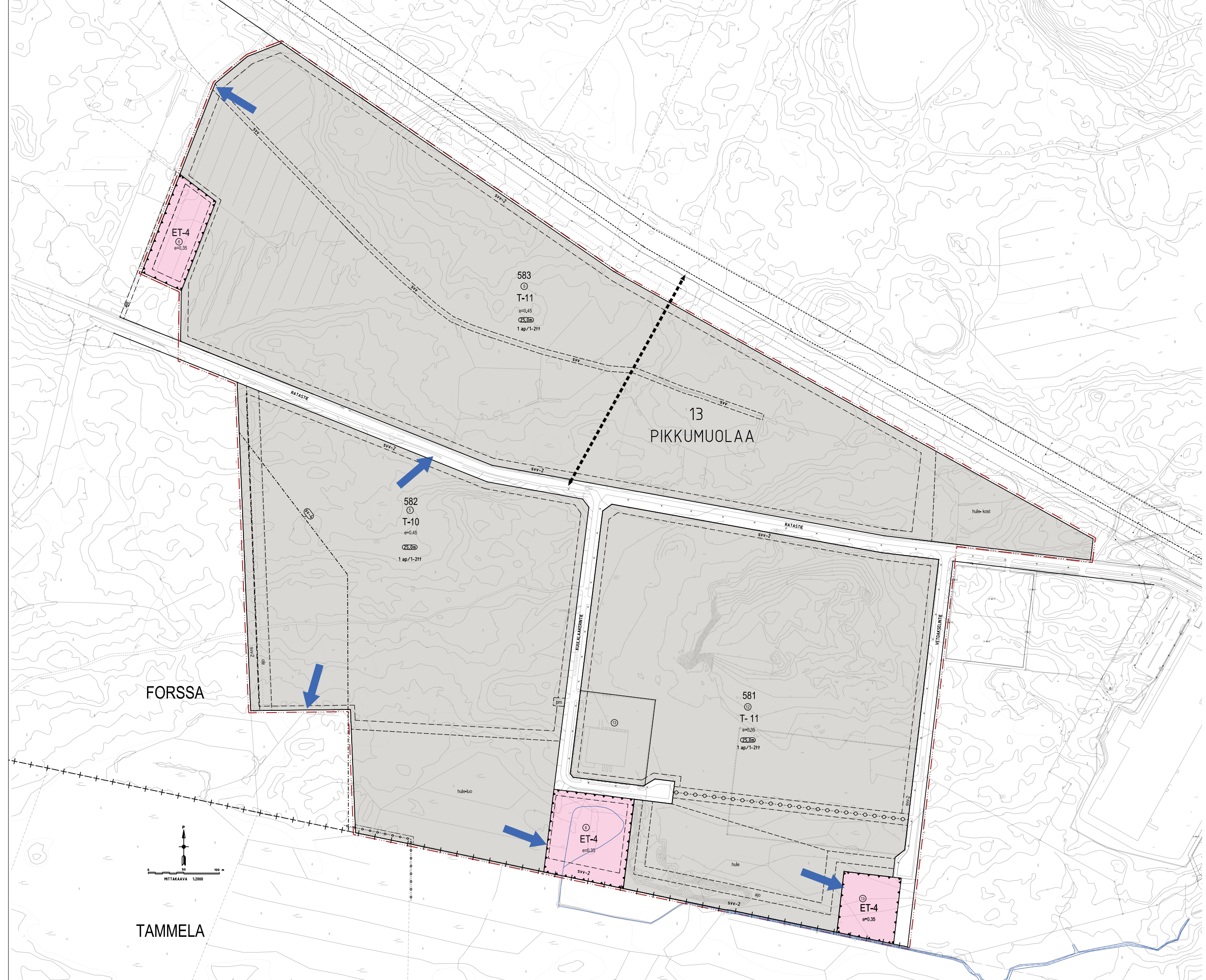


FORSSA

TAMMELA

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-aineita ja tuotteita, joista saattaa aiheutua haittaa tai vaaraa ihmisten terveydelle, maaperän, pinta- tai pohjaveden pilaantumisvaaraa, roskaantumista, pölyämistä, hajuhaittaa tai muuta haittaa ympäristölle, on käsiteltävä 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 esikäsitteilyn ja viivytyksen omalla alueellaan, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

- Tontin osat, jotka jäävät rakentamatta tulee istuttaa tai jättää luonnon-tilaiseksi. Istutuksissa on suosittava monikerroksellista kasvillisuutta kuten monilajista nurmikkoa, niittyjä, pensaita ja eri korkuisia puita.

- 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 palovesialtaisin pelastustoimintaan tarvittava määrä. Tarvittaessa palosammutusvedet on kootava 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. Puroihin ja muihin luonnonvesiin ohjataan hulevesiä niin, että purojen olosuhteet säilyvät. Lisäksi on osoitettava puroihin ja kosteikkoihin suuntautuvien hulevesien määrä.

- Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnassa on kiinnitettävä huomiota eroosion ehkäisemiseen ja minimoitava pintavesien mukana ympäristöön pääsevän kiintoaineiden, ravinteiden 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. Viivytysaltaiden tai -säiliöiden on viivytettävä hulevesiä vähintään 3,0 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivuotojärjestelmä.

- Öljytuotteiden varasto- ja käsittelyalueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmien kautta. Öljynerotusjärjestelmä on varustettava näyteenotto- ja sulkukaivolla.

