626/10.02.03/2015
Rakentamistapaohje
27.6.2017

Asemakaavan muutoksen vireilletulo: khal 23.11.2015 (kuulutus 2.12.2015)
Hyväksytty: kvalt 12.12.2016, § 93
Osittainen voimaantulo: 22.2.2017

Hakamaan yritys- ja teollisuusalueen laajennus Rakentamistapaohje

KESKUSTA / OLLILA, ASEMANSEUTU 101 / 001, 002
HAKAMAA / HAKAMAA, PAITURI 103 / 011, 012

KEMPELE

SISÄLLYSLUETTELO

1. Yleistä 3
1.1 Alueen rajaus
1.2 Alueen luonnehdinta
1.3 Ohjeen tarkoitus

2. Ohjeen soveltaminen 5
2.1 Suunnittelutarve
2.2 Tontin käytön suunnittelu
2.3 Poikkeaminen

3. Asemakaavamääräykset 7
3.1 Yleiset määräykset
3.2 Korttelikohtaiset indeksit ja niiden selitykset

4. Tontin käyttö ja maarakentaminen 13
4.1 Perustaminen
4.2 Hulevedet
4.3 Liikennejärjestelyt sekä pysäköinti

5. Rakennukset 14
5.1 Rakennusten massoittelu ja sijoittuminen
5.2 Julkisivut ja materiaalit
5.3 Katot
5.4 Aidat, istutukset ja muut rakenteet

6. Lähdeluettelo ja lisätietoa 18

6.1 Lisätietoa
6.2 Lähteet
6.3 Liitteet
1. Hakamaan ja Paiturin aitaohje
2. Otteita Kaapo-hankkeesta

1. Yleistä

Nämä rakentamistapaohjeet täydentävät (kvalt hyv 12.12.2016) Hakamaan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ympäristörakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä.

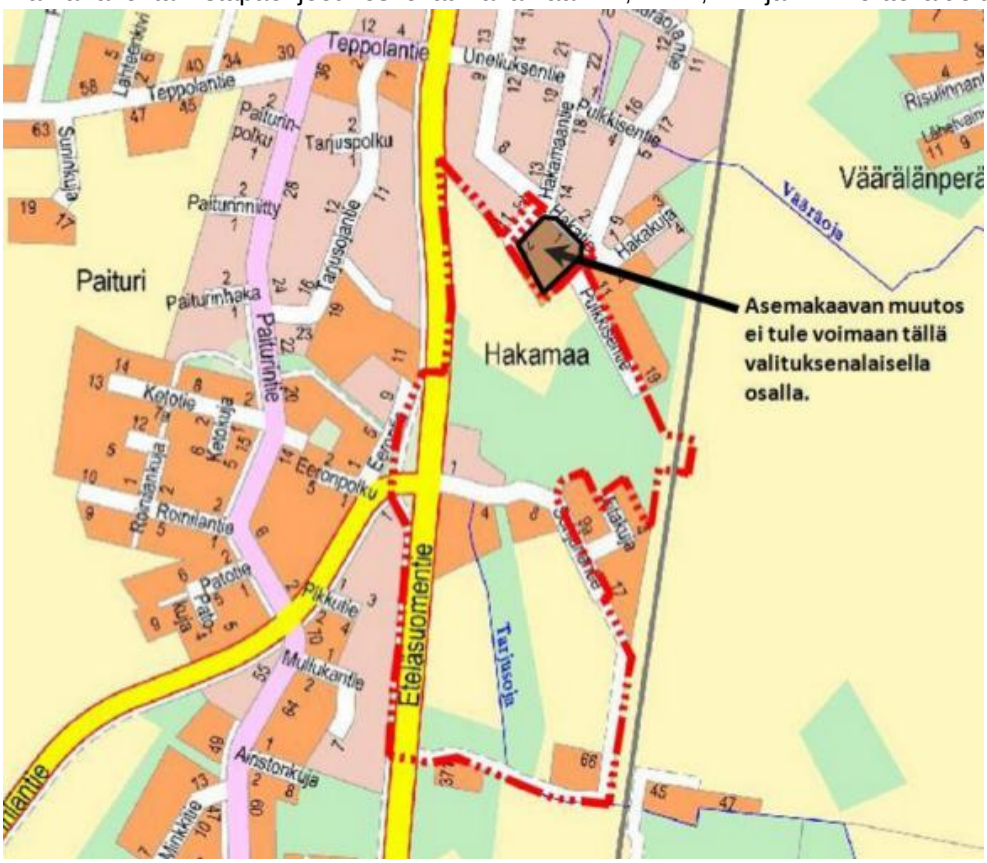
Rakennushankkeeseen ryhtyvien ja pääsuunnittelijoiden on hyvä perehtyä näihin ohjeisiin ennen suunnittelutyön aloittamista ja käydä rakennusvalvonnan kanssa läpi tonttia koskevat asemakaavamääräykset ja rakentamistapaohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat. Rakennustyyppiä valittaessa on syytä varmistaa ennakkoon sen soveltuvuus tontille. Luonnosvaiheessa pääsuunnittelijan on esiteltävä luonnokset rakennusvalvonnassa.

1.1 Alueen rajaus

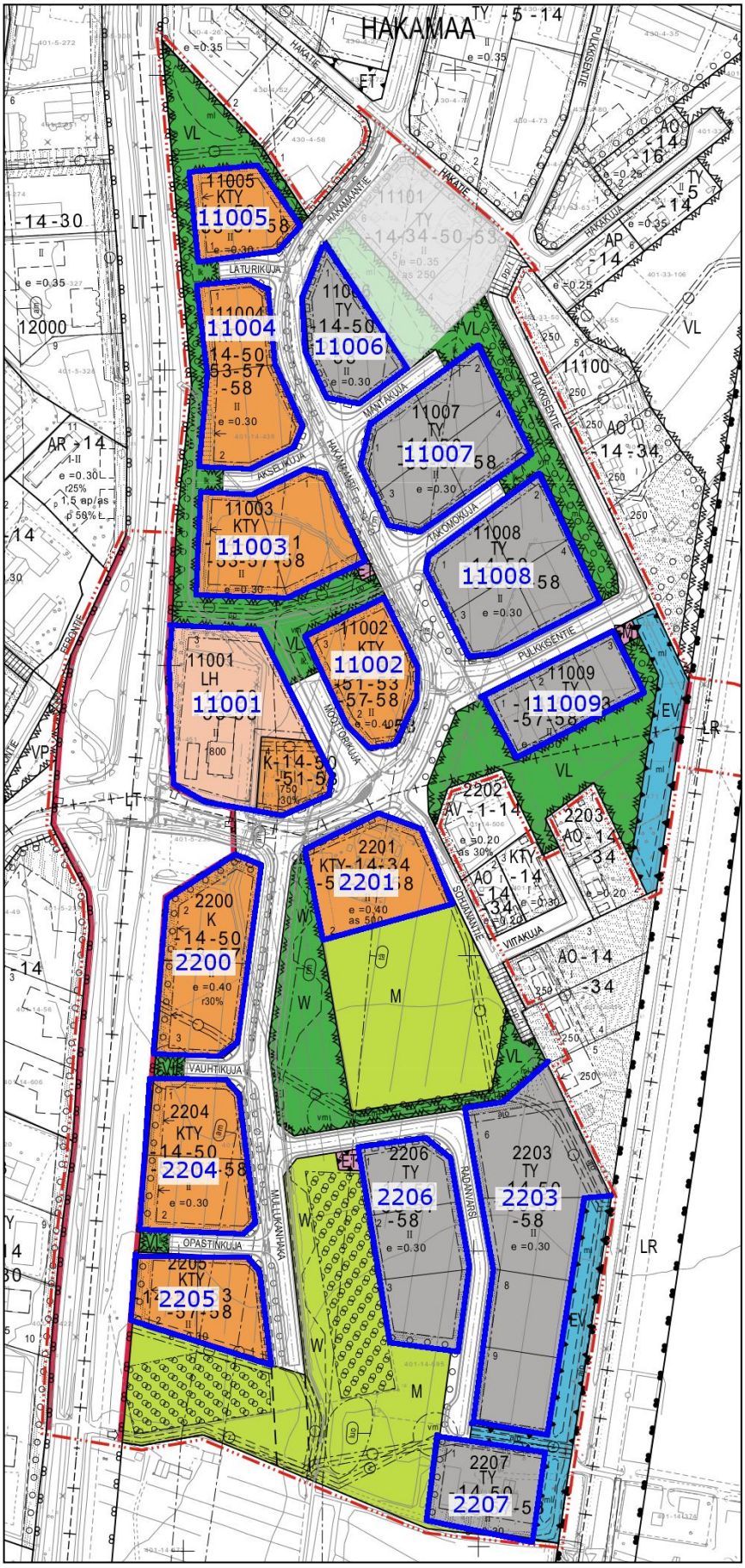
Asemakaava-alue sijaitsee Eteläsuomentien ja rautatien välisellä alueella, Hakamaan ja Asemanseudun osa-alueilla. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Hakamaan teollisuusalueeseen, idässä rautatiealueeseen, etelässä Tarjusojaan ja lännessä Eteläsuomentiehen.

