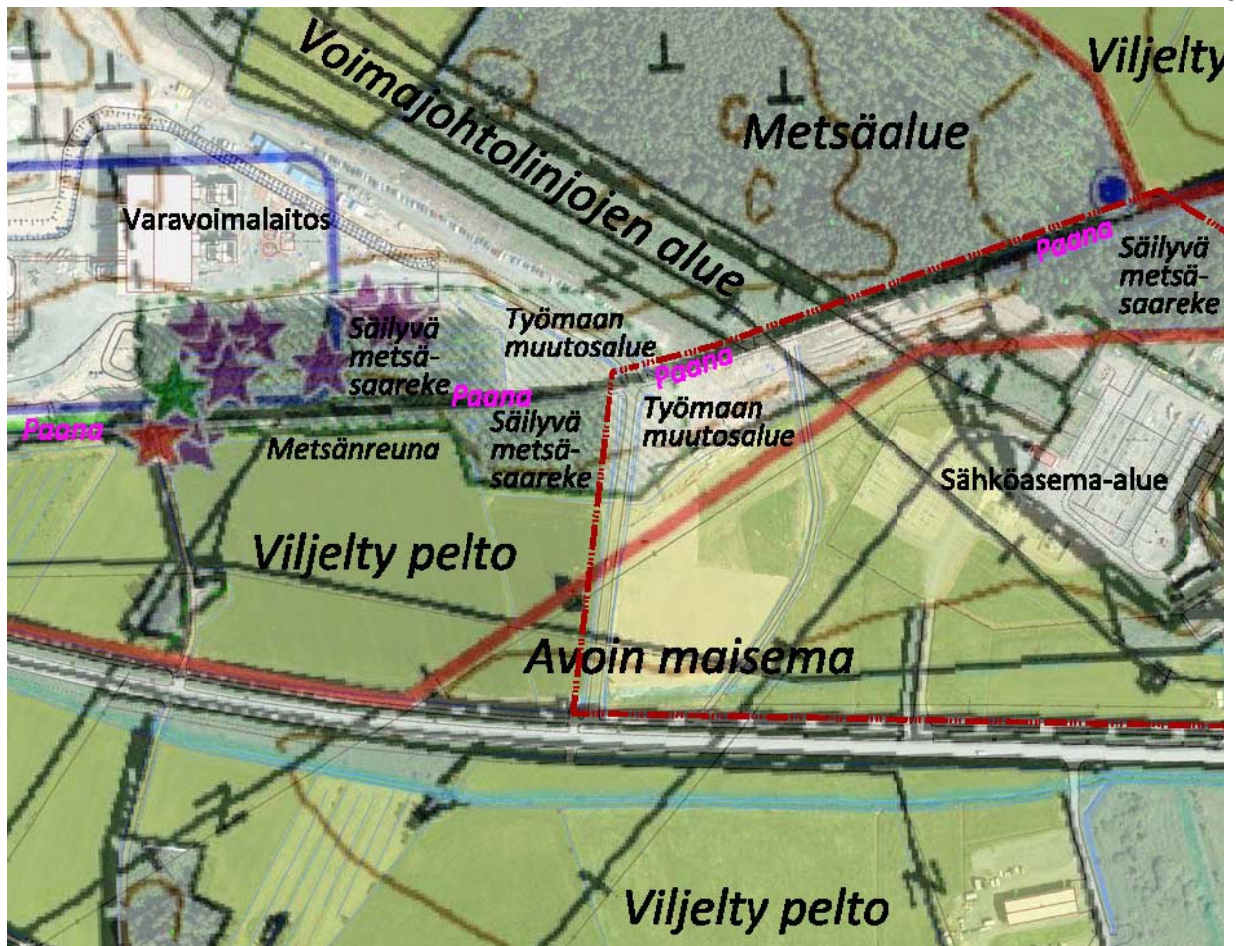
Alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja liito-oravaa lukuun ottamatta.

Suunnittelun yhteydessä tehty alueen luonto / maisemaselvitys

Kaava-alueen pohjoisosa sijoittuu maisemallisesti metsän rajaan. Metsän rajapinnan halkaisevat voimalinjat. Metsiin sijoittuvat linjojen alustat pidetään puustosta avoimena niittymäisinä alueina. Peltoalueita, joilla on sähkölinjoja, voidaan viljellä normaalisti lukuun ottamatta mastojen ja tolppien lähiympäristöä.

Varavoimalaitoksen rakentamisen yhteydessä osa metsäalueesta on avohakattu ja aluetta on käytetty varastointiin sekä pysäköintiin. Metsän luonnollinen rajapinta-alue on näiltä osin hävinnyt. Paanan kevyen liikenteen kannalta ympäröivä luonto on erityisasemassa, johon tulee kiinnittää huomiota. Rakennustyömaiden yhteydessä muokatut alueet tulee maisemoida ympäristöön sopivalla tavalla.

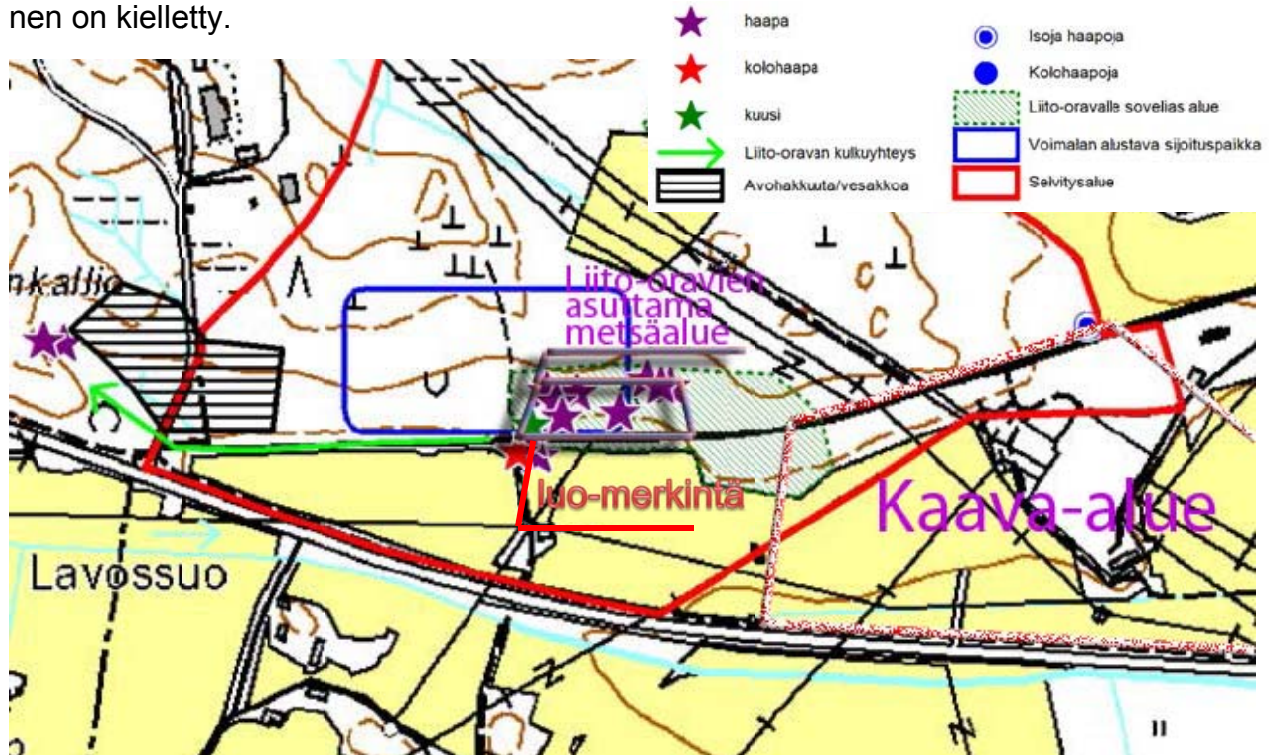
Ympäristön jäljellä olevat metsäsaarekkeet on säilytettävä muuallakin kuin varavoimalaitoksen kaavassa osoitetulla luo-alueella, joka erityisesti on liito-oravien asuttamaa metsäaluetta, liito-oravaselvityksestä on oma selvitysosio.



