

51/10.02.03/2014

Rakentamistapaohje

25.10.2017

Vireilletulo: khal 17.6.2013, § 214 (kuulutus 26.6.2013)

Hyväksytty: kvalt / 1. vaihe: 8.9.2014, § 43 (Lainvoimaisuus / P-S HaO 20.10.2014)

Hyväksytty: kvalt / 2. vaihe: 4.9.2017, § 84 (Lainvoimaisuus / P-S HaO 20.10.2017)

Voimaantulopäivä: 1. vaihe 12.11.2014 / 2. vaihe 25.10.2017



Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zatelliitin poikittaisyhteys 2. vaihe Rakentamistapaohje

KESKUSTA / RISTISUO (101 / 003)

LINNAKANGAS / LINNAKANGAS (112 / 026)



KEMPELE

SISÄLLYSLUETTELO

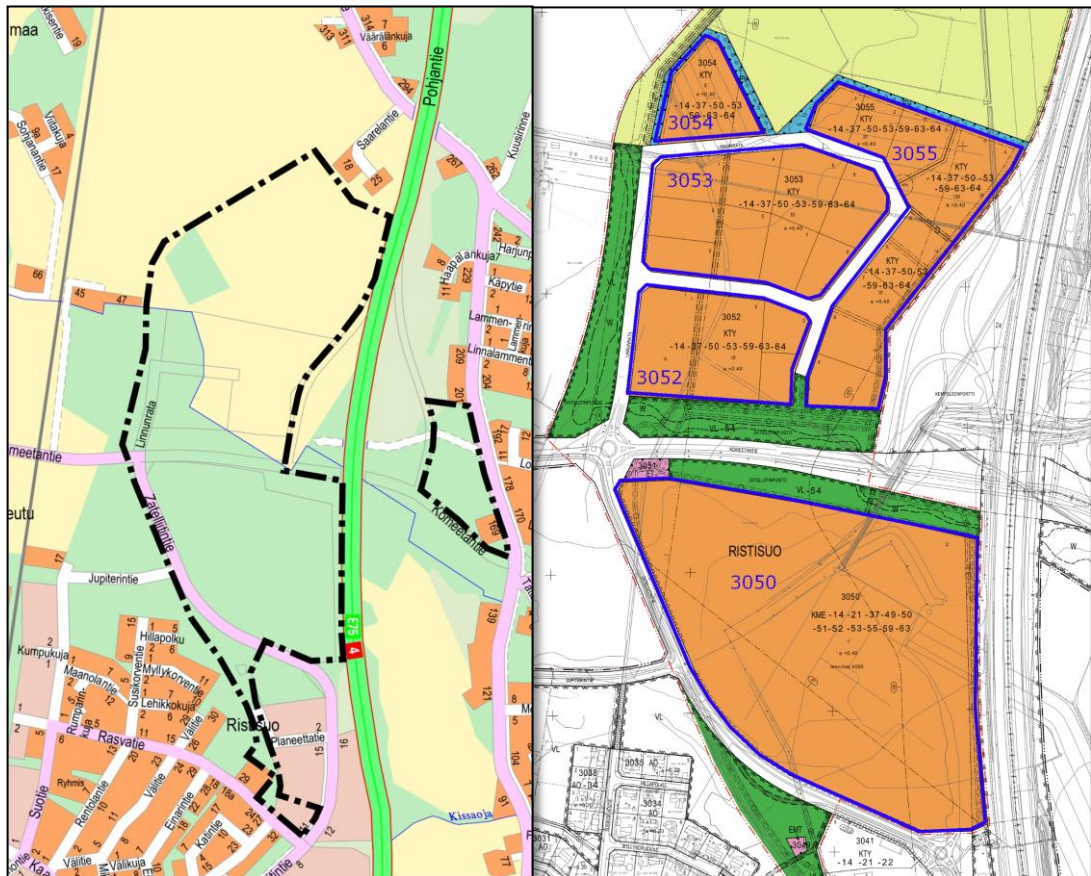
1. Yleistä
 - 1.1 Alueen raja
 - 1.2 Alueen luonnehdinta
 - 1.3 Ohjeen tarkoitus
2. Ohjeen soveltaminen
 - 2.1 Suunnittelutarve
 - 2.2 Tontin käytön suunnittelu
 - 2.3 Poikkeaminen
3. Asemakaavamääräykset
 - 3.1 Yleiset määräykset
 - 3.2 Korttelikohtaiset indeksit ja niiden selitykset
4. Tontin käyttö ja maarakentaminen
 - 4.1 Perustaminen
 - 4.2 Hulevedet
 - 4.3 Liikennejärjestelyt sekä pysäköinti
 - 4.31 Yleiset liikennejärjestelyohjeet
 - 4.32 Tontin 3050 liikennejärjestelyt
5. Rakennukset
 - 5.1 Rakennusten massoittelu ja sijoittuminen
 - 5.2 Julkisivut ja materiaalit
 - 5.3 Aidat, istutukset ja muut rakenteet
6. Lähdeluettelo ja lisätietoa
 - 6.1 Lisätietoa
 - 6.2 Lähteet

1. Yleistä

Nämä rakentamistapaohjeet täydentävät Kempeleen asemakaavan muutosta ja laajennusta Zatelliitin poikittaisyhteys / 2. vaihe (28/10.02.03/2014). Ennen rakennussuunnittelun aloittamista tulee käydä rakennusvalvonnan kanssa läpi tonttia koskevat asemakaavamääräykset ja rakentamistapaohje.

