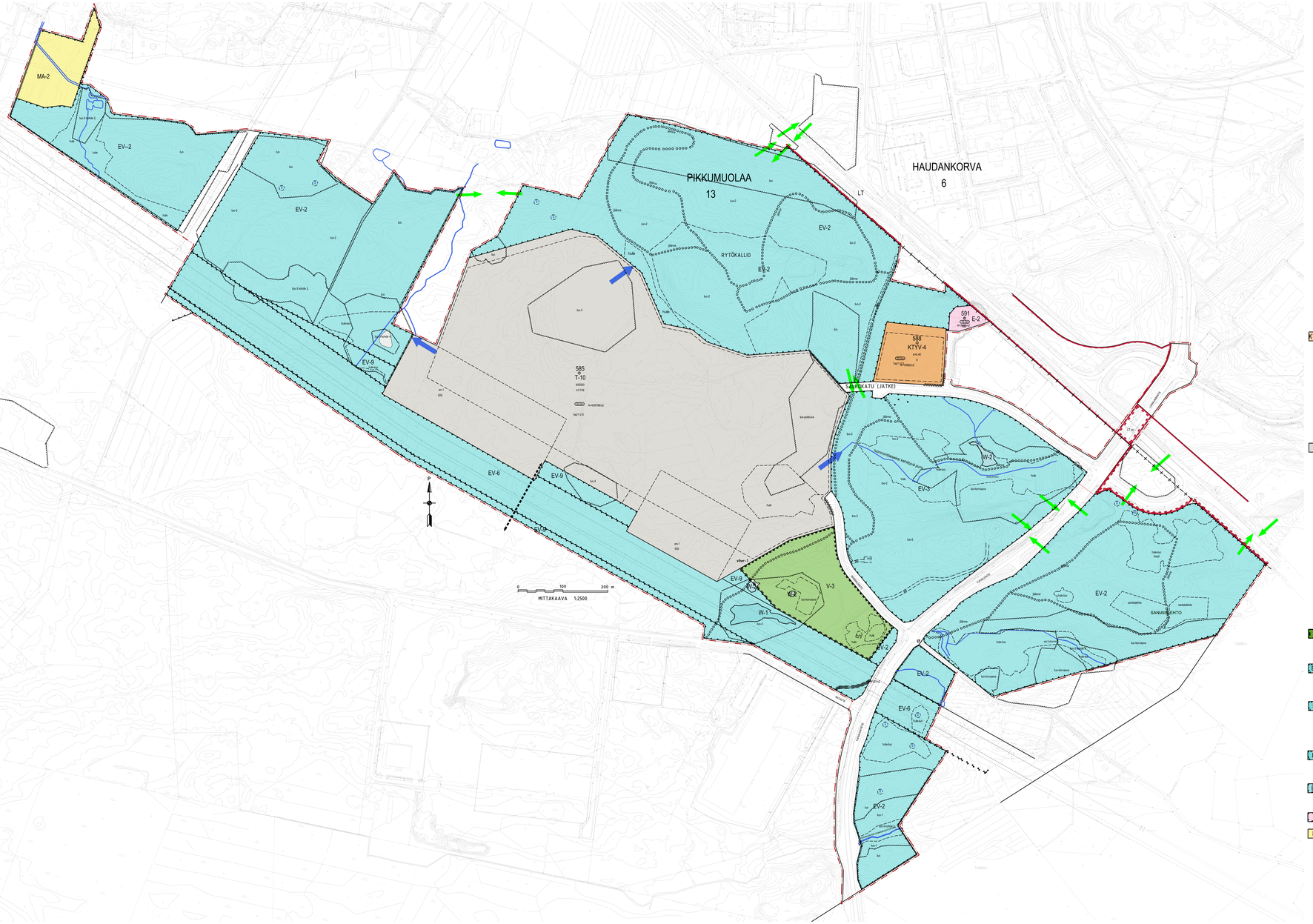

FORSSAN KAUPUNKI

PIKKUMUOLAAN KAUPUNGINOSA

RYTÖKALLIO

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU PIKKUMUOLAAN KAUPUNGIN-OSAN KORTTELIT 585, 586 JA 591 (osa) SEKÄ KATU- YHER-LIIKENNE JA ERITYISALUETTA JA -LIIKENNEALUETTA SEKÄ HAUDANKORVAN KAUPUNGINOSAN LIIKENNEALUETTA.

