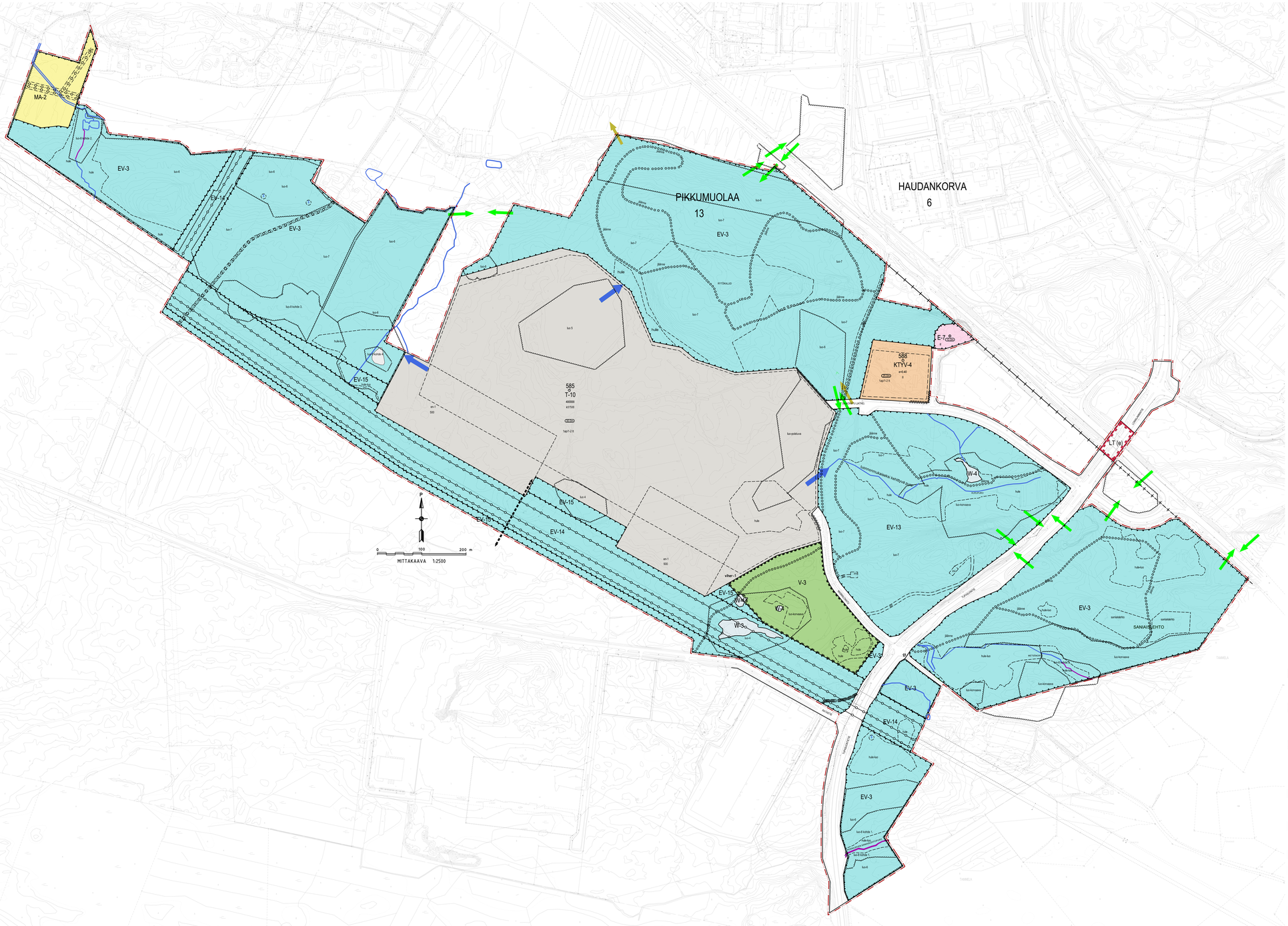

FORSSAN KAUPUNKI

PIKKUMUOLAAN KAUPUNGINOSA

RYTÖKALLIO

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU PIKKUMUOLAAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 585, 588 JA 591 (osa) SEKÄ KATU-, VIHER-, LIIKENNE- JA ERITYISALUEITA 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 vienäröitäkän -riitta osin, kuin ne täyttävät laadullisen kaava-selostuksessa esitetyt määritelmät, jotka kaupunki on hyväksynyt. Tätä kuormitteisempien jätevesien osalta toimija on velvollinen hoitamaan tarvittavan esikäsittelyn ja vikvytyksen omalla alueellaan, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.
- Tontin osat, jotka jäävät rakentamatta tulee istuttaa tai jättää luonnon-mukaiseksi. Istutuksiissa on suosittava monikerroksellista kasvillisuutta kuten monilajista nurmikkoa, niittyä, pensaita ja eri korkuisia puita.
- Tontin tiellisen toiminnan liikenne- ja käyttöalueille on muodostettava rakenne, joka estää maaperän pilaantumisen.
- Tontista 15% on ohtava hulevesien imeytyimisen soveltuvaa aluetta. Puhtaita hulevesiä on kerättävä palovesilaitaisiin pelastustoimintaan tarvittava määrä. Tarvittaessa palosammutusvedet on koottava ja järjestettävä mahdollisuus varmistaa, että vain puhdista hulevesiä ohjataan maastoon.
- Alueella on laadittava tonttikohtaiset hulevesisuunnitelmat, jotka sisältävät tarvittavat saostus- tasausaltaat / -säiliöt tai muut järjestelmät. Tonttialueen hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tai vikyrettävä. Suunnitelmassa on osoitettava hulevesien reitit kaupungin osoittamaan yleiseen verkostoon. Puroihin ja muihin luonnonvesiin ohjataan hulevesiä niin, että puojen olosuhteet säilyvät. Lisäksi on osoitettava puroihin ja kosteikkoihin suuntauduvien hulevesien määrä.
- Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnassa on kiinnitettävä huomiota eroosion ehkäisemiseen ja minimoitava pintavesien mukana ympäristöön pääsevän kiintoaineksen, ravinteiden ja epäpuhtauksien määrä. Uudet rakennukset tai katu- / pihatasaukset eivät saa katkaista tulvareittejä.
- Tontilla muodostuvat hulevedet on vikyrettävä kiinteistöllä siten, että vikvytysaltaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1,0 m3 /100m2 vettä läpäisemättömiä pintaa kohden ja niiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään. Vikvytysaltaiden tai -säiliöiden on vikvytettävä hulevesiä vähintään 3,0 tuntia ja niihin on suunniteltava ylivuotojärjestelmä.
- Öljytuotteiden varasto- ja käsittelyalueiden hulevedet on johdettava öljynerotuskjärjestelmien kautta. Öljynerotuskjärjestelmä on varustettava näytteenotto- ja sulkuakvolla.
- Alueen mahdollisen rakentamisen yhteydessä syntyvät vieraslajiperäiset massat on käsiteltävä asianmukaisesti ja sijoitettava niitä vastaanottaville alueille. Alueella käytettävien työkoneiden ja kuluneuvojen osalta on huolehdittava, että vieraslajeja ei näiden mukana pääse leviämään alueen ulkopuolelle tai alueella paikoille, joissa kyseisiä lajeja ei vielä esiinny.

KTYV-4 Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- logistiikka- ja varastorakennusten korttelialue.
- Alueelle ei saa sijoittaa vaara-alueita muodostavaa toimintoja. Toiminnot eivät saa aiheuttaa tulipalo- tai räjähdysvaaraa.
- Alueella 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 viereisiin tontteihin ja katualueeseen.
- Rakennukset on sijoitettava vähintään rakennuksen korkeuden etäisyy-delle, kuitenkin vähintään 5 metrin päähän vieressä olevasta 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 umpiseinäisiin rakennelmiin. Pääkatujen puoleiset rakentamattomat tontin osat on aidattava vähintään 200 cm korkeella umpinaisella aidalla tai vastaavalla rakennelmalla.
- Pääkatujen varrella on kiinnitettävä erityistä huomiota uudisrakennusten ulkoisen arkkitehtuurin ja piha-alueiden suunnitteluun.