Luonto / maisemaselvityskartta

Liito-oraselvitys, Enviro Oy, 16.4.2009

Selvityksessä löydettiin liito-oravan asuttamaa metsää Paanan rajoittuvalla alueella, josta pieni osa ulottui kaava-alueen luoteisosaan. Kaava-alueeseen ulottuva metsä-alue kaadettiin varavoimalaitoksen rakentamisen yhteydessä. Liito-oravien varsinainen elinympäristö huomioitiin Pilvenmäki III A asemakaavaa laadittaessa luo-kaavamerkinällä, jossa liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty.



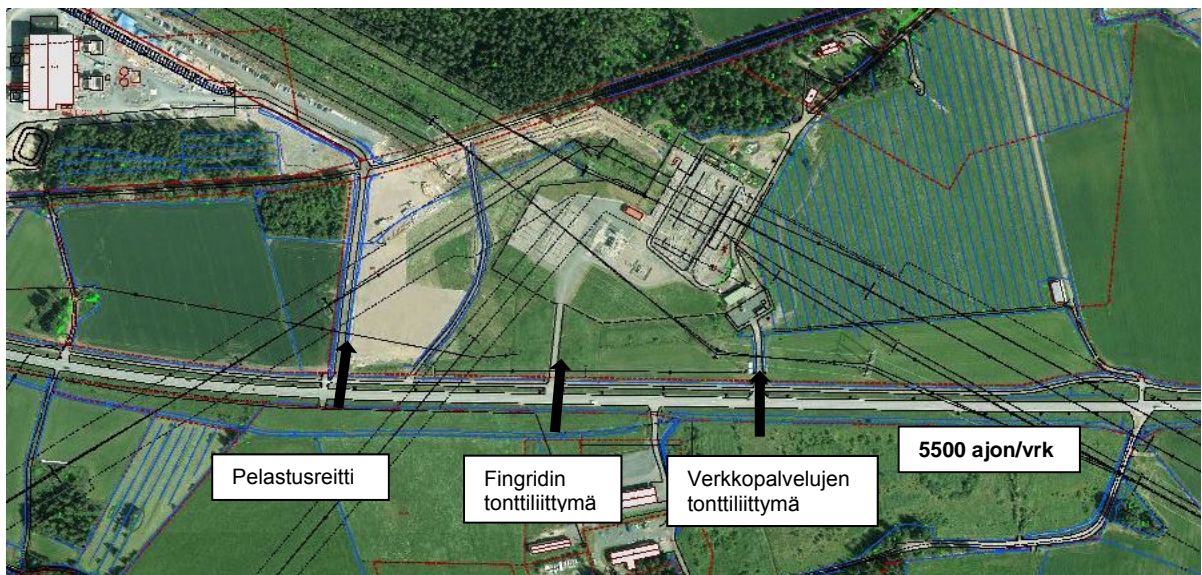
Liikenteellinen selvitys

Forssan seudun tie- ja katuverkko-suunnitelmassa vuodelta 1992 on arvioitu Jokioistentien liikennemääräksi 7300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kiimassuolta tuleva liikenne kasvattaa Jokioistentien liikennemäärää 1500 ajoneuvolla vuorokaudessa, josta valtaosa suuntautuu Valtatielle 2 eikä tämän kaava-alueen ohi.

Tämän hetkinen Jokioistentien liikenne on mittausten mukaan 5000 – 5500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kiimassuon ja Ratasmäen teollisuusalueiden toiminnan toteutuessa liikennemäärät tulevat kasvamaan lähelle arvioitua määrää.

Jokioistentieltä sähköasemalle tuleva liikennemäärä normaalikäytössä on hyvin pieni, noin 1 henkilöauto viikossa. Viereisellä Forssan Verkkopalvelujen alueella käydään samoin keskimäärin kerran viikossa. Perusparannushankkeen rakennustyömaan ajan liikenne on jonkin verran vilkkaampaa eli noin 10-15 henkilöautoa päivässä sekä kuljetuksiin tarvittava raskaan kaluston ajoneuvot. Niiden määrä riippuu tarvittavien maansiirtotöiden laajuudesta.

Kiinteistölle 61-413-1-426 on kaikkiaan kolme kulkuyhteyttä Jokioistentieltä, joista keskimääräinen on uusin ja ainoa pääyhteys Fingridin sähköaseman aidatulle alueelle. Itäisin tonttiliittymä on Forssan Verkkopalvelujen käytössä yhteytenä heidän aidatulle muuntamoalueelleen. Läntisin ajoyhteys on osoitettu pelastusreitiksi, joka jatkuu varavoimalaitoksen alueelle.



Jokioistentien liittymät Fingrid Oyj:n kiinteistölle

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Fingrid Oyj on valtakunnallinen kantaverkko-yhtiö, joka vastaa sähkön siirron kantaverkosta. Fingridillä on sähkömarkkinalain mukainen kantaverkon kehittämisvelvoite ja järjestelmävastuu. Kantaverkon kehittäminen perustuu yhtiön laatimiin pitkän aikavälin suunnitelmiin. Sähköasema-alueen toiminta-alueen laajentamisen tarve johtuu useammasta Fingridin hankkeesta. Vuonna 2008 laadittiin ympäristövaikutusten arviointiselostus, joka koskee 400+110 kV:n voimajohtohanketta välillä Hikiä – Forssa ja joka nyt on rakenteilla. Vuonna 2009 laadittiin ympäristövaikutusten arviointiselostus varavoimalaitoskapasiteetin lisäämiseksi, jossa Forssa oli yhtenä sijoituspaikkavaihtoehtona. Forssa valittiin varavoimalaitoksen rakennuspaikaksi ja hanke valmistui 2013. Vuonna 2010 laadittiin Forssa – Lieto 400 ja 110 kV voimajohtojen ympäristövaikutusten arviointi, hankkeen rakentamisvaihe ajoittuu alustavasti vuosille 2015 – 2020 ja se on sidoksissa Hikiä – Forssa voimajohtohankkeeseen. Uusien hankkeiden vuoksi sähköaseman kytkinlaitoksia uusitaan ja laajennetaan.

Hikiä – Forssa voimajohdon rakentaminen on aloitettu voimajohtopylväiden perustustöillä helmikuussa 2014. Tällä hetkellä uuden voimajohdon perustustyöt ovat käynnissä Forssan ja Tammelan alueilla, johto-osuudella Forssa - Porras. Vanhojen voimajohtorakenteiden purkaminen ja uusien voimajohtojen rakennustyöt etenevät vaiheittain siten, että hanke on kokonaisuudessaan valmis maaliskuun 2016 loppuun mennessä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle Fingrid Oyj:n kaavoituspyynnöstä sähköaseman laajentamista varten. Kaupunki on vuoden 2014 kaavoituskatsauksen yhteydessä päättänyt alueen kaavoittamisesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty alueen osalliset ja kaavoitus on suoritettu suunnitelman mukaisessa laajuudessa ja siinä esitetyllä tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty kaavoituksen edetessä muutosten edellyttämällä tavalla.

