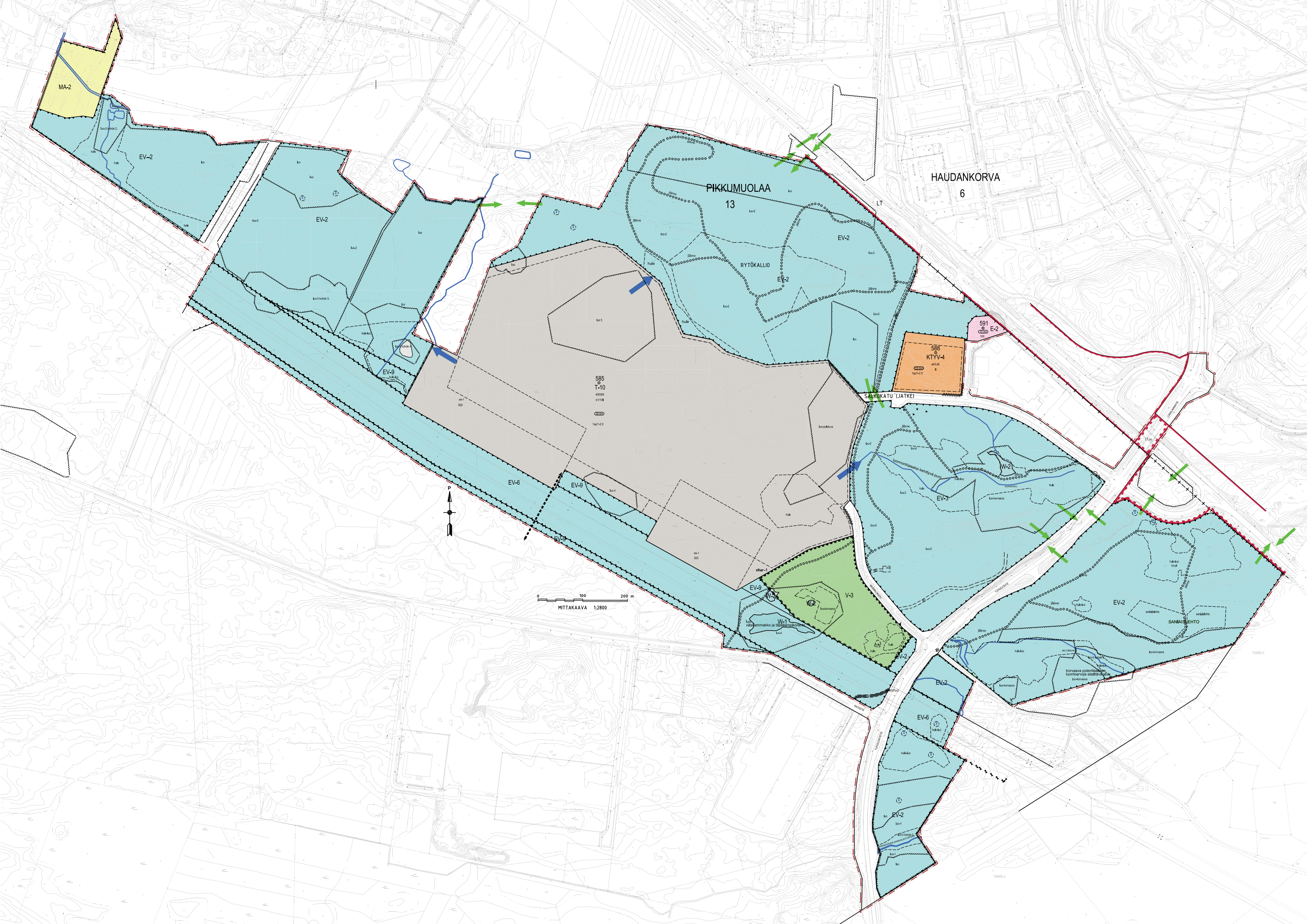




FORSSAN KAUPUNKI

PIKKUMUOLAAN KAUPUNGINOSA

RYTÖKALLIO

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU PIKKUMUOLAAN KAUPUNGIN-OSAN KORTTELIT 585, 588 JA 591 (osa) SEKÄ KATU-, VIHER-, LIIKENNE JA ERITYISALUEITA JA LIIKENNEALUETTA SEKÄ HAUDANKORVAN KAUPUNGINOSAN LIIKENNEALUETTA.

