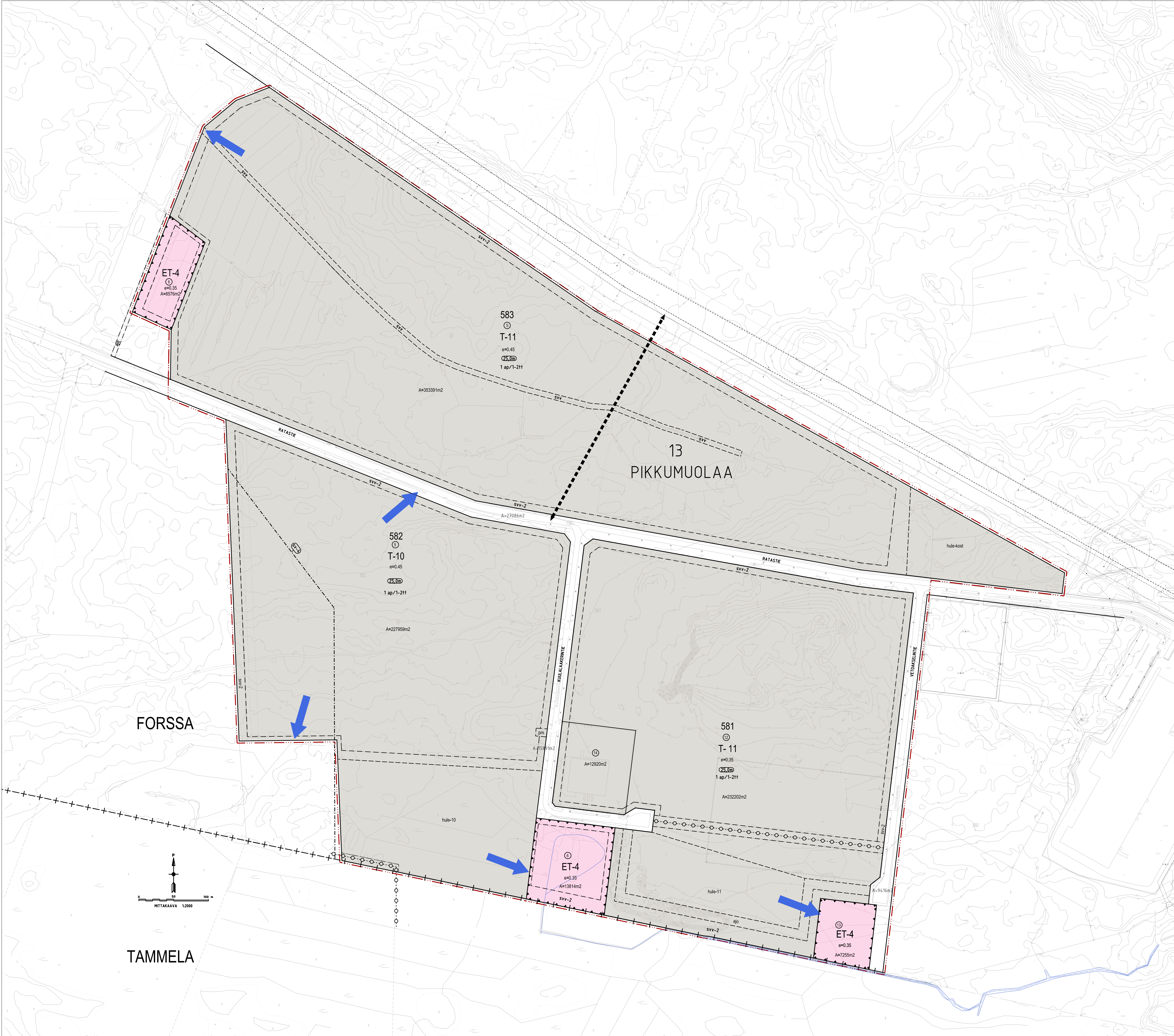




FORSSAN KAUPUNKI
PIKKUMUOLAA KAUPUNGINOSA
RATASMÄKI III

Yleiset määräykset.

