

Ylöjärven kaupunki

Suunnitteluohjeet

Elovainio – Kivilähteen yritysalue



Ylöjärven kaupunki

Ympäristölautakunta 18.10.2011

Suunnitteluohjeet

Elovainio Kivilähteen yritysalue

Kivilähteen alue sijaitsee Elovainion kauppakeskuksen pohjoispuolella Siltatien läheisyydessä. Kivilähteen alueelta on hyvät liikenneyhteydet läntiselle kehätielle.



Suunnitteluohjeet liittyvät kortteleihin 576–580.

Suunnitteluohjeet

Huoliteltu ympäristö on yrityksen käyntikortti. Suunnitteluohjeiden tarkoitus on ohjata Kivilähteen teollisuusalueen ja lähiympäristön rakentaminen tukemaan yritysten julkisivun luomista siten, että koko alueesta muodostuu huoliteltu kokonaisuus.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että rakennushankkeeseen ryhtyvällä on käytössään ammattitaitoinen suunnittelija, joka vastaa niin rakennuksen kuin koko tontin käytön suunnittelusta. Rakennushankkeesta vastaavan tulee huolehtia siitä, että suunnittelijalla on käytössään tarvittavat lähtötiedot.

Ennen lopullisten suunnitelmien tekoa, tulee suunnittelijan neuvotella rakennusvalvonnan kanssa alustavista suunnitelmista. Rakennussuunnitelmien tulee olla valmiit ennen tontti-kauppaa.

Suunnitteluohjeet täydentävät asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä rakentamisen ohjaamisessa. Ne ovat ympäristölautakunnan hyväksymät. Kauppakirjan ehtojen mukaan tontin ostajan tulee noudattaa näitä ohjeita sitovina. Lisäksi ympäristölautakunta tulee käyttämään näitä ohjeita sitovina rakennuslupahakemuksia käsitellessään.

Näistä suunnitteluohjeista voidaan myöntää poikkeuksia vain, mikäli rakentaja pystyy osoittamaan pääsevänsä toisin keinoin laadullisesti parempaan lopputulokseen.

Asemapiirros / rakennusten sijoittaminen tontille

Tontille laaditaan asemapiirros, josta selviää mm. rakennusten käyttötarkoitus ja sijoittelu, liikenne- ja pysäköintijärjestelyt sekä muu tontin käyttö, kuten istutukset, jätehuolto, aitaus, valaistus, pintamateriaalit ja korkeustiedot.

Kaavassa osoitetaan nuolella se rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Pääsääntöisesti se on kadunpuoleisen rakennusalan raja.

Rakennusten liike- ja toimistotilaosuus tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle alalle (It), pääosin katualueen varteen, jolloin yritykselle voidaan tehdä edustava sisääntulo (laatoitusta, julkisivussa lasitusta, sisäänkäyntikatos jne.). Liike- ja toimisto-osan tulisi erottua muusta massasta ja olla materiaaliltaan korkeatasoinen.

Varsinainen tuotanto-osa sijoitetaan taaemmaksi ja ulkovarastointi rakennusten tai aidan taakse. Ulkovarastointi tulee sijoittaa siten, että se ei häiritsevästi näy läheisille pääkulkuväylille (Siltatie, Uusi-Kuruntie).

Asemakaavassa on osoitettu rakennusten sijoitus, jota tulee noudattaa. Sijaintia voi tarkistaa, mikäli yrityksen erityistarpeet sitä edellyttävät ja asetetut taajamakuva- ja ympäristökuvatavoitteet voidaan toteuttaa.

Pihan jäsentely

Tontin korkeusasema on sovitettava ympäröiviin tontteihin sekä katu- ja viheralueisiin.

Piha-alue jaetaan asiakkaille tarkoitettuun pihaan (edustuspiha), jolle pääsisäänkäynti avautuu ja tuotanto-osan pihaan, joka sijaitsee tontin takaosassa. Tuotanto-osan piha on huollon, varastoinnin ja tuotannon aluetta, jonne asiakkaita ei tule ohjata. Silti sitäkin voi jäsenöidä tilan salliessa.



Havainnepiirros ohjaa rakennusten massoittelua.



Esimerkkipiirros tontin käytöstä.

Asiakkaille tarkoitettu piha sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen ja se tulee erottaa muista toiminnoista istutuksilla. Asiakaspysäköinti on suositeltavaa erottaa muusta pysäköinnistä. Myös pienimittakaavaisella valaistuksella luodaan alueelle viihtyisyyttä.

Ajoväylät ja paikoitusalueet on kestopäälystettävä ja sadevesi on johdettava kaupungin viiranomaisen osoittamaan paikkaan. Pääsisäänkäyntien edustat laatoitetaan betonikivillä tai betonilaatoilla.