1.1 Alueen rajaus

Tämä ohje koskee Ristisuolla sijaitsevan Zatelliitin yritysalueen uusia KTY- sekä KME-merkittyjä kortteleita 3050, 3052, 3053, 3054 ja 3055. Lännessä alueen rajaa valtatie 4, jonka suuntaan näkyvään alueprofiiliin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Lounaan puolelta rajana on Zatelliintien pohjoispään kaarre, idässä Linnunrata-katu ja pohjoisessa maatalousalueen vastainen suojavyöhyke. Alueen itäpuolelle rakentuvat vuoden 2018 loppuun mennessä Zatelliitin uusi eritasoliittymä Kempeleenportti ja siihen liittyvät liikennejärjestelyt. Alueen länsi- ja pohjoispuolella on maatalousaluetta. Lounaassa sijaitsee Ristisuon omakotitaloalue.



Kartta 1. Kaavamuutoksen aluerajaus.

Kartta 2. Rakentamistapaohjeen korttelit

1.2 Alueen luonnehdinta

Ennen uuden asemakaavan voimaantuloa alue on asemakaavan ulkopuolista maa- ja metsätalousaluetta, jolta kumottiin Zatelliitin asemakaavahankkeen 1. vaiheessa rakentamattomat toimitilarakennusten korttelialueet. Alueella sijaitsevalle lähivirkistysalueelle rakennetaan kosteikkoja hulevesien johtamista ja viivyttämistä varten. Liikennejärjestelyt ovat kaavan voimaan tullessa osittain valmiit ja uutta Pohjantien eritasoliittymää rakennetaan. Alueen eteläosa on Kempeleen harjun pohjavesialuetta.

1.3 Ohjeen tarkoitus

Rakennustapaohjeella edistetään uuden yritysalueen rakentamista yleisilmeeltään siistinä ja houkuttelevana ympäristönä. Tämä ohje toimii välinenä, jolla toimijat sitoutetaan panostamaan tasavertaisesti yhteisen ympäristön viihtyvyyteen ja toimivuuteen. Ohjeen tavoitteena on määritellä rakentamisen reunaehdot, joilla mahdollistetaan edustavan liikekorttelien alueen toteutuminen koko Pohjois-Suomen alueella vaikuttavien yritysten tarpeisiin.

2. Ohjeen soveltaminen

2.1 Suunnittelutarve

Zatelliitin yritysalue kuuluu Oulun seudun laatukäytävyyshyökköeseen, jonka alueella ympäristöltä ja rakentamiselta edellytetään erityisen tasokasta suunnittelua ja toteutusta.

”(Alueella tulee) pyrkiä luomaan yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita, joilla turvataan vyöhykkeen kehittämisedellytykset kansainvälisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen ja vapaa-aikapalvelujen alueeksi.”

*Ote Oulun seudun laatukäytävän määritelmästä,
Oulun seudun yleiskaava 2020*

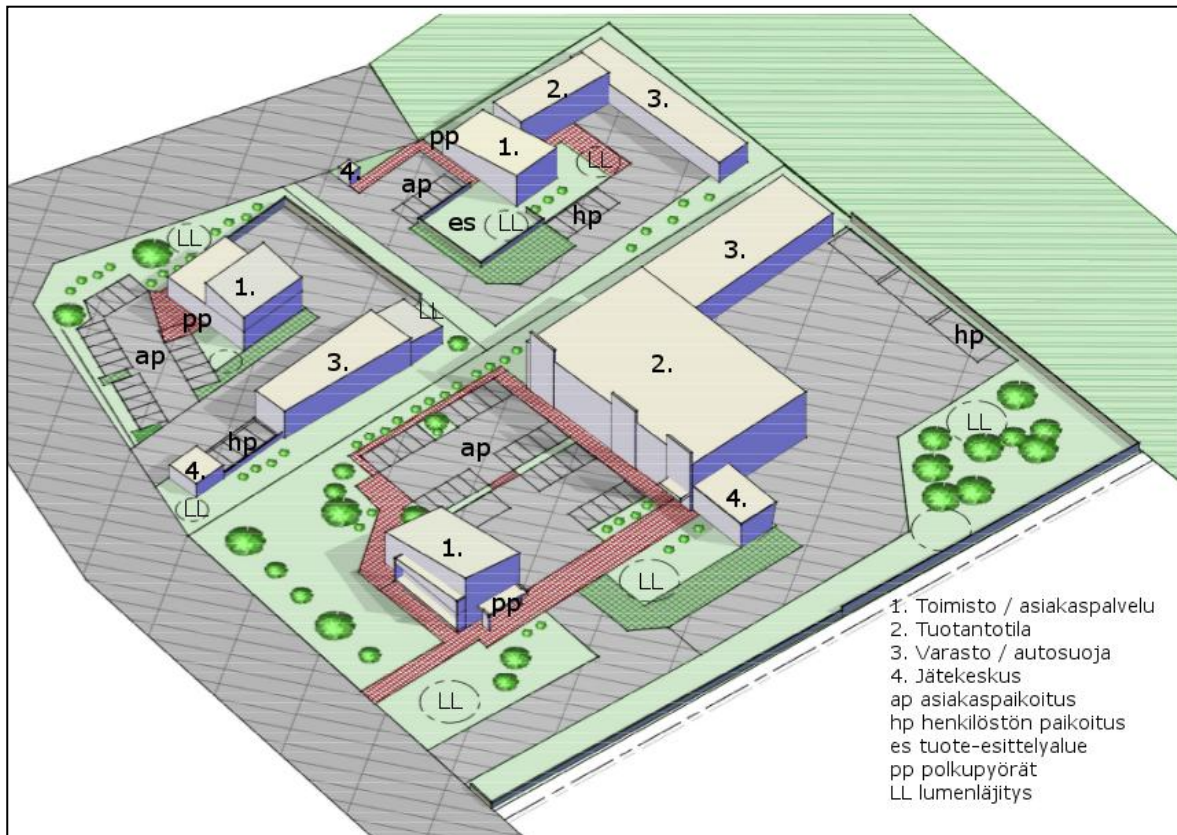
Suunnittelijoiden valinnassa on noudatettava *Maankäyttö- ja rakennuslain 120 e § (41/2014)* asettamia suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksia, joiden soveltamista ohjaa *Ympäristöministeriön ohje rakennusten suunnittelijoiden kelpoisuudesta (YM2/601/2015)*.