4.3.2 Vireilletulo

Hankkeen vireilletulosta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu lehtikuulutuksella Forssan lehdessä 20.12.2013 vuoden 2014 kaavoituskatsauksen yhteydessä, jonka kaupunginhallitus käsitteli 16.12.2013.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Pispanmäki IV A asemakaavaluonnos valmistui 3.3.2014. Luonnosten valmistumisesta ja alustavan kuulemisen nähtävänäoloajasta tiedotetaan kirjeitse maanomistajalle ja lähinaapurille sekä kuulutuksella paikallisessa lehdessä muille asianosallisille.

Maanomistajan kanssa on käyty neuvotteluja kaavan etenemisestä ja sisällöstä 14.1.2014 ja 24.4.2014 kaupungintalolla, lisäksi kaavan etenemisestä sekä kaavan sisällöstä on sähköpostitse oltu yhteydessä maanomistajan kanssa.

Luottamuselinkäsittelyjen päivämäärät on esitetty osan 2 tiivistelmän kaavaprosessin vaiheissa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeen vireilletulosta on ilmoitettu Hämeen liitolle sekä Hämeen ja Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksille. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot ehdotusvaiheen nähtävänäoloaikana. Ainoastaan ELY-keskuksella oli huomautettavaa kaavaehdotuksesta. **LIITE 2, ELY-keskuksen lausunto**

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Fingrid Oyj on valtakunnallinen kantaverkkoyhtiö, joka vastaa Suomen sähköjärjestelmän toimivuudesta sähkömarkkinalain velvoittamana. Yhtiön on hoidettava sähkömarkkinalain edellyttämät velvoitteet siten, että kantaverkko on käyttövarma ja siirtokyvyllään riittävä. Fingridillä on suunnitteilla kolme hanketta, jotka koskevat Forssan sähköasema-alueita. Rakennusvaiheessa on Hikiä – Forssa voimajohtohanke, jonka jälkeen aletaan rakentaa Forssan – Lieto voimajohtoja. Hankkeisiin liittyy sähköaseman perusparannushanke, joka aloitetaan kevään 2014 aikana.

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa pysyvä alue sähköasematoiminnoille, nykyisille ja uusille voimajohtoille huomioiden sekä kantaverkkoyhtiön tarpeet että luonnonympäristö ja rakennettu ympäristö.

Rakentamisen yhteydessä kiinteistölle laaditaan sammutus- ja hulevesien hallintasuunnitelma yhteistyössä kunnan ja pelastusviranomaisten kanssa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

4.5.1 Voimajohtolinjojen rakentamisen vaikutukset

Voimajohtolinjojen eri hankevaihtoehdoista on laadittu ympäristövaikutusten arviointiselvitys. Selvityksessä esitetty yhteenveto ympäristövaikutuksista Forssan alueella on seuraava:

Rakennusvaihe: Rakennustöiden ja niihin liittyvän liikenteen vaikutukset vastaavat normaalin rakennustyömaan vaikutuksia ja ovat ajallisesti rajallisia. Alueella suoritetaan lähinnä maaperän tasausta. Haittojen vaikutusalueella on yksittäisiä asuinrakennuksia.

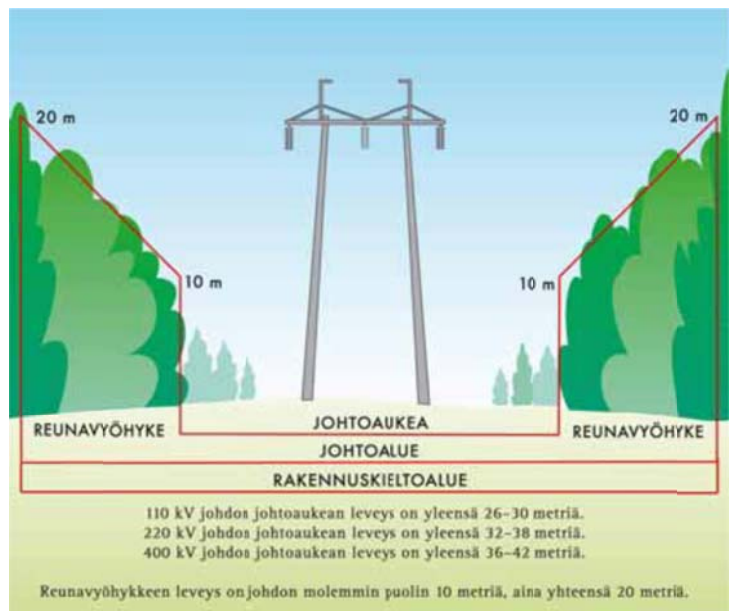
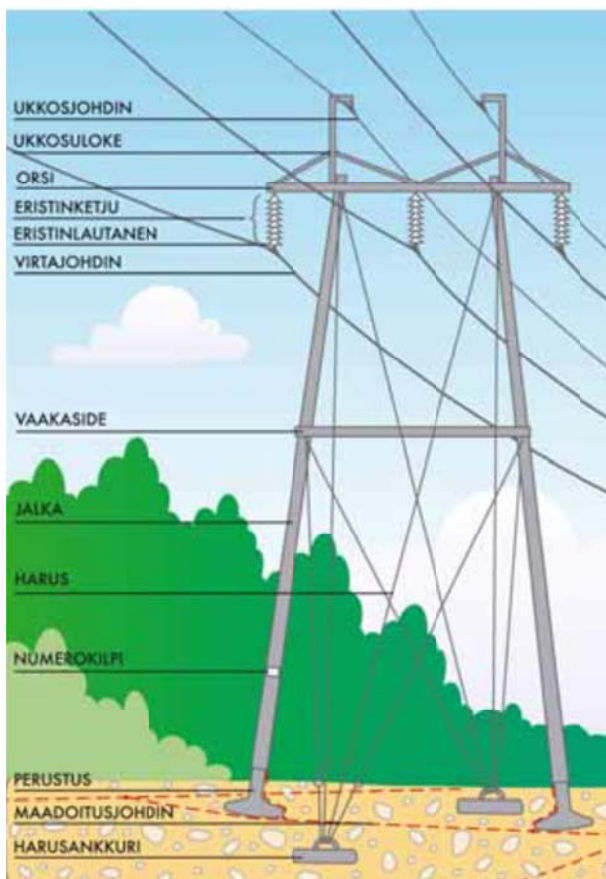
Luontovaikutukset: YVA-menettelyssä tarkasteltu pääjohtoreittivaihtoehto Riihimäeltä Forssaan sijoittuu kokonaisuudessaan nykyiselle johtoalueelle, jolloin vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja arvokohteille jäävät hyvin vähäisiksi.

Maisemavaikutukset: Hankkeen pääjohtoreittivaihtoehdon Forssan alueelle ei sijoitu lähimaisemaltaan herkkiä kohteita. Kaukomaiseman kannalta herkkiä kohtia pääjohtoreittivaihtoehdolla ovat laajat avoimet peltoalueet, joita Forssa alueella ei ole, joten kaukomaisemavaikutukset eivät ole merkittäviä.

Vaikutukset kulttuuriperintöön: Uuden voimajohdon merkittävin vaikutus arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin on pylväiden korkeuden kasvu nykyiseen verrattuna. Näin johtoreitistä tulee nykyistä hallitsevampi elementti niin avoimissa peltomaisemissa kuin rakennetuissa ympäristöissäkin. Forssan alueella johtolinjat sijoittuvat jo rakennettuun linjakäytävään, jolla ei ole arvokasta kulttuuriympäristöä.

Vaikutukset maankäyttöön: Pääjohtoreittivaihtoehdossa Riihimäki–Forssa uuden 400+110 kV voimajohdon vaikutukset maa- ja metsätalouteen jäävät vähäisiksi voimajohdon sijoituessa samaan maastokäytävään nykyisen johdon kanssa.

Vaikutukset ihmisiin: Tehtyjen laskelmien mukaan voimajohto ei aiheuta sen läheisyydessä sijaitseviin asuinrakennuksiin eikä johtoalueelle tai sen läheisyyteen altistuksen suositusarvoja ylittävää sähkö- tai magneettikenttää.