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 11001, 11002, 2200 – 2201, 2203 ja niihin liittyviä katu-, viher-, maa- ja metsätalousalueita, yleisen tien aluetta sekä rautatiealuetta. Asemakaavan laajennus koskee tiloja RN:o 14:453, 14:471, 14:506 ja 14:507 ja 36:56. Asemakaavalla muodostuvat korttelit 11003-11009 ja 2204-2207 sekä niihin liittyvät viher- ja katualueet.

Nämä rakentamistapaohjeet koskevat Hakamaan K-, KTY-, TY- ja LH- korttelialueita



Kartta 1. Kaavamuutoksen aluerajaus. *Valituksenalaiselta osalta kaava ei ole ohjeen tekohetkellä voimassa.*



Kartta 2. Rakentamistapaohjeen korttelit

1.2 Alueen luonnehdinta

Uudet asemakaavakorttelit sijoittuvat pääosin tasaiselle valta- ja sarkaojien halkomalle entiselle maatalousalueelle, jota metsäsaarekkeet ja vanhat asuinkadut rajaavat. Asemakaavan muutos laajentaa täyteen rakentunutta Hakamaan teollisuus- ja yritysaluetta etelään päin.

1.3 Ohjeen tarkoitus

Hakamaan asemakaavan ja rakennustapaohjeiden tavoitteena on ohjata yritysalueen toteutumista ilmeeltään ja ympäristöltään yhtenäiseksi, selkeäksi sekä ympäristörakentamiseltaan laadukkaaksi teollisuus- ja yritysalueeksi. Koska alue sijaitsee näkyvällä paikalla Eteläsuomentien ja Seinäjoki-Oulu -radan varressa ja Oulun seudun laatukäytävävyöhykkeellä, on sen yritysaluekuvan ja -identiteetin muodostumisella tärkeä merkitys taajaman ja koko kunnan imagolle.

2. Ohjeen soveltaminen

2.1 Suunnittelutarve

Suunnittelualue kuuluu maakunta- ja yleiskaavassa osoitetulle Oulun seudun laatukäytävän alueelle, missä yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta vaaditaan korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta, kevyen liikenteen huomioimista ja ympäristörakentamista.

”(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

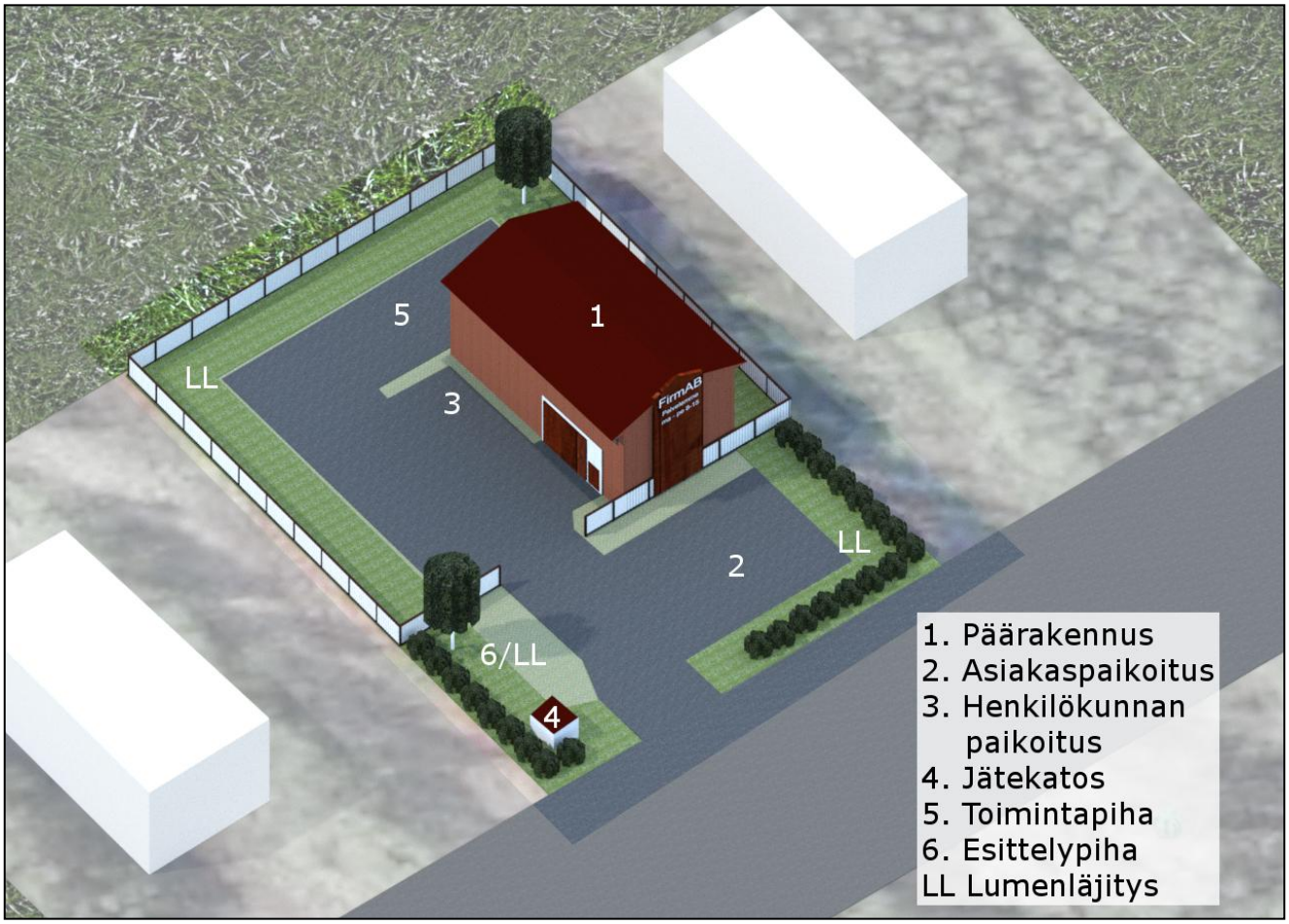
Suunnittelijoiden valinnassa on noudatettava *Maankäyttö- ja rakennuslain 120 e § (41/2014)* asettamia suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksia, joiden soveltamista ohjaa *Ympäristöministeriön ohje rakennusten suunnittelijoiden kelpoisuudesta (YM2/601/2015).*

