

# FORSSAN KAUPUNKI

PIKKUMUOLAAN KAUPUNGINOSA

## RATASMÄKI III

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU PIKKUMUOLAAN KAUPUNGIN-  
OSAN KORTTELIT 581 - 583 SEKÄ KATU- JA ERITYISALUEITA.

MITTAKAAVA 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleiset määräykset:

- Raaka-aineiden ja tuotteiden, joista saattaa aiheutua haittaa tai vaaraa ihmisten terveydelle, maaperän, pinta- tai pohjaveden pilaantumista, roskaantumista, pölyämistä, hajuhaittaa tai muuta haittaa ympäristölle, on prosessoitava ja varastoitava sisätiloissa tai suojattuna ulkotiloissa.
- Toiminta on sijoitettava kiinteistöllä siten, että jätetään toimivaltaisten viranomaisten, lakien ja asetusten edellyttämät suojaetäisyydet ja -alueet sekä toimintojen välille että tontin rajasta. Toiminta ei saa rajoittaa naapuriikiinteistöjen kaavanmukaista tai toteutunutta maankäyttöä.
- Jätevedet viemäroidään niiltä osin, kuin ne täyttävät laadultaan kaava-selostuksessa esitetyt määritelmät, jotka kaupunki on hyväksynyt. Tätä kuormitteisempien jätevesien osalta toimija on velvollinen hoitamaan tarvittavan esikäsittelyn ja viivytyksen omalla alueellaan, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.
- Tontin teollisen toiminnan liikenne- ja käyttöalueille on muodostettava rakenne, joka estää maaperän pilaantumisen.
- Tontista 15% on oltava hulevesien imeytymiseen soveltuvaa aluetta. Puhtaita hulevesiä on kerättävä palovesialtasiin pelastustoimintaan tarvittava määrä. Tarvittaessa palosammutusvedet on koottava ja järjestettävä mahdollisuus varmistaa, että vain puhtaita hulevesiä ohjataan maastoon.
- Alueella on laadittava tontikohtaiset hulevesisuunnitelmat, jotka sisältävät tarvittavat saostus-, tasausaltaat / -säiliöt tai muut järjestelmät. Tonttialueen hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tai viivytettävä. Suunnitelmassa on osoitettava hulevesien reitit kaupungin osoittamaan yleiseen verkostoon.
- Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnassa on kiinnitettävä huomiota eroosion ehkäisemiseen ja minimoitava pintavesien mukana ympäristöön pääsevän humuksen ja epäpuhtauksien määrä. Uudet rakennukset tai katu- / pihatasaukset eivät saa katkaista tulvareittejä.
- Tontilla muodostuvat hulevedet on viivytettävä kiinteistöllä siten, että viivytysaltaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1,0 m<sup>3</sup> /100m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohden ja niiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään. Viivytysaltaisen tai -säiliöiden on viivytettävä hulevesiä vähintään 3,0 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivuotojärjestelmä.
- Öljytuotteiden varastointi ja käsittelyalueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmien kautta. Öljynerotusjärjestelmä on varustettava näytteenotto- ja sulkukaivolla.

T-x

Tilaa vaativa teollisuusalue

- Alueella saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja datakeskusrakennusten lisäksi toimistorakennuksia.
- Tontin rakennetusta kerrostalasta saa enintään 15 % käyttää toimistotiloihin.
- Alueen suunnitelmat on toimitettava pelastusviranomaiselle sen arvioimiseksi onko pelastustoimen valmius riittävä suunnitelmiin nähden.
- Tarvittaessa alueelle on sijoitettava pelastuskalustoa tai omaa pelastushenkilöstöä.
- Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka melun, värinän, ilman pilaantumisen tai muun vastaavan häiriön vuoksi aiheuttaa kohtuutonta rasitusta ympäristölleen.
- Alueelle saa rakentaa toimintaa tukevia voimaloita, muuntamoita tai sähköasemia, sähkövarastoja ja akustoja sekä sähköjohtoja, jotka saa sijoittaa omille kiinteistöilleen.
- Alueelle saa rakennusten enimmäiskorkeuden estämättä rakentaa toiminnan tarvitsemia antenni-, savupiippuja, sekä hissikonehuoneita ja -kuiluja, muita teknisiä laitteita ja seinämiä. Tarvittaessa tulee hakea lentoestelupa voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.
- Alueella saa käyttää ja säilyttää kemikaaleja, kuten toiminnan vaatimien varavoimageneraattoreiden polttoainetta. Kemikaalien käsittelylle ja varastoinnille tulee hakea voimassa olevan lainsäädännön edellyttämät luvat.
- Rakennuslupien yhteydessä on esitettävä, miten korttelin korkeustasot liittyvät maastoon ja katuverkostoon.
- Rakennukset on sijoitettava vähintään rakennuksen korkeuden etäisyydelle, kuitenkin vähintään 5 metrin päähän viereisen tontin rajasta.
- Korttelin sisällä rakennukset, katokset ja aidat on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen, esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä muotoja, materiaaleja ja arkkitehtonisia piirteitä.
- Korttelialueen saa rajata maksimissaan 300 cm korkealla aidalla.
- Jaettaessa kortteleita tonteiksi, on hulevesien ohjaus esitettävä kokonais-suunnitelmalla.