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.

- 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 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. 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 kiintoaineksen, 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 näytteenotto- ja sulkukaivolla.

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

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennusten korttelialue.

- Alueelle ei saa sijoittaa vaara-alueita muodostavia toimintoja. Toiminnat eivät saa aiheuttaa tulipalo- tai räjähdysvaaraa.

- Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka melun, värinän, ilman pilaantumisen tai muun häiriön vuoksi aiheuttaa kohtuutonta rasitusta ympäristölleen.

Määräys koskee uutta toimintaa, nykyinen toiminta voi jatkua ympäristö-luvan mukaisesti.

- Korttelialue on rakennettava siten, että maaston korkeusasemat liittyvät luontevasti viereisiin tontteihin ja katualueeseen.

- Rakennukset on sijoitettava vähintään rakennuksen korkeuden etäisyy-delle, kuitenkin vähintään 5 metrin päähän viereisen tontin rajasta.

- Rakennukset, katokset ja aidat on rakennettava kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalin ja värin suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

- Pääkatujen puolella ulkovarastointialueet on sijoitettava kadun puolelta umpiseinäisiin rakennelmiin. Pääkatujen puoleiset rakentamattomat tontin osat on aidattava vähintään 200 cm korkealla umpinaisella aidalla tai vastaavalla rakennelmalla.

- Pääkatujen varrella on kiinnitettävä erityistä huomiota uudisrakennusten ulkoisen arkkitehtuurin ja piha-alueiden suunnitteluun.

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 häiriön 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 antenneja, savupiippuja, sekä hissikonehuoneita ja -kuiluja, jäähdytys-laitteistoja, melusuoja ja muita teknisiä laitteita ja seinämiä. Tarvittaessa tulee hakea lentoestelupa voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

- Alueella ei saa käsitellä ja varastoida kemikaaleja, kuten toiminnan vaatimien varavoimageneraattoreiden 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.

Viheralue, joka turvaa luonnon monimuotoisuutta.

- Luonnontilaiseksi kehittyvä alue, jossa ylläpidetään ja kasvatetaan hiilivarastoja sekä kasvatetaan merkittävästi luonnon monimuotoisuutta.

- Alueen kehittymistä luonnontilaiseksi edistetään tarvittaessa enintään 0,1 ha:n pienaukoin.

- Kasvipankin hoito tehdään erillisen suunnitelman mukaan.

Suojaviheralue, joka turvaa luonnon monimuotoisuutta.

- Luonnontilainen alue, jossa kasvatetaan luonnon monimuotoisuutta.

- Alueen kehittymistä luonnontilaiseksi edistetään tarvittaessa enintään 0,1 ha:n pienaukoin. Alueelle tehdään hoitosuunnitelma.

- Tavoitteena on, että hiilivarastot lisääntyvät ja alueen monimuotoisuus kasvaa merkittävästi ja ekologiset yhteydet vahvistuvat.

- Alueen polut ja reitit saavat säilyä metsäpolkuina.

Suojaviheralue, joka turvaa luonnon monimuotoisuutta.

- Alue, jossa kasvatetaan luonnon monimuotoisuutta.

- Alueen maastonmuodot, kosteikot ja puro, puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä. Alueelle tehdään hoitosuunnitelma.

- Aluetta on hoidettava luonnonmukaisesti jatkuvan kasvatuksen periaatteella siten, että hiilivarastot lisääntyvät. Avoimia alueita täydennetään puustituksin.

- Avoimet kallioalueet säilytetään avoimina.