4.5.2 Sähköasema-alueen rakentamisen vaikutukset

Sähköasema-alueen laajentamisen vaikutukset ovat voimajohtolinjojen rakentamista paikallisempia. Uusien kytkinasemien sekä vanhojen uudistamisen vaikutukset ovat seuraavat:

Rakennusvaihe: Rakennustöiden ja niihin liittyvän liikenteen vaikutukset vastaavat normaalin rakennustyömaan vaikutuksia ja ovat ajallisesti rajallisia. Alueella suoritetaan jonkin verran paalutusta sekä maaperän tasausta. Haittojen vaikutusalueella on yksittäisiä asuinrakennuksia.

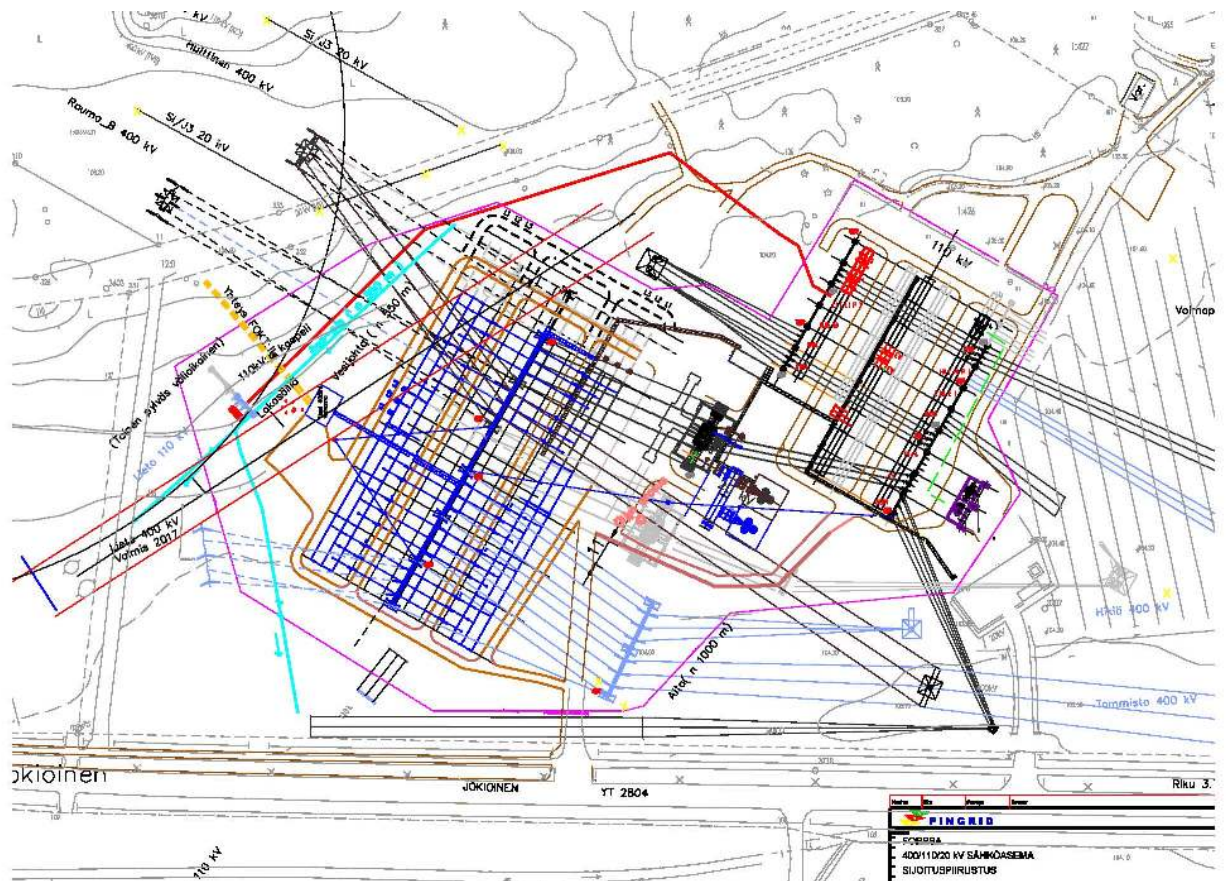
Luontovaikutukset: Uusi rakentaminen sijoittuu kiinteistöllä olevalle niittyalueelle, joka ei oleellisesti vähene, joten merkitys luontoon jää hyvin vähäiseksi. Niitty- ja peltoalueiden hulevesien hallitsemiseksi laaditaan suunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien imeytyminen alueelle sekä niiden johtaminen hulevesiojia pitkin eteenpäin kunnan viranomaisten kanssa sovitulla tavalla. Hulevesiä ei johdeta maantien 2804 sivuojaan.

Maisemavaikutukset: Kytkinkentän laajennus ei ole kaukomaiseman kannalta merkittävä.

Vaikutukset kulttuuriperintöön: Forssan alueella kytkinasema sijoittuu jo rakennetun aseman yhteyteen, jolla ei ole arvokasta kulttuuriympäristöä.

Vaikutukset maankäyttöön: Alue on yleispiirteisemmissä kaavoissa osoitettu energiahuollon alueeksi, joten suunnitelma vastaa niitä. Laajennusalue on nykyisin luonnonmukaisena niittynä, joten maankäytölliset vaikutukset jäävät vähäisiksi.

Vaikutukset ihmisiin: Sähköasemalaitteiden aiheuttama melu on valtioneuvoston ja rakentamismääräyskokoelman asettamien ohjearvojen rajoissa. Voimakkaat sähkö- ja magneettikentät ovat sähköasemaitojen sisäpuolella eikä sähköasemalla ole vaikutusta maatalouteen tai muihin elinkeinoihin.



Fingrid Oyj:n sähköaseman kytkinlaitosten sijoitussuunnitelma

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Korttelialueiden ja muiden kaava-alueiden mitoitus jakautuu seuraavasti:

Korttelialue	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus
EN-4	14,8443 ha	500 k-m ²	0,00
VL	0,5222 ha		
Yhteensä	15,3665 ha	500 k-m ²	0,00

LIITE 3 Seurantalomake

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualue sijoittuu avoimeen kohtuullisen pienialaiseen peltomaisemaan, josta erottuvat risteävät sähkölinjat sekä sähköaseman kytkinkentät. Alueen näkymä Jokioistentielle on luonteeltaan tekninen ja kytkinkenttien laajennuksen jälkeenkin tekninen luonne saa näkyä maisemassa Jokioistentien suuntaan. Sen sijainnan Paanan varressa on kiinnitettävä huomiota kevyen liikenteen maisemalliseen ympäristöön. Sähkölinjojen alle ei voi istuttaa suuria puita, joten siihen olisi kehitettävä vastaavanlainen niittymäinen alue kuin varavoimalaitoksen puolella on toteutettu. Paanan varrella niittyalueelle tulisi myös istuttaa matalia puu- ja pensas kasveja kuten katajia. Asemakaavaehdotuksessa alue on osoitettu alueen osaksi, joka on kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

EN-4 Energiahuollon korttelialue

- Korttelialueelle saa sijoittaa sähköaseman sekä siihen liittyvät voimajohdot ja muut toiminnot.
- Rakennukset, muuntajat ja rakennelmat on sijoitettava vähintään 10 metrin päähän tontin rajasta.
- On huolehdittava, että öljyä, kemikaaleja tai muita vaarallisia aineita sisältävistä muuntajista ja laitteista tai niiden huoltotoiminnoista ei aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.
- Öljyä sisältävät tehomuuntajat on varustettava suoja-aitain ja öljynerotuksella sekä sijoitettava erilleen sähköasemarakennuksesta.
- Ympäröiviltä peltoalueilta kerääntyvät hulevedet on tarvittaessa voitava ohjata kiinteistön kautta. Likaisia hulevesiä ei saa päästää maaperään tai avo-oihin. Kiinteistöille on laadittava sammutus- ja hulevesien hallintasuunnitelma.
- Sähköaseman toiminta-alue on aidattava. Toiminta- ja viheralueiden ulkopuolella olevien alueiden on säilyttävä pelto- tai niittyalueina.