2.2 Tontin käytön suunnittelu

Rakennuslupaa hakiessa toimijan on esitettävä tontin käyttöä esittelevä asemapiirustus, 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, sadevesikaivot, vesi- ja viemäriliittymät ja jätehuolto
6. Piharakenteet kuten istutusalueet, aidat ja pintamateriaalit

Asemapiirustuksessa tulee näkyä tontin korot ja ne tulee sovittaa ympäröivään maastoon ja katusuunnitelmien korkoihin. Piharakennusten luvanvaraisuus tulee tarkistaa rakennusvalvonnasta. Kts. liite 2, otteita Kaapo-hankkeesta.



Kuva 1. Esimerkkejä eräiden toimintojen sijoittelusta yritystonteille.

2.3 Poikkeaminen

Rakentamistapaohjeet ovat ohjeelliset ja sovellettavissa kullekin tontille sijoittuvasta toiminnosta riippuen. Asemakaavamääräykset ovat sitovia. Kaavamääräyksistä poikkeamisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 23.

3. Asemakaavamääräykset

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

3.1 Yleiset määräykset

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.

Sähkönjakeluverkkoon kuuluvia uusia ilmajohtoja ei sallita. Alueen sisäinen sähkönjakelu tulee järjestää maakaapelein.

Mikäli korttelialueille tehdään uudisrakennuksia on niiden perustamistavassa ja rakenteiden jäykkyydessä otettava huomioon rautatieliikenteen aiheuttama tärinä.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

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.

KTY-korttelissa on osoitettava jokaista 70 k-m2 kohti vähintään yksi (1) autopaikka.

am — Ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue.
Alueella rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

rm — Raideliikenteen melualue. Alueella rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

tä — Rautatieliikenteen tärinävaikutusalue. Alueelle ei saa rakentaa uusia asuinrakennuksia. Alueelle saa rakentaa paaluille perustettuja teollisuusrakennuksia, ei kuitenkaan lähemmäs kuin 60 metrin päähän raiteesta. Rakennusten jäykistämiseen vaakasuunnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Alue sisältyy vanhan Eteläsuomentien ajoneuvomelualueeseen sekä raideliikenteen melu- ja tärinävaikutusalueeseen. Meluvaikutusalueet asettavat rakentamiselle rajoituksia.

Pelastusviranomaisen kaavaehdotukseen antaman lausunnon mukaan raideliikenteen kemikaalionnettomuuksien riski tulee ottaa huomioon uudisrakennusten teknisessä varustelussa esim. ilmastoinnin hätäkatkaisijoin.

3.2 Korttelikohtaiset indeksit ja niiden selitykset

Seuraavassa kuvataan kaava-alueen korttelimerkintöjen mahdollistamia toimintoja *YM 2003, Opas 12 / "Asemakaavamerkinnät ja -määräykset"* mukaan:

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

Korttelin nro	määräykset
2200	K -14 -50 -53 -57
2201	KTY -14 -34 -50 -53 -58
2203,2206,11006,11007,11008,11009	TY -14 -50 -53 -57 -58
2204,2205,11004,11005	KTY -14 -50 -53 -57 -58
2207	TY -14 -50 -53 -58
11001	LH -14 -50 -53 -58 / K -14 -50 -53
11002, 11003	KTY -14 -50 -51 -53 -57 -58

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

Tämä rakentamistapaohje koskee seuraavin merkinnöin merkittyjä alueita:

K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.
TY	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
LH	Huoltoaseman korttelialue.

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Alue on tarkoitettu liike- ja/tai toimistorakennuksia varten. Taajama-alueella sijaitsevat hotellit, motellit ja vastaavat majoitusrakennukset voidaan sijoittaa K- tai KL-merkinnällä osoitetulle alueelle. Alueelle ei tule sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai myymäläkeskittymää.

KTY Toimitilarakennusten korttelialue.
Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä 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.

Pohdittaessa, onko kyseessä toimistotyyppinen tuotannollinen toiminta vai teollinen toiminta, ratkaisevaa on toiminnan vaikutus ympäristöön. Käyttötarkoitus on sopiva, kun toiminta ympäristövaikutuksiltaan on rinnastettavissa toimistotyyppiseen työhön.

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
Alueella sijaitsee tai sille voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä ja joka siten voi sijoittua esimerkiksi asuntojen välittömään läheisyyteen. Toimipaikan omaa tarvetta palvelevat toimistotilat tai työpaikkaruokailua

varten tarpeelliset tilat voidaan sijoittaa teollisuusrakennusten korttelialueelle. Asuntojen tai pääkäyttötarkoitukseen liittymättömien toimisto- ja myymälätilojen rakentaminen alueelle ei ole sallittua.

Erityisiä vaatimuksia asettava ympäristö asemakaavan alueella muodostuu olevasta asutuksesta sekä Tarjusojan varressa sijaitsevasta lehtolaikusta, joka on määritelty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi merkinnällä ”luo”.

Edellä mainituissa kortteleissa sallitaan myös ympäristöhäiriötä aiheuttamaton varastorakentaminen.

LH Huoltoaseman korttelialue.
Alue on tarkoitettu moottoriajoneuvojen huoltoasemaa ja siihen liittyviä korjaamotoimintaa palvelevia rakennuksia varten. Alueelle voidaan rakentaa myös pienehköjä huoltoasemaan liittyviä kahvila- ja ravintolatiloja sekä kioskikauppaan verrattavia myymälätiloja. Jakeluaseman sijoituksella on syytä pyrkiä mahdollisimman vähäisiin toiminnasta aiheutuviin ympäristöhäiriöihin.

Indeksien selitykset:

-14 Indeksi osoittaa, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.

-34 Indeksi osoittaa, että kullekin korttelialueen tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla vain yksi asunto.

-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.

-53 Indeksi osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä 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.

-57 Tontin käyttösuunnitelmassa on huomioitava raskaan liikenteen kääntöympyrä siten että tontin sisällä sopii ajamaan ympäri.

-58 Indeksi osoittaa, että tontin rakennusalasta saa käyttää enintään 50 % tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.

Muita asemakaava-alueella esiintyviä merkintöjä ovat:

VL Lähivirkistysalue
Merkinnällä osoitetaan virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitetut, lähinnä taajamarakenteen sisäiset tai siihen välittömästi liittyvät alueet, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi. Tässä merkintää käytetään suojaviheraluemerkinnän EV tapaan alueilla, joiden tarkoitus on pääasiassa suojata asuinalueita teollisuus- ja yritysalueen haitoilta ja joiden merkitys virkistyskäytön kannalta on vähäinen.