- Alueen mahdollisen rakentamisen yhteydessä syntyvät vieraslajiperäiset massat on käsiteltävä asianmukaisesti ja sijoitettava niitä vastaanottaville alueille. Alueella käytettävien työkoneiden ja kulkuneuvojen osalta on huolehdittava, että vieraslajeja ei niiden mukana pääse leviämään alueen ulkopuolelle tai alueella paikoille, joissa kyseisiä lajeja ei vielä esiinny.

Tilaa vaativa teollisuusalue

- Alueella saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja datakeskusrakennusten ja niiden tukitoimintojen lisäksi toimistorakennuksia ja tarvittavia melusuojarakenteita.

- Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 15 % käyttää toimistotiloihin.

- Alueen suunnitelmat on toimitettava pelastusviranomaiselle sen arvioimiseksi onko pelastustoimen valmius riittävä suunnitelmiin nähden.

- Tarvittaessa alueelle on sijoitettava omaa pelastuskalustoa tai -henkilöstöä.

- Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka normaali toiminta aiheuttaa melun, värinän, ilman pilaantumisen tai muun vastaavan häirinnön vuoksi kohtuutonta rasitusta ympäristölleen.

- Alueelle saa rakentaa toimintaa tukevia voimaloita, muuntamoita tai sähköasemia, sähkövarastoja ja akustoja, sähköjohtoja sekä muita kaapeleita, mitkä saa sijoittaa omille kiinteistöilleen.

- Alueelle saa rakennusten enimmäiskorkeuden estämättä rakentaa toiminnan tarvitsemia antennejä, savupiippuja, sekä hissikonehuoneita ja -kuiluja, jäähdytyslaitteistoja, melusuoja ja sekä muita teknisiä laitteita ja seinämiä.

Tarvittaessa tulee hakea lentoestelupa voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

- Alueella saa käsitellä ja varastoida kemikaaleja, kuten toiminnan vaatimien varavomageneraattoreiden polttoainetta. Kemikaalien käsittelylle ja varastoinnille tulee hakea voimassa olevan lainsäädännön edellyttämät luvat.

- Rakentamislupien 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 korkeintaan 300 cm korkealla aidalla.

- Jaettaessa kortteleita tonteiksi, on hulevesien ohjaus esitettävä kokonais-suunnitelmalla.

- Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee huomioida myös toiminnan mahdolliset kemikaalivuodot ja sammutusvesien hallinta. Hulevesille suositellaan luonnonmukaisten hallintamenetelmien hyödyntämistä.

- Hulevedet eivät saa vahingoittaa metsälain tai luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja kohteita.

Tilaa vaativa teollisuusalue

- Alueella saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja datakeskusrakennusten ja niiden tukitoimintojen lisäksi toimistorakennuksia ja tarvittavia melusuojarakenteita.

- Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 15 % käyttää toimistotiloihin.

- Alueen suunnitelmat on toimitettava pelastusviranomaiselle sen arvioimiseksi onko pelastustoimen valmius riittävä suunnitelmiin nähden.

- Tarvittaessa alueelle on sijoitettava omaa pelastuskalustoa tai -henkilöstöä.

- Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka normaali toiminta aiheuttaa melun, värinän, ilman pilaantumisen tai muun vastaavan häirinnön vuoksi kohtuutonta rasitusta ympäristölleen.

- Alueelle saa rakentaa toimintaa tukevia voimaloita, muuntamoita tai sähköasemia, sähkövarastoja ja akustoja, sähköjohtoja sekä muita kaapeleita, mitkä saa sijoittaa omille kiinteistöilleen.

- Alueelle saa rakennusten enimmäiskorkeuden estämättä rakentaa toiminnan tarvitsemia antennejä, savupiippuja, sekä hissikonehuoneita ja -kuiluja, jäähdytyslaitteistoja, melusuoja ja sekä muita teknisiä laitteita ja seinämiä.

Tarvittaessa tulee hakea lentoestelupa voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

- Alueella saa käsitellä ja varastoida kemikaaleja, kuten toiminnan vaatimien varavomageneraattoreiden polttoainetta. Kemikaalien käsittelylle ja varastoinnille tulee hakea voimassa olevan lainsäädännön edellyttämät luvat.

- Rakentamislupien 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 korkeintaan 300 cm korkealla aidalla.

- Jaettaessa kortteleita tonteiksi, on hulevesien ohjaus esitettävä kokonais-suunnitelmalla.

- Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee huomioida myös toiminnan mahdolliset kemikaalivuodot ja sammutusvesien hallinta. Hulevesille suositellaan luonnonmukaisten hallintamenetelmien hyödyntämistä.

- Hulevedet eivät saa vahingoittaa metsälain tai luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja kohteita.

- Korttelin 581 rakennettavien rakennusten Vetoakselintien puoleiset julkisivut sekä korttelin 583 itäosassa itään suuntautuvat julkisivut tulee toteuttaa umpinaisina tai ikkunallisten julkisivujen eteen on rakennettava kiinteä näköerasterakennelma, joka estää näkymän itään.

ET-4

— — — — —

— + —

—————

— — — — —

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

- Alueelle saa rakentaa hulevedenkäsittelylaitoksen tai tasausaltaan.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

RATASTIE Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

e=0.35 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

 FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu	
RATASMÄKI III ASEMAKAAVAN MUUTOS	
Forssassa 16.6.2025	1 : 2000
Kaupunginarkkitehti	Sirkka Köykkä
Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset.	
Kaupungeingeodeetti	Aki Härmä
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on kuun xx päivänä 2025 pöytäkirjan xx § :n kohdalla hyväksynyt.	
Forssan kaupungin keskushallinnossa	
Hallintojohtaja	Hanna Saarni
M x	RATASMÄKI III
	Kv xx.x.2025-2026 § x
	16.6.2025
	Voim. x.x.2026