Määräyksillä pyritään varmistamaan, että alueella on varauduttu häiriötilanteisiin tarvittavilla suunnitelmilla ja etteivät mahdolliset häiriötilanteet aiheuta haittaa ympäristölle. Suurin yksittäinen ympäristö- ja turvallisuusriski sähköasemalla on muuntajapalo. Sytyessään muuntajassa oleva muuntajaöljy palaa hyvin sekä levittää voimakkaasti savua. Muuntajaöljyä ei kuitenkaan ole luokiteltu palaviin nesteisiin eli syttymispiste on korkea. Muuntajapaloja tapahtuu kantaverkossa äärimmäisen harvoin, sillä muuntajan vikaantuminen ja lämpötilan nousu voidaan huomata jo paljon ennen riskin mahdollista toteutumista. Syttynyt muuntaja voi sytyttää myös vieressä sijaitsevan muuntajan tai muuntajat ja tästä syystä Fingrid rakentaa muuntajille paksut betoniset bunkkerit. Sammutustoimissa tärkein vaihe on jälkisammutus ja palon rajaaminen.

5.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue.

Alueella on Forssan ja Jokioisten välinen ulkoilureitti, joka on rakennettu vuonna 1898 käyttöön otetun Jokioisten - Forssan rautatien maapohjalle. Fingrid Oyj:n voimajohdot jatkuvat sähköasemalta virkistysalueen yli luoteen suuntaan, jonka vuoksi virkistysalueen puusto on pidettävä matalana.

LIITE 4 Asemakaavakartta- ja määräykset

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan mukaisen toiminnan vaikutuksia on arvioitu voimajohtojen rakentamiseen liittyvän ympäristövaikutusten arvioinnin yhteydessä erittäin tarkasti ja monipuolisesti. Uudet voimajohdot rakennetaan olemassa olevaan väylään, jolloin vaikutusten muutokset ovat vähäisiä.

Myös sähköaseman perusparannushankkeen mukaiset uudet vaikutukset ovat vähäisiä. Suurimmat haitalliset vaikutukset voivat syntyä rakennus- ja huoltotoimenpiteiden yhteydessä tai palotilanteissa.

Nykyisin suurmuuntajapalot ovat äärimmäisen poikkeuksellisia tilanteita. Myös nykyinen kunnonhallinta ja online-seuranta estävät muuntajapaloja tehokkaasti. Muuntajat on varustettu omilla suoja-altailla, jotka vesitetään öljynerottimen kautta. Poikkeustilanteita varten tulee olla riittävät hule- ja sammutusvesien hallintasuunnitelmat. Sammutusvedet saattavat sisältää haitta-aineita, joten suunnitelmissa tulee esittää miten sammutusvedet padotaan, jotteivät haitta-aineet leviä hulevesiverkostoa myöten laajalle alueelle.

Muuntaja-öljyä ei luokitella vaaralliseksi aineeksi nykyisen lainsäädännön mukaan, mutta tuotteen leviäminen maaperään, viemäriin ja vesistöön on estettävä. Joissain muuntajaöljyissä on käytetty PCB:tä poistamaan palovaaraa paikoissa, missä tulenkestäviä muuntajia on tarvittu. PCB aiheuttaa lukuisia terveysongelmia, kuten ihottumaa, vahinkoja maksaan, päänsärkyä ja syöpää. PCB:tä sisältävät materiaalit tulee käsitellä huolellisesti ongelmajätteenä. Fingrid on tutkinut kaikkien tehomuuntajiensa öljyjen PCB -pitoisuudet. Purettaessa laitteita PCB pitoisuus tutkitaan aina erikseen.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

- Sähköaseman perusparannus ei muuta oleellisesti ympäröivää maankäyttöä. Rakennukset ja rakenteet on toteutettava vähintään 10 metrin päähän kiinteistön rajoista. Voimajohtolinjat on sijoitettava vähintään 30 metrin päähän kiinteistön koillisrajasta, johon rajoittuu yksi omakotikiinteistö. Välittömästi omakotikiinteistön rajalle on sähköaseman puolelle osoitettu suojavihervyöhyke.
- Uusi sähköasema sijoittuu nykyisten muuntajien välittömään läheisyyteen kiinteistöllä olevalle niittyalueelle. Rakennusaikana ympäristöön tulee normaalia enemmän melua, esim. alueen paalutuksen aikana.
- Kaava-alueen liikennevaikutukset ovat vähäiset, koska liikennemäärät kiinteistölle ovat pieniä. Kiinteistön liikenne hyödyntää olevia liikenneliittymiä ja teitä. Alueen lähitöllä ei myöskään ole asutusta, joka häiriintyisi alueen liikenteestä tai liikennemelusta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

- Luonnonympäristö ei muutu oleellisesti, koska uusi rakenne sijoittuu välittömästi nykyisen rakenteen viereen, joka on niittymäisenä alueena.
- Koillisosassa oleva vanha metsäalue on säilytettävä ja kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi, jollaiseksi on kehitettävä myös Paanaan rajoittuva 10 metriä leveä alue.
- Toiminta-alueen ulkopuolelle jäävät alueet on säilytettävä pelto- tai niittyalueina.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Sähköaseman toiminnan aiheuttamat häiriötekijät ovat vähäisiä. Toimintaan liittyviä haittavaikutuksia vähennetään teknisin ratkaisuin. Aseman asianmukainen toiminta varmistetaan riittävällä valvonnalla ja tarkkailulla.

Ympäristöriskeihin on varauduttu suojarakentein ja turvallisilla toimintatavoilla. Maaperän ja pohjavesien pilaantumisen riski on huomioitu sekä rakentamista ohjaavissa teknisissä spesifikaatioissa että kunnonhallinnan menettelytavoissa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Sähköaseman peruseräparannushankkeen toteuttaminen on aloitettu keväällä 2014, jota ennen pidettiin kaavan luonnosvaiheen kuuleminen.