LT Yleisen tien alue.
Merkinnällä osoitetaan valta-, kanta- ja seututeitä sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä.

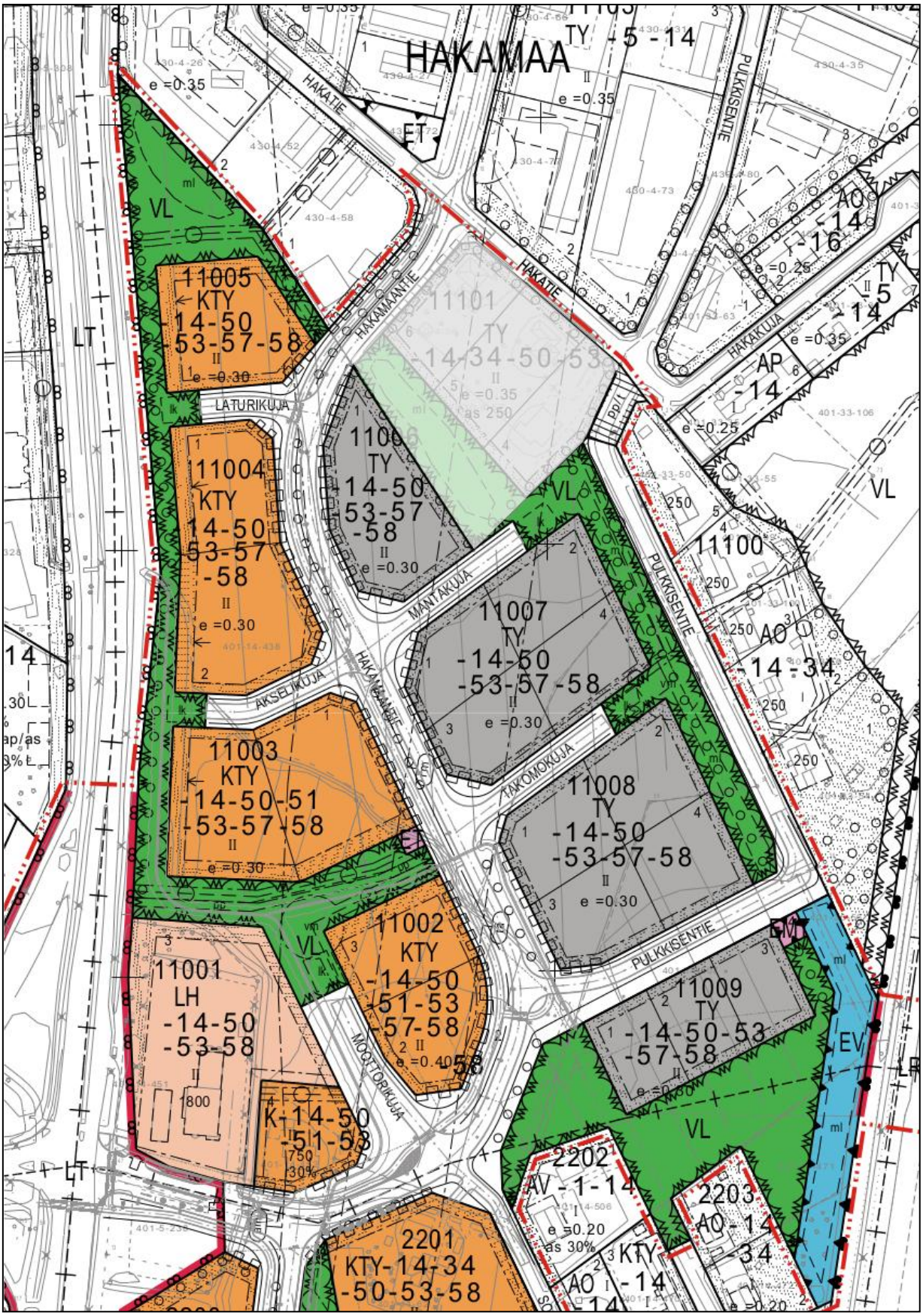
LR Rautatiealue.
Merkinnällä osoitetaan rautatiealueet sekä niihin liittyvät terminaali-, huolto- ym. rakennuksia varten varattavat alueet.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue
Merkinnällä osoitetaan tässä kaavassa pumppaamojen alueet.

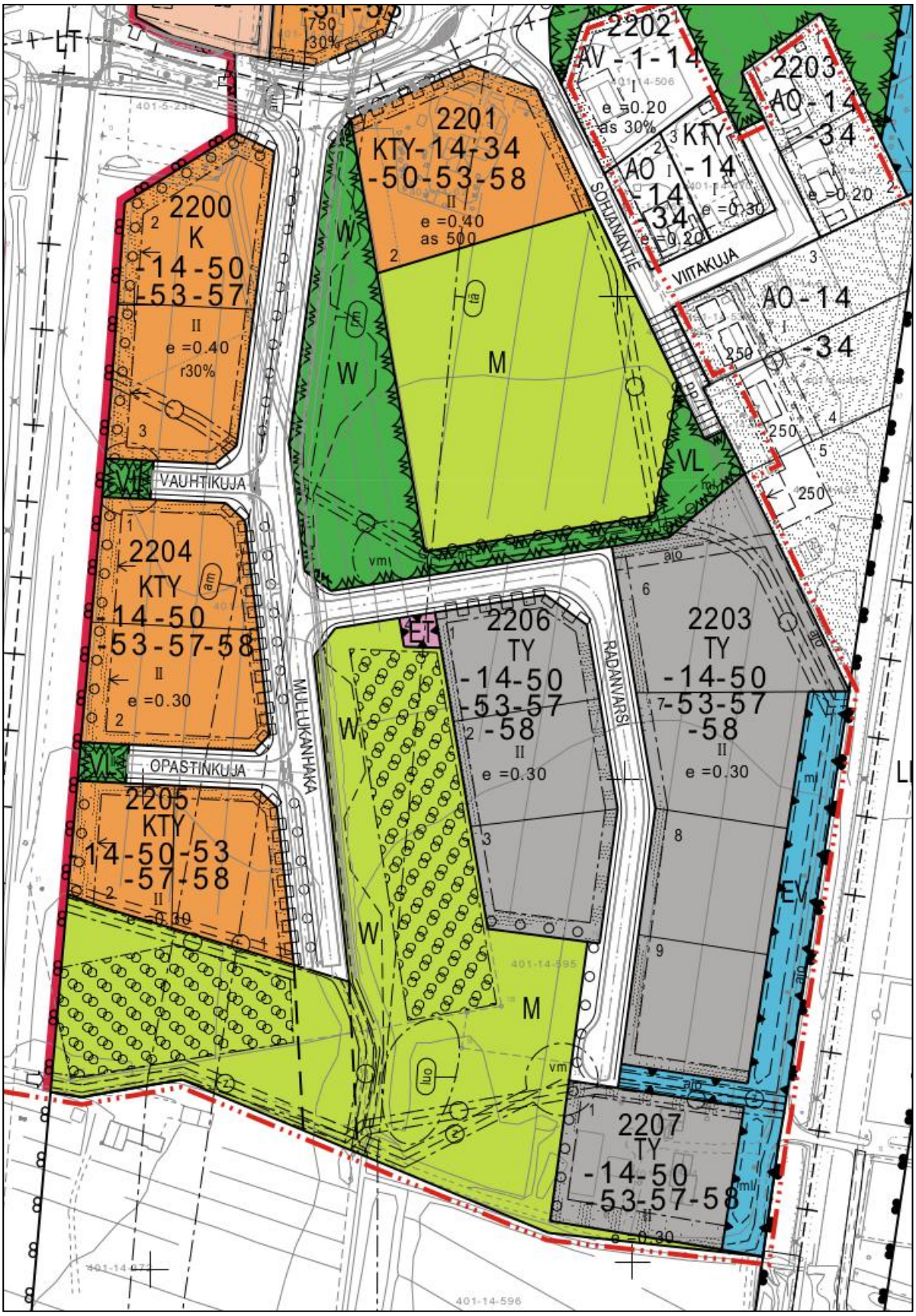
EMT Mastoalue.
Merkinnällä osoitetaan alue esimerkiksi teleliikenteen mastoja varten.