2.2 Tontin käytön suunnittelu

Rakennuslupaa hakiessa toimijan on esitettävä rakennussuunnitelmien ja asemapiirustuksen lisäksi tontin käyttösuunnitelma, josta käyvät ilmi:

1. Tontin liikennejärjestelyt ja liittymät, pysäköinti sekä raskaan liikenteen ajourat ja pelastustiet
2. Kevyen liikenteen turvalliset kulkureitit, pyöräpaikat sekä oleskelualueet
3. Hulevesien syntyminen ja käsittely sekä lumenläjitys tontilla
4. Rakennusten sijoittuminen ja käyttötarkoitus
5. Teknisen huollon verkostot ja jätehuolto
6. Piharakenteet kuten istutusalueet, aidat ja pintamateriaalit

Suunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan projektin edetessä.



Kuva 1. Esimerkkejä eräiden rakennusten ja toimintojen sijoittelusta yritystonteille.

2.3 Poikkeaminen

Tässä ohjeessa esitetyistä vaatimuksista voidaan poiketa vain, mikäli suunnitelmassa on osoitettu muut toimenpiteet ja keinot, joilla saavutetaan ohjeessa esitetyn vaatimustason täyttävä lopputulos. Esityksen riittävyyden määrittää rakennusvalvontaviranomainen.

Kaavamääräyksistä poikkeamisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 23. Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

3. Asemakaavamääräykset

Asemakaavassa määrätään kaava-alueen rakentamisesta. Kaavaselostus täydentää asemakaavan määräyksiä. Tässä on listattuna rakentamistapaohjeen käsittelemän alueen yleiset sekä korttelikohtaiset määräykset.

3.1 Yleiset määräykset

tä1

Rautatieliikenteen tärinävaikutusalue.

Alueella saattaa esiintyä sellaista rautatieliikenteestä aiheutuvaa tärinää, joka voi heikentää asumisviihtyisyyttä. Mahdollinen tärinä tulee ottaa huomioon rakennuksen ja rakenteiden suunnittelussa.

Vaikka raideliikenteestä aiheutuvan tärinän ei arvioida häiritsevän toimitilarakennusten korttelialueelle sijoittuvia toimintoja, tulee myös rautatieliikenteen tärinävaikutusalueelle sijoittuvien rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa huomioida mahdollinen tärinä kortteleissa 3052 (tontti 1), 3053 (tontit 1-3) ja 3054 (tontti 1).

Asemakaava-alueella rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennuspaikkaa koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle, jolla on voimassa pohjaveden muuttamista (VL 3:2) ja pilaamista koskeva kielto (YSL 17§). Pohjavesialueella ei sallita sellaista uutta teollisuutta tai siihen verrattavaa toimintaa, jossa valmistetaan, varastoidaan tai käytetään toiminnassa pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai muita aineita. Alueella tehtävät toimenpiteet eivät saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Ennen pohjaveden laatuun tai määrään mahdollisesti vaikuttavaan hankkeeseen ryhtymistä on pyydettävä pohjavesien suojelusta vastaavilta paikalliselta (Oulun seudun ympäristötoimi) ja alueelliselta (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus) ympäristöviranomaiselta lausunto ja selvitettävä hankkeen mahdollisesti edellyttämä luvan tarve.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

Sähkönjakeluverkkoon kuuluvia ilmajohtoja ja muuntamoita voidaan rakentaa puistoalueille, mutta kortteleiden sisäinen sähkönjakelu tulee järjestää maakaapelein.

Puistoalueille saa sijoittaa muuntamoita ja sähkönjakeluverkkoon kuuluvia maakaapeleita.

Suunnittelualue sisältyy Oulun seudun laatukäytävään, missä vaaditaan yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta, ympäristörakentamista sekä joukkoliikenteen palvelutasoa. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota valtatielle avautuviin julkisivuihin ja viherrakentamiseen. Käytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kevytliikenneyhteydet joukkoliikenteen pysäkeille sekä ympäröiville viheralueille.

Yli 30 metriä merenpinnan yläpuolelle ulottuvan maston, tuulivoimalan, nosturin, valaistus-, radio- tai muun laitteen, rakennuksen, rakennelman tai merkin asettamisesta tulee pyytää asianomaisen ilmailukäytävän tarjoajalta lausunto lentoesteluvan tarpeesta (Ilmalaki 158 §).

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioitiin, että alueelle on mahdollista sijoittaa jopa yli 100 metriä korkeita rakenteita, mutta ilmalaki edellyttää selvittämään yli 30 metriä merenpinnan yläpuolelle ulottuvien rakennelmien osalta, kun rakentaminen sijoittuu enintään 45 kilometrin etäisyydelle lentoaseman mittapisteestä.

3.2 Korttelikohtaiset indeksit ja niiden selitykset

Käyttötarkoitus ja tarkentavat indeksit on määrätty korttelikohtaisesti. Ne on esitetty taulukossa 1.

