

Ylöjärven kaupunki

Suunnitteluohjeet

Teivo 2 / Yritysalue (korttelit 238 ja 239)

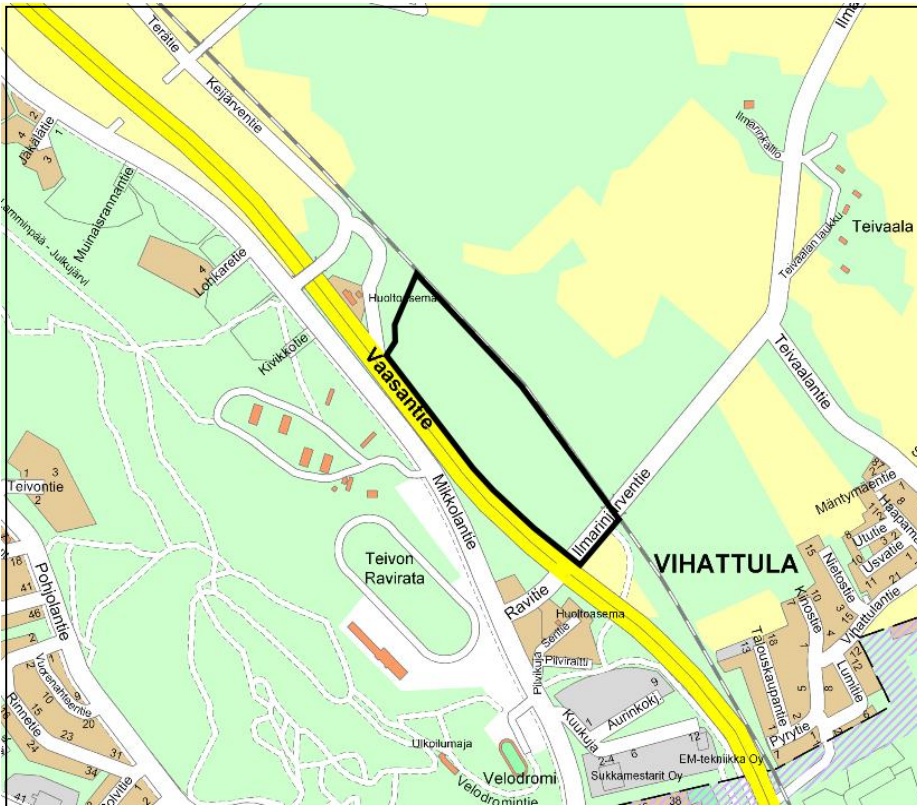


Ylöjärven kaupunki

Ympäristölautakunta 18.10.2011

Teivo 2 / Yritysalue

Sijainti



Teivo 2 yritysalue (Hiitin asemakaava-alue) sijaitsee Ylöjärven kaupungin etelärajalla, Vaasantien ja rautatien rajaamalla alueella lähellä Teivon ravirataa. Alue rajoittuu etelässä Ilmarinjärventiehen ja pohjoisessa huoltoasemaan.

Yritysalue muodostaa käyntikorttimaisen sisääntulon Ylöjärvelle. Alueelle voidaan toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY-4) rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia, näiden yhdistelmiä sekä toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 400 k-m². Yhdelle tontille on mahdollista sijoittaa palo- ja pelastusasema. Tonteista neljä ovat kooltaan noin 1,5 hehtaaria, pienin tontti on pinta-alaltaan n. 3000m². Tonttien tehokkuusluku on $e=0,6$ ja tonteille rakennettavat toimitilarakennukset saavat olla kolmikerroksisia.

Ilmarinjärventien ja Vaasantien kulmauksessa on huoltoaseman korttelialue (LH-3), jolle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja enintään 400 k-m². Korttelialueen rakennusoikeus on 3500 krs-m² ja kerrosluku on II.

Toimitilarakennusten ja liikenneaseman sijainnit ja tonttiliittymät on suunniteltu siten, että ne aukeavat mahdollisimman edustavina Vaasantien suuntaan.

Suunnitteluohjeet

Huolitelu ympäristö on yrityksen käyntikortti. Suunnitteluohjeiden tarkoitus on ohjata ja tukea Teivon yritysalueen ja sen lähiympäristön rakentumista siten, että koko alueesta muodostuu huolitelu 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 tonttikauppaa.