EV Suojaviheralue.
Merkinnällä osoitetaan sellaiset lähinnä liikenneväylien varrella olevat viheralueina säilytettävät alueet, joiden tarkoituksena on pääasiassa suojata muita alueita liikenteen melu- ym. haitoilta, ja joita ei sijaintinsa takia voida käyttää virkistysalueina. Suojaviheralueelle voidaan sijoittaa tarvittaessa myös meluesteitä esimerkiksi maastoa muotoilemalla.

M Maa- ja metsätalousalue.
Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarkoitettuja alueita, joiden käyttöä maatalouden ja metsätalouden välillä ei ole tarpeen määritellä tarkemmin. Merkintä on aluemerkintä, jossa sallittava rakentaminen tulee osoittaa määräyksellä tai täydentävillä kaavamerkinnöillä. Maa- ja metsätalousalueelle sijoittuva luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä viheralue esitetään merkinnällä luo. Asemakaava-alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jonka mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä, ei saa suorittaa ilman lupaa.



Kartta 3. Asemakaavakartta, Hakamaantien syöttöliittymän pohjoispuoli



Kartta 4. Asemakaavakartta, Hakamaantien syöttöliittymän eteläpuoli

4. Tontin käyttö ja maarakentaminen

Katualueen reunassa tontti on rakennettava katusuunnitelmissa esitettyihin korkeuksiin sovittaen. Tontin nurkkapisteiden tulevat korot annetaan ja niitä on noudatettava. Puistoon rajoittuvilla tonteilla pihan korko tulee sovittaa puiston korkoon tontin puolella. Rakennuksen lattia sijoitetaan suunniteltua kadun korkeusasemaa korkeammalle.

Osalla tonteista on kadun reunassa istutettavan alueen osa, jonka leveys on 5 m. Istutettava alue voi olla nurmetettu tai sisältää myös puita ja pensaita. Alueelle ei saa rakentaa muuta kuin jätekatoksen. Kts. liite 2, otteita Kaapo-hankkeesta.

Rakennustavaroiden ja maa-ainesten varastointi rakennusaikana ja sen jälkeen on tapahduttava kokonaan omalla tontilla.

4.1 Perustaminen

Paituri-Hakamaan alueella on laadittu rakennettavuusselvitys / Pöyry 2016, jonka mukaan perustamistavan valinta edellyttää aina rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä ja painumatarkastelua rakennushankkeissa.

4.2 Hulevedet

Vuonna 2002 voimaantulleen *Kempeleen kunnan rakennusjärjestyksen 29 §* velvoittaa kiinteistöt ensisijaisesti imeyttämään kiinteistöllä syntyneet pintavedet. Hyvin pienet korkeuserot aiheuttavat Kempeleessä huomattavan haasteen hulevesien johtamiseen *(Hulevesiraportti, Pöyry 2016).* Hulevesistä aiheutuu raportin mukaan erityistä haittaa Paiturin ja Hakamaan alueella, missä Tarjusojan kapasiteetti on huono ja reitti haasteellinen.

Tarjusojan, Vääräojan ja Myllyojan huleveden varastointikapasiteettia ja monimuotoisuutta on hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti kasvatettu mm. muuttamalla uomia kaksitasouomiksi soveltuvilta kohdilta. Vääräoja on linjattu kiertämään alue radan itä- ja pohjoispuolelta. Tarjusojalle on rakennettu tulvauoma, ja muutoin ojan vesi kulkee putkessa.

Puhtaat hulevedet pyritään koko alueella imeyttämään tai viivyttämään 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 suositaan mahdollisuuksien mukaan vettä läpäiseviä päällysteitä, kuten erilaiset reikäkivet ja sorat. Runsas kasvillisuus, etenkin puusto, sitoo pintavesiä tehokkaasti.

Tontille osoitetaan riittävä paikka aurattavan piha-alueen lumenläjitykseen. *Kempeleen kunnan ympäristönsuojelumääräyksen 10 §* velvoittaa sijoittamaan lumenläjityspaikan 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

Katuverkko ja yhteydet

Yritysalue sijaitsee keskeisesti moottoritien rinnakkaisväylän Eteläsuomentien ja radan välissä. Yhteydet moottoritielle tulevat yhä paranemaan Zatelliitin eritasoliittymän valmistuessa 2018 mennessä. Liikenteellisesti alue tulee muodostamaan oman kokonaisuutensa ja liittymään vanhaan Hakamaan teollisuusalueeseen Hakamaantien läpikulkukadun välityksellä. Työpaikka-alue tulee kasvamaan etelään päin 2018 rakennettavan Mullukanhaka -kadun ympärille.

Pääsääntöisesti kullekin tontille sallitaan vain yksi liittymä, jonka leveys on 6 - 10 metriä. Liittymän ulomman reunan ja tontin sivurajan välisen etäisyyden on oltava vähintään 1,5 metriä (kaivot). Hyvä ajoliittymän kaltevuus on 3 – 5 %. Sisäänkäyntien ja ajoväylien rakentaminen tontille sekä hoito kuuluu kiinteistölle myös katualueella olevalta osuudelta. Liittymän rakentamisen yhteydessä on huomioitava katualueella olevat kaivot ja muu kunnallistekniikka.

Tontin sisäinen liikenne

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

Turvalliset jalankulkureitit rakennuksen luokse - myös pysäköintialueella - tulee osoittaa selkeästi esimerkiksi erottuvin pintamateriaalein ja opastein katualueelta saakka. Polkupyörien säilytykseen tulee osoittaa riittävästi paikkoja.

Varastointi, liikenne ja pysäköinti pyritään järjestämään siten, että ne ovat katunäkymässä toissijaisia pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen nähden. Näkösuoja-aidalla voidaan sulkea ei-toivottuja näkymiä. Ulkovarastointiin käytetyt alueet tulee aidata tai sopeuttaa maisemaan istutuksin.

Pysäköintialueen suunnittelussa noudatetaan alan ohjeistusta ja yleisiä hyviä suunnitteluperiaatteita. Vähäinen asiakaspaikoitus (10–20 autopaikkaa) voidaan osoittaa edustuspihalle, ei kuitenkaan alle 1 m etäisyydelle julkisivusta. Suurempi asiakaspysäköintitarve ja isot asvalttialueet tulee jäsentää istutusaluein tai -altain. Istutukset ja lumivarastointi tulee suunnitella siten, etteivät ne haittaa näkemiä.

