

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 pilaantumisvaaraa, 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 naapurikiinteistöjen 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 palovesialtaisiin pelastustoimintaan tarvittava määrä. Tarvittaessa palosammutusvedet on koottava ja järjestettävä mahdollisuus varmistaa, että vain puhtaita hulevesiä ohjataan maastoon.
- Alueella on laadittava tonttikohtaiset 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 m3 /100m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden ja niiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään. 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 antennejä, 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

581

RATASTIE

e=0,35

(25,0m)

ajo

ajo

svv

svv-2

1 ap /1 -2 tt

sv-4

hule

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

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.

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.

Ohjeellinen hulevesialtaan / -ajoittaisten tulvavesien viivytyspaikka.

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

 FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu		
RATASMÄKI III ASEMAKAAVAN MUUTOS Forssassa 27.3.2025 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 Hanna Saarni		
M x	RATASMÄKI III	27.3.2025
	Kv xx.x.2025 § x	Voim. x.x.2026