Korttelin nro	Korttelikohtaiset määräykset
3050	KME -14, -21, -37, -49, -50, -51, -52, -53, -55, -59, -63
3052, 3053, 3054, 3055	KTY -14, -37, -50, -53, -55, -59, -63, -64

Taulukko 1. Korttelien numerot ja niihin liittyvät kaavamääräykset ja indeksit.



Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Alueelle voidaan sijoittaa myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen, ja jos toiminta ei ole keskustahakuisiin palveluihin luettavaa. Alueelle ei tule sijoittaa vähittäiskaupan liikerakennusta.



Liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä.

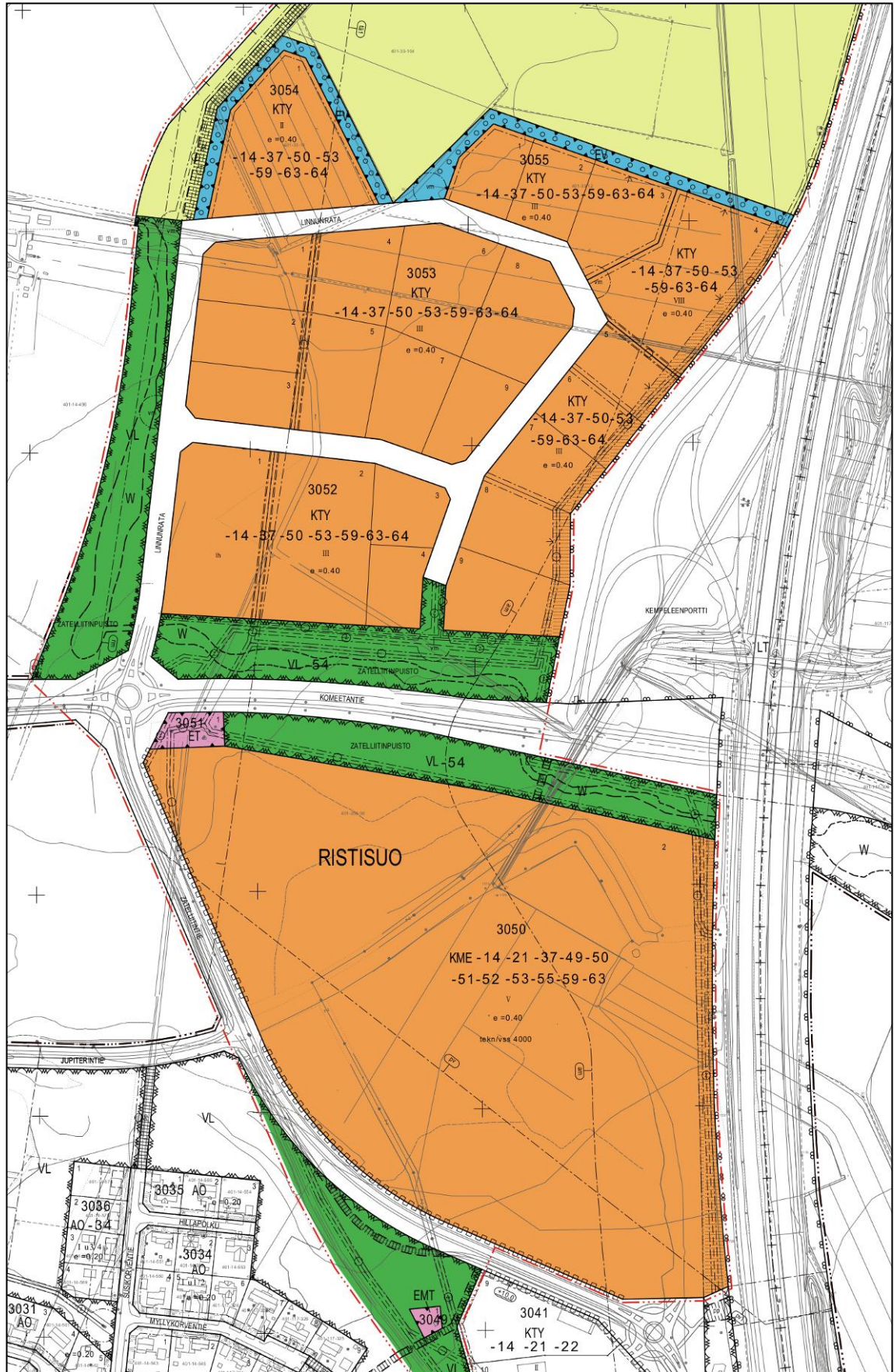
Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Kaupan suuryksikkö on kooltaan 4000 kem ylittävä liikerakennus tai liikerakennusten ryhmä.

Kaavamääräyksen tarkoittamaksi, paljon tilaa vaativaksi kaupaksi luetaan moottoriajoneuvojen sekä niiden varaosien ja tarvikkeiden kauppa, rengaskauppa, vene- ja veneilytarvikkeiden kauppa, matkailuvaunujen kauppa, huonekalukauppa, rauta-, rakennustarvike- ja sisustustarvikekauppa, maatalous- ja puutarha-alan kauppa ja kodintekniikkakauppa.