MITTAKAAVA 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleiset määräykset:

- Raaka-aineita ja tuotteita, jotka saattaa aiheutua haittaa tai vaaraa ympäristölle, maaperän, pinta- tai pohjaveden pilaantumisvaaraa, metsän terveydelle, maiseman, luonnon tai muuta haitata ympäristöä, on käsiteltävä ja varastoitava sellaisissa tai suojattuna siten, ettei ympäristö- Toiminta on sijoitettava kiinteistöllä siten, että jätetilat- tiemiehyttäisten viranomaisten, lakien ja asetusten edellyttämät suojaetäisyydet ja -alueet sekä toimintojen välille että tontin rajasta.
- Jätevedet viemäröidään niitä osin, kuin ne täyttävät laadultaan kaava-selostuksessa esiintyt määritelmät, jotka kaupunki on hyväksynyt. Tätä kuormitteisempien jätevesien osalta toimija on velvollinen hoitamaan tarvittavan esikäsittelyn ja vöyrtyksen omalla alueellaan, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.
- Tontin osat, jotka jäävät rakentamatta tulee leuttaa tai jättää luonnon-tilaiseksi. Istutuksissa on suosittava monikerroksellista kasvillisuutta kuten monilajista nurmikoa, niittyjä, pensaita ja eri korkuisia puita.
- Tontin teollisen toiminnan liikenne- ja käyttöalueille on muodostettava rakenne, joka estää maaperän pilaantumisen.
- Tontista 15% on ottava hulevesien imeytymiseen soveltuvaa alueita. Puitatta hulevesiä on kerättävä palovesitaitaiin pelastustoimintaan tarvittava määrä. Tarvittaessa palosammutusvedet on kuoltava ja järjestettävä mahdollisuus varmistaa, että vain puhtaita hulevesiä ohjataan maastoon.
- Alueelle on laadittava tonttikohtaiset hulevesisuunnitelmat, jotka sisältävät ja ylläpitävät sadun-, tasausaltaat / -säiliöt tai muut jäätesiitmät. Tonttikaiken hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tai vöyrtettävä. 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 erosion ehkäiseminseen ja minimoitava pintavesien mukana ympäristöön pääsevän kiintoainoksen, ravinteisien ja epäpuhtauksien määrä. Uudet rakennukset tai katu- / pihataasukset eivät saa katkaista tulvareittejä.
- Tontilla muodostuvat hulevedet on vöyrtettävä kiinteistöllä siten, että vöyrtysaltaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1,0 m3 /100m2 vettä läpäisemättömiä pintaa kohden ja näiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään. Vöyrtysaltaiden tai -säiliöiden on vöyrtettävä hulevesiä vähintään 3,0 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivuotojärjestelmä.
- Öljytuotteiden varasto- ja käsittelyalueiden hulevedet on johdettava öljynerotuksjärjestelmien kautta. Öljynerotusjärjestelmä on varustettava näytteenotto- ja sulkukaivolla.
- Alueen mahdollisen rakentamisen yhteydessä syntyvät vierasaineiset massat on käsiteltävä asianmukaisesti ja sijoitettava niitä vastaanottaville alueille. Alueella käytettäviksi tyykivaisien ja kulkuneuvojen osalta on huolehdittava, että vierasaineja ei näiden mukana pääse leviämään alueen ulkopuolelle tai alueella paikoilla, jossa kyseisiä lajoja ei vielä esiinny.

