

FORSSAN KAUPUNKI

PAAVOLAN KAUPUNGINOSA

PAAVOLA I G

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE PAAVOLAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 277 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEITA, PISPANMÄEN KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 288, 507, 511-513 JA 1288 SEKÄ KATU-, JA PUISTOALUEITA, KUHALAN KAUPUNGINOSAN KATU- JA ERITYISALUEITA SEKÄ TALSOILAN KAUPUNGINOSAN PUISTO-ALUEITA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLÄ MUODOSTUU PAAVOLAN KAUPUNGINOSAN KORTTELI 277 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEITA, PISPANMÄEN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 288, 507, 511, 513 JA 1288 SEKÄ KATU-, PUISTO- JA ERITYISALUEITA, KUHALAN KAUPUNGINOSAN PUISTO-, LIIKENNE- JA ERITYISALUEITA SEKÄ TALSOILAN KAUPUNGINOSAN PUISTO-, LIIKENNE- JA ERITYISALUEITA.

MITTAKAAVA	1 : 2000
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:	

Yleiset määräykset toiminta-alueille:
- Toiminta on sijoitettava kiinteistöllä siten, että jätetään riittävät suoja-etäisyydet ja -alueet sekä toimintojen välille että tontinrajasta.
Toiminta ei saa rajoittaa naapurikiinteistöjen käyttöä.
- Tontin liikenne- ja käyttöalueille on muodostettava rakenne, joka estää maaperän pilaantumisen.
- Toiminta-alueille on laadittava huleveden hallintasuunnitelmat.
- Tontista 15 % on oltava hulevesien imeytymiseen soveltuvaa aluetta.
Tonttialueen puhtaat hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tai viivytettävä.
- Likaiset hulevedet on koottava ja puhdistettava.
- Öljytuotteiden varastointi- ja käsittelyalueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmien kautta. Öljynerotusjärjestelmä on varustettava näyttöenotto- ja sulkukaivolla.
- Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä on viivytettävä siten, että viivytysaltaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 0,5 m3/100m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysaltaiden tai -säiliöiden on viivytettävä hulevesiä vähintään 0,5 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivuotojärjestelmä.
- Huleveden virtaama saa olla enintään 75 l/s/ha x tontin pinta-ala. Ylimenevä osuus hulevesivirtaamasta on viivytettävä kiinteistöllä.
- Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnassa on kiinnitettävä huomiota eroosion ehkäisemiseen ja minimoitava pintavesien mukana vesistöön pääsevän humuksen ja epäpuhtauksien määrä. Uudet rakennukset tai katu- / pihatasuukset eivät saa katkaista tulvareittejä.

Erillispientalojen korttelialue.
- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen yksikerroksisen enintään 60 m2 suuruisen piharakennuksen, jonka harjakorkeus saa olla enintään 4 metriä.
- Päärakennusta ei saa rakentaa 4 metriä ja piharakennusta 3 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.
- Rakennukset on rakennettava julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen yhteensovittaen lähiympäristön kanssa. Rakennusten julkisivuissa on oltava peittomaalattu lautaverhous. Rakennusten on oltava harjakattoisia ja kaltevuuden 18 - 25 astetta.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-alueen pinta-alasta saa enintään 15% pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla.

Erillispientalojen korttelialue.
- Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja erillisen yksikerroksisen enintään 60 m2 suuruisen piharakennuksen, jonka harjakorkeus saa olla enintään 4 metriä.
- Rakennuksia ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.
- Rakennusten julkisivuissa on oltava peittomaalattu lautaverhous tai tiiliverhous. Rakennusten on oltava harjakattoisia ja kaltevuuden 18 - 25 astetta.
- Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Piha-alueen pinta-alasta saa enintään 15% pinnoittaa vettä läpäisemättömällä materiaalilla.