Indeksien selitykset:

- 14** Indeksi osoittaa, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.
- 21** Indeksi osoittaa, että pintavedet on viemäroitävä autopaikoitus- ja katualueilta ja johdettava tiiviissä putkessa pohjavesialueen ulkopuolelle.
Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.
- 37** Indeksi osoittaa, että korttelialueelle rakennettuja / rakennettavia yhteisiä katettuja käytävätiloja ei lasketa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuteen.
- 49** Indeksi osoittaa, että alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia, yli 10 000 kerrosneliömetrin erikoiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittyiä. Kaupan toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen. Korttelialueelle saa sijoittaa yhteensä korkeintaan 3999 kerrosneliömetriä päivittäistavarakaupan myymälätiloja.
- 50** Indeksi osoittaa, että korttelialue sisältyy Oulun seudun laatukäytävään, missä vaaditaan yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta, kevyen liikenteen huomioimista ja ympäristörakentamista. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota valtatielle avautuviin julkisivuihin ja viherrakentamiseen. Laatukäytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet ja yhteydet joukkoliikennepysäkeille ja varattava polkupyöräpaikoitukselle riittävä tila korttelin sisällä.
Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä ympäristösuunnitelma, jossa edellä mainitut asiat on osoitettu hyväksyttävällä tarkkuudella.
- 51** Indeksi osoittaa, että korttelialueella sijaitsevat sähköverkon osat korvataan maakaapelein ja tarvittavat muuntamotilat rakennetaan alueen toteuttamisen yhteydessä.
- 52** Indeksi osoittaa, että korttelialueella sijaitseva runkoviemärin linjaus määritellään uudestaan alueen suunnittelun ja toteuttamisen yhteydessä.
- 53** Indeksi osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliömetriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ja hallittu ylivuoto. Kortteli tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hule- ja kattovesien käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
- 54** Indeksi osoittaa, että puistoalueelle voidaan sijoittaa ympäristöaitetta, hulevesialtaita ja mainoslaitteita, jotka tulee hyväksyttävä puisto- ja ympäristösuunnitelmalla.
- 55** Indeksi osoittaa, että korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

- 59 Indeksi osoittaa, että tonteilla sijaitseville teknisten aluevarausten huoltoliikenteelle on oltava esteetön pääsy.
- 63 Indeksi osoittaa, että korttelialueelle on laadittu rakennustapaohjeet. Ohjeissa esitetyt määräykset ovat velvoittavia.
- 64 Indeksi osoittaa, että korttelialueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan liikerakennuksia.



Kartta 3. Asemakaavakartta.

4. Tontin käyttö ja maarakentaminen

4.1 Perustaminen

Tontille on teetettävä rakennuspaikkakohtainen perustamisselvitys, sillä maakerrosten paikallinen vaihtelu on huomattavaa. Alueen maaperä on painumille altista ja routivaa. Kevyetkin rakennukset edellyttävät esirakennustoimenpiteitä, ja raskaammat rakennukset pääsääntöisesti paalutusta. Matalaperustuksen kanssa routaeristys on tarpeen. Pohjavesi on koko alueella melko korkealla, joten maanalainen rakentaminen vaatii pohjaveden paikallista alentamista. Salaojitus on pääsääntöisesti tarpeen koko alueella. Rakennuksen 1. kerroksen lattiatasoa suositellaan vähintään 1 m nykyistä rakentamatonta maanpintaa ylemmäksi. (*Rakennettavuusselvitys, Pöyry 2016*).

4.2 Hulevedet

Hyvin pienet korkeuserot aiheuttavat Kempeleessä huomattavan haasteen hulevesien johtamiseen (*Hulevesiraportti, Pöyry 2016*). Vuonna 2002 voimaantulleen *Kempeleen kunnan rakennusjärjestyksen 29 §* velvoittaa kiinteistöt ensisijaisesti imeyttämään kiinteistöllä syntyneet pintavedet.

Kortteli 3050 sijaitsee osittain pohjavesialueella, minkä vuoksi sen alueella noudatetaan erityistä huolellisuutta hulevesien käsittelyssä: Pohjaveden syntymisen kannalta on tärkeää imeyttää mahdollisimman paljon puhtaita hulevesiä. Pohjaveden saastumisen estämiseksi epäpuhtaat hulevedet eivät saa päätyä käsittelemättöminä maastoon. *Kempeleen kunnan ympäristönsuojelumääräyksen 9 §* velvoittaa, että pohjavesialueella sijaitsevilla teollisuus- ja yritysikiinteistöjen varasto-, terminaali- ja logistiikka-alueilla syntyvät hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin tai maastoon hiekan- ja öljynerotuslaitteiston kautta.

Puhtaat hulevedet pyritään koko alueella imeyttämään tai viivytämään paikallisesti. Tämä tarkoittaa kattovesiä ja kevyen liikenteen liikennealueen vesiä sekä rakentamatonta tai istutettua aluetta. Hulevesien imeyttämiseen tontilla sopivat mm. ruohokentät, viherkatot ja istutusalueet sekä vettä läpäisevät piharakenteet. Tarvittaessa voidaan käyttää hulevesikasetteja tai muita rakennettuja imeytys- ja viivytysjärjestelmiä. Piharakentamisessa suositetaan mahdollisuuksien mukaan vettä läpäiseviä päällysteitä, kuten erilaiset reikäkivet ja sorat. Runsas kasvillisuus, etenkin puusto, sitoo pintavesiä tehokkaasti. Kosteikot Komeetantien ja Linnunradan varressa toimivat alueellisena huleveden viivytysratkaisuna.

Tontille osoitetaan riittävä paikka aurattavan piha-alueen lumenlajitykseen. *Kempeleen kunnan ympäristönsuojelumääräyksen 10 §* velvoittaa sijoittamaan lumenlajityspaikan siten, että sulamisvesistä ei aiheudu ympäristön roskaantumista, ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa, eikä vettymishaittaa naapurikiinteistölle.

Hulevesisuunnitelman tekoa varten löytyy tietoa mm. Kuntaliiton *Hulevesioppaasta*.

