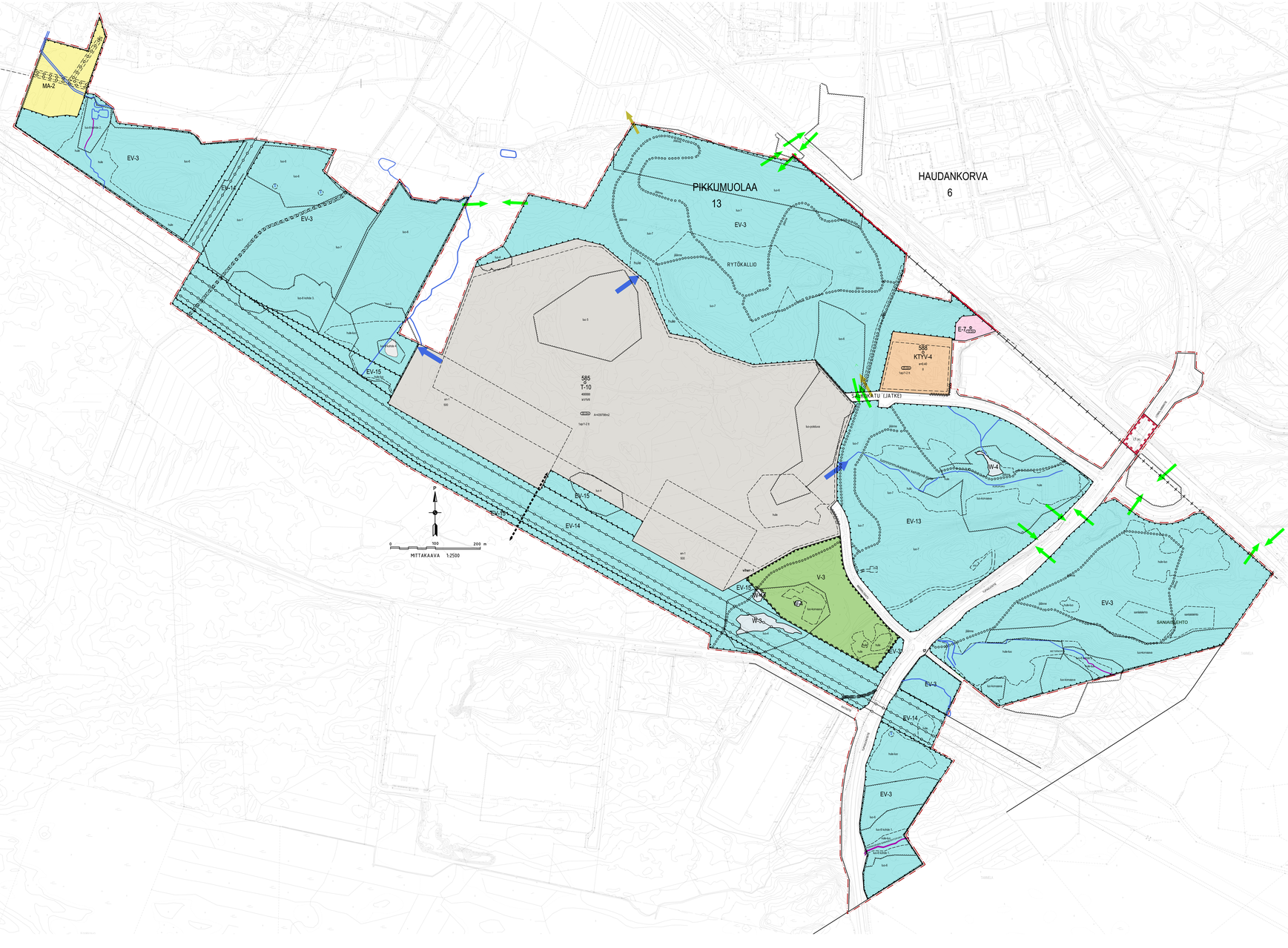

FORSSAN KAUPUNKI

PIKKUMUOLAAN KAUPUNGINOSA

RYTÖKALLIO

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

MITTAKAAVA 1:2500

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 viemäröidään niitä osin, kuin ne täyttävät laadultaan kaava-selostuksessa esitetyt määritelmät, jotka kaupunki on hyväksynyt. Tätä kuormittelisemplen jätevesien osalta toimija on velvollinen hottamaan tarvittavan esikäsittelyn ja vikvytyksen omalla alueellaan, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.
- Tontin osat, joka jäävät rakentamatta tulee istutaa tai jättää luonnon-mukaiseksi. Istutuksissa on suosittava monilehmeisellisia kasvillisuutta kuten monilajista nurmikoa, niittyä, pensaita ja eri korkuisia puita.
- Tontin tiellisen tontinosan pinnoitus tehdään siten, ettei muodostettava pinta-vesi kerätä mitoitettuja pilaantumisia.
- Tontista 15% on ottava hulevesien ilmeyrimiseen soveltuvaa aluetta. Puhtaita hulevesiä on kerättävä paikoissaisiksi pelastustoiminnan tarvittava määrä. Tarvittaessa palosammutusvedet on kuotiava ja jäätyestävä mahdollisuus varmistaa, että vain puhtaita hulevesiä ohjataan maastoon.
- Alueella on laadittava tontittikohtaiset hulevesisuunnitelmat, joka sisältävät tarvittavat sosotus-, tasausalfaat / -sälätöt tai muut jäätyestimät. Tonttilauleen hulevedet on ensisijaisesti ilmeyrettävä tai vikvyttävä. 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 ehkäisemiseen ja mäinnoitava pintavesien mukana ympäristöön pääsevän kiintoainekseen, ravinteisiin ja epäpuhtauksien määrä. Uudet rakennukset tai katu- / pihataauukset eivät saa kuitaista tulvaristitöjä.