ET-4

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.  
- Alueelle saa rakentaa vedenkäsittelylaitoksen tai tasausaltaan.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

13  
PIK

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

581

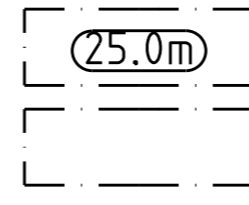
Korttelin numero.

RATASTIE

Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

e=0.35

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.

Rakennusala.

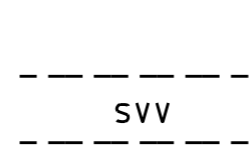
Katu.

Ajoyhteys.

Ohjeellinen ajoyhteys.

-Ajoyhteyden voi siirtää toisaalle tontilla.

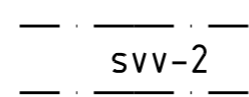
Johtoa varten varattu alueen osa.



Ohjeellinen sade- ja hulevesiä varten varattu alueen osa.

- Alueen voi siirtää toisaalle tontilla.

- Avouoman voi tarvittaessa putkittaa.

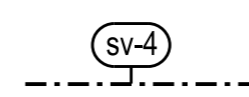


Sade- ja hulevesiä varten varattu alueen osa.

Maanpinnan on oltava hulevesien imeytymiseen sopivaa. Alueella voidaan kuljettaa sadevesiä ja se voidaan istuttaa.

1 ap / 1 -2 tt

Kiinteistön toiminnalle on varattava pysäköintiin alue, jonne sopii yksi autopaikka työntekijää kohden. Alue on rakennettava autopaikka-tarpeen mukaan, kuitenkin vähintään puolet.

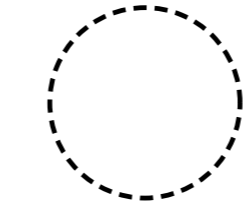


Sinipäänsuon turpeennostoalueen vaikutusalue.

- Turpeennostoalueen toiminnan esim. pölyämisen aiheuttamien vaikutusten likimääräinen raja.



Tuulivoimala.



Tuulivoimalan vaikutusalue.

- Alueen rakentamisessa on huomioitava tuulivoimalan toiminta.

- Alueelle sijoittuvien rakennelmien korkeus saa olla enintään 30 metriä keskimääräisestä maankorosta.

- Merkintä poistuu, jos Tuulivoimapuisto-kaava muutetaan siten, että tuulivoimala poistuu.



Kehitettävä pelastusreitit yhteystarve teollisuusalueelle.


- Sijainti on ohjeellinen.

hule

Ohjeellinen hulevesialtaan / -ajoittaisten tulvavesien viivytyspaikka.



Korttelialueelta pois suuntautuvan huleveden virtaamispiste ja suunta, jonka sijainti tarkentuu hulevesijärjestelmän suunnittelun yhteydessä.

 <b>FORSSAN KAUPUNKI</b> <b>Maankäytön suunnittelu</b>		
<b>RATASMÄKI III ASEMAKAAVAN MUUTOS</b>		
Forssassa 27.3.2025		1 : 2000
Kaupunginarkkitehti	Sirkka Köykkä	
Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset.		
Kaupungingeodeetti	Aki Härmä	
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on kuun xx päivänä 2025 pöytäkirjan xx § :n kohdalla hyväksynyt.		
Forssan kaupungin keskushallinnossa Hallintojohtaja		Hanna Saarni
<b>M x</b>	<b>RATASMÄKI III</b>	27.3.2025
	Kv xx.x.2025 § x	Voim. x.x.2026