4.3 Liikennejärjestelyt sekä pysäköinti

4.31 Yleiset liikennejärjestelyohjeet

Liikennejärjestelyt tulee suunnitella siten, että eri liikennetyypit eivät sekoitu tarpeettomasti. Asiakasliikenne ja yrityksen logistiikkaan liittyvä, esimerkiksi tavaraliikenne, tulee eriyttää toisistaan mahdollisimman läheltä tonttiliittymää. Autoliikenteen ja kevyen liikenteen tarpeetonta risteämistä tai lomittumista tulee välttää.

Jalankulkureitit rakennuksen luokse - myös pysäköintialueella - tulee osoittaa selkeästi esimerkiksi erottuvien pintamateriaalein ja opastein, ja tiealueelta saakka tulee varmistaa turvalliset kevyen liikenteen yhteydet. Kevyen liikenteen liikennealue tulee koko tontilla erottaa näkyvästi ajoneuvoliikenteestä. Polkupyörien säilytykseen tulee osoittaa riittävän paljon teline- tai katospaikkoja siten, ettei säilytyksestä aiheudu haittaa kulkureiteille.

Vähäinen asiakaspaikoitus (10–20 autopaikkaa) voidaan osoittaa edustuspihalle, ei kuitenkaan alle 1 m etäisyydelle julkisivusta. Suurempi asiakaspysäköintitarve tulee jäsentää istutusaluein tai -altain. Katettujen pysäköintipaikkojen rakentaminen on suositeltavaa. Raskaan kaluston pysäköinnille on osoitettava syrjäisempi sijainti pääsisäänkäyntiin nähden.

Huolto- ja varastoliikenteen alueet on suunniteltava esimerkiksi rakennusten rajaamina siten, etteivät ne hallitse tontin näkymiä ulospäin. Varastointi, liikenne ja pysäköinti pyritään järjestämään siten, että ne ovat katunäkymässä toissijaisia pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen nähden.

Kullakin tontilla on yksi tonttiliittymä, jonka leveys on 6-10m. Korttelissa 3050 sallitaan kaksi liittymää Zatelliitintielle.

4.32 Tontin 3050 Liikennejärjestelyt

Yleisten liikennejärjestelyohjeiden lisäksi tonttia 3050 koskee erityinen ohjeistus tontin suuren koon ja erilaisen käyttötarkoituksen tuoman asiakasliikennemäärän vuoksi. Tontin syöttöliittymät tulee kohdistaa Zatelliitintien ja Jupiterintien risteykseen sekä tontin eteläpäässä rakennettuun Zatelliitintien liittymään. Liikennealueet tulee valaista hyvin. Keskeistä on kokoojaväylien ja kevyenliikenteen reittien valaisu, sekä opasteiden riittävä näkyminen myös pimeään aikaan.

Kävely, pyöräily ja joukkoliikenne

Alueella on oltava turvalliset, yhtenäiset ja selkeät kevyen liikenteen reitit. Julkinen liikenne tulee huomioida rakentamalla kevyen liikenteen yhteydet Zatelliitin eritasoliittymän alueen pysäkeille siten, että yhteyksistä tulee selkeät ja turvalliset.

Polkupyörille tulee varata merkittävien liiketilojen sisäänkäyntien läheisyyteen riittävät katokselliset pysäköintialueet, joista on selkeät, turvalliset, yhtenäiset ja opastetut yhteydet Rautatieaseman, Komeetantien ja Zatelliitin eritasoliittymien kevyen liikenteen alikulkuihin. Pysäköintialueella on oltava myös riittävästi paikkoja, joissa runkolukitusmahdollisuus.

Ajoneuvoliikenteen järjestelyissä tulee välttää risteämisiä kevyen liikenteen pääreittien kanssa. Risteämiskohdat tulee rakentaa hyvin havaittaviksi ja kevyelle liikenteelle turvalliseksi.

Henkilöautoliikenne

Liikenteenohjaus tulee piha-alueella olla selkeää ja väistämisvelvollisuudet osoittaa merkeillä tai hoitaa rakenteellisesti.

Pysäköintialueen suunnittelussa noudatetaan alan ohjeistusta ja yleisiä hyviä suunnitteluperiaatteita. Pysäköintialueen kokoojaväylät sijoitetaan etäälle sisäänkäynneistä. Pysäköintialue tulee jäsentää viherrakentein ja lumenläjitykselle varataan riittävä tila. Istutukset ja lumivarastointi tulee suunnitella siten, etteivät ne haittaa näkemiä.

Huoltoliikenne

Huoltoliikenteen operointi tulee kokonaisuudessaan tapahtua tontilla sille varatulla ja rajatulla omalla piha-alueellaan, jolla asiakasliikennettä on mahdollisimman vähän, eivätkä asiakkaat liiku jalan tai pyörällä. Huoltoliikennealue sijoitetaan syrjäisesti suhteessa asiakassisäänkäynteihin ja pääjulkisivuihin. Huoltoalue tulee rajata selkeästi esimerkiksi näkösuoja-aidalla tai kulkua estävillä istutusaitailla.

5. Rakennukset

5.1 Rakennusten massoittelu ja sijoittuminen

Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennus sijoitetaan näkyvälle paikalle suhteessa liikennesuuntiin. Varastot, autokatokset ja mahdolliset muut talousrakennukset tulee suunnitella ulkomuodoltaan ja sijainniltaan alisteisiksi päärakennukseen nähden.

Rakennusten vähimmäiskorkeus ja sijoittuminen tontille on määrätty osalla tonteista, jotta alueen rakennettu luonne näkyy kauas. Kortteli- ja tontikohtaiset määräykset on esitetty taulukossa 2.