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

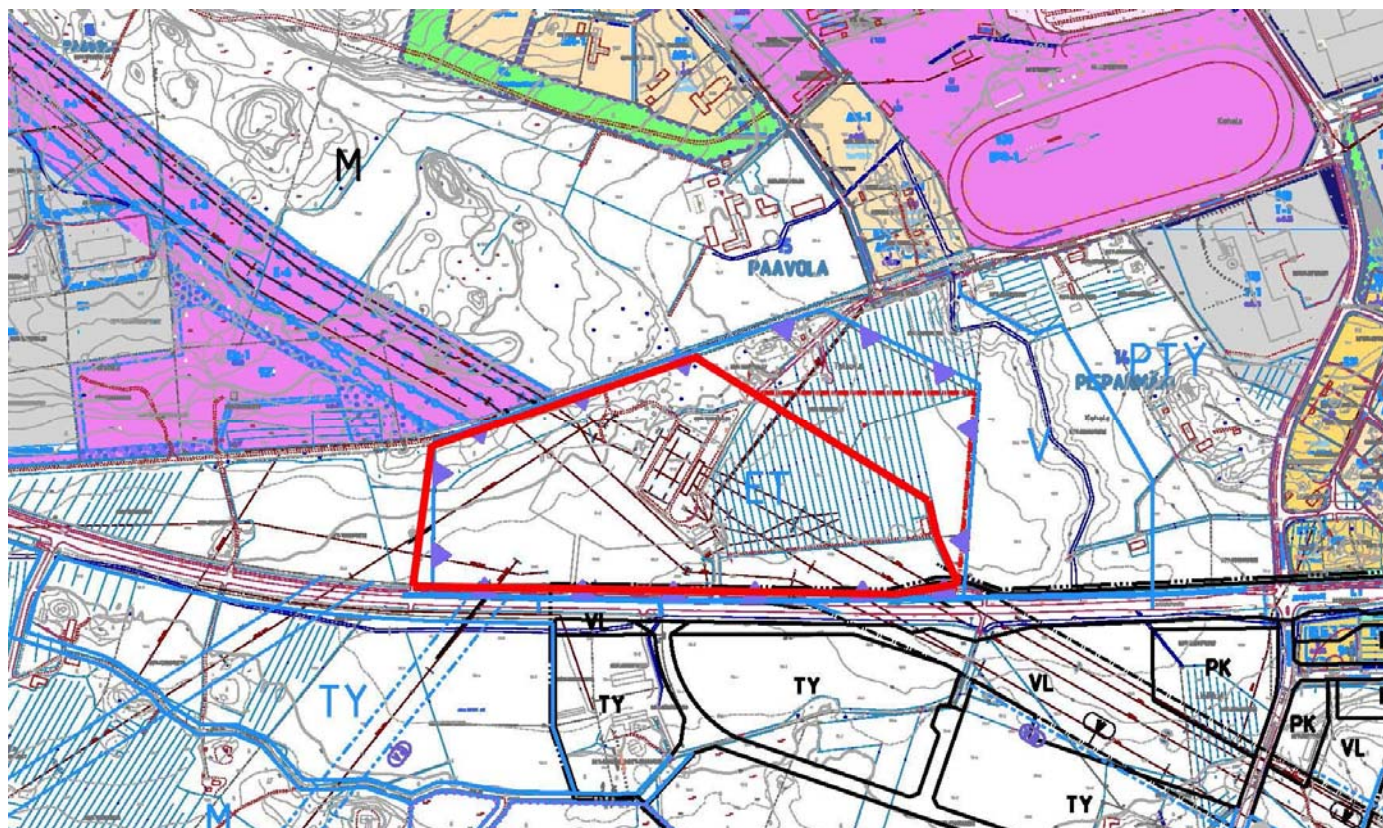
Forssa 11.11.2014

Kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
 PISPANMÄKI IV A ASEMAKAAVA
 FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



Ote Keskustaajaman yleiskaavasta, Kiimassuo- ja Kuhalanaukea-Kaalikorpi osayleiskaavasta sekä värilliset alueet ajantasa-asemakaavasta, kaava-alueen rajaus punaisella viivalla



Alueen ortokuva vuodelta 2011



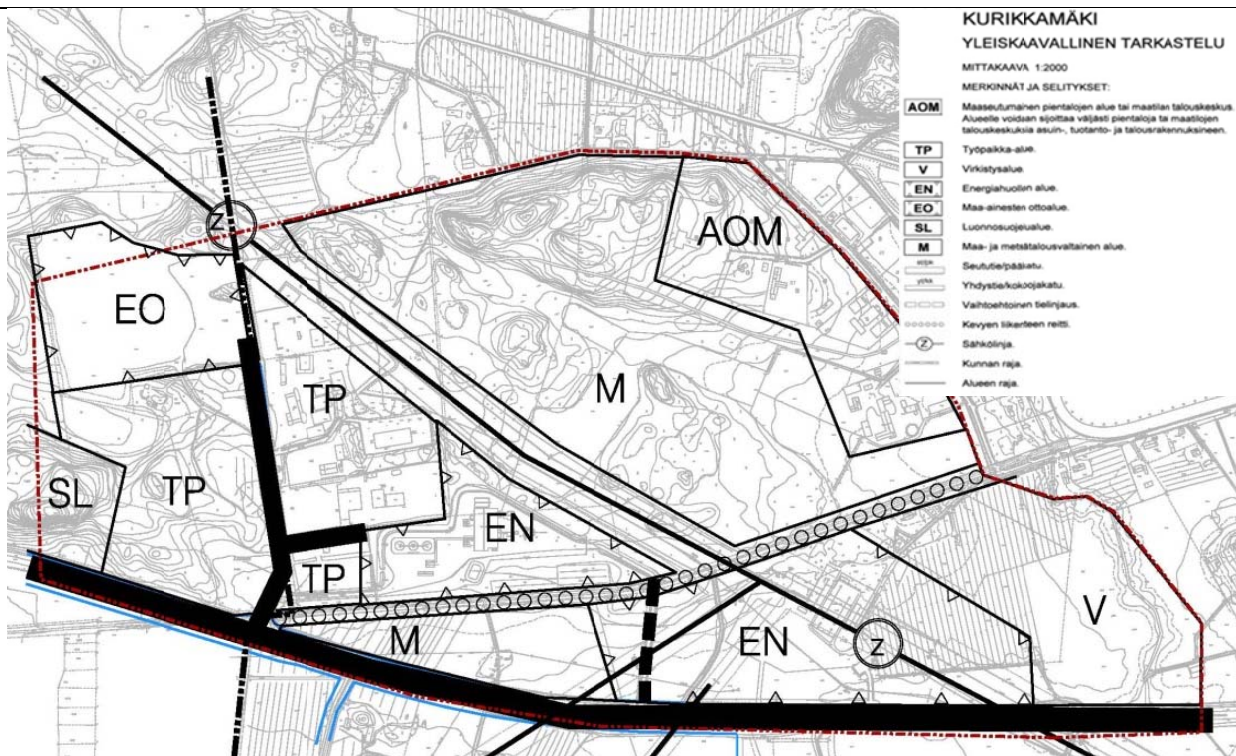
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
PISPANMÄKI IV A ASEMAKAAVA
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kohde	Asemakaava Dnro: Pispanmäki IV A: Pispanmäen kaupunginosa.	Maakuntakaava
Hakija/Aloite	Kantaverkkoyhtiö Fingrid Oyj	<p>Maanomistuskartta, punaisella rajattu on Fingrid Oyj:n omistuksessa, vihreä alue on kaupungin omistuksessa</p>
Asemakaavan tarkoitus	Alueelle on suunnitteilla Hikiä-Forssa voimajohtohanke, jonka rakentaminen tapahtuu lähivuosina. Kaavalla tutkitaan alueen maankäyttötarpeet sekä sovitetaan suunnitteilla oleva rakentaminen jo rakennettuun alueeseen ja luonnonympäristöön.	
Maakuntakaava	28.9.2006 vahvistetussa Kanta-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue on energiahuollon alueena (EN), tarkemmin muuntamoalue.	
Yleiskaava	Kaupunginvaltuuston 28.6.1993 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa alue on yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET) (kuva kansisivulla).	
Asemakaava	Alueella ei ole asemakaavaa.	
Maanomistus	Kaava-alue on yksityisten omistuksessa.	
Vireilletulo	Vuoden 2014 kaavoituskatsauksen yhteydessä ilmoitetaan Pispanmäki IV A-aseamakaava vireilletulleeksi.	
Tehdyt selvitykset	Ympäristövaikutusten arviointiselostus Fingrid Oyj:n Hikiä - Forssa 400+110 kV voimajohtohankkeessa, FCG Planeko Oy, 2008 Selostuksen arvioinnissa merkittävimmät vaikutukset ovat luontoon, maisemaan, kulttuuriympäristöön, maankäyttöön ja ihmisiin. Forssan alueella tarkasteltu pääjohtoreittivaihtoehto on tarkoitus toteuttaa nykyistä johtoaluetta hyväksi käyttäen, jolloin vaikutukset jäävät vähäisiksi.	
Tehdyt selvitykset	Ympäristövaikutusten arviointiselostus Fingrid Oyj:n hankkeesta varavoimalaitoskapasiteetin lisäämiseksi, ÅF-Consult Oy, 2009 Arviointiselostuksen mukaan varavoimalaitoksen käyttöaika on normaalitilanteessa vähäinen, noin 10 h/yksikkö/vuosi, joten laitoksen toiminnasta aiheutuvat ymp.vaiikutukset ovat vähäisiä.	Forssan suunnitellun varavoimalaitosalueen luontselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 15.9.2008 Alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja liito-oravaa lukuun ottamatta.
Liito-oravaselvitys, Enviro Oy, 16.4.2009 Osalla Pilvenmäki III A kaava-alueella on liito-oravan asuttamaa metsää		