- Tontilla muodostuvat hulevedet on vikvytettävä kiinteistöllä siten, että vikvytysaltaiden tai -säiliöiden mitoituksessa on 1,0 m3 /100m2 vettä täydellisen mäntöllä pintaa kohden ja näiden tulee hyteyntä 12 tunnin kuluessa täyttämisestä tyhjiksi. Vikvytysaltaiden tulee olla vähintäin 1,5 metrin syvyisiä täyttäälä 3,0 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivuotoratkaisut.
- Öljytuotteiden varasto- ja käsittelyalueiden hulevedet on johdettava öljynerotuksiasisemin kautta. Öljynerotusjärjestelmä on varustettava näytteenotto- ja sulkukaivolla.
- Alueen mahdollisen rakentamisen yhteydessä syntyvät vieraslajieräiset massat on käsiteltävä asianmukaisesti ja sijoitettava niitä vastaanottaville alueille. Alueella käytettävien työkoneiden ja kulkuneuvojen osalta on huolehdittava, että vieraslajeja ei näiden mukana pääse leviämään alueen ulkopuolelle tai alueella paikoilla, joissa kyseisiä lajeja ei vielä esiinny.

KTYV-4

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- logistiikka- ja varastorakennusten korttelialue.
- Alueelle ei saa sijoittaa vaara-aluetta muodostavia toimintoja. Toiminnot 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 olevien tonttien ja katualueeseen.
- Rakennukset on sijoitettava vähintäänkin rakennuksen korkeuden etäisyy-delle kadun/tien vähintäin 5 metrin päähän vieressä olevan tontin rajasta.
- Rakennusten materiaalit ja värin suhteen ohjataan kattomuodon sekä kattojen ja julkisivujen materiaalin ja värin suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Pääkäytön puolella ulkovarastorakennukset on sijoitettava kadun puolella umpiseinäisiin rakennelmiin. Pääkäytön puolelset rakentamattomat tontin osat on aidattava vähintään 200 cm korkeella umpinaisella aidalla tai vastaavalla rakennelmalla.
- Pääkäytön varrella on kärrelättävä erityistä huomiota uudisrakennusten ulkoisen arkkitehtuurin ja piha-alueiden suunnittelun.