5. Rakennukset

Suunnitelmat, joista käy ilmi rakennuksen massoittelu, sijoittuminen, kattomuoto ja värit on erittäin suotavaa esittää luonnosvaiheessa rakennusvalvonnalle.

5.1 Rakennusten massoittelu ja sijoittuminen

Rakennusten sijoituksessa tulee huomioida tontilla olevien rakennusten suhde toisiinsa sekä muihin ympäristön rakennuksiin. Rakennusmassoittelussa tulee pyrkiä yhtenäisiin, pihaa ja katutilaa rajaaviin linjoihin sekä selkeään muotokieleen. Pää- ja varastorakennusten on hyvä olla tyyliltään samankaltaiset. Isoja yhtenäisiä massoja tulee rytmittää porrastuksin tai julkisivujäsentelyn avulla. Kadun ja sisäänkäyntien suuntaan muodostetaan inhimillistä mittakaavaa matalammilla rakennusosilla. Sekä rakennusten sijoituksessa kuin myös pihatilojen suunnittelussa on jo aikaisessa vaiheessa hyvä huomioida mahdolliset laajentamistarpeet ja –suunnat sekä tilojen muunneltavuus.

Tontit, joilla rakennusten sijoittamista ohjataan nuolella, tulee rakentaa asemakaavan mukaisesti. Osassa asemakaavakortteleita rakennusten sijoitusta on ohjattu ohjeellisin rakennusaloin *(katkoviiva)*. Rakennukset on sijoitettava rakennusalueen rajan sisäpuolelle. Mahdolliset korkeuserot viereisen tontin kanssa tulee ottaa huomioon. Luiskaukset tulee tehdä tontilla.

Eteläsuomentien varressa K-, LH- ja KTY -korttelialueilla nuolimerkintä osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Olennaista on päätien varren rakennusten sijoittaminen samaan linjaan, tavoitteena yhtenäinen tienvarsinäkymä. Myös rakennusmassoittelussa tulee pyrkiä yhtenäiseen vaikutelmaan päätien suunnalta katsottuna.

Hakamaantien varressa KTY- ja TY -korttelialueilla rakennukset on esitetty sijoitettavaksi yhtenäiseen linjaan, pitkä sivu Hakamaantien suuntaisesti. Tonteilla, jotka rajautuvat kumpaankin väylään, tulee sijoittaa varasto- tai piharakennus, aita tai muu soveltuva rakennus tai rakenne pienemmän väylän puoleisen rajan tuntumaan. Paikoitus- ja asiointitilat jäävät päärakennuksen eteen ja varastot lastausalueineen mahdollisuuksien mukaan päärakennuksen taakse.

5.2 Julkisivut ja materiaalit

Päämateriaalin tulee olla ulkonäöltään sekä kestävyydeltään liikerakentamiseen ja alueen imagoon sopiva. Väreiltään julkisivujen tulee olla tässä ohjeessa esitettyä värikarttaa mukailevat vähintään rakennuksen päävärin osalta. Huomattavan poikkeavia ratkaisuja tulee välttää. Julkisivujäsentelyn päätavoitteena on rauhallinen ja selkeä yleisilme sekä sopusuhtaisuus.

Hyvin laajoja, umpinaisia julkisivupintoja tulee pyrkiä välttämään. Elävyyttä ja jaksotusta voidaan luoda mm. ikkuna-aukotusten sekä väri- ja materiaalivaihtelujen avulla. Julkisivu tulee jäsentää kuitenkin harkitusti niin, että päävärist muodostuu yhtenäisiä pintoja.

Julkisivuratkaisuilla voidaan viestiä rakennuksen sisätilojen käyttötarkoituksesta. Asiakaspalveluun tarkoitetuissa rakennuksen osissa sisäänkäyntiä voidaan korostaa katoksin, tuulikaapein sekä laajemmin ikkunapinnoin. Lisäksi sisääntulojen ympäristön korostukseen voidaan käyttää pieninä kenttinä tiiltä, kuultokäsiteltyä puuta, corten-teräslevyjä tai yritysten teemavärejä.

Kuva 3. Rakennusten ohjeellinen värikartta.

Kuva 4. Esimerkki julkisivun jäsentelystä ja alueopasteesta. Sisäänkäyntien korostuksena puuverhouskenttä. Hakamaa.

5.3 Katot

Kattomuotoa, -materiaalia tai -kaltevuutta ei ole määrätty. Materiaaliksi suositellaan konesaumattua, sileää peltiä ja muodoksi harjakattoa tai pulpettikattoa siten, että korkeammat julkisivut suuntautuvat vilkkaamman liikenneväylän suuntaan.

Katon värin on suotavaa olla harkitusti julkisivun väreihin sopiva, kontrastia tekevä tai materiaalille ominainen väri. Tontin rakennusten vesikattomateriaalin ja -värin on oltava yhtenäinen, poislukien viherkatot ja aurinkopaneelit, joita voidaan käyttää samalla tontilla yhdessä muun katemateriaalin kanssa.

Suositellaan, että räystäskourut, syöksytorvet, pellitykset, katolle sijoitettavat laitteet, talotikkaat ja muut talovarusteet mukailevat katon väritystä ja seinustalla julkisivun väritystä. Katon rakenneosat eivät saa olla kaukonäkymässä häiritseviä elementtejä.

5.4 Aidat, istutukset ja muut rakenteet

Tontin käyttöalueiden rajaus pyritään ensisijaisesti tekemään rakennusten sijoittelun, pihan pintamateriaalien käytön sekä istutusten keinoin. Alueelle sopivia lajeja ovat keskikorkeat ja korkeat pensaat, kuten keskikorkeat angervot, aroniat ja kuusamat, sekä pystypuut kuten pylväskoivu, pylväshaapa ja pilaritervaleppä. Myös sellainen alue rakennusten ja tien välillä, johon ei sijoitu aitaa tai istutuksia, pidetään hoidettuna, esimerkiksi nurmikenttänä.

Tontin rajaamista aidalla suositellaan. Aitaamisesta on liitteenä *Hakamaan ja Paiturin yritystonttien aitaohje rakentajille*. Aidan tai puurivin sijaan myös esimerkiksi lipputankorivi voi rajata piha-alueen katutilasta.

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. 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 pyritään välttämään. Mainosrakenteen värin on oltava tontin muiden rakennusten mukainen tai alueella yhtenäisesti käytössä oleva. Perustamistavan on syytä olla kestävä. Mainosten sijoittelussa on hyvä tehdä yhteistyötä alueen yrittäjien kesken, sillä selkeät ja yhtenevällä tavalla sijoitetut mainokset luovat yrityksistä ja alueesta myönteistä kuvaa. Kts. liite 2, otteita Kaapo-hankkeesta.

Suositellaan, että jätteenkeräyspisteelle rakennetaan rakennukseen luontevasti liittyvä tai erillinen aitaus/katos. Keräyspiste sopeutetaan ympäristöönsä esimerkiksi istutuksin. Jätekatoksen ulkonäön on noudateltava muiden rakennusten tyyliä ja väriä. Vähimmäisetäisyys tontin rajasta 80 cm. Jätekatos voidaan sijoittaa istutettavalle vyöhykkeelle, mutta sen tulee sijaita tonttia mahdollisesti rajaavien aitojen sisäpuolella.