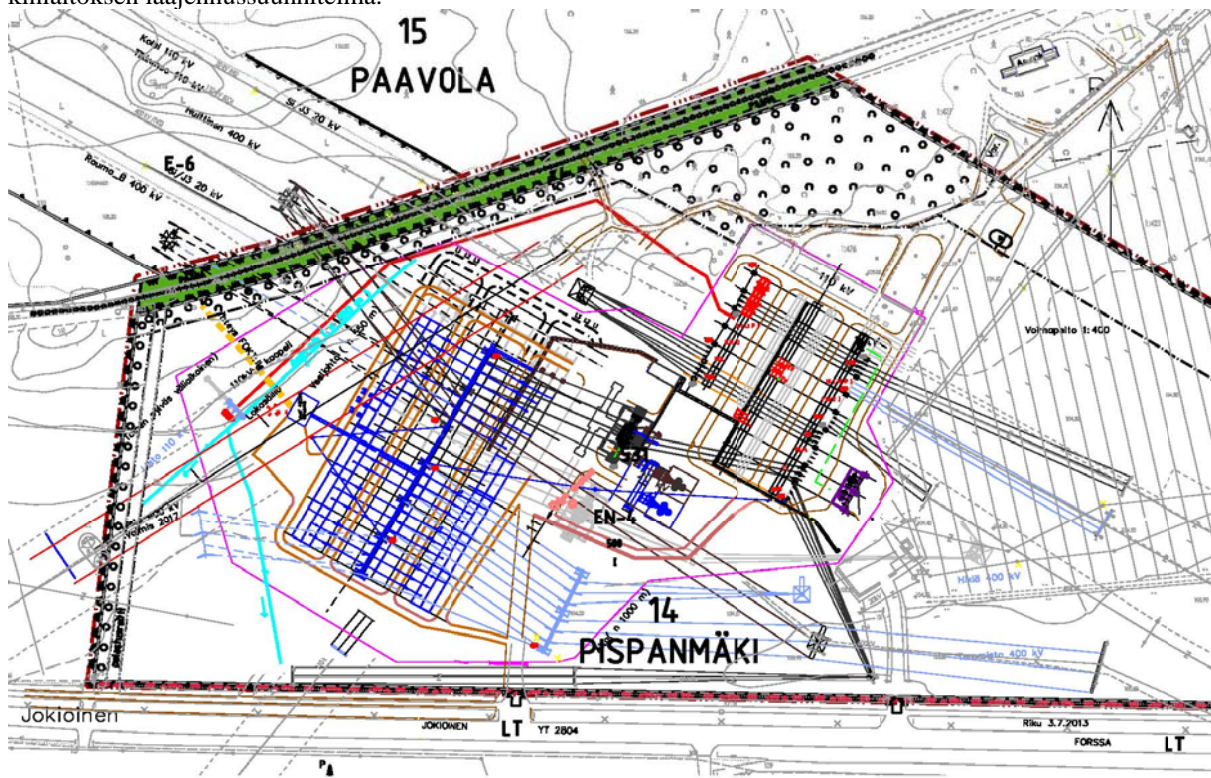
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
 PISPANMÄKI IV A ASEMAKAAVA
 FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Suunnitelualueen ja sen lähiympäristön yleiskaavallinen tarkastelu, joka täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset.



Vaikutus-alue

Alueella sijaitsee Fingrid Oyj:n sähköasema. Tulevan toiminnan vaikutus ulottuu lähiympäristöön. Kuvassa kytkinlaitoksen laajennussuunnitelma.



Ympäristövaikutusten arviointi

Asemakaavan laatimisen yhteydessä tehtävä ympäristövaikutusten arviointi perustuu tehtyihin selvityksiin, ja siinä arvioidaan kaavan vaikutukset etenkin alueen luonnonympäristöön, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen sekä arvioidaan yleiskaavan sisältövaatimukset.

Päätökset

Käsittelyaikataulu

2014

Valmistelijaja

Tekninen ja ympäristötoimi, Maankäytön suunnittelu, PL 62 30101 Forssa.
 kaavoitusinsinööri Anne Seppälä, puh (03)-41415360



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
 PISPANMÄKI IV A ASEMAKAAVA
 FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Joulukuu 2013	LUONNOS / MRL 62§ Kevät 2014	EHDOTUS / MRL 65§ Kesä 2014	MRL 200§ Syksy 2014
Osalliset: <i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen Kaavoituskatsaus 2014	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa 7.-17.4.2014	Virallinen nähtävänäolo 30 päivää	Voimaantulo
Hämeen ELY-keskus	tiedoksi	tiedoksi / neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	tiedoksi
Uudenmaan ELY-keskus	tiedoksi	tiedoksi / neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	tiedoksi
Hämeen liitto	tiedoksi	tiedoksi / neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	tiedoksi
Fingrid Oyj	tiedoksi	neuvottelu	lausunnolle	tiedoksi
Naapurikunnat	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Yhdyskuntalautakunta	tiedoksi	hallinnollinen käsittely	hallinnollinen käsittely	kuulutus
Ympäristölupalautakunta	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa		kuulutus
K-H Pelastuslaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	kuulutus
VAPO / Forssan Verkkopalvelut Oy	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	kuulutus
Forssan vesihuoltoliikelait.	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunnolle	kuulutus
<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>				
Omistajat, vuokranhaltijat	neuvottelu tarvittaessa kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	neuvottelu tarvittaessa kuulutus	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Asukasyhdistykset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Joulukuu 2013	LUONNOS / MRL 62§ Kevät 2014	EHDOTUS / MRL 65§ Kesä 2014	MRL 200§ Syksy 2014

Forssa 4.4.2014

Kaavoitusinsinööri

Anne Seppälä



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Häme
Ympäristöyksikkö

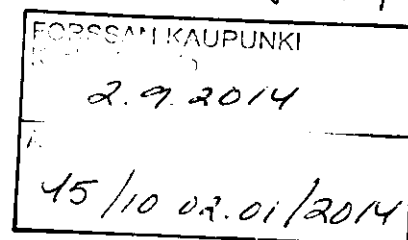
Forssan kaupunki
Kaupunginhallitus
PL 62
30101 Forssa

Lausunto

1.9.2014

Dnro HAMELY/ 1024/2014

Nro YMP/ 635 /2014



*Viestti Koykulan
Leppäla *
Teigel*

Viite: Lausuntopyyntöne 13.6.2014

Pispanmäki IV A -asemakaavaehdotus

ELY-keskus edellyttää, että maantie 2804 otetaan puolen tien mitalla mukaan kaavaan ja osoitetaan kaavassa katuna. Mikäli tien toisella puolella on asemakaavaa, tulee tie ottaa kokonaisuudessaan mukaan kaavaan. Maantie 2804 ei ole ELY-keskuksen näkemyksen mukaan MRL 83.4§ mukainen LT-kelpoinen maantie, vaan katu. Paikoille joista ei haluta sallittavan liittymistä tulee osoittaa liittymäkieltomerkinä.