KTYV-4 Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä 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, tärinän, 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 vieressä sijaitsevien tonttioihin ja katualueeseen.
- Rakennukset on sijoitettava vähintään rakennuksen korkeuden etäisyy-delle, kuitenkin vähintään 5 metrin päähän vieressen 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 puolella umpeenkasin rakennelmin. Pääkatujen puoleiset rakentamattomat tontin osat on istutettava vähintään 200 cm korkeella umpimaisella aidalla tai vastaavalla rakennelmalla.
- Pääkatujen varrella on kiinnitettävä erityistä huomiota uudisrakennusten ulkoisen arkkitehtuurin ja piha-alueiden suunnittaisun.

T-10 Tilaa vaativa teollisuusalue
- Alueella saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja datakeskusrakennusten ja niiden tukitoimintojen lisäksi toimistorakennuksia ja tarvittavia meitusuojarakenteita.
- 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 pelastustukiautoa tai -henkilöstöä.
- Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka normaalitoiminta aiheuttaa melun, tärinän, ilman pilaantumisen tai muun vastaavan häiriön vuokki kohtuutonta rasitusta ympäristölleen.
- Alueelle saa rakentaa toimintaa tukevia voimalioita, muuntamoita tai sähköasemia, sähkövarastoja ja akustoja, sähköjohtoja sekä muita kaapeleita, mitkä saa sijoittaa omilla kiinteistöilleen.
- Alueelle saa rakennusten enimmäiskorkeuden estämättä rakentaa toiminnan tarvitsemia antennioja, savupiippuja, sekä hissikonehuoneita ja -kulkuja, jäähdytys-laitteistoja, meitusuojia sekä muita teknisiä laitteita ja seinämiä. Tarvittaessa tulee hakea lentoestelupa voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.
- Alueella saa käsitellä ja varastoida kemikaaleja, kuten toiminnan vaatimien varavoimageneraattoreiden polttoaineita. Kemikaalien käsittelylle ja varastoinnille tulee hakea voimassa olevan lainsäädännön edellyttämät luvat.
- Rakentamispaikan yhteydessä on esitettävä, miten korttelin korkeustasot liittyvät ympäröivän katuverkoston tasoihin.
- Rakennukset on sijoitettava vähintään rakennuksen korkeuden etäisyydelle, kuitenkin vähintään 5 metrin päähän vieressen 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 korkeella aidalla.
- Jäetäessa korttelelta tonteksi, on hulevesien ohjaus esitettävä kokonais-suunnitelmalla.
- Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee huomioida myös toiminnan mahdolliset kemikaalivuodot ja sammutusvesien hallinta. Hulevesille suosiellaan luonnonmukaisiden hallintamenetelmien hyödyntämistä.
- Hulevedet eivät saa vahingoittaa metsälain tai luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja kohteita.

VP-2 Vihertalo, joka turvaa luonnon monimuotoisuutta.
- Luonnontilaiseksi kehittyvä alue, jossa ylläpidetään ja kasvatetaan hälivarastoja sekä kasvatetaan merkittävästi luonnon monimuotoisuutta.
- Alueen kehittymistä luonnontilaiseksi edistetään tarvittaessa enintään 0,1 ha:n pienaukon.
- Kasvipankin hoito tehdään erillisen suunnitelman mukaan.

EV-2 Suojavihertalue, joka turvaa luonnon monimuotoisuutta.
- Luonnontilainen alue, jossa kasvatetaan luonnon monimuotoisuutta.
- Alueen kehittymistä luonnontilaiseksi edistetään tarvittaessa enintään 0,1 ha:n pienaukon. Alueelle tehdään hoitosuunnitelma.
-Tavoitteena on, että hälivarastot lisäänyvät ja alueen monimuotoisuus kasvaa merkittävästi ja ekologiset yhteydet vahvistuvat.
- Alueen polut ja reitit saavat säilyä metsäpolkuina.