- Ylispuut säilytetään lisäten eri-ikäisrakennetta.

- Alueelle voi sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

Voimalinjalle varattu alue.

- Alueen kasvillisuus pidetään matalana. Alueen luonteenomaiset katajat säilytetään. Tarpeen mukaan korkeampia katajia voi poistaa.

- Johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittavasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto.

Voimalinjan suojavihervyöhyke.

- Tarvittaessa alueelle saa rakentaa pelastusreitit.

- Alue pidetään metsäisenä siihen asti, kun alueen rakentaminen tulee ajankohtaiseksi.

- Jos alueen yli rakennetaan voimajohto, kasvillisuus pidetään matalana.

Erityisalue, joka on tarkoitettu hiekkasiiloa varten.

- Tarvittaessa alueelle saa rakentaa 100 k-m2 rakennuksen.

Monimuotoinen peltoalue ja metsän raja.

- Alueen monimuotoisuus perustuu hevoslaitumen sekä lehtipuuvaltaiten metsänrajojen, valtaojan ja pelto-ojen varsien kasvillisuuden synnyttämään monimuotoisuuteen. Alueelle tehdään hoitosuunnitelma.

- Pelto-ojen varsien kasvillisuus ja laiduntamisen seurauksena syntynyt kasvillisuus tulee säilyttää alueella.

-Valtaojan varren kasvillisuusvyöhykettä tulee laajentaa ja metsänlaiteiden lehtipuuvaltaita aluetta tulee lisätä.

Valtatien 2 ja kadun muodostama eritasoristeys.

Pienvesialue.

- Lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentäminen tai hävittäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n mukaisesti.

- Alueella on merkitystä luonnon monimuotoisuudelle.

- Lampi on säilytettävä luonnontilaisena eikä sen vesitasapainoa saa muuttaa.

Pienvesialue.

- Alueella on merkitystä luonnon monimuotoisuudelle.

- Lampi on säilytettävä luonnontilaisena eikä sen vesitasapainoa saa muuttaa.

Potentiaallinen lähde.

- Lähde on vesilain nojalla suojeltu kohde ja sen vaarantaminen on kielletty.

- Lähde on metsälain 10 §:n mukainen kohde eli monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta erityisen tärkeä ellinympäristö.

- Lähteen on oltava luonnontilainen tai siihen verrattava.

Potentiaalisiksi luonnontilaisiksi metsäalueiksi todettu metsäalue.

- Olemassa olevia olosuhteita ei saa heikentää. Hoito tulee sovittaa olemassa olevaa arvokkaaksi todettua ominaisuutta suosivaksi.

- Puustoisen alueenosan kehitystä tulee tukea lisäämällä puuston kiertoikää ja suosimalla monilajisuutta.

Metsä, jolla on potentiaalia muodostua luonnontilaisesti arvokkaaksi alueeksi.

- Alueella korvataan kaavassa osoitettu poistuva metsä.

- Alueen hoidolla on ohjattava kehitystä siten, että luonnon monimuotoisuutta ja alueen vaihtelevia mikroilmastollisia olosuhteita vahvistetaan.

Metsälailla suojeltu kohde. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.

- Peräkorven saniaislehtopuro, jolla olosuhteet ja kasvillisuus säilytetään.
- Purolan saniaislehtopuro, jolla olosuhteet ja kasvillisuus säilytetään.
- Kosteikko
- Suolampi
- Metsänoro

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jonka olosuhteet säilytetään avoimina.

- Alueen yli voidaan rakentaa ilmassa kulkevia sähkövetoja tai vastaavia.

- Maan kaivaminen ei ole sallittu.

Alue, jonka olosuhteet muutetaan.

- Ennen muuttamista tehdään hyväksytytjen suunnitelmien mukaiset toimenpiteet.

- Toimenpiteiden jälkeen luo-merkintä poistuu.

Potentiaalisiksi luonnontilaisiksi metsiksi todettu alue, joka voidaan poistaa.