- Raaka-aineita ja tuotteita, joista saatava aiheuttaa haittaa tai vaaraa ihmisten terveydelle, maaperän, pinta- tai pohjaveden pilaantumisvaaraa, rokaantumista, pölyämistä, hajuhaittaa tai muuta haittaa ympäristölle, on käsiteltävä ja varastoitava sisätiloissa tai suojatun ulkoiltoissa.
- Toiminta on sijoitettava kiinteistöllä siten, että jätetään toimivaltisten viranomaisten, lakien ja asetusten edellyttämät suojaetäisyydet ja -alueet sekä toimintojen välille että tontin rajasta. Toiminta ei saa rajoittaa naapurikiinteistöjen kaavanmukaista tai toteutunutta maankäyttöä.
- Jätevedet viemäridään niiltä osin, kuin ne täyttyvät laadultaan kaava-selostuksessa esitetyt määritelmit, jotka kaupunki on hyväksynyt. Tätä kuormitteisempien jätevesien osalta toimija on velvollinen hoitamaan tarvittavan esikäsittelyn ja viivytyksen omalla alueellaan, ellei kaupungin kanssa toisin sovi.
- Tontin osat, jotka jäävät rakentamatta tulee istuttaa tai jättää luonnon-mukaiseksi. Istutuksissa on suositava monikerroksellista kasvilisuisuutta kuten monilajista numkikkoa, 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. Puhdaita hulevesiä on kerättävä palovestialaisiin pelastustoimintaan tarvittava määrä. Tarvittaessa palosammutusvedet on koottava ja järjestettävä mahdollisuus varmistaa, että vain puhtaista hulevesiä ohjataan maastoon.

T-10

- 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 normaalitoiminta aiheuttaa melun, tärinän, ilman pilaantumisen tai muun vastaavan häiriön vuoksi kohtuutonta rasitusta ympäristöön.
- Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää kortteli-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien asuinkiinteistöjen oleskelupihoilla sekä korttelialueen läheisyydessä sijaitsevilla virkistysalueilla melun A-painoitettua ekvivalenttasoa (L_{Aeq}) 55 dB(A) päivällä (klo 7-22) eikä tasoa 50 dB (A) yöllä (klo 22-7). Rakennuslupa-asiakiipihin on liitettävä meluntorjuntasuunnitelma.
- Alueelle saa rakentaa toimintaa tukevia voimalaita, 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 -kuliuja.
- Tarvittaessa tulee hakea lentoestelupa voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.
- Kattorakenne tai katolle sijoitettavat rakennelmat ja laitteet on pyrittävä toteuttamaan siten, etteivät ne aiheuta häiritseviä heijastuksia vaakaasuuntaan.
- Alueella 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 korttein korkeustasot liittyvät maastoon ja katuverkostoon.
- Rakennukset on sijoitettava vähintään rakennuksen korkeuden etäisyydelle, kuitenkin vähintään 5 metrin päähän viereisen tontin rajasta.
- Korttein 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-suunnitelmall.
- Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee huomioida myös toiminnan mahdolliset kemikaalivuodot ja sammuusvesien hallinta. Hulevesille suositellaan luonnonmukaisten hallintamenetelmien hyödyntämistä.
- Hulevedet eivät saa vahingoittaa metsälain tai luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja kohteita.

T-11

- 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.
- Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka normaalitoiminta aiheuttaa melun, tärinän, ilman pilaantumisen tai muun vastaavan häiriön vuoksi kohtuutonta rasitusta ympäristöön.
- Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää kortteli-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien asuinkiinteistöjen oleskelupihoilla sekä korttelialueen läheisyydessä sijaitsevilla virkistysalueilla melun A-painoitettua ekvivalenttasoa (L_{Aeq}) 55 dB(A) päivällä (klo 7-22) eikä tasoa 50 dB (A) yöllä (klo 22-7). Rakennuslupa-asiakiipihin on liitettävä meluntorjuntasuunnitelma.
- Alueelle saa rakentaa toimintaa tukevia voimalaita, 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 -kuliuja.
- Tarvittaessa tulee hakea lentoestelupa voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.
- Kattorakenne tai katolle sijoitettavat rakennelmat ja laitteet on pyrittävä toteuttamaan siten, etteivät ne aiheuta häiritseviä heijastuksia vaakaasuuntaan.
- Alueella 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 korttein korkeustasot liittyvät maastoon ja katuverkostoon.
- Rakennukset on sijoitettava vähintään rakennuksen korkeuden etäisyydelle, kuitenkin vähintään 5 metrin päähän viereisen tontin rajasta.
- Korttein 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-suunnitelmall.
- Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee huomioida myös toiminnan mahdolliset kemikaalivuodot ja sammuusvesien hallinta. Hulevesille suositellaan luonnon-mukaisten hallintamenetelmien hyödyntämistä.
- Hulevedet eivät saa vahingoittaa metsälain tai luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja kohteita.