Kaikkien rakenteiden ja istutusten sijoittelussa tulee ottaa huomioon, etteivät ne estä katualueen näkemiä, normaalia käyttöä tai kunnossapitoa.

Kuva 5. Visualisointikuva näkymästä Akselikujalta Hakamaantielle päin.

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

Kaija Muraja, kaavoittaja Kempeleen kunta, 050-3163769 kaija.muraja@kempele.fi
Suvi Jänkälä, arkkit.yo. suvi.jankala@kempele.fi

6.2 Lähteet

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus Hakamaan yritys- ja teollisuusalue liittyvine selostuksineen, asianro. **626/10.02.03/2015**

Maankäyttö ja -rakennuslaki

Kempeleen kunnan rakennusjärjestys 2002

Kempeleen kunnan ympäristönsuojelumääräys 2014

Rakennettavuusselvitys, Pöyry 2016

Hulevesiraportti, Pöyry 2016

YM 2003, Opas 12 / ”Asemakaavamerkinnät ja -määräykset”

Kannen kuva. kuvat 1-5: Suvi Jänkälä

Kuva 6. Viitteellinen havainnekuva alueen rakennusten massoittelusta. Uusien rakennusten paikat vaalealla värillä.

Hakamaan ja Paiturin yritystonttien aitaohje rakentajille

Ohjeen tarkoitus

Aidan tajaamakuvallinen merkitys tilaa muodostavana elementtinä on huomattava. Ohjeistuksella luodaan yhtenäistä yleisilmettä yritysalueelle viihtyvyyden ja imagon parantamiseksi, sekä lisätään tasapuolisuutta ja ennakoitavuutta rakentajan näkökulmasta.

Milloin aita?

Yritysalueella sallitaan kahden tyyppistä aitaa: tonttia tai tontin osia reunustava raja-aita sekä ei-toivottuja näkymiä peittävä näkösuoja-aita. Aitatyyppi 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 rakennusvalvonta-viranomaisen määräyksellä, muutoin kokonaan rakentajan tontin puolelle. Kadunvastainen aita rakennetaan aina kokonaan tontin puolelle.

Millainen aita?

Näkösuoja-aidan korkeus tulee olla 180-200cm ja aitapaneelin peittävyys vähintään 80%. Raja-aidan korkeus on 100-120cm ja peittävyys vähintään 30%. Yrityksen toiminnan edellyttäessä, kuten tuotteiden siisti esillepano tontilla tai rakennuksen julkisivussa, pienempi peittävyys voidaan hyväksyä.

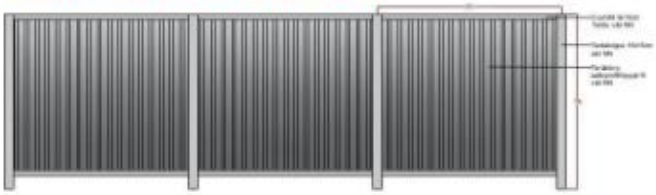
Aidan tulee olla viimeistelty, pelkistetty ja yhtenäinen. Pääasiallinen materiaali voi olla puu, metalli tai näiden yhdistelmä. Aita tulee kehystää vähintään ylä- ja alareunastaan esimerkiksi vesipellein, profiilein tai rimoin, suotavaa on myös jäsentely pystyrakentein. Aita tulee perustaa maaperän vaatimalla tavalla kallistumisen välttämiseksi.

Aidan väri on oltava tontin rakennusten väreihin sopiva tai neutraali.

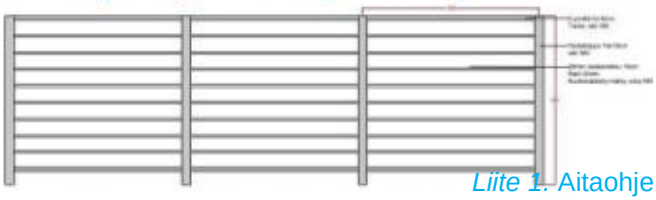
Käykö tämä?

Sisällyttäkää rakennuslupahakemukseenne aitasuunnitelma, josta ilmenee aidan ulkonäkö sekä sijoittuminen tontille. Rakennettua tonttia aidattaessa varmistakaa aitamallin sopivuus ja luvitustarve rakennusvalvontaviranomaiselta.

Aaltoprofiilipeltiaita, tummanharmaa. Kehystävinä osina metalliprofiilit sekä tolpat.



Näkösuoja-aita, puulankku ja teräskehys.



Liite 1. Aitaohje

KEMPELE

Opasteet

A Risteysalueen opaste

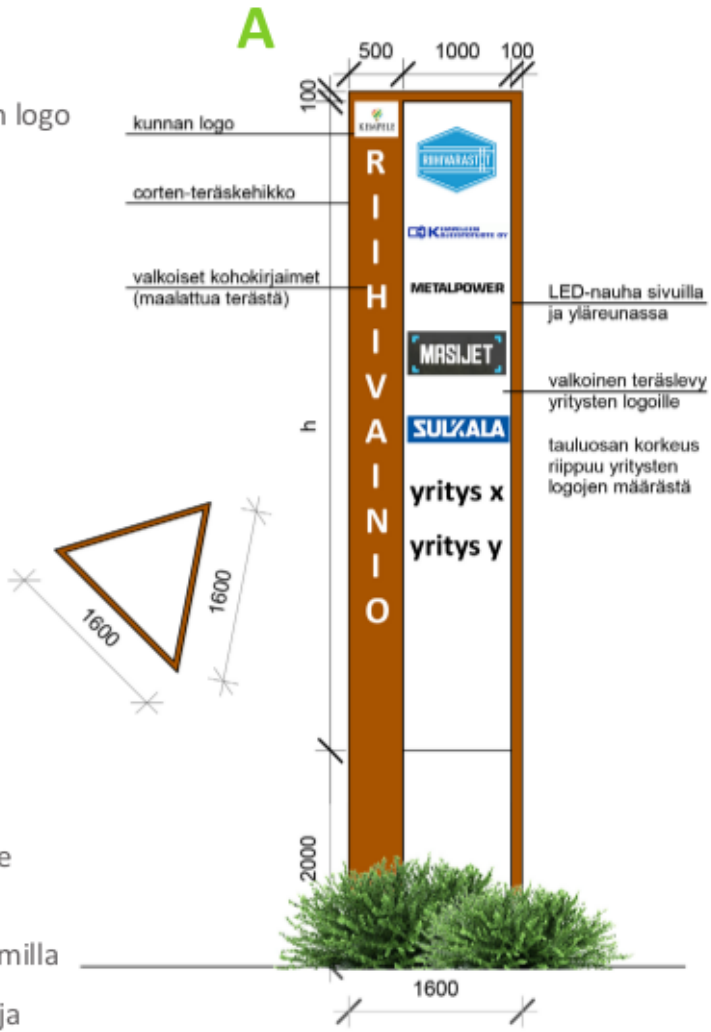
- Maamerkkinä toimiva opastepyloni
- Näkyvyys molempiin tulosuuntiin
- Säänkestävä corten-teräskehikko, jossa kunnan logo ja alueen nimi valkoisin kohokirjaimin
- Tauluosa valkoiseksi maalattua terästä, jossa yritysten logoja
- Valaistu led-nauhalla tauluosan sivuilta ja yläreunasta