T-10 Tilaa vaativa teollisuusalue
- Alueella saa rakentaa teollisuus- varasto- ja datakeskusrakennusten ja niiden lukiolaimistojen lisäksi toimistorakennuksia ja tarvittaviä melusuojarakenteita.
- Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 15 % käyttää toimistotiloihin.
- Alueen suunnitelmat on toimittava pelastusviranomaiselle sen arvioimiseksi, onko pelastustoimen valmius riittävä suunnitelmän nähden.
- Tarvittaessa alueelle on sijoittava omaa pelastuskalustoa tai -henkilöstöä.
- Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka normaalitoiminta aiheuttaa melun, tärinän, ilman pilaantumisen tai muun vastaavan häiriön vuoksi kohtuutonta rasitusta ympäristölleen.
- Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää korttelialueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien asuinkiinteistöjen oleskelupihoilla sekä korttelialueen läheisyydessä sijaitsevilla virkistysalueilla melun A-painotettua ekvivalenttitasoa (LAeq) 55 dB(A) päivällä (klo 7-22) eikä tasoa 50 dB (A) yöllä (klo 22-7). Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä meluntorjuntasuunnitelma.
- Alueelle saa rakentaa toimintaa tukevia voimalolta, muuntamolta tai sähköasemia, sähkövarastoja ja akustoja, sähköjohtoja sekä muita kaapeleita, mitkä saa sijoittaa omilla kiinteistöilleen.
- Alueelle saa rakennusten enimmäiskorkeuden estämättä rakentaa toiminnan tarvitsemia antenneja, savupiippuja, sekä hissikonehuoneita ja -kuiluja, jäähdytys-laitteistoja, meluisuojia sekä muita teknisiä laitteita ja seinämiä. Tarvittaessa tulee hakea lentoesteluvpa voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.
- Kattorakenne tai katolle sijoitettavat rakennelmat ja laitteet on pyrittävä toteuttamaan siten, ettevät ne aiheuta häiritsevä heijastuksia vaakasuuntaan.
- Alueella saa käsitellä ja varastoida kemikaaleja, kuten toiminnan vaatimien varavoimageneraattoreiden polttoainetta. Kemikaalien käsittelylle ja varastoinnille tulee hakea voimassa olevan lainsäädännön edellyttämät luvat.
- Rakentamiskäytäjien yhteydessä on esiittävä, miten korttelin korkeustasot 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 korkeella aidalla.
- Jaettaessa korttelelta tonteiksi, on hulevesien ohjaus esitettävä kokonais-suunnitelmalla.
- Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee huomioida myös toiminnan mahdolliset kemikaalivuodot ja sammutusvesien hallinta. Hulevesille suosiellaan luonnon-mukaisten hallintamenetelmien hyödyntämistä.
- Hulevedet eivät saa vahingoittaa metsäalan tai luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja kohteita.

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

EV-3 Suojaviheralue, joka turvaa luonnon monimuotoisuutta.
- Luonnonmukainen alue, jossa kasvatetaan luonnon monimuotoisuutta.
- Alueen kehittymistä luonnonmukaiseksi edistetään tarvittaessa enintään 0,1 ha:n pienaukoin. Alueelle tehdään hoitosuunnitelma.
-Tarvittaessa on, että hillavarastot lisäärtyvät ja alueen monimuotoisuus kasvaa merkittävästi ja ekologiset yhteydet vahvistuvat.
- Alueen polut ja reitit saavat säilyä metsäpolkuina.

EV-13 Suojaviheralue, joka turvaa luonnon monimuotoisuutta.
- Alue, joasa kasvatetaan luonnon monimuotoisuutta.
- Alueen maastonmuodot, kosteikot ja puro, puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä. Alueelle tehdään hoitosuunnitelma.
- Aluetta on hoidettava luonnonmukaisesti jatkuvan kasvatuksen periaatteella siten, että hillavarastot lisäärtyvät. Avoimia alueita täydennetään puulistuksin.
- Avoimet kallioalueet säilytetään avoimina.
- Ylipuut säilytetään lisäten eri-ikäisrakennetta.
- Alueelle voi sijoittaa yhdyskuntatekniestä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

EV-14 Voimalinjalle varattu alue.
- Alueen kasvillisuus pidetään matalana. Alueen luonteenomaiset katajat säilytetään. Tarpeen mukaan korkeampia katajia voi poistaa.
- Johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon omistajalta.

EV-15 Voimalinjan suojavihervyöhyke.
- Tarvittaessa alueelle saa rakentaa pelastusreitin.
- Alue pidetään metsäisenä siihen asti, kun alueen rakentaminen tulee ajankohtaiseksi.
- Jos alueen yli rakennetaan voimajohto, kasvillisuus pidetään matalana.

E-7 Erityisalue, joka on tarkoitettu hiekkasiiloa varten.
- Tarvittaessa alueelle saa rakentaa 100 k-m2 rakennuksen.

MA-2 Monimuotoinen peltoalue ja metsän raja.
- Alueen monimuotoisuus perustuu hevosilattumen sekä lehtipuuvaltaisten metsänrajojen, valtaojan ja pelto-ojien varsien kasvillisuuden synnyttämään monimuotoisuuteen. Alueelle tehdään hoitosuunnitelma.
- Pelto-ojien varsien kasvillisuus ja laiduntamisen seurauksena syntynyt kasvillisuus tulee säilyttää alueella.
-Valtaojan varren kasvillisuusvyöhykettä tulee laajentaa ja metsänlaiteiden lehtipuuvaltaista aluetta tulee lisätä.

1 ipa/1 -2 tt Vaitelien 2 ja kadun muodostama erilaisoristeys.

Pienvesialue.
- Lisäkirtymis- ja levähdyspaikan heikentäminen tai hävittäminen on kielletyt luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n mukaisesti.
- Alueella on merkitystä luonnon monimuotoisuudelle.
- Lampi on säilytettävä luonnonmukaisena eikä sen vesitasapainoa saa muuttaa.

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

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 sähköverkoja tai vastaavia.
- Maan kaivaminen ei ole sallittu.

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

luo-6 Potentiaalisiksi luonnonmukaiksiksi metsäalueiksi todettu metsäalue.
- Olemassa olevia luonnonolosuhteita ei saa heikentää. Hoito tulee sovittaa olemassa olevaa arvokkaaksi todettua ominaisuutta suosivaksi.
- Puustoisen alueenoan kehitystä tulee tukea lisäämällä puuston kiertoikää ja suosimalla monilajisuutta.

luo-7 Metsä, jolla on potentiaalisia muodostua luonnonmukaiseksi arvokkaaksi alueeksi.
- Alueella korvataan kaavassa osoitettu poistuva metsä.
- Alueen hoitoilla on ohjattava kehitystä siten, että luonnon monimuotoisuutta ja alueen vaihtelevia mikroilmastollisia olosuhteita vahvistetaan.

luo-8 Metsäkäälla suojeltu kohde. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.
1. Perätkorven saniaiskehtopuro; jolla olosuhteet ja kasvillisuus säilytetään.
2. Puronlan saniaiskehtopuro, jolla olosuhteet ja kasvillisuus säilytetään.
3. Kiostaikko
4. Suolampi
5. Metsänoro

luo-poistuva Potentiaalisiksi luonnonmukaiksiksi metsiksi todettu alue, joka voidaan poistaa.
- Kaavassa alueelle osoitetaan korvaava metsäalue.