T-10

Tilaa vaativa teollisuusalue
- Alueella saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja datakeskusrakennusten ja niiden tukitoimintojen lisäksi toimistorakennuksia ja tarvittavia meluisojarakentelta.
- Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 15 % käyttää toimistotiloihin.
- Alueen suunnitelmat on toimitettava pelastusviranomaiselle sen arvioimiseksi, onko pelastustoimen varmista riittävä suunnittelun mähden.
- Tarvittaessa alueelle on sijoitettava omaa pelastuskalustoa tai -henkilöstöä.
- Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joinka normaalitoimirta aiheuttaa melun, tärinän, ilman pilaantumisen tai muun vastaavan häiriön vuoksi kohtuutonta rasitusta ympäristölleen.
- Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää korttelialueen ulottuvuudella tähteisyydessä sijaitsevien asuinrakennusten oleskelupihoilla sekä korttelialueen tähteisyydessä sijaitsevilla vikiistysaluella melun A-painotettua ekvivalenttitaso (LAeq) 55 dB(A) päiväillä (klo 7-22) eikä taso 50 dB (A) yöllä (klo 22-7). Rakennuksiga-asiakirjoihin on liitettävä meluntorjuntasuunnitelma, jossa on esitettävä toimintaa kuleva valmis melua, muuntamoita tai sähköasemia, sähkösaneistoja ja akuatorija, sähkösjohtoja sekä multa kaapeleita, mitkä saa sijoittaa omälla kiinteistölleen.
- Alueelle saa rakennuksen enimmäiskerroksiden esämäitä rakentaa toiminnan tarvitsemia antenneja, savupiippuja, sekä hissikonehuoneita ja -kuiluja, jäähdytys-laitteistoja, meluisuuja sekä muta teknisiä laitteita ja seinämiä. Tarvittaessa tulee hakea lentoesteluja voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.
- Kattorakenne tai katolla sijoitettavat rakennelmat ja laitteet on pyrittävä toteuttamaan siten, ettäviät ne aiheuta häiritsevää heijastuksia vaakasuuntaan.
- Alueella saa käsitellä ja varastoida kemikaaleja, kuten toiminnan vaatimien varavoimageneraattoreiden polttoainetta. Kemikaalien käsittelyälle ja varastoinnille tulee hakea voimassa olevan lainsäädännön edellyttämät luvat.
- Rakentamisksiplen yhteydessä on esitettävä, miten korttelin korkeustaso liittyvät maastoon ja katuverkostoon.
- 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 korkealla aidalla.
- Jäätäessa korttelella tontteksi, on hulevesien ohjaus esitettävä kokonais-suunnitelmassa.
- Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee huomioida myös toiminnan mahdolliset kemikaalivuodot ja sammutusvesien hallinta. Hulevesille suosiellaan luonnon-mukaisten hallintamenetelmien hyötyntämistä.
- Hulevedet eivät saa vähingoittaa metsälaiin tai luonnonuojelulain nojalla suojeltuja kohteita.

V-3

Viheralue, joka turvaa luonnon monimuotoisuutta.
- Luonnonmukaiseksi kehittyvä alue, jossa ylläpidetään ja kasvatetaan hälvarastoja sekä kasvatetaan merkittävästi luonnon monimuotoisuutta.
- Alueen kehittymistä luonnonmukaiseksi edistetään tarvittaessa enintään 0,1 ha:n pienaukon.
- Kasvipankin hoito tehdään erillisen suunnitelman mukaan.

EV-3

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

EV-13

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 jalkuvan kasvatuksen periaatteella siten, että hälivarastot lisääntyvät. Avoimia alueita täydennetään puulestutuksin.
- Avoimet kalkkulueet säilytetään avoimina.
- Yläpuut säilytetään lisäten eriikäisrakennetta.
- Alueelle voi sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakentelta.

EV-14

Voimalinjale varattu alue.
- Alueen kasvillisuus pidetään matalana. Alueen luonteenomaiset kattajat säilytetään. Tärpeen mukaan korkeampia katajia voi poistaa.
- Johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää riteämäälausunto voimajohdon omistajalta.

EV-15

Voimalinjan suojavihervyöhyke.
- Tarvittaessa alueelle saa rakentaa pelastusreitin.
- Alue pidetään metsäisenä sihen asti, kun alueen rakentaminen tulee ajankohtaiseksi.
- Jos alueen yli rakennetaan voimajohto, kasvillisuus pidetään matalana.