Rakennuksen muoto

Rakennuksen runkosyvyudessa tulisi pyrkiä mahdollisimman kapeaan muotoon. Tällä pyritään välttämään liian hallitsevien kattorakenteiden muodostuminen.

Edustava toimitila antaa hyvän kuvan yrityksestä. Julkisivuissa voi olla persoonallisia aiheita ja mainoksia, mutta yllöntejä on syytä välttää. Rakennus on pitkäikäinen, joten käytettävien aiheiden on hyvä olla maltillisia ja kestäviä.



Katot

Katto on oleellinen osa rakennuksen julkisivua ja arkkitehtuuria. Arkkitehti vastaa rakennuksen kokonaissuunnittelusta, johon kuuluvat olennaisesti myös tekniset osat, putket, konehuoneet ym. Ne tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Räystäiden ja katosten tulee olla yhteneviä talon muun arkkitehtuurin kanssa.

Katto voi olla harja- tai lapekatto. Tasakatto voidaan hyväksyä vain erityistarpeesta laajarunkoisiin rakennuksiin. Katteen värin tulee olla tummanharmaa RR 23 tai vastaava. Kattovarusteet, piiput ym. tulee olla katon väriset.

Julkisivut

Siltatien ja Uusi-Kuruntien puolelle sijoittuvissa rakennuksissa pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla kiviaines, lasi tai sileä metallipintainen julkisivukasetti. Julkisivuissa voi käyttää pieniuraista profiilipeltiä harkittuina tehostepintoina. Materiaalina tulee käyttää myös lasia.

Kivilähteentien ja Kärrytien puoleisilla tonteilla voidaan käyttää julkisivuissa profiilipeltiä, eikä näissä edellytetä julkisivuja tehtäväksi sileästä peltikasetista. Kuitenkaan julkisivuissa ei tulisi muodostaa laajoja yhtenäisiä peltipintoja. Pellin rinnalla tulee käyttää myös muita materiaaleja.

Toimisto- tai myymäläosan julkisivussa tulee yhtenä värinä olla harmaa. Lisäksi tulee käyttää tehosteväripintoja, jotka voivat olla joko pääväreille kontrasteja tai niihin sointuvia värejä.



Sisäänkäyntien tulee olla helposti löydettävissä ja sen tulee olla edustava. Pääsisäänkäynti on hyvä osoittaa kadun puolelta ja varustaa katoksella. Sisäänkäyntien yhteydessä suositellaan käytettäväksi kivimateriaaleja, puuta ja lasipintoja.

Tuotanto- ja varasto-osan julkisivuissa tulee käyttää värinä harmaata tai tummanharmaata. julkisivuissa voidaan käyttää myös muita värejä. Julkisivuvärien tulee sopia keskenään yhteen toimisto-osan kanssa ja myös ympäristön rakennuksiin. Julkisivuvärit tulee esittää rakennusluvan yhteydessä. Pienilaisena tehosteena on toivottavaa käyttää kirkkaita tehostevärejä. Pitkät yhtenäiset julkisivupinnat (yli 25m) tulee jäsennoidä osiin esim. pystyikkunoilla, katoksilla tai materiaalivaihdoilla.

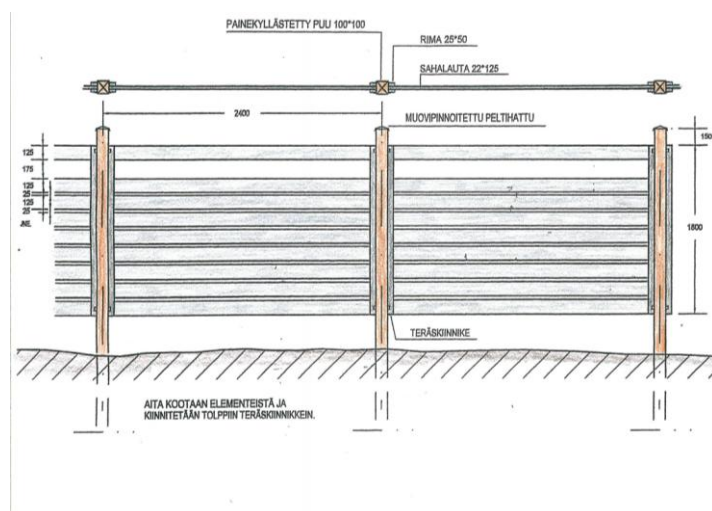


Eri materiaalien tai pintakäsittelyjen sauma-kohtiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Aitaukset

Tonttien kadun puoleinen mahdollinen aita tulee rakentaa rakennuksen julkisivulinjan mukaisena ja julkisivun arkkitehtuuria ja sen tyyliä noudattavana. Aidat tontin takaosassa ja naapureita vasten voivat olla muuta materiaalia.