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

Saniaisleinto.
- Alueella on ollut vanha pienialainen peltO / laidun, joka on muokannut alueen pärnistä.
- Alueen lehtomainen luonne säilytetään.

hule-tuo Hulevesien vikvytysaluekisi sovelluva alue.
- Alueella kulkevan ojan annetaan muuttua luonnonmukaiseksi puroksi/noroksi.
- Metsäsilla suojeltujen kohteiden alueilla annetaan syntyä luonnostaan padottavia rakenteita. Muilla alueilla tehdään tarkemman suunnitelman pohjalta luonnonmukaisen kaltaisia padottavia rakennelmia, jotta tarvittava tulvaveisen vikvytysalue saavutetaan.
- Alueella sijaitsevan potentiaalisen lähteen vesiolosuhteet säilytetään.

hule Ohjeellinen hulevesilataan / -aloittaisten tulvaveisen vikvytyspaikka.
- Tarvittaville ojien annetaan muuttua luonnonmukaiseksi puroksi/noroksi.
- Metsäsilla suojeltujen kohteiden alueilla annetaan syntyä luonnostaan padottavia rakenteita. Muilla alueilla tehdään tarkemman suunnitelman pohjalta luonnonmukaisen kaltaisia padottavia rakennelmia ja aitaita, jotta tarvittava tulvaveisen vikvytysalue saavutetaan.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva väiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

13 Kaupunginosan numero.

PIK Kaupunginosan nimi.

585 Korttelin numero.

Tonttinumero.

RYTÖKALLIO Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

k11 VB Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

k11 VB Murtoluku roomalainen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarit tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0,40 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

4000m2 Rakennuksiksi kerrosalaneliömetreinä.

HD 200,00 Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.

RA Rakennusala.

AT Matkaviestinasema.

vihe-1 Istutettava tai luonnonmukaisena säilytettävä alue.
- Tarvittaessa alueelle saa rakentaa sähköaseman.
- Tarvittaessa alueelle saa sijoittaa ilmassa tai maassa kulkevan sähköjohdan tai vastaavan.
- Istutusalueen sisältä oleva e=1 merkinnällä osoitettu alueen osa pidetään metsäisenä siihen asti, kun alueen rakentaminen tulee ajankohtaiseksi.

sähk-1 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 sähköasemaa palvelevia rakennuksia.
-Rakennukset, muuntajat, sähkölaitteet 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 huoltotoimenoista ei aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.
- Likaisia hulevesiä ei saa päästää maaperään tai avo-ojiin.

muu Puistomuuntaja.
- Pulstomuuntajalle osoitettu rakennusala.

Katu.

Ajoneuvoliittymän liikmäärätinen sijainti.

20mm Vanha tiesto ja polkuverkosto on jäänteenä alueella.

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

ajo Ajoyhteys.

Ilma- tai maajohtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kiinteistön toiminnalle on varattava pysäköintiin alue, jonne sopii yksi autopaikka työntekijää kohden. Alue on rakennettava autopaikkatarpeen mukaan, kuitenkin vähintään puolet.

Kehitettävä pelastusreitin yhteystarve teollisuusalueelle.
- Voidaan käyttää huoltotiena. Sijaint ohjeellinen.
- Pelastusreitin sijoittamisesta tulee pyytää Fingridiin risteämälausunto.

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

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

Johdolle tarkoitettu yhteystarve.
- Suunnitelmat on hyväksyttettävä maankäytön suunnittelussa ekologisten yhteyksien säilymisen varmistamiseksi.

Kehitettävä ekologinen yhteys.

Korttelialueella pois suuntautuvan huleveden virtaamispiste ja suunta, jonka sijaint tarkentuu hulevesijärjestelmän suunnittelun yhteydessä.

FORSSAN KAUPUNKI
Maankäytön suunnittelu

RYTÖKALLIO ASEMAKAAVA		1 : 2500
Forssassa 5.9.2025		
Kaupunginarkkitehti	Sirkka Köykkä	
Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain (132/1999) 54 a §:n mukaiset vaatimukset.		
Kaupungingeodeesti	Aki Härmä	
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on lokakuun 20 päivänä 2025 pöytäkirjan 117§:n kohdalla hyväksynyt.		
Forssan kaupungin keskushallinnossa Hallintojohtaja	Hanna Saarni	
Mxx	RYTÖKALLIO	5.9.2025
	Kv 20.10.2025 § 117	Voim.