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
- Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka melun, värinän, ilman pilaantumisen tai muun häiriön vuoksi aiheuttaa kohtuutonta räsitusta asutukselle tai ympäristölle.
- Rakennukset on sijoitettava vähintään 5 metrin etäisyydelle viereisen tontin rajasta.
- Rakennukset, katokset ja aidat on rakennettava kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalin ja värin suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Toiminnalle välttämättömiä suurimman sallitun rakennuskorkeuden ylittäviä rakennuksen osia saa lautakunnan ja ilmailuviranomaisten luvalla rakentaa enintään 7% asemakaavassa määritellystä kerrosalasta.
- Ulkovarastointialueet on sijoitettava pääkatujen puolella umpiseinäisiin katoksiin tai aidattava vähintään 180 cm korkealla umpinaisella lauta-aidalla tai tiheällä kasvillisuudella.
- Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien pienteollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
- Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka melun, värinän, pölyn, ilman pilaantu-misen tai muun häiriön vuoksi aiheuttaa kohtuutonta räsitusta asutukselle ja ympäristölle.
- Rakennukset, katokset ja aidat on rakennettava kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalin ja värin suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Toiminnalle välttämättömiä suurimman sallitun rakennuskorkeuden ylittäviä rakennuksen osia saa lautakunnan ja ilmailuviranomaisten luvalla rakentaa enintään 7% asemakaavassa määritellystä kerrosalasta.
- Ulkovarastointialueet on sijoitettava pääkatujen puolella umpiseinäisiin katoksiin tai aidattava vähintään 180 cm korkealla umpinaisella lauta-aidalla tai tiiviillä kasvillisuudella.
- Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, on istutettava.

T-8
Teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennusten korttelialue.
- Alueelle ei saa sijoittaa biojätteitä eikä yhdyskuntajätevesiiletettä hyväksikäyttävää teollisuutta.
- Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka melun, värinän, ilman pilaantumisen tai muun häiriön vuoksi aiheuttaa kohtuutonta räsitusta asutukselle tai ympäristölle. Määräys koskee uutta toimintaa, nykyinen toiminta voi jatkua. Määräyksen noudattamiseksi myös nykyiseen toimintaan on pyrittävä käyttämään parasta mahdollista tekniikkaa haittojen pienentämiseksi.
- Teollisuustoiminnan hajuhaittoja aiheuttavan raaka-aineen vastaanotto, varastointi ja käsittely on sallittu vain sisätiloissa, joista ei saa tulla hajua ulkoilmaan.
- Alueen maaperä ja rakennukset saattavat sisältää haitallisia aineita. Maaperä ja rakennukset on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava käyttö-tarkoitusta vastaavaan puhdistustasoon. Alueella tehtävien kaivuiden ja uudisrakentamisen aikana on seurattava maaperän puhtautta ja tarvittaessa tarkistettava haitta-aineiden pitoisuudet sekä puhdistettava maaperä / rakennukset.

- Räynynojan yli saa tarvittaessa rakentaa ajosillan vapaan vesiuoman yli, josta ei saa aiheutua haittaa vesistölle. Sillan rakentamiseen on haettava ELY-keskukselta vesilain mukainen arvio.
- Alueelle saa sijoittaa ilman suojausta vain ulkovarastointialueita, joissa materiaalia ei saa käsitellä, muokata tai jalostaa. Ulkovarastointialueet on sijoitettava pääkatujen puolella umpiseinäisiin katoksiin tai aidattava vähintään 180 cm korkealla umpinaisella aidalla tai tiiviillä kasvillisuudella.
- Varastokasojen enimmäiskorkeus saa olla 10 metriä. Toimijan on määritettävä kasojen etäisyydet tapauskohtaisesti pelastusviranomaisten kanssa. Toimijan on tehtävä alueelle pelastussuunnitelma, jossa määritellään varastokasojen korkeudet ja etäisyydet eri materiaaleille. Pelastussuunnitelma on pidettävä ajantasalla.
- Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, on pidettävä hulevesille imeytyvinä / istutettuina.
- Räynynojan vierialueet on pidettävä / istutettava pensaisina ja puustoisina viheralueina.

Lähivirkistysalue.
- Alue on osa laajempaa ekologista käytävää, joka edistää eliöiden siirtymistä alueelta toiselle.
- Alueen puusto on säilytettävä ja sitä on tarvittaessa vahvistettava. Puustoa on hoidettava jatkuvan kasvatuksen periaatteella siten, että syntyy mahdollisimman suuri hiliivarasto. Puuston on oltava luonnonmukaista ja riittävän tiheää sisältäen myös matalampaa kasvustoa.
- Alueelle saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä painanteita ja viivytysaltaita.