Ulkovarastointiin käytettävät tontinosat on aidattava tontilta ulos näkyviltä osilta n. 180 cm korkealla ulkoasultaan huolitellulla näkösuojaidalla ja suojattava riittävin istutuksin. Verkkoaitaa saa käyttää vain tonttien välissä alueilla missä ei ole ulkovarastointia. Aidat tulee perustaa routimattomasti.



Esimerkkikuva ulkovarastointiin käytettävästä aitatyylistä.

Istutusvelvoitteet

Istutukset tulee esittää asemapiirroksessa tai erillisessä istutussuunnitelmassa. Tonttien välisille rajoille on rajan kummallekin puolelle säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita. Pysäköintialue on jäsennitävä pensas- ja puuistutuksin. Rakentamattomalla tontin osalla, jota ei käytetä liikenteeseen, pysäköintiin tai varastointiin, on säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita.

Kaavassa on osoitettu istutettava tontin osa. Alue on istutettava puistomaiseksi. Puiden määrän tulee olla vähintään 1 kpl / 30 m² ja pensaiden määrän vähintään 1 kpl / 10 m². Lehtipuiden rungon halkaisijan tulee olla vähintään 6 cm ja havupuiden korkeuden vähintään 120 cm.

Valaistus

Tonttien ja rakennusten valaistuksen tulee olla pienimittakaavainen ja teholtaan hillitty. Rakennuksen kadunpuoleinen julkisivu tulee valaista. Valaistuksen tulee olla yhtenäinen ja siitä tulee esittää suunnitelma.

Mainoslaitteet

Mainonnan tulee olla osa rakennuksen arkkitehtuuria ja se täydentää julkisivujen jäsentelyä. Seinään kiinnitettävät mainokset tulee esittää julkisivupiirustuksissa.

Seinään kiinnitettävän mainoksen lisäksi saa tontin kadun puoleiselle rajalle rakentaa erillisen mainoskyltin



Asunnot

Asuntojen rakentaminen on sallittua T-6 ja TY-11 – kortteleissa. Asuntojen rakentaminen parantaa alueen turvallisuutta. Asuminen tontilla edellyttää, että asuinpiha on melulta suojattu, riittävän tilava ja sille tulee olla turvallinen kulku kadulta.

Jätehuolto

Jätteiden keräys järjestetään kiinteistökohtaisesti. Jätehuollosta vastaa Pirkanmaan Jätehuolto Oy.

Maaperä

Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys kesäkuussa 2008. Maaperätutkimuksen tiedot on tarvittaessa saatavissa kaavoituksesta. Rakentaja vastaa tontin rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä.

Rakennettavuusselvityksen perusteella alue soveltuu asuin-, liike- ja teollisuusrakennusten alueeksi. Todennäköisin perustamistapa on maanvaraisperustus anturoilla kantavan pohjamaan varaan. Alapohja voidaan rakentaa vastaavasti maanvaraisesti luonnontilaisen pohjamaan varaan.

Pohjamaa on routivaa, mistä syystä rakenteet tulee suojata roudalta, jos perustamissyvyys (rakenteen alle tuleva routimaton täyttö huomioiden) on alle 1,8 m tulevasta maanpinnan tasosta mitattuna. Rakennukset tulee salaojittaa.

Kaivot ja putkijohdot perustetaan 0,1 m kivettömän tasaushiekkakerroksen välityksellä pohjamaan varaan.

Liikennöitävän katualueen rakennepaksuudeksi suositellaan > 0,90 m.

Liitteet

Esimerkkejä toteutetuista teollisuusrakennuksista, asemakaava, havainnepiirros, kaavamerkinnät ja –määräykset, osoitenumerointi.

Esimerkkejä hyvistä julkisivuista:

Liite 1



Avant Techno Oy, Ylöte



Jonasson Oy, Elovainontie



Sim Finland Oy, Pallotie



Huurre Group, Ylöte

Esimerkkejä hyvistä sisäänkäyntijulkisivuista:



Sukkamestarit Oy, Teivon yritysalue, Kuukuja



Sim Finland Oy, Pallotie



Avant Techno Oy, Ylöte

Esimerkkejä opasteista ja mainoksista:

Huurre Finland Oy, Huurretie



Jonasson Oy, Elovainontie



Zoro Ky, Elopellontie



Avant Techno Oy



Esimerkkejä pienteollisuusrakennuksista:



J. Lindstedt Oy, Elovainontie



Happy Tiles Oy, Keskitie



Aallon Leipomo Oy, Vanha Vaasantie



Mittaritie



Soledo Oy, Vanha Vaasantie



Ravadas Oy, Kulcutie