E-7

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

MA-2

Merimuotoinen pattoulue ja metsän raja.
- Alueen monimuotoisuus perustuu hevosilaitumen sekä lehtipuuvaltaisten metsämaisjen, valtaisjen ja pelto-ojien varsien kasvillisuuden synnyttämään monimuotoisuuteen. Alueelle tehdään hoitosuunnitelma.
- Pelto-ojien varsien kasvillisuus ja laidunlamisen seurauksena syntynyt kasvillisuus tulee säilyttää alueella.
-Valtaojan varsen kasvillisuusvyöhykettä tulee laajentaa ja metsämäisteiden lehtipuuvaltaista aluetta tulee lisätä.

17.0m

Valtatien 2 ja kadun muodostama eritasoristeys.

VP-1

Pienvesialue.
- Lisäämtymis- ja levähdyspaikan heikentäminen tai hävittäminen on kielletyttä luonnonsuojelulain (9/2023) 76 § n:mukaisesti.
- Alueella on merkitystä luonnon monimuotoisuudelle.
- Lampi on säilytettävä luonnonmukaisena eikä sen vesitasapainoa saa muuttaa.

VP-2

Pienvesialue.
- Alueella on merkitystä luonnon monimuotoisuudelle.
- Lampi on säilytettävä luonnonmukaisena eikä sen vesitasapainoa saa muuttaa.

1

Potentiaalinen lähde.
- Luonnontilainen lähde on vesilain nojalla suojeltu kohde ja sen vaarantaminen on kielletty.
- Lähde on metsälain 10 §:n mukainen kohde eli monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta erityisen tärkeä elinympäristö.

luo-4

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

luo-5

Alue, jonka olosuhteet muutetaan.
- Ennen muuttamista tehdään hydrokyttyjen suunnitelmien mukaiset toimenpiteet.
- Toimenpiteiden jälkeen luo-merkintä poistuu.

luo-6

Potentiaalisiksi luonnonmukaiksi metsäalueiksi todettu metsäalue.
- Olemassa oleva luonnonolosuhteita ei saa heikentää. Hoito tulee sovittaa olemassa oleva arvokkaisiksi todettua ominaisuutta suosiviksi.
- Puustoisen alueenosan kehitystä tulee tukea lisäämällä puuston kiertokiskä ja suosimalla monilajisuutta.

luo-7

Metsä, jolla on potentiaalia muodostua luonnonmukaiseksi arvokkaaksi alueeksi.
- Alueella korvataan kaavassa osoitettu poistuva metsä.
- Alueen holdolla on ohjattava kehittystä siten, että luonnon monimuotoisuutta ja alueen vaheteleva mikroilmastollisia olosuhteita vahvistetaan.

luo-8

Metsälaiilla suojeltu kohde. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.
1. Perätörven sanlaisetetoputo, jolla olosuhteet ja kasvillisuus säilytetään.
2. Kuusisen sanlaisetetoputo, jolla olosuhteet ja kasvillisuus säilytetään.
3. Korkea
4. Suolampi
5. Metsäranta

luo-poistettava

Potentiaalisiksi luonnonmukaiksi metsiksi todettu alue, joka voidaan poistaa.
- Kaavassa alueelle osoitetaan korvaava metsäalue.

luo-korvattava

Potentiaalisiksi luonnonmukaiksi metsiksi todettu alue.
- Alueella korvataan kaavassa osoitettu poistuva metsä.
- Korvaava alue jätetään luonnonmukaiseksi.
- Alueille tehdään erilliset suunnitelmat.

sanlaisetto

Sanlaisleteto.
- Alueella on ollut varha pienialainen pelto / laidun, joka on muokannut alueen pärestä.
- Alueen lehtomainen luonne säilytetään.

hulevesi

Hulevesien vikvytysaluekisi soveltuva alue.
- Alueella kulkevan ojan annetaan muuttua luonnonmukaiseksi puroksiinoroksi.
- Metsälaiilla suojeltujen kohteiden alueilla annetaan syntyä luonnostaan paidottavia rakentelta. Muilla alueilla tehdään tarkemman suunnitelman pohjalta luonnonmukaisen kaltaisia paidotavia rakennelmia, jotka tarvittava tulvaveisen vikvytysalue saavutetaan.

hule

Ohjeellinen hulevesiallaan / -ajottaisten tulvavesien vikvytyspaikka.
- Tarvittaisen ojien annetaan muuttua luonnonmukaiseksi puroksiinoroksi.
- Metsälaiilla suojeltujen kohteiden alueilla annetaan syntyä luonnostaan paidotavia rakentelta. Muilla alueilla tehdään tarkemman suunnitelman pohjalta luonnonmukaisen kaltaisia paidotavia rakennelmia ja aitaita, jotta tarvittava tulvaveisen vikvytysalue saavutetaan.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

13

Kaupunginosan numero.