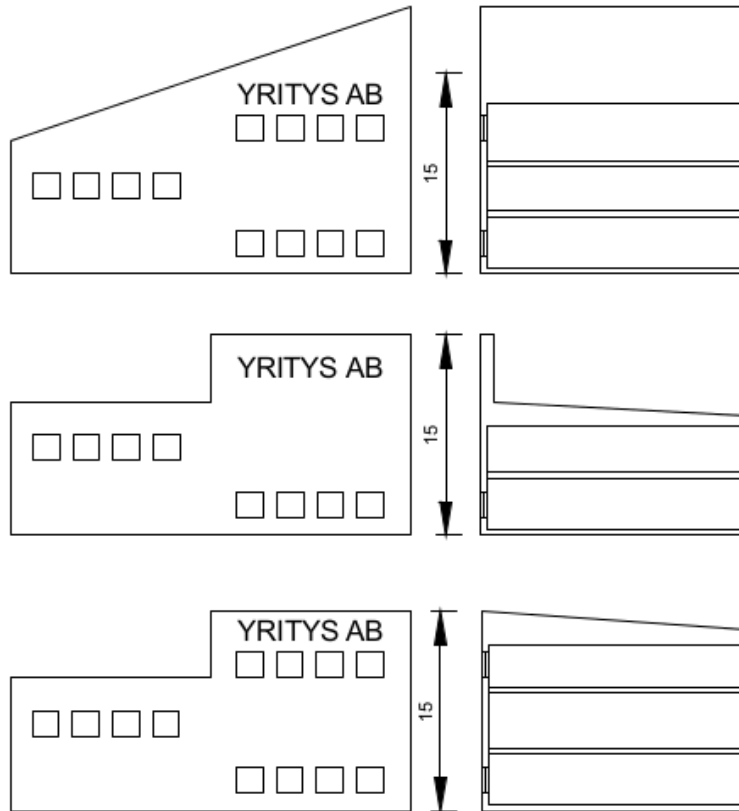
Kortteli/tontti	sallittu kerrosluku	minimikorkeus	sijoitusvaatimus
3050	3	12m	ei ole
3052, 3053	3	ei ole	ei ole
3054	2	ei ole	ei ole
3055 / 1-3	3	12m	on
3055 / 4	8	15m	on
3055 / 5-9	3	12m	ei ole

Taulukko 2. Kortteli- ja tontikohtaiset massoitteluvaatimukset.

Kortteleissa 3050 ja 3055 edellytetään vähintään 12 metrin julkisivukorkeutta vähintään 5 % matkalla rakennuksen piiristä, lukuun ottamatta tonttia 3055 / 4, jolla Pohjantielle näkyvillä julkisivuilla vähintään 15 metriä vähintään 10 % matkalla rakennuksen piiristä. Korkeus mitataan lopullisesta maanpinnan tasosta julkisivun ylimpään korkoon. Suunniteltaessa yli 30 m korkeaa rakennusta tai rakennetta tulee pyytää Finavian lausunto lentoesteluvan tarpeesta.

Komeetantien eteläpuolella suurella kauppatorilla korttelissa 3050 tilan ja toimintojen jäsentyminen on tärkeää. Tontin rakennukset ja istutukset tulee suunnitella ja sijoittaa niin, että ne liittyvät ympäröivään taajamarakenteeseen ja katutiloihin. Liiketilöiden turvallisesta saavutettavuudesta kevyen ja julkisen liikenteen keinoin on huolehdittava. Pohjantien ja Komeetantien suuntaan rakennuskorkeus kasvaa ja vastaavasti

Zatelliitintien suuntaan mittakaava pienenee. Tontille saa sijoittaa korkean, VT 4:n suuntaan näkyvän pylonin tai vastaavan rakenteen.



Kuva 2. Esimerkkejä rakennuksen massoitelusta, jolla julkisivun haluttu korkeus voidaan saavuttaa.

5.2 Julkisivut ja materiaalit

Päämateriaalin tulee olla ulkonäöltään sekä kestävyydeltään liikerakentamiseen ja alueen imagoon sopiva. Sopivia materiaaleja ovat esimerkiksi ulkokäyttöön tarkoitetut levytuotteet, siisti ja detaljoitu profiilipeltijulkisivu sekä useat julkisivujärjestelmät. Väreiltään julkisivujen tulee olla tässä ohjeessa esitettyä värikarttaa mukailevat.

Tumma ja vaalea väripaletti, joissa 8 sävyä kussakin, sekä sisäänkäyntien korostusvärit ohjaavat alueen julkisivuväritystä. Tulee määritellä rakennuksen pääväri ja aksenttiväri, joilla on keskenään näkyvä kontrastiero (tumma – vaalea). Julkisivu tulee jäsentää harkitusti niin, että pääväristä muodostuu yhtenäisiä pintoja. Aksenttiväriin osuus pääjulkisivuilla tulee olla 15–35% seinäpinta-alasta.

Lisäksi sisääntulojen ympäristön korostukseen voidaan käyttää pieninä kenttinä tiiltä, kuultokäsiteltyä puuta, corten-teräslevyjä tai esimerkiksi yritysten teemavärejä. Talovarusteet (räystäskourut, syöksytorvet, talotikkaat yms.), ovet ja ikkunat sekä katto voivat harkitusti poiketa näistä väreistä, mutta niiden tulee sopia rakennuksen ulkoasuun.

Yli 30 juoksumetrin mittaisella julkisivulla voidaan ohjetta soveltaa kuin kyseessä olisi usean kytketyn rakennuksen ryhmä.

Kattomuotoa, -materiaalia tai -kaltevuutta ei ole rajoitettu. Katon värin tulee mukailla tässä esitettyä tai olla materiaalille ominainen väri. Tontin rakennusten vesikattomateriaalin on kuitenkin oltava yhtenäinen, poislukien viherkatot, joita voidaan rakentaa samalla tontilla yhdessä muun katemateriaalin kanssa.



Kuva 3. Julkisivuväriyksessä hyväksytyjä värejä. Murrettuja, viileitä sävyjä.



Kuva 4. Esimerkki pihan puolen julkisivun jäsentelystä. Päämateriaalina siististi detaljoitu harmaa aaltopelti. Sisäänkäyntien korostuksena kuultokäsitelty lautaverhouskenttä. Zatelliitintie 17.

5.3 Aidat, istutukset ja muut rakenteet

Tontin käyttöalueiden rajausta pyritään ensisijaisesti tekemään rakennusten sijoittelun, pihan pintamateriaalien käytön sekä istutusten keinoin. Tonttia rajaavaksi elementiksi suositellaan istutettua puu- tai pensasriviä tai pensasryhmiä lajityypillisin välimatkoin. Alueelle sopivia lajeja ovat keskikorkeat ja korkeat pensaats, kuten keskikorkeat angervot, aroniat ja kuusamat, sekä pystypuut kuten pylväskoivu, pylväshaapa ja pilaritervaleppä. Myös sellainen alue rakennusten ja tien välillä, johon ei sijoitu aita tai istutuksia, pidetään hoidettuna, esimerkiksi nurmikenttänä.

Yritysalueella sallitaan tarpeen mukaan kahden tyyppistä aitaa: tonttia tai tontin osia reunustava raja-aita sekä ei-toivottuja näkymiä peittävä näkösuoja-aita. Aitatyypit tulee valita sen rajaamien toimintojen mukaan. Näkösuoja-aitaa vaativia toimintoja voivat olla esimerkiksi varastointi ja useat rakennus-, valmistus- ja huoltotyöt sekä jätehuollon astiat. Raja-aita voidaan rakentaa rajalle molempien tonttien omistajien suostumuksella tai rakennusvalvontaviranomaisen määräyksellä, muutoin kokonaan rakentajan tontin puolelle. Kadunvastainen aita rakennetaan aina kokonaan tontin puolelle.

Näkösuoja-aidan korkeus tulee olla 180-200cm ja aitapaneelin peittävyys vähintään 80%. Raja-aidan korkeus on 120cm ja peittävyys vähintään 30%. Yrityksen toiminnan edellyttäessä, kuten tuotteiden siisti esillepano tontilla tai rakennuksen julkisivussa, pienempi peittävyys voidaan hyväksyä. Aidan tulee olla viimeistelty, pelkistetty ja yhtenäinen. Pääasiallinen materiaali voi olla puu, metalli tai näiden yhdistelmä. Aita tulee perustaa maaperän vaatimalla tavalla kallistumisen välttämiseksi. Aita tulee kehystää vähintään ylä- ja alareunastaan esimerkiksi vesipellein, profiilein tai rimoin, suotavaa on myös jäsentely pystyrakentein. Aidan väriyksessä noudatetaan tontin muiden rakennusten värejä. Harmaan eri sävyt hyväksytään aidan väriksi kaikilla tonteilla.

Alueen viihtyvyyden ja turvallisuuden vuoksi piha valaistaan riittävästi, mutta ei ympäristöä häiritsevästi. Valaistuksen ensisijaisena kohteena ovat kulkureitit sekä päärakennus. Valaistus ei saa aiheuttaa häikäisyn vaaraa, eikä häiritä liikennettä tai muita kiinteistöjä. Mainosten valot eivät saa olla kirkkaampia, kuin kulkureittien valaistus.

Tontin tai korttelin yritysten mainokset kiinnitetään ensisijaisesti rakennusten julkisivuihin tai julkisivun jatkeisiin irtokirjaimin. Mikäli näkyvyys kadun puolelle vaatii, voidaan tontille sijoittaa myös aitaan liittyvä tai muulla tavoin, esimerkiksi istutuksin, paikkaan maisemoitu enintään 10m korkea mainosrakennelma tai -laite. Lakanatyyppisiä mainoksia ei sallita. Korttelissa 3050 sallitaan myös yli 10 metriä korkea mainospyloni. Mainosrakenteen värin on oltava tontin muiden rakennusten mukainen.

6. Lähdeluettelo ja lisätietoa:

6.1 Lisätietoa

Kuntaliiton Hulevesiopas: www.kuntaliitto.fi/asiantuntijapalvelut/hulevesiopas

Kaapo-hankkeen aineisto Kempeleen yritysalueiden kehittämisestä:
www.kempele.fi/tyo-ja-yrittaminen -> Elinkeinoelämän kehittämishankkeet

Ruusa Degerman, kaavasuunnittelija. p. 040 1820 509, ruusa.degerman@kempele.fi
Suvi Jänkälä, arkkitehti. suvi.jankala@kempele.fi

6.2 Lähteet

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus Zatelliitin poikittaisyhteys / 2. vaihe
(28/10.02.03/2014)

Maankäyttö ja -rakennuslaki

Kempeleen kunnan rakennusjärjestys 2002

Kempeleen kunnan ympäristönsuojelumääräys 2014

Rakennettavuusselvitys, Pöyry 2016

Hulevesiraportti, Pöyry 2016

Kannen kuva sekä kuvat 1-6: Suvi Jänkälä



Kuva 5. Visualisointi Kempeleenportin liittymästä lähestyttäessä.



Kuva 6. Viitteellinen havainnekuva alueen rakennusten massoitelusta.