Yleisen tien alue.
Suojaviheralue.
- Alueelle on istutettava melulta ja pölyltä suojaavaa kasvillisuutta sekä sijoitettava tarvittaessa melulta suojaavia rakenteita.

Suojaviheralue.
- Teollisuusalueen rajalle on istutettava suojaavaa tiheää eri korkuista kasvillisuutta.
- Tarvittaessa alueelle saa sijoittaa melulta suojaavia rakenteita.
- Alueelle saa sijoittaa viheralueiden hulevesien kuljetukseen liittyviä painanteita.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupunginosan numero.
Kaupunginosan nimi.
Korttelin numero.
Kadun tai puiston nimi.
Korttelialueelle saa sijoittaa yhden polttonesteen kylmäjakeluaseman.

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienteollisuus- ja varastotiloja varten.

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

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle on sijoitettava liike- ja toimistorakennukset sekä ympäristö-häiriöitä aiheuttamattomattomat pienteollisuus- ja varastorakennukset. Alalle saa sijoittaa myös piha- ja autotallirakennukset.
- Mikäli alueelle ei sijoiteta rakennuksia, on se istutettava puin ja pensain tiheäksi suoja-alueeksi.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja enintään 6000 k-m2.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa lämpökeskuksen tai muun huoltorakennuksen.
Alueen osa, jolla sijaitsee maanpeitteinen nestekaasusäiliö.
Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alueen osa.
Istutettava alueen osa.
Vesiuoman reuna-alueen osa.
- Alue toimii tulvavaroalueena.
- Reuna-alueet on pidettävä kasvillisuuspeitteisinä ja rakenteeltaan sellaisina, että vesistöön liukenee mahdollisimman vähän ravinteita.

Kosteikkoalueen osa.
- Alue toimii tulvavaroalueena.
- Lehtipensaat ja -puuryhmät ovat kosteikon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä ja ne on säilytettävä / täydennettävä.
- Alueen kasvillisuutta täydennettäessä on tehtävä kasvillisuusinventointi, jonka mukaan täydennetään tarvittavaa kasvillisuutta..

Säilytettävä / istutettava puurvi.
Puin ja pensain istutettava alueen osa.
Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Ajoyhteys / pelastusreitti.

Pelastusreitti.

Pysäköimispaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Johtoja uusittaessa, ne siirretään pois korttelialueelta.
Poistuvaa maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Alueen osa, joka on säilytettävä avoimena vesiuomana.
- Alue toimii kaupungin päävesihuleuomana, joka on säilytettävä avoimena.
- Uomaa ei saa muuttaa hulevesiputkeksi.

Liikennealueella oleva vesialueen osa, jonka ylitse rakennettava ajoväylä ei saa padottaa hulevesiä vesiuomassa.

Eritasoristeys.

Ajoneuvoliittymän liikimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Merkintä osoittaa, kuinka monta työntekijää kohti on oltava yksi autopaikka.

Kiinteistölle on rakennettava yksi autopaikka liiketilojen 100 kerrosala-neliömetriä kohti ja yksi autopaikka kahta työntekijää kohti.

Kiinteistölle on rakennettava yksi autopaikka asuntoa kohti ja yksi autopaikka toimintatilojen 70 kerrosalaneliömetriä kohti.

Alueen läpi ohjattavalle sade- ja hulevedelle varattu avo-oja / painanne, jonka sijainti tarkentuu suunnitteluvaiheessa.

Hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa.
- Alueelle saa rakentaa kosteikon, hulevesipainanteen tai -altan, jossa viivytetään hulevettä ja hidastetaan virtaamaa.
- Painanteen reuna on toteutettava maastoon vaihtelevilla eri kaltevuuteen rakennetuilla loivilla maastoleikkauksilla.
- Painanteen kasvillisuuden on kestättävä vaihtelevia kosteusolosuhteita.

Hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa.
- Alueelle saa rakentaa kosteikon, hulevesipainanteen tai -altan, jossa viivytetään hulevettä ja hidastetaan virtaamaa.

Vaara-alue.

Konsultointivyöhyke.

Kansallinen kaupunkipuisto aluerajaus.

<p>PAAVOLA I G ASEMAKAAVAMUUTOS</p> <p>Forssassa 22.11.2023</p> <p>Kaavoitusinsinööri Anne Seppälä</p>	<p>1 : 2000</p>
---	-------------------------------------