PIK

Kaupunginosan nimi.

585

Korttelin numero.

Tonttinumero.

RYTÖKALLI

Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

k11/18

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

k11/18

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

(30,5m)

Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.

rm

Rakennusala.

ev

Matkaviestinasema.

vihar-1

Istutettava tai luonnonmukaisena säilytettävä alue.
- Tarvittaessa alueelle saa rakentaa sähköasemaa.
- Tarvittaessa alueelle saa sijoittaa ilmassa tai maassa kulkevan sähköliinjan tai vastaavan.
- Istutusalueen sisällä oleva en-1 merkinnällä osoitettu alueen osa pidetään metsäisenä sihen asti, kun alueen rakentaminen tulee ajankohtaiseksi.

sähköasema

Sähköasema.
- Ohjeellinen sähköaseman paikka, jolle saa sijoittaa aseman lisäksi sähen liittyvät voimajohdot ja muut toiminnot.
- Sähköaseman osa-alueille saa rakentaa korttelin osoitetun rakennus-oikeuden lisäksi yhteensä 500 k-m2 sähköaseman palvelevia rakennuksia. -Rakennukset, muuntajat, sähköliittimet ja rakennelmat on sijoitettava vähintään 10 metrin päähän tontin rajasta.
- Jos paikka jää käyttämättä rakennusalan ulkopuolinen alue pidetään luonnonmukaisena.
- On huolehdittava, että öljyä, kemikaaleja tai muita vaarallisia aineita sisältävistä muuntajista ja laitteista tai näiden huoltotoimincta ei aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.
- Lisäksi hulevesiä ei saa päästää maaperään tai avo-ojiin.

Puistomuuntaja.
- Puistomuuntajalle osoitettu rakennusala.

Katu.

Ajoneuvoliittymän ikämäärätinen sijainti.

Vanha tiestö ja polkuverkosto on jäänteenä alueella.

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

Ilma- tai maajohtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1 ap/1 -2 !!

Kiinteistön toiminnalle on varattava pysäkintiin alue, jonne sopii yksi autopaikka työntekijälä kohden. Alue on rakennettava autopaikkaraiperen mukaan, kuitenkin vähintään puolet.

Kehitettävä pelastusreitin yhteystarve teollisuusalueelle.
- Voidaan käyttää huoltotiinä. Sijainti ohjeellinen.
- Pelastusreitin sijoittamisesta tulee pyytää Fingridin riteämälausunto.

Metsälain perusteella suojeltava puro / noro.
- Puron / noron painanteen mikroilmasto on säilytettävä.

Arvokkaaksi kehittyvä puro / noro.
- Puron / noron painanteen mikroilmasto on säilytettävä.

Jondolle tarkoitettu yhteystarve.
- Suunnitelmat on hyväksytettävä maankäytön suunnittelussa ekologisten yhteyksien säilyminen varmistamiseksi.

Kehitettävä ekologinen yhteys.

Korttelialueella pois suuntautuvan hulleveden virtaamispiste ja suunta, jonka sijainti tarkentuu hulevesijärjestelmän suunnittelun yhteydessä.

FORSSAN KAUPUNKI
Maankäytön suunnittelu

RYTÖKALLIO ASEMAKAAVA	1 : 2500
Forssassa 5.9.2025 Kaupunginkiikterö Sirkka Köykkä	
Asemakaavan pohjakarta täyttää alueidenkäytöstän (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset. Kaupungingeodeetti Aki Hämmä	
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on kuun xx päivänä 2025 pöytäkirjan xx§:n kohdalla hyväksynyt. Forssan kaupungin keskushallinnossa Hallinnöjohtaja Hanna Saarni	
Mxx RYTÖKALLIO Kv xx.x.2025-29xx §	5.9.2025 Voim.