

Rytökallion yritysalueen asemakaava

443/10.02.02/2017

YLA 13.12.2017 § 75 Kaupungin eteläosan käsittävässä Kiimassuon osayleiskaavassa sekä Kuhalanaukea - Kaalikorpi osayleiskaavassa Rytökallion suunnittelualue on osoitettu työpaikka / logistiikkakeskittymäksi, teollisuus- ja varastoalueeksi sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi. Alue jatkaa Forssan teollisuuskeskittymän, joka alkaa Kiimassuolta ja Ratasmäeltä, teollisuusalueiden vyöhykkeitä logistiikka-alueena sekä materiaaliainesten jatkojalostus alueena. Kaupunki omistaa pääosin asemakaavoitettavan alueen. Teollisuusalueille tulee laatia asemakaava, jotta kaupunki pystyy tarvittaessa nopeasti vastaamaan edellä esitetyn tyyppisten teollisuus- ja yritystonttien kysyntään. Rytökallio -asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävänä olosta on ilmoitettu vuoden 2015 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Kaava-alueen raja-
us on tarkentunut nykyiseen muotoonsa sen mukaan, että pysytään pääosin kaupungin omistamalla alueella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu uuden kaavarajauksen mukaiseksi.

Rytökallio -asemakaavaluonnokseen 22.11.2017 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialuetta (T-7) 10,2 ha, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennusten korttelialuetta 6,0 ha, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa maa-ainesten varastointiin ja jalostukseen liittyvää toimintaa 21,4 ha ja liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta kaupungin omistamalle maalle 3,1 ha ja yksityisen maalle 1,9 ha. Korttelialueiden rakennustehokkuus $e=0,40$, jolloin koko suunnittelualueen rakennusoikeus on noin 170 000 $k\cdot m^2$. Alueelle on mahdollista rakentaa Kanta-Hämeen maakuntakaavan osoittama logistiikkakeskus. Samoin mahdollistetaan maa-ainesvaraosapankkitoiminta sekä maa-aineksia tai puhdasta rakennusjätettä jatkojalostava teollisuus.

Kaava-alueen lounaisosassa olevan voimajohtoalueen (E-6) rinnalle on osoitettu Forssan seudun strategisen rakennetarkastelun (Fostra) mukaisesti rautatiealue (LR). Rautatiealueelta on yhteys sekä Rytökallion että Ratasmäen teollisuusalueille teollisuusraidealueiden (LRT) kautta. Näin mahdollistetaan tulevaisuudessa teollisuusalueen tuleva liittyminen rautateitse valtakunnanverkkoon.

Asemakaavan hulevesimääräykset perustuvat kaupunginhallituksen

11.3.2013 hyväksymään Kiimassuon Envitech-alueen jäte- ja hulevesien johtamista ja käsittelyä koskevaan yleissuunnitelmaan. Yleissuunnitelmassa on esitetty tarvittavat toimenpiteet alueella muodostuvien sekä puhtaiden että kuormitteisten hulevesien ja jätevesien kokoamiseksi, tarvittaessa käsittelemiseksi ja johtamiseksi tarkoituksen mukaiseen kohteeseen.

Kaava-alueen eteläisten kortteleiden tonttikatujen päihin on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet (ET-4), joille sijoitetaan tarpeen mukaan yleissuunnitelman mukaisia hulevesialtaita sekä hule- ja jätevesien käsittelyyn liittyviä laitoksia. Yleissuunnitelmassa on huomioitu myös toiminnan pohjavesivaikutukset sekä kuvattu sammutusveden saatavuus. Uusille kaavoitettaville alueille on esitetty hule- ja jätevesille niin laatu- kuin määrärajoituksia. Kyseiset rajoitukset on esitetty Rytökallio -asemakaavamääräysten yleisissä määräyksissä.

Somerontien läheisyyteen on osoitettu Maanmittauslaitoksen valtakunnallinen FinnRef -tukiasema. Sen ympäristöön osoitetulla merkinnällä met-1 turvataan aseman valtakunnallisesti tärkeä toiminta. Samalla alue toimii paisterinteenä, joka on osa metsien monimuotoisuutta. Paahde-elinympäristön erilaiset kasvillisuudet ja eliölajistot saavat näin paremmat olosuhteet ja mahdollisuuden kasvaa ja levitä laajemmalle alueelle.

Rytökallio -asemakaavaluonnoksen kaavakartta ja -määräykset ovat liitteinä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaselostus ovat erillisliitteinä.
(AS)

Kaupunginarkkitehti: Yhdyskuntalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa Rytökallio -asemakaavaluonnoksen 22.11.2017 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville ja pyytää lausunnot Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Hämeen liitolta, Maanmittauslaitokselta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan Verkkopalvelut Oy:ltä, Forssan vesihuoltoliiketalaitokselta, ympäristölupalautakunnalta sekä Fingrid Oy:ltä.

Päätös: Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.