EV-3 Suojavihertalue, 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 jättävän kasvatuksen periaatteella siten, että hälivarastot lisäänyvät. Avoimia alueita täydennetään puulistuksin.
- Avoimet kallioalueet säilytetään avoimina.
- Ylläpuut säilytetään lisäten eri-ikäisrakennetta.
- Alueelle voi sijoittaa yhdyskuntakeirasiä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

EV-6 Voimalöylylle varattu alue.
- Alueen kasvillisuus pidetään matalana. Alueen luonteenomaiset katajat säilytetään. Taopeen mukaan korkeampia katajia voi poistaa.
- Johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää riitesämiläusuntto.

EV-9 Voimalöylyn suojavihervyöhyke.
- Tarvittaessa alueelle saa rakentaa pelastusreitin.
- Alue pidetään metsäisenä siihen asti, kun alueen rakentaminen tulee ajankohtaiseksi.
- Jos alueen yllä rakennetaan voimajohto, kasvillisuus pidetään matalana.

E-2 Erityisalue, joka on tarkoitettu hiekkasiälöä varten.
- Tarvittaessa alueelle saa rakentaa 100 k-m2 rakennuksen.

MA-2 Morinmutoinen peitoalue ja metsän raja.
Alueen morinmuodosua perustuu hevosilatumen sekä lehtipuuvaltaisten metsämrajojen, valtaojan ja pelto-ojien varsien kasvillisuuden synnyttämään morinmuotoisuuteen. Alueelle tehdään hoitosuunnitelma.
- Pelto-ojien varsien kasvillisuus ja laiduntamisen seurauksena syntynyt kasvillisuus tulee säilyttää alueella.
-Valtaojan varren kasvillisuusvyöhykettä tulee laajentaa ja metsämäisteiden lehtipuuvaltaista aluetta tulee lisätä.

LT-ta Valtatien 2 ja kadun muodostama eritasoristeys.

VP-1 Pienvesialue.
- Lisäämitmis- ja levähdyspaikan heikentäminen tai hävittäminen on kielletty luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n mukaisesti.
- Alueella on merkityistä luonnon monimuotoisuudelle.
- Lampi on säilytettävä luonnontilaisena eikä sen vesitasapainoa saa muuttaa.

VP-2 Pienvesialue.
- Alueella on merkityistä luonnon monimuotoisuudelle.
- Lampi on säilytettävä luonnontilaisena eikä sen vesitasapainoa saa muuttaa.

1 Potentiaalinen lähde.
- Lähde on vesilain nojalla suojeltu kohde ja sen varantaminen on kielletty.
- Lähde on metsälain 10 §:n mukainen kohde eli monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta erityisen tärkeä elinympäristö.
- Lähteen on ottava luonnontilainen tai sähen verrattava.

luo Potentiaalisiksi luonnontilaisiksi metsäkaueiksi todettu metsäalue.
- Olemassa olevia oloisuhteita ei saa heikentää. Hoito tulee sovittaa olemassa olevaa arvokkaaksi todettua ominaisuutta suosivaksi.
- Puustoisen alueenosan kehitystä tulee tukea lisäämällä puuston kiertoikää ja suosimalla monilajisuutta.

luo-2 Metsä, jolla on potentiaalia muodostua luonnontilaisesti arvokkaaksi alueeksi.
- Alueella korvataan kaavassa osoitettu polstuva metsä.
- Alueen hoidolla on ohjattava kehitystä siten, että luonnon monimuotoisuutta ja alueen vaihtelevista mikroilmastoilisia oloisuhteita vahvistetaan.

luo-3 Metsäisiä suojeltu kohde. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.
1. Perätkoiven sanaisiehtopuro, jolla oloisuhteet ja kasvillisuus säilytetään.
2. Purolan sanaisiehtopuro, jolla oloisuhteet ja kasvillisuus säilytetään.
3. Kostelevo
4. Sustempi
5. Metsänoro

luo-4 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jonka oloisuhteet säilytetään avoimina.
- Alueen yli voidaan rakentaa ilmassa kulkevia sähkövetoja tai vastaavia.
- Maan käytännen ei ole sallittu.