Kaavaselostukseen olisi syytä kirjata alueen aiheuttamat liikenne-
tuotokset. Lisäksi ELY-keskus kehottaa harkitsemaan tarvitaanko alu-
eelle kolmea ajoneuvoliittymää. Tontin tien puoleiseen reunaan olisi
suositeltavaa osoittaa rakentamatonta aluetta. ELY-keskus ei salli tontin
hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Hule-, sade- sammutus-
vesien laatuun tulee kiinnittää huomiota.

Hämeen ELY-keskus on siirtynyt sähköiseen asianhallintajärjestelmään,
ja jatkossa ELY-keskukselle osoitetut lausuntopyynnöt liitteineen lähete-
tään suoraan kirjaamon sähköpostiosoitteeseen
kirjaamo.hame@ely-keskus.fi

Lausunnon antamiseen on osallistunut
Liisa-Maija Thompson, Uudenmaan ELY-keskus (liikenne)

Arkkitehti


Rauno Penttinen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	061 Forssa	Täyttämispvm	11.11.2014
Kaavan nimi	Pispanmäki IV A		
Hyväksymispvm	10.11.2014	Ehdotuspvm	24.04.2014
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	20.12.2013
Hyväksymispykälä	65	Kunnan kaavatunnus	061 L12
Generoitu kaavatunnus	061V101114A65		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	15,3665	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	15,3665
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

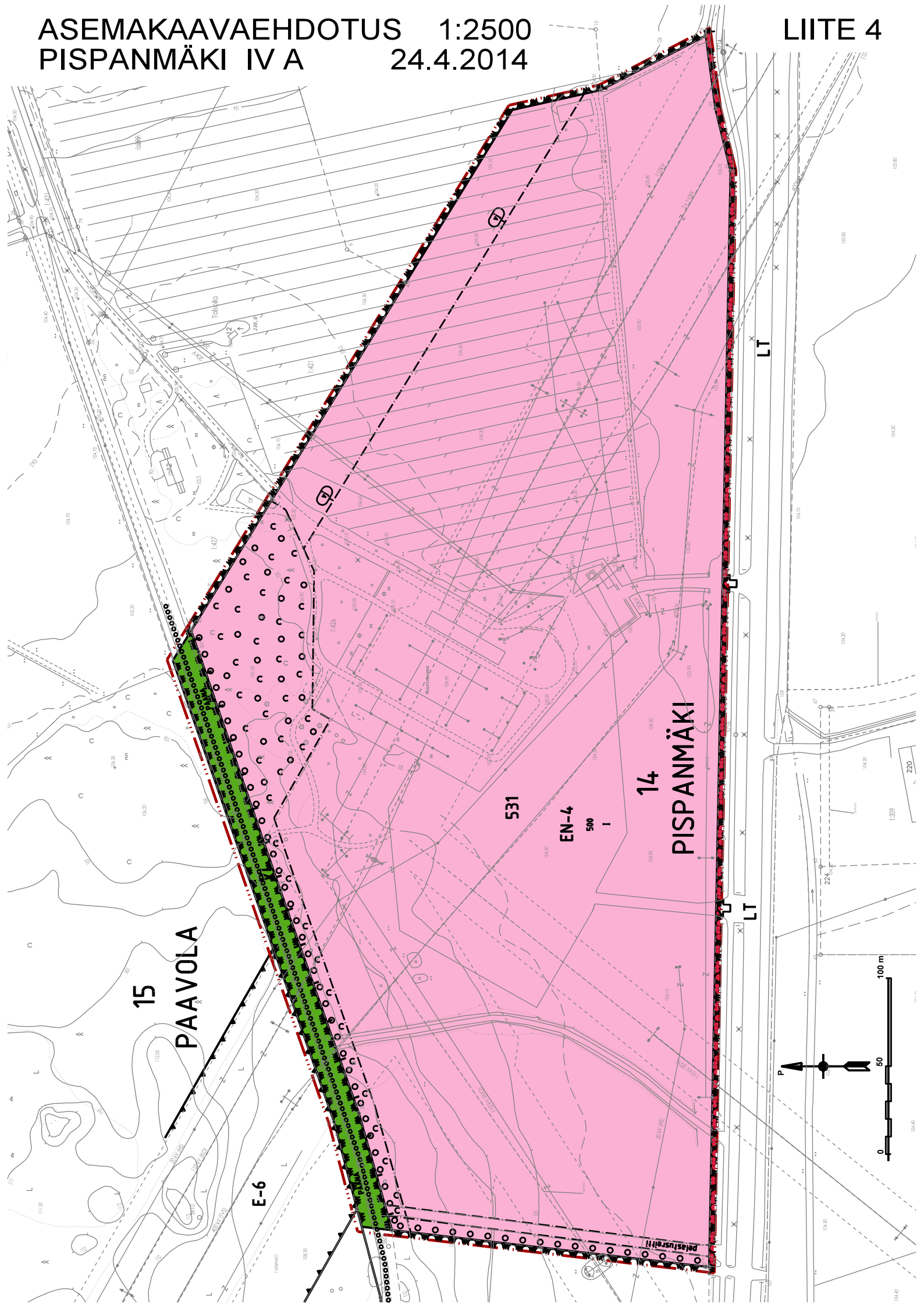
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	15,3665	100,0	500	0,00	15,3665	500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5222	3,4			0,5222	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	14,8443	96,6	500	0,00	14,8443	500
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	15,3665	100,0	500	0,00	15,3665	500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5222	3,4			0,5222	
VL	0,5222	100,0			0,5222	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	14,8443	96,6	500	0,00	14,8443	500
EN	14,8443	100,0	500	0,00	14,8443	500
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



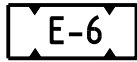
FORSSAN KAUPUNKI
PISPANMÄEN KAUPUNGINOSA

PISPANMÄKI IV A

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU PISPANMÄEN KAUPUNGINOSAN
KORTTELI 531 SEKÄ PAAVOLAN KAUPUNGINOSAN VIRKISTYSALUETTA.

MITTAKAAVA 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Erityisalue, jolla sijaitsee voimajohtoja, joilla on energiaverkon kannalta laajempi kuin maakunnallinen merkitys.



Energiahuollon korttelialue.

- Korttelialueelle saa sijoittaa sähköaseman sekä siihen liittyvät voimajohtot ja muut toiminnot.

- Rakennukset, muuntajat ja rakennelmat on sijoitettava vähintään 10 metrin päähän tontin rajasta.

- On huolehdittava, että öljyä, kemikaaleja tai muita vaarallisia aineita sisältävistä muuntajista ja laitteista tai niiden huoltotoiminnoista ei aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

- Öljyä sisältävät tehomuuntajat on varustettava suoja-aitain ja öljynerotuksella sekä sijoitettava erilleen sähköasemarakennuksesta.

- Ympäristöiltä peltoalueilta kerääntyvät hulevedet on tarvittaessa voitava ohjata kiinteistön kautta. Likaisia hulevesiä ei saa päästää maaperään tai avo-ojiin. Kiinteistöille on laadittava sammutus- ja hulevesien hallintasuunnitelma.

- Sähköaseman toiminta-alue on aidattava. Toiminta- ja viheralueiden ulkopuolella olevien alueiden on säilyttävä pelto- tai niittyalueina.



Lähivirkistysalue.



Yleisen tien alue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

14

Kaupunginosan numero.

PIS

Kaupunginosan nimi.

531

Korttelin numero.

PAANA

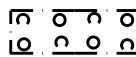
Puiston nimi.

500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

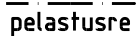
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Alueen osa, joka on kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi.



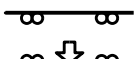
Istutettava puurivi.



Pelastusreitti.



Ulkoilureitti.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Voimajohtoalueen raja.