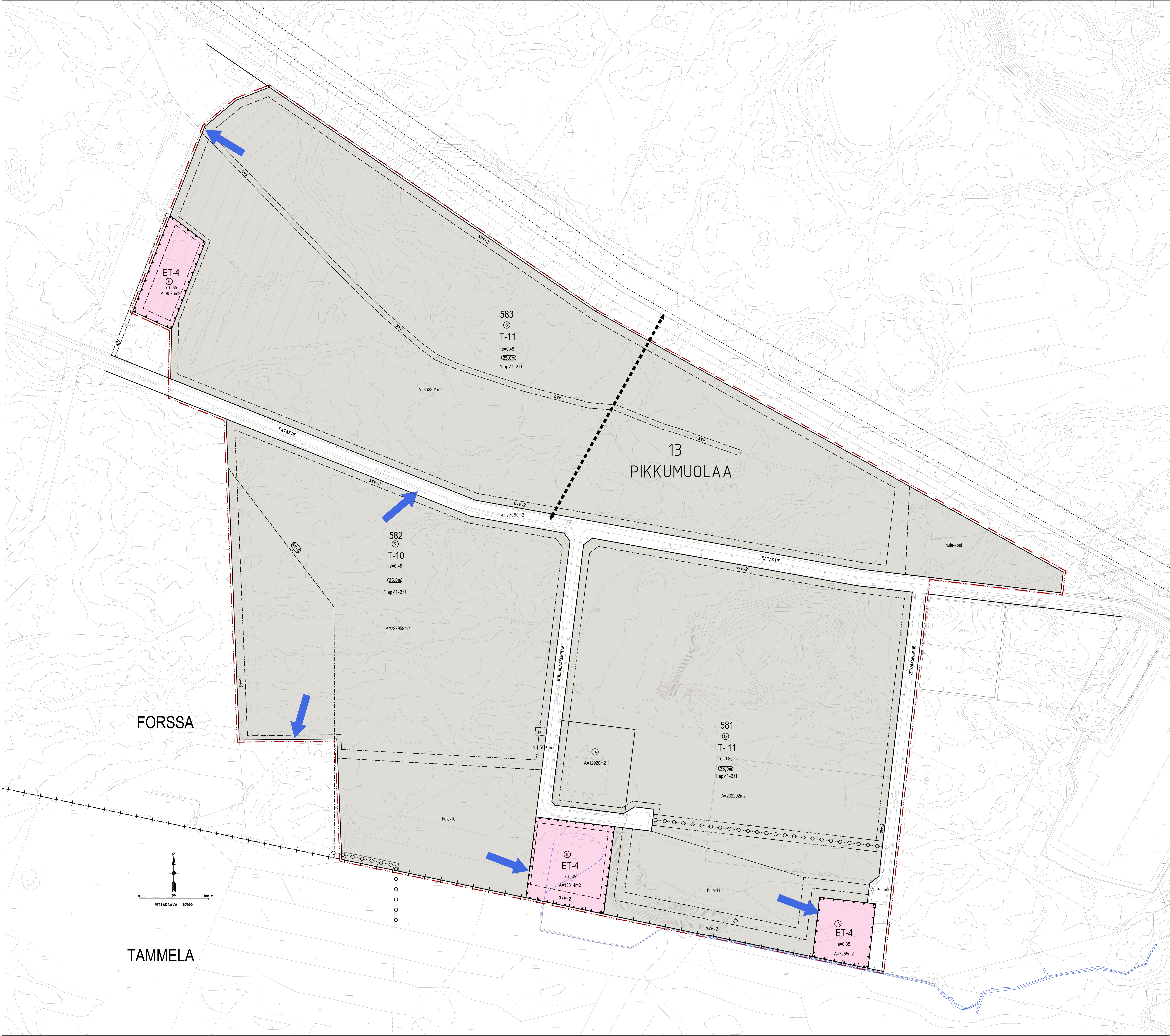




FORSSAN KAUPUNKI
PIKKUMUOLAN KAUPUNGINOSA
RATASMÄKI III

Yleiset määräykset:

- Raaka-aineita ja tuotteita, joista saattaa aiheutua haittaa tai vaaraa ihmisten terveydelle, maaperän, pinta- tai pohjaveden pilaantumisvaaraa, roskautumista, pölyämistä, hajuhaittaa tai muuta haittaa ympäristölle, on käsiteltävä ja varastoitettava säiliöissä tai suojatulla ukotiloissa.
- Toiminta on sijoitettava kiinteistöllä siten, että jätetään toimivaltaiten vieromaisten, lakien ja asetusten edellyttämät suojaetäisyydet ja -alueet sekä toimintojen välille että tontin rajasta. Toiminta ei saa rajoittaa naapurikiinteistöjen kaavamukaisia tai toteutunutta maankäyttöä.
- Jätevedet viemäriäidään niiltä osin, kuin ne täyttyvät laadultaan kaava-selostuksessa esitetyt määritelmät, jotka kaupunki on hyväksynyt. Tätä kuormitteisempien jätevesien osalta toimija on velvollinen hoitamaan tarvittavan esikäsitelyn ja viivytyksen omalla alueellaan, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.
- Tontin osat, jotka jäävät rakentamatta tulee istuttaa tai jättää luonnon-mukaiseksi. Istutuksissa on suosittava monikerroksellista kasvillisuutta kuten monilajista numkkoa, niittyjä, pensaita ja eri korkuisia puita.
- Tontin teollisen toiminnan liikenne- ja käyttöalueille on muodostettava rakenne, joka estää maaperän pilaantumisen.
- Puhtaita hulevesiä on kerättävä palovesialtisiin pelastustoimintaan tarvittava määrä. Tarvittaessa palosammutusvedet on koottava ja järjestettävä mahdollisuus varmistaa, että vain puhtaita hulevesiä ohjataan maastoon.

T-10

- Tilaa vaativa teollisuusalue
- Alueella saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja datakeskusrakennusten ja niiden tukitoimintojen lisäksi toimistorakennuksia ja tarvittavia melusuojarakenteita.
 - Tontin rakennelusta kerrosalasta saa enintään 15 % käyttää toimistotiloihin.
 - Alueen suunnitelmat on toimitettava pelastusviranomaiselle sen arvioimiseksi onko pelastustoimen valmius riittävä suunniteltuihin nähtä.
 - Tarvittaessa alueelle on sijoitettava omaa pelastusalaustoa tai -henkilöstöä.
 - Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka normaali toiminta aiheuttaa melun, tärinän, ilman pilaantumisen tai muun vastaavan häiriön vuoksi kohtuutonta rasitusta ympäristölle.
 - Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää korttelialueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien asuin- ja palvelutalouksien oleskelualueilla sekä korttelialueen läheisyydessä sijaitsevilla virkistysalueilla melun A-painoitettua ekvivalentitasoa (LAeq) 55 dB(A) päivällä (klo 7-22) eikä tasoa 50 dB (A) yöllä (klo 22-7). Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä melu- ja tärinäsunnitelma.
 - Alueelle saa rakentaa toimintaa tukevia voimalaita, muuntamoita tai sähköasemia, sähkövarastoja ja akustoja, sähköjohtoja sekä muita kaapeleita, jotka saa sijoittaa omille kiinteistöilleen.
 - Alueelle saa rakennusten enimmäiskorkeuden estämättä rakentaa toiminnan tarvitsemia antenneja, savupiippuja, sekä hissikonehuoneita ja -kulijsia, jäähdytyslaitteistoja, melusuoja- ja muita teknisiä laitteita ja seinämiä. Tarvittaessa tulee hakea lentotesteluvoimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.
 - Katteita, rakennetut tai katolle sijoitettavat rakennelmat ja laitteet on pyrittävä toteuttamaan siten, etteivät ne aiheuta häiritseviä heijastuksia vaakasuntaan.
 - Alueella saa käsitellä ja varastoida kemikaaleja, kuten toiminnan vaatimien varavimageneraattoreiden 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 toteiksi, on hulevesien ohjaus esitettävä kokonais-suunnitelmailla.

T-11

- Tilaa vaativa teollisuusalue
- Alueella saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja datakeskusrakennusten ja niiden tukitoimintojen lisäksi toimistorakennuksia ja tarvittavia melusuojarakenteita.
 - Tontin rakennelusta kerrosalasta saa enintään 15 % käyttää toimistotiloihin.
 - Alueen suunnitelmat on toimitettava pelastusviranomaiselle sen arvioimiseksi onko pelastustoimen valmius riittävä suunniteltuihin nähtä.
 - Tarvittaessa alueelle on sijoitettava omaa pelastusalaustoa tai -henkilöstöä.
 - Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka normaali toiminta aiheuttaa melun, tärinän, ilman pilaantumisen tai muun vastaavan häiriön vuoksi kohtuutonta rasitusta ympäristölle.
 - Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää korttelialueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien asuin- ja palvelutalouksien oleskelualueilla sekä korttelialueen läheisyydessä sijaitsevilla virkistysalueilla melun A-painoitettua ekvivalentitasoa (LAeq) 55 dB(A) päivällä (klo 7-22) eikä tasoa 50 dB (A) yöllä (klo 22-7). Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä melu- ja tärinäsunnitelma.
 - Alueelle saa rakentaa toimintaa tukevia voimalaita, muuntamoita tai sähköasemia, sähkövarastoja ja akustoja, sähköjohtoja sekä muita kaapeleita, jotka saa sijoittaa omille kiinteistöilleen.
 - Alueelle saa rakennusten enimmäiskorkeuden estämättä rakentaa toiminnan tarvitsemia antenneja, savupiippuja, sekä hissikonehuoneita ja -kulijsia, jäähdytyslaitteistoja, melusuoja- ja muita teknisiä laitteita ja seinämiä. Tarvittaessa tulee hakea lentotesteluvoimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.
 - Katteita, rakennetut tai katolle sijoitettavat rakennelmat ja laitteet on pyrittävä toteuttamaan siten, etteivät ne aiheuta häiritseviä heijastuksia vaakasuntaan.
 - Alueella saa käsitellä ja varastoida kemikaaleja, kuten toiminnan vaatimien varavimageneraattoreiden 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 toteiksi, on hulevesien ohjaus esitettävä kokonais-suunnitelmailla.

- Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee huomioida myös toiminnan mahdolliset kemikaalivuodot ja sammutusvesien hallinta. Hulevesille suositellaan luonnonmukaisen hallintamenetelmien hyödyntämistä.
- Hulevedet eivät saa vahingoittaa metsäläin tai luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja kohteita.
- Tilaa vaativa teollisuusalue
- Alueella saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja datakeskusrakennusten ja niiden tukitoimintojen lisäksi toimistorakennuksia ja tarvittavia melusuojarakenteita.
- Tontin rakennelusta kerrosalasta saa enintään 15 % käyttää toimistotiloihin.
- Alueen suunnitelmat on toimitettava pelastusviranomaiselle sen arvioimiseksi onko pelastustoimen valmius riittävä suunniteltuihin nähtä.
- Tarvittaessa alueelle on sijoitettava omaa pelastusalaustoa tai -henkilöstöä.
- Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka normaali toiminta aiheuttaa melun, tärinän, ilman pilaantumisen tai muun vastaavan häiriön vuoksi kohtuutonta rasitusta ympäristölle.
- Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää korttelialueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien asuin- ja palvelutalouksien oleskelualueilla sekä korttelialueen läheisyydessä sijaitsevilla virkistysalueilla melun A-painoitettua ekvivalentitasoa (LAeq) 55 dB(A) päivällä (klo 7-22) eikä tasoa 50 dB (A) yöllä (klo 22-7). Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä melu- ja tärinäsunnitelma.
- Alueelle saa rakentaa toimintaa tukevia voimalaita, muuntamoita tai sähköasemia, sähkövarastoja ja akustoja, sähköjohtoja sekä muita kaapeleita, jotka saa sijoittaa omille kiinteistöilleen.
- Alueelle saa rakennusten enimmäiskorkeuden estämättä rakentaa toiminnan tarvitsemia antenneja, savupiippuja, sekä hissikonehuoneita ja -kulijsia, jäähdytyslaitteistoja, melusuoja- ja muita teknisiä laitteita ja seinämiä. Tarvittaessa tulee hakea lentotesteluvoimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.
- Katteita, rakennetut tai katolle sijoitettavat rakennelmat ja laitteet on pyrittävä toteuttamaan siten, etteivät ne aiheuta häiritseviä heijastuksia vaakasuntaan.
- Alueella saa käsitellä ja varastoida kemikaaleja, kuten toiminnan vaatimien varavimageneraattoreiden 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 toteiksi, on hulevesien ohjaus esitettävä kokonais-suunnitelmailla.

- Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee huomioida myös toiminnan mahdolliset kemikaalivuodot ja sammutusvesien hallinta. Hulevesille suositellaan luonnonmukaisen hallintamenetelmien hyödyntämistä.
- Hulevedet eivät saa vahingoittaa metsäläin tai luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja kohteita.

- Yhdyskuntateknistä huoltaa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue.
- Alueelle saa rakentaa huleveden käsittelylaitoksen tai tasausalustan.
- Alueen hulevesiratkaisut tulee tehdä pääosin luonnonmukaisista kosteikkoista hyödyntäen tai kopioiden.

- 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupungin raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

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

MITTAKAAVA 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- Alueella on laadittava tonttikohdattavat hulevesisuunnitelmat, jotka sisältävät tarvittavat saostus-, tasausalustat / -sillit tai muut järjestelmät. Tonttialueen hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tai viivytettävä. Suunnitelmissa on osoitettava hulevesien reitti kaupungin osittamaan yleiseen verkostoon. Puroihin ja muihin luonnonvesiin ohjataan hulevesiä niin, että purojen olosuhteet säilyvät. Lisäksi on osoitettava puroihin ja kosteikkoihin suuntautuvien hulevesien määrä.
- Rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnassa on kiinnitettävä huomiota eroosion ehkäisemiseen ja minimoitava pintavesien mukana ympäristöön pääsevän kiintoainesten, ravinteiden ja epäpuhtauksien määrä. Uudet rakennukset tai katu- / pihasaukukset eivät saa katkaista tulvareittejä.
- Tontilla muodostuvat hulevedet on viivytettävä kiinteistöllä siten, että viivytysaltaiden tai -sillaiden mitoitustilavuus on 1,0 m³/100m² vettä läpäsäädäntä pintaa kohden ja niiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään. Viivytysaltaiden tai -sillaiden on viivytettävä hulevesiä vähintään 3,0 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivuotojärjestelmä.
- Olytuotteiden varasto- ja käsittelyalueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmien kautta. Öljynerotusjärjestelmä on varustettava näytenotto- ja sulkuväivillä.
- Alueen mahdollisen rakentamisen yhteydessä syntyvät vieraslajiperäiset massat on käsiteltävä asianmukaisesti ja sijoitettava niitä vastaanottaville alueille. Alueella käytettävien työkonereiden ja kulkuneuvojen osalta on huolehdittava, että vieraslajia ei niiden mukana pääse leviämään alueen ulkopuolelle tai alueella paikalle, jossa kyseisiä lajeja ei vielä esiinny.

- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.

- Hulevesien viivytysalueiksi soveltuva entinen suoalue.
- Alueen hulevesiratkaisut tulee tehdä pääosin luonnonmukaisista kosteikkoista hyödyntäen tai kopioiden.
- Kosteikon vesi ohjautuu Tammelan kunnan puolen arvokkaalle Kaakkosuo-alueelle ylläpitäen sen luonnonmukaisista vesistöistä.

- Hulevesien viivytysalueiksi soveltuva alue.
- Alueen hulevesiratkaisut tulee tehdä pääosin luonnonmukaisista kosteikkoista hyödyntäen tai kopioiden.
- Kosteikon vesi ohjautuu luonnollista tilannetta noudattaen Tammelan kunnan puolen arvokkaalle Kaakkosuo-alueelle ylläpitäen sen ja Peräkorven saniaislehtopuron luonnonmukaisista vesistöistä.

- Hulevesien viivytysalueiksi soveltuva alue.
- Alueen hulevesiratkaisut tulee tehdä pääosin luonnonmukaisista kosteikkoista hyödyntäen tai kopioiden paikalliset kosteusolosuhteet säilyttäen.

- Puistomuntajia.
- Puistomuntajalle osoitettu rakennusala.

13
PIK
581
Tontin numero.

- Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- Tehokkuuskulu e kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
- Rakennusala.
- Katu.

- Ohjeellinen ajojohde.
- Ajojohde voi siirtää toisaalle tonttia.
- Johtoa varten varattu alueen osa.

- Ohjeellinen sade- ja hulevesiä varten varattu alueen osa.
- Alueen voi siirtää toisaalle tontilla.
- Avuomaan voi tarvittaessa pukeutaa.

- Sade- ja hulevesiä varten varattu alueen osa.
- Maanpinnan on oltava hulevesien imeytymiseen sopiva. Alueella voidaan kylvästä sadevesiä ja se voidaan istuttaa.
- Kiinteistön toiminnalle on varattava pysäköintialue, jonne sopii yksi autopaikka työntekijä kohden. Alue on rakennettava autopaikka-tarpeen mukaan, kuitenkin vähintään puolet.

- Sinipäänsuon turpeennostoalueen vaikutusalue.
- Turpeennostoalueen toiminnan esim. pölyämisen aiheuttamien vaikutusten ikkämääräinen raja.

- Kehitettävä pelastusreitit yhteystarve teollisuusalueelle.
- Sijainti on ohjeellinen.
- Pelastusreitit vaatii Fingridin risteämaluonnoston.

- Korttelialueelta pois suuntautuvan huleveden virtaamispiste ja suunta, jonka sijainti tarkentuu hulevesijärjestelmän suunnittelun yhteydessä.

 FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu		
RATASMÄKI III ASEMAKAAVAN MUUTOS		
Forssassa 5.9.2025		1 : 2000
Kaupunginarkkitehti	Sirkka Köykkä	
Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset.		
Kaupungeodeetti	Aki Härma	
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on lokakuun 10 päivänä 2025 pöytäkirjan 116 §:n kohdalla hyväksynyt.		
Forssan kaupungin keskuksihallinnossa		
Hallintojohtaja	Hanna Saarni	
M x	RATASMÄKI III	5.9.2025
	Kv 20.10.2025 § 116	Voim. x.x.2026