- Kaavassa alueelle osoitetaan korvaava metsäalue.

Potentiaalisiksi luonnontilaisiksi metsiksi todettu alue.

- Alueella korvataan kaavassa osoitettu poistuva metsä.

- Korvaava alue jätetään luonnontilaiseksi.

- Alueille tehdään erilliset suunnitelmat.

Saniaislehto.

- Alueella on ollut vanha pienialainen pelto / laidun, joka on muokannut alueen piirteitä.

- Alueen lehtomainen luonne säilytetään.

Hulevesien viivytysalueiksi soveltuva alue.

- Alueella kulkevan ojan annetaan muuttua luonnontilaiseksi puroksi/noroksi.

- Tarkemman suunnitelman pohjalta alueelle tehdään/ annetaan muodostua luonnontilaisen kaltaisia padottavia rakennelmia, jotta tarvittava tulvavesien viivytysalue saavutetaan.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Tonttinumero.

RYTÖKALL	Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	
 	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	
 	Murtoluku roomalainen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarin tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	
 	Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.	
 	Rakennusala.	
 	Matkaviestinasema.	
 	Istutettava tai luonnontilaisena säilytettävä alue.	
 	- Tarvittaessa alueelle saa rakentaa sähköaseman.	
 	- Tarvittaessa alueelle saa sijoittaa ilmassa tai maassa kulkevan sähkölinjan tai vastaavan.	
 	- Istutusalueen sisällä oleva en-1 merkinnällä osoitettu alueen osa pidetään metsäisenä siihen asti, kun alueen rakentaminen tulee ajankohtaiseksi.	
 	Sähköasema.	
 	- Ohjeellinen sähköaseman paikka, jolle saa sijoittaa aseman lisäksi siihen liittyvät voimajohdot ja muut toiminnot.	
 	- Sähköaseman osa-alueille saa rakentaa kortteliin osoitetun rakennus-oikeuden lisäksi yhteensä 500 k-m2 sähköasemaa palvelevia rakennuksia.	
 	-Rakennukset, muuntajat, sähkölaitteet ja rakennelmat on sijoitettava vähintään 10 metrin päähän tontin rajasta.	
 	- Jos paikka jää käyttämättä rakennusalan ulkopuolinen alue pidetään luonnontilaisena.	
 	- On huolehdittava, että öljyä, kemikaaleja tai muita vaarallisia aineita sisältävistä muuntajista ja laitteista tai niiden huoltotoiminnoista ei aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.	
 	- Likaisia hulevesiä ei saa päästää maaperään tai avo-ojiin.	
 	Katu.	
 	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.	
 	Vanha tiestö ja polkuverkosto on jäänteenä alueella.	
 	Vanhan yksityistien kautta osoitettu ajoyhteys.	
 	- Ajoyhteys voidaan säilyttää, kunnes tarve ajoreitille on poistunut.	
 	Ohjeellinen hulevesialtaan / -ajoitaiden tulvavesien viivytyspaikka.	
 	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	
 	Kiinteistön toiminnalle on varattava pysäköintiin alue, jonne sopii yksi autopaikka työntekijää kohden. Alue on rakennettava autopaikkatarpeen mukaan, kuitenkin vähintään puolet.	
 	Kehitettävä pelastusreitit yhteistarve teollisuusalueelle.	
 	- Voidaan käyttää huoltotienä. Sijainti ohjeellinen.	
 	- Pelastusreitit sijoittamisesta tulee pyytää Fringidin risteämälausunto.	
 	Puro / noro.	
 	- Arvokkakksi kehittyvä tai metsälain perusteella suojeltava puro / noro.	
 	Puron / noron painanteen mikroilmasto on säilytettävä.	
 	Kehitettävä ekologinen yhteys.	
 	Korttelialueelta pois suuntautuvan huleveden virtaamispiste ja suunta, jonka sijainti tarkentuu hulevesijärjestelmän suunnittelun yhteydessä.	