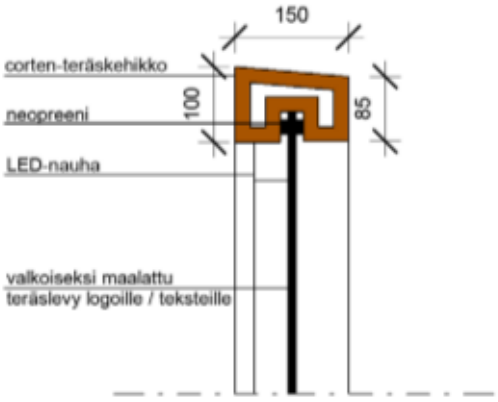
B Tiekohtaiset yritysopasteet

- Corten-teräskehikko
- Yritysten nimet kaiverrettu vaihdettaville valkoisille teräslaatoille, mustat kirjaimet
- Teiden nimet ja suuntanuolet
- Valaistu tauluosan sivuilta ja yläreunasta

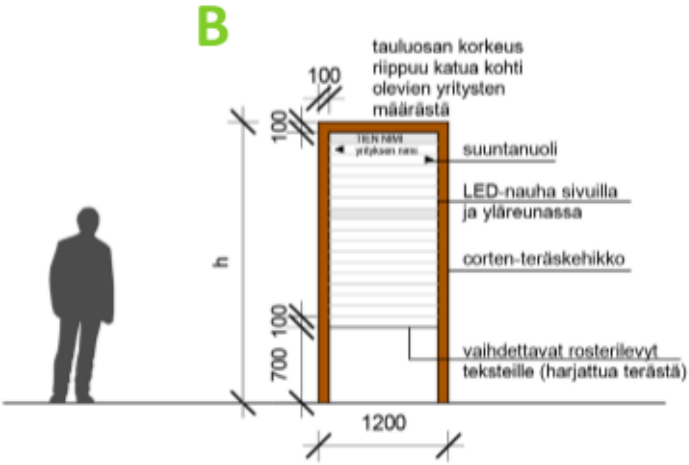
C Yritysten kyltit

- Yhtenäisyys sijoittelussa (kiinnitys aitaan, rakennuksen seinään tai tonttiliittymän laidalle erillisenä kylttinä)
- Taustaväri mielellään valkoinen mustilla kirjasimilla
- Yrityksen perustiedot: nimi / logo, aukioloajat ja yhteystiedot
- Valaistu





Teräskehikon detalji 1:10

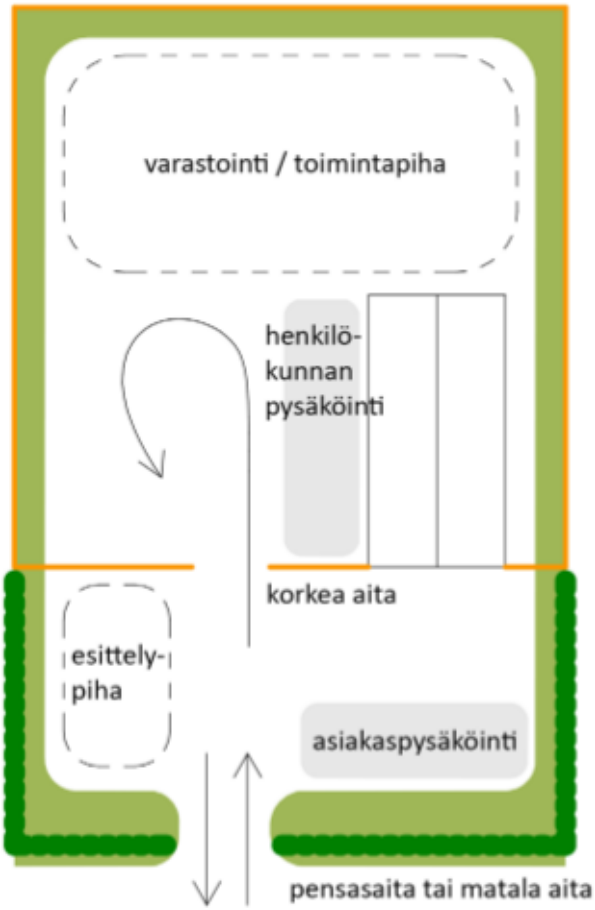


Tontin käyttö

Piha-alueen suunnittelu tulisi aloittaa tontin käyttösuunnitelmalla, johon tulisi sisältyä seuraavia asioita:

- Rakennusten sijainti ja käyttötarkoitus
- Liikennejärjestelyt ja liittymät (ajoneuvoliittymät max. 8 m, asuntoalueilla 6 m)
- Raskaan liikenteen ajourat ja pelastusreitit
- Auto- ja pyöräpaikat
- Muut pihajärjestelyt: kulkutiet, lumitilat, istutukset, taukopaikat, aidat, jätehuolto, valaistus, rajaukset, pintamateriaalit, tontin korkeustiedot, teknisen huollon verkostot

Tontilla olisi hyvä erottaa edustuspiha toimintapihasta, mikäli se on tilan puitteissa mahdollista. Varastointialueet tulisi sijoittaa tontin takaosaan tai sivustoille pois katujulkisivun läheisyydestä. Asiakaspysäköinnin olisi hyvä sijaita lähellä rakennuksen pääsisäänkäyntiä, henkilöstöpysäköinnin ja muu liikenteen kiinteistön sisäosissa.



Ympäristön hoito

Rakennukset, niiden julkisivut ja ulkopuoliset osat, portit, aidat, istutukset sekä ympäristökuvaan vaikuttavat rakennelmat on pidettävä asianmukaisessa kunnossa ja niin, etteivät ne rumenna ympäristöä.

Nurmikon leikkauksella voidaan helposti vaikuttaa alueen yleisilmeeseen. Tontin omistajan vastuulle kuuluu nurmialueiden säännöllinen leikkaus ja katualueiden siistinä pitäminen tien keskilinjaan asti. Myös katujen varrella olevia pensaita ja muita istutuksia tulee leikata ja hoitaa säännöllisesti.

Avoimet piha-alueet tulee pitää järjestyksessä ja varastointialueet siirtää pois katujulkisivun läheisyydestä. Varastointi ei saisi levitä tontin rajojen ulkopuolelle.

Talvella lumien auraaminen kiinteistön sisäpuolisille sora- tai nurmipintaisille alueille, joiden pinnat viettävät sadevesikaivoihin, helpottaa keväällä ympäristön kuivumista ja tonteille kulkemista.

Ympäri vuoden

- Roskien keräys
- Jätepisteen säännöllinen tyhjennys
- Piha-alueiden pitäminen järjestyksessä

Kesällä

- Pinnoitteiden ja rakenteiden vaurioiden korjaus
- Aitojen huolto (puhdistus, öljyäminen, vaurioiden tarkistus)
- Aikaisin keväällä tarvittavat hoitoleikkaukset istutuksille sekä hoitolannoitus- ja kalkitus
- Rikkaruohojen säännöllinen kitkeminen ja aitojen aluskasvillisuuden poisto
- Nurmikon leikkaus kerran viikossa

Talvella

- Lumien auraus niille osoitetuille paikoille kiinteistön sisäpuolella

KEMPELE