ET-4

- Yhdyskuntateknistä huoltaa palvelvien rakennusten ja laitosten alue.
- Alueella saa rakentaa hulevedenkäsittelylaitoksen tai taseasuntia.
- Alueen hulevesiratkaisut tulee tehdä pääosin luonnonmukaisiä kosteikkoja hyödyntäen tai kopioiden.
- 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupungin raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

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

MITTAKAAVA 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- Alueella on laadittava tonttikohtaiset hulevesisuunnitelmat, jotka sisältävät tarvittavat saostus-, tasaussaltaat / säiliöt tai muut järjestelmät. Tonttialueen hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tai viivytettävä. Suunnitelmissa on osoitettava hulevesien reitit kaupungin osoittamaan yleiseen verkostoon. Puroihin ja muihin luonnonvesien 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 pinta- ja maanpinnan mukana ympäristöön pääsevän kiintoaineen, 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.
- Olytuotteiden varasto- ja käsittelyalueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmien kautta. Öljynerotusjärjestelmä on varustettava näytteenotto- ja sulkuväivillä.
- Alueen mahdollisen rakentamisen yhteydessä syntyvät vieraslajiperäiset massat on käsiteltävä asianmukaisesti ja sijoitettava niiltä vastaanottaville alueille. Alueella käytettävien työkonien ja kulkuneuvojen osalta on huolehdittava, että vieraslajeja ei niiden mukana pääse leviämään alueen ulkopuolelle tai alueella paikalle, joissa kyseisiä lajeja ei vielä esiinny.

- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Hulevesien viivytysalueiksi soveltuva entinen suolaue.
- Alueen hulevesiratkaisut tulee tehdä pääosin luonnonmukaisiä kosteikkoja hyödyntäen tai kopioiden.
- Kosteikon vesi ohjautuu Tammelan kunnan puolen arvokkaalle Kaakkosuoan alueelle ylläpitäen sen luonnonmukaista vesitasapainoa.
- Hulevesien viivytysalueiksi soveltuva alue.
- Alueen hulevesiratkaisut tulee tehdä pääosin luonnonmukaisiä kosteikkoja hyödyntäen tai kopioiden.
- Kosteikon vesi ohjautuu luonnollista tilannetta noudattaen Tammelan kunnan puolen arvokkaalle Kaakkosuoan alueelle ylläpitäen sen ja Peräkorven saarienslehtopuron luonnonmukaista vesitasapainoa.
- Hulevesien viivytysalueiksi soveltuva alue.
- Alueen hulevesiratkaisut tulee tehdä pääosin luonnonmukaisiä kosteikkoja hyödyntäen tai kopioiden paikalliset kosteusolosuhteet säilyttäen.
- Puistomuuntaja.
- Puistomuuntajalle osoitettu rakennusala.
- Kaupunginosan numero.
- Kaupunginosan nimi.
- Korttelin numero.
- Tonttinumero.
- Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
- Rakennusala.
- Katu.
- Ohjeellinen sijoitus.
- Ajoyhteyden voi siirtää toisaalle tontilla.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Ohjeellinen sade- ja hulevesiä varten varattu alueen osa.
- Alueen voi siirtää toisaalle tontilla.
- Avuoman voi tarvittaessa purkittaa.
- Sade- ja hulevesiä varten varattu alueen osa.
- Maanpinnan on oltava hulevesien imeytymiseen sopivaa. Alueella voidaan kuljetttaa sadevesiä ja se voidaan istuttaa.
- Kiinteistön toiminnalle on varattava pysäköintin alue, jonne sopii yksi autopaikka työntekijää kohden. Alue on rakennettava autopaikka-tarpeen mukaan, kuitenkin vähintään puolet.
- Sinipäänsuun turpeennostalueen vaikutusalue.
- Turpeennostalueen toiminnan esim. pölyämisen aiheuttamien vaikutusten ikkääräinen raja.
- Kehitettävä pelastusreitit yhteystarve teollisuusalueelle.
- Sijainti on ohjeellinen.
- Pelastusreitti vaatii Fingridin risteämaluonnons.
- Korttelialueelta pois suuntautuvan huleveden virtauspiste ja suunta, jonka sijainti tarkentuu hulevesijärjestelmän suunnittelun yhteydessä.

	FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu
RATASMÄKI III ASEMAKAAVAN MUUTOS	
Forssassa 5.9.2025 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 keskuhallinnossa Hallintojohtaja	Hanna Saarni
M x	RATASMÄKI III Kv xx.x.2025-2026 § x
	5.9.2025 Voim. x.x.2026