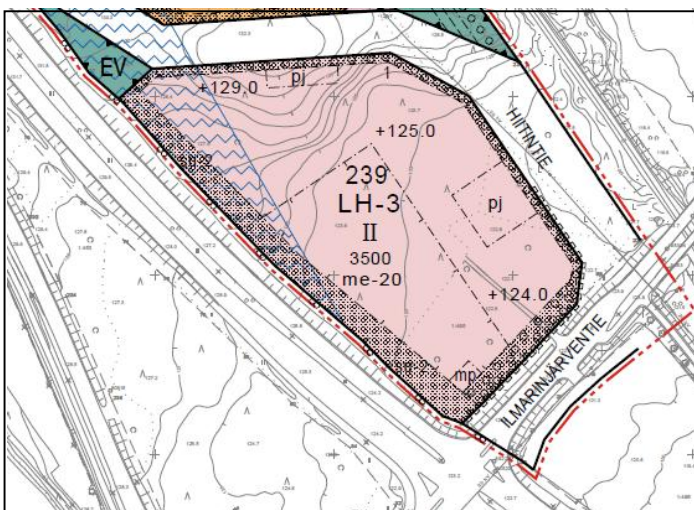
Suunnitteluohjeet täydentävät asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä rakentamisen ohjaamisessa. Ne ovat ympäristölautakunnan hyväksymät. Kaupunkirakennuksen ehtojen mukaan tontin ostajan tulee noudattaa näitä ohjeita sitovina. Lisäksi ympäristölautakunta tulee käyttämään näitä ohjeita sitovina rakennuslupahakemuksia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

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

Rakennusten sijoittaminen tontille ja piha-alueen jäsentely

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

Huoltoaseman korttelialue (LH-3) / kortteli 239

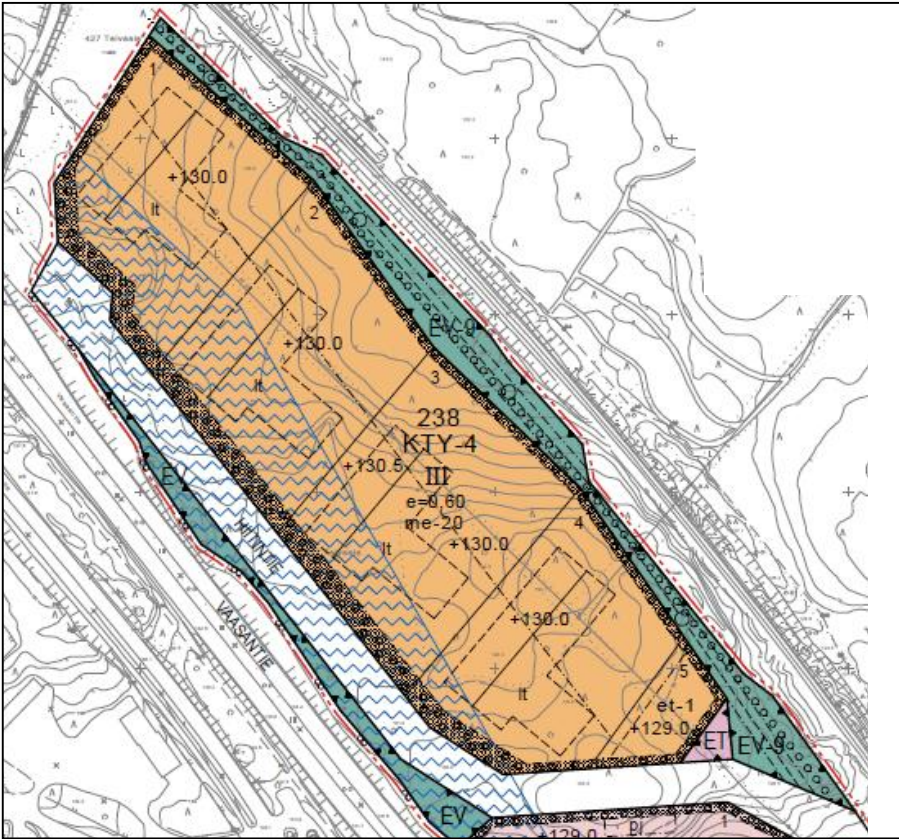


Huoltoasemakorttelissa rakennusalat on osoitettu asemakaavassa sitovina. Liikenneasemaa palvelevien polttoainejakelupisteiden, varastointi- ja lastausilojen, jätehuoltoalueiden, hulevesien käsittelyn sekä mainospylvään suunnittelussa on huomioitava asemakaavamääräykset. Pysäköintialueen jäsenöinti katoksin ja istutuksin sekä jalankulkijoiden kulkuväylien erottaminen ajoväylistä pintamateriaalein on edellytyksenä viihtyisyydelle ja turvallisuudelle.



Huoltoasemakorttelin havainnekuva.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-4) / kortteli 238



Kortteli 238, tontit 1-4

Rakennusten liike- ja toimistotilaosuus tulee sijoittaa asemakaavassa osoitetulle alalle (It), pääosