FORSSAN KAUPUNKI

PISPANMÄEN JA PIKKU-MUOLAAN KAUPUNGINOSAT

KIIMASSUO-ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU PISPANMÄEN KAUPUNGINOSAN KORTTELI 531 SEKÄ KATU- JA SUOJAVIHERALUEITA SEKÄ PIKKU-MUOLAAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 571 - 575 SEKÄ KATU- JA SUOJAVIHERALUEITA.

- Tuulivoimaloiden vaikutusalueet on määritetty tuulivoimapuistosta Ramboll Oy:n tekemiin tuulivoimalakohtaisiin melu- ja välkelaskelmiin perustuen ja niissä on huomioitu Ympäristöhallinnon Tuulivoimarakentamisen suunnitteluohje 4/2012.
- Tähän asemakaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvaus asemakaavan vaikutuksista. Selostuksessa on tarkemmin selitetty kaavamääräysten tarkoitus ja tulkinta.

MITTAKAAVA 1:3000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleiset määräykset:

- Alueella oleva toiminta ei saa aiheuttaa Seveso II direktiivin (96/82/EY) mukaista suuronnettomuusriskiä.
- Alue saa muodostaa korkeintaan pelastustoiminnan II-luokan riskialueen. (Pelastustoimen toimintavalmiuden suunnitteluohje; Sisäasiainministeriön julkaisut 21/2012)
- Raaka-aineiden ja tuotteiden, joista saattaa aiheutua haittaa tai vaaraa ihmisten terveydelle, maaperän, pinta- tai pohjaveden pilaantumisvaaraa, roskaantumista, pölyämistä, hajuhaittaa tai muuta haittaa ympäristölle, on prosessoitava ja varastoitava sisätiloissa tai suojattuna ulkotiloissa.
- Toiminta on sijoitettava kiinteistöllä siten, että jätetään riittävät suojaetäisyydet ja -alueet sekä toimintojen välille että tontinrajasta. Toiminta ei saa rajoittaa naapurikiinteistöjen käyttöä.
- Toimijan on esitettävä lupahakemusasiakirjoissa maanrakennussuunnitelmat.
- Jätevedet viemäröidään niiltä osin, kuin ne täyttävät laadultaan kaavaselostuksessa esitetyt määritelmät, jotka kaupunki on hyväksynyt. Tätä kuormitteisempien jätevesien osalta toimija on velvollinen hoitamaan tarvittavan esikäsittelyn ja viivytyksen omalla alueellaan, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.
- Tontin 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.
- Toimijan on esitettävä lupahakemusasiakirjoissa tonteittain hulevesisuunnitelma, joka sisältää tarvittavat kiinteistöittäiset tasausaltaat tai -säiliöt. Suunnitelmassa on myös osoitettava hulevesille reitit kaupungin osoittamaan yleiseen tasausaltaaseen. Tarvittaessa tonttien hulevedet ohjataan muiden tonttien kautta. Suunnitelmassa on otettava huomioon tulvavesien kerääminen seuraavasti:
  - Likaiset hulevedet on viemäröitävä, jolloin niiden on täytettävä viemäröitävien jätevesien laatuvaatimukset. Likaisia hulevesiä saa syntyä enintään 20%:lta tontin pinta-alasta. Ylimenevä osuus hulevesivirtaamasta on viivytettävä kiinteistöllä. Likaisten hulevesien virtaama saa olla enintään 25 l/s/ha x voimakkaasti kuormitteisten hulevesien valuma-alue.
  - Lievästi kuormitteiset hulevedet on käsiteltävä paikallisesti kiinteistöittäin. Käsiteltyjä sekä puhtaita hulevesiä saa johtaa alueen yleiseen hulevesijärjestelmään. Kunkin tontin hulevesien virtaama saa olla enintään 75 l/s/ha x tontin pinta-ala. Ylimenevä osuus hulevesivirtaamasta on viivytettävä kiinteistöllä. Maastoon johdettavien hulevesien laatua on seurattava säännöllisesti.
  - Puhtaat hulevedet voidaan imeyttää maastoon.

T-6

Teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennusten korttelialue.
- Teollisuustoiminnan hajuhaittoja aiheuttavan raaka-aineen vastaanotto, varastointi ja käsittely on sallittu vain sisätiloissa, joista ei saa tulla hajua ulkoilmaan.
- Alueelle saa myös sijoittaa tarvittavan voimalaitoksen.
- Alueen toiminnasta ei saa aiheutua asutukselle tai naapureille kohtuutonta rasitusta ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista.
- Alueen toiminnan on kestettävä mahdolliset jätteenkäsittelyalueen aiheuttamat haitat.
- Rakennukset on sijoitettava vähintään 6 metrin etäisyydelle viereisen tontin rajasta.
- Alueelle saa sijoittaa ilman suojausta vain ulkovarastointialueita, joissa materiaalia ei saa käsitellä, muokata tai jalostaa. Ulkovarastointialueet on sijoitettava pääkatujen puolella umpiseinäisiin katoksiin tai aidattava vähintään 200 cm korkealla umpinaisella aidalla.
- Varastokasojen enimmäiskorkeus saa olla 10 metriä. Toimijan on määritettävä kasojen etäisyydet tapauskohtaisesti pelastusviranomaisten kanssa. Toimijan on tehtävä alueelle pelastussuunnitelma, jossa määritellään varastokasojen korkeudet ja etäisyydet eri materiaaleille. Pelastussuunnitelma on pidettävä ajantasalla.

ET-4

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
- Alueelle saa rakentaa vedenkäsittelylaitoksen tai tasausaltaan.

EN-2

Energiahuollon korttelialue.
- Alueelle saa rakentaa energiaa tuottavan voimalaitoksen.
- Alueella saa varastoida energian lähteenä käytettävää raaka-ainetta.
- Toiminnan hajuhaittoja aiheuttavan raaka-aineen vastaanotto, varastointi ja käsittely on sallittu vain sisätiloissa, joista ei saa tulla hajua ulkoilmaan.
- Alueen toiminnasta ei saa aiheutua asutukselle tai naapurille kohtuutonta rasitusta ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista.
- Varastokasojen enimmäiskorkeus saa olla 10 metriä. Toimijan on määritettävä kasojen etäisyydet tapauskohtaisesti pelastusviranomaisten kanssa. Toimijan on tehtävä alueelle pelastussuunnitelma, jossa määritellään varastokasojen korkeudet ja etäisyydet eri materiaaleille. Pelastussuunnitelma on pidettävä ajantasalla.
- Raaka-aine, joka voi palon yhteydessä lähteä lentämään naapuritontille, on rajattava riittävän korkealla suojaseinämällä.

EJ-1

Jätteenkäsittelyn korttelialue.
- Alueelle saa sijoittaa ja rakentaa jätehuollon tarvitsemia laitteita, rakennelmia ja rakennuksia.
- Täyttöalueet on suunniteltava siten, että niiden enimmäiskaltevuus on 1:3 ja lakialueiden vähimmäiskaltevuus 1:20.
- Toimijan on tehtävä jätealueille hulevesisuunnitelmat, joissa otetaan huomioon hulevesien hallinta ja viivyttäminen alueilla. Suunnitelmissa on osoitettava alueiden sisälle riittävät hulevettä pidättävät alueet, jotka toimivat myös alueiden sulkemisen jälkeen.
- Suljetut läjitysalueet on istutettava ja niiden pitää muodostaa maisemoinnin jälkeen ympäröivään maastoon sopiva kumpareinen maastonmuoto. Suljetuille alueille saa sijoittaa maisemoinnin jälkeen alueelle soveltuvia rakenteita, joiden sijoituksesta toimijan on esitettävä kokonaissuunnitelma.
- Alueen hajuhaitat on minimoitava kaikin mahdollisin keinoin.

EJT-1

Jätteenkäsittelyn sekä jätteitä hyväksikäyttävän ja lajittelevan teollisuuden korttelialue.
- Alueen toiminnasta ei saa aiheutua asutukselle tai naapurille kohtuutonta rasitusta ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista.
- Aluetta rakennettaessa tulee kiinnittää erityisesti huomiota jätteenkäsittelystä aiheutuvien riskien hallintaan.
- Alueen toiminnan on kestettävä mahdolliset jätteenkäsittelyalueen aiheuttamat haitat.
- Rakennukset on sijoitettava vähintään 6 metrin etäisyydelle viereisen tontin rajasta.
- Alueelle ei saa sijoittaa jätteen loppusijoitusta.
- Toiminnan hajuhaittoja aiheuttavan raaka-aineen vastaanotto, varastointi ja käsittely on sallittu vain sisätiloissa, joista ei saa tulla hajua ulkoilmaan.
- Varastokasojen enimmäiskorkeus saa olla 10 metriä. Toimijan on määritettävä kasojen etäisyydet tapauskohtaisesti pelastusviranomaisten kanssa. Toimijan on tehtävä alueelle pelastussuunnitelma, jossa määritellään varastokasojen korkeudet ja etäisyydet eri materiaaleille. Pelastussuunnitelma on pidettävä ajantasalla.

EJT-2

Jätteitä hyväksikäyttävän ja lajittelevan teollisuuden korttelialue.
- Alueen toiminnasta ei saa aiheutua asutukselle tai naapurille kohtuutonta rasitusta ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista.
- Aluetta rakennettaessa tulee kiinnittää erityisesti huomiota toiminnoista aiheutuvien riskien hallintaan.
- Alueen toiminnan on kestettävä mahdolliset jätteenkäsittelyalueen aiheuttamat haitat.
- Rakennukset on sijoitettava vähintään 6 metrin etäisyydelle viereisen tontin rajasta.
- Alueelle ei saa sijoittaa jätteen loppusijoitusta.
- Toiminnan hajuhaittoja aiheuttavan raaka-aineen vastaanotto, varastointi ja käsittely on sallittu vain sisätiloissa, joista ei saa tulla hajua ulkoilmaan.
- Varastokasojen enimmäiskorkeus saa olla 10 metriä. Toimijan on määritettävä kasojen etäisyydet tapauskohtaisesti pelastusviranomaisten kanssa. Toimijan on tehtävä alueelle pelastussuunnitelma, jossa määritellään varastokasojen korkeudet ja etäisyydet eri materiaaleille. Pelastussuunnitelma on pidettävä ajantasalla.
- Ulkovarastointialueet on sijoitettava pääkatujen puolella umpiseinäisiin katoksiin tai aidattava vähintään 200 cm korkealla umpinaisella aidalla.

EV-1

Suojaviheralue.
- Suunniteltaessa alueen käyttöä on huomioitava jätteenkäsittelyalueilta aiheutuvat ympäristölliset haittatekijät.
- Alue on hoidettava siten, että maastonmuodot ja kasvillisuus muodostavat suojavyöhykkeen ympäristöhaittoja aiheuttavien toimintojen ja muun maankäytön väliin.
- Maastonmuotoja ei saa muuttaa. Alueen luontainen puu- ja pensaskasvillisuus pidetään elinvoimaisena. Avohakkuita ei saa suorittaa.
- Alueelle on tehtävä metsänhoitosuunnitelma. Alueen metsänhoito perustuu monilajiseen eri-ikäiseen puustoon.
- Alueelle voidaan sijoittaa tasausaltaita.

	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin raja.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
13	Kaupunginosan numero.
PIK	Kaupunginosan nimi.
580	Korttelin numero.
RATASTIE	Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
bj	Alue, jolle saa sijoittaa biokaasun jakeluaseman.
toim	Toimistorakennusten rakennusala. Alueen toimisto- ja kokoustilat tulee sijoittaa ensisijaisesti tälle rakennusalalle.
j/käs.	Varastointi ja käsittelykenttä, jonka pohjarakenteissa voidaan käyttää soveltuvin osin jätettä.
	Katu.
ajo	Ajoyhteys.
ajo/pelastusreitti	Ajoyhteys/pelastusreitti.
pelastusreitti	Pelastusreitti.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
M	Maakaasua varten varattu alueen osa.
svv-2	Sade- ja hulevesiä varten varattu alueen osa. Maanpinnan on oltava hulevesien imeytymiseen sopivaa. Alueella voidaan kuljettaa sadevesiä ja se voidaan istuttaa.
svv-3	Sade- ja hulevesiä varten varattu alueen osa. - Maanpinnan korkeusaseman oleellinen muuttaminen on kiellettyä. - Alueella on säilytettävä ja tarvittaessa istutettava puustoinen vyöhyke. - Alueella voidaan kuljettaa sadevesiä.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
1 ap/1-2tt	Kiinteistön toiminnalle on varattava pysäköintiin alue, jonne sopii yksi autopaikka työntekijää kohden. Alue on rakennettava autopaikkatarpeen mukaan, kuitenkin vähintään puolet.
	Rakenteellinen suoja. - Suojarakenne, joka estää mahdollisessa palotilanteessa palon leviämisen maastossa alemmille alueille.
	Vähintään 200cm korkea umpinainen aita, joka vähentää kiinteistöltä tulevia haittoja.
va-2	Kevyen poltto-öljyn säiliöistä aiheutuva vaara- alue.
va-3	Kaasusäiliöstä aiheutuva vaara- alue.
T/pil	Selvitettävä alue. - Viitteitä maaperän pilantumisesta, tutkittava ennen maanrakennustöitä ja/ tai jatkosuunnittelun yhteydessä.
	Tuulivoimala.
	Tuulivoimalan vyöhykealue. - Alueen rakentamisessa on huomioitava tuulivoimalan toiminta. - Alueelle sijoittuvien rakennelmien korkeus saa olla enintään 30 metriä keskimääräisestä maankorosta. - Merkintä poistuu, jos Tuulivoimapuisto-kaava ei tule voimaan.
me-1	Tuulivoimaloiden melun vaikutusalue asumiselle. (Tuulivoimaloiden aiheuttama äänen voimakkuus alueen sisällä saattaa rajoittamattomana ylittää paikoin A-painotetun ekvivalenttitason LAeq 40 dB.) - Alueille, joissa tuulivoimalan vaikutukset aiheuttavat kohtuutonta rasitusta asumiselle tai vapaa-ajan asumiselle, ei saa sijoittaa uusia asumiseen tai vapaa-ajan asumiseen tarkoitettuja rakennuksia.
sv-1	Tuulivoimaloiden välkkeen ja varjostuksen vaikutusalue (Vaikutusalue käsittää myös Tammelan kuusi tuulivoimalaa. Tuulivoimaloiden aiheuttamat välke- ja varjostusvaikutukset alueen sisällä saattavat ylittää paikoin vuositasolla 10 tuntia tai vuorokausitasolla 30 minuuttia.) - Alueille, joissa tuulivoimaloiden vaikutukset aiheuttavat kohtuutonta rasitusta asumiselle tai vapaa-ajan asumiselle, ei saa sijoittaa uusia asumiseen tai vapaa-ajan asumiseen tarkoitettuja rakennuksia.
sv-2	Tuulivoimaloiden välkkeen ja varjostuksen vaikutusalue (Vaikutusalue käsittää myös Tammelan kuusi tuulivoimalaa. Tuulivoimaloiden aiheuttamat välke- ja varjostusvaikutukset alueen sisällä saattavat ylittää paikoin vuositasolla 8 tuntia tai vuorokausitasolla 30 minuuttia.) - Alueille, joissa tuulivoimaloiden vaikutukset aiheuttavat kohtuutonta rasitusta asumiselle tai vapaaajan asumiselle, ei saa sijoittaa uusia asumiseen tai vapaa-ajan asumiseen tarkoitettuja rakennuksia.
sv-4	Sinipäänsuon turpeennostoalueen vaikutusalue. - Turpeennostoalueen toiminnan esim. pölyämisen aiheuttamien vaikutusten likimääräinen raja.
mao	Maa-ainesten ottoalue.
SM	Muinaismuistokohde. - Kohde on Forssan ja Tammelan rajalla sijaitseva vanha pitäjänrajamerkki, jonka tunnus muinaisjäännösrekisterissä on 1000019053. - Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten. - Maankäytön toteutuksen toimenpiteet eivät saa vaarantaa kohdetta ja sen säilymistä. - Suunniteltaessa rakentamista kohteen läheisyydessä, on hankkeista oltava yhteydessä Museovirastoon.
	Toiminta-alueelta pois suuntautuvan huleveden virtaamapiste ja -suunta.

FORSSAN KAUPUNKI
Maankäytön suunnittelu

ASEMAKAAVA KIIMASSUO ehdotus 1 : 3000
Forssassa 15.5.2015
Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä

Asemakaavan pohjakartan hyväksynyt
Kaupungingeodeetti Aki Härmä

Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on elokuun 31 päivänä 2015 pöytäkirjan 37 §:n kohdalla hyväksynyt.

Forssan kaupungin keskushallinnossa
Kaupunginsihteeri Matti Pietilä

L16	KIIMASSUO	15.5.2015
	Kv 31.8.2015 § 37	Voim. 9.11.2015