luo-5 Alue, jonka oloisuhteet muutetaan.
- Ennen muutamista tehdään hyväksyttyjen suunnitelmien mukaiset toimenpiteet.
- Toimenpiteiden jälkeen luo-merkintä poistuu.

luo-poistettava Potentiaalisiksi luonnontilaisiksi metsäksi todettu alue, joka voidaan poistaa.
- Kaavassa alueelle osoitetaan korvaava metsäalue.

luo-korvaava Potentiaalisiksi luonnontilaisiksi metsäksi todettu alue.
- Alueella korvataan kaavassa osoitettu polstuva metsä.
- Korvaava alue jätetään luonnontilaiseksi.
- Alueille tehdään erilliset suunnitelmat.

sanaisiehto Sanaisiehto.
- Alueella on ollut vanha pienialainen pelto / laidun, joka on muokannut alueen piirteitä.
- Alueen lehtomainen luonne säilytetään.

hulevesien viivytysalue Hulevesien viivytysalueiksi soveltuva alue.
- Alueella kulkevan ojan ainetaan muuttua luonnontilaiseksi puroksi/noroksi.
- Tarkemman suunnitelman pohjalta alueelle tehdään annetaan muodostua luonnontilaisen kaltaisia padotteita rakennelmia, jotta tarvittava tulvareisien viivytysalue saavutetaan.

3 metrit kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Kortteli, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

13 Kaupunginosan numero.

PIK Kaupunginosan nimi.

585 Korttelin numero.

0 Tonttinumero.

RYTÖKALLI Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

E1/1 VE Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suuriman sallitun kerrosluvun.

E1/1 VE Murtoluku roomalainen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarin tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

+22.500 Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.

Rakennusala.

Maitokeräysasema.

Istutettava tai luonnontilaisena säilytettävä alue.
- Tarvittaessa alueelle saa rakentaa sähköasemaan.
- Tarvittaessa alueelle saa sijoittaa ilmassa tai maassa kulkevan sähköliinjan tai vastaavan.
- Istutusalueen sisällä oleva en-1 merkinnällä osoitetu 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 korttelin osoitetun rakennus-oikeuden lisäksi yhteensä 500 k-m2 sähköaseman 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 näiden huoltotoimincita ei aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.
- Lähäisiä hulevesiä ei saa päästää maaperään tai avo-ojiin.

Katu.

Ajoneuvoliittymän liikmäätäinen sijainti.

Vanha tiestö ja polkuverkosto on jäänteenä alueella.

Vanhan yksityisten kautta osoitettu ajoyhteys.
- Ajoyhteys voidaan säilyttää, kunnes tarve ajoreitille on poistunut.

hule Ohjeellinen hulevesiallaan / -ojoitusten tulvaesien viivytyspaikka.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymiä.

1 ap/1 -2 †† Kiinteistön toiminnalle on varattava pysäköintiin alue, jonne sopii yksi autopaikka työntekijöitä kohden. Aka on rakenmettava autopaikkaratkaiseen mukaan, kuitenkin vähintään puolet.

Kehittettävä pelastusreitin yhteystarve teollisuusalueelle.
- Voidaan käyttää huoltotiinä. Sijainti ohjeellinen.
- Pelastusreitin sijoittamisesta tulee pyytää Fingridin riitesämläusunto.

Puro / noro.
- Arvokkaiksi kehittyvä tai metsäisiin perusteella suojeltava puro / noro.
- Puron / noron painanteen mikroilmasto on säilytettävä.

Kehitettävä ekologinen yhteys.

Korttelialueella pois suuntautuvan hulaveden virtaamispiste ja suunta, jonka sijaint tarkemtuu hulevesijärjestelmän suunnittelun yhteydessä.

FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu	
RYTÖKALLIO ASEMAKAAVA	1 : 2500
Forssassa 16.6.2025 Kaupunginarkkitehti Sirkka Kitykkä	
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 Hallintosihtaa Hanna Saarni	
Mxx RYTÖKALLIO Kv xx.x.2025-2Bxx §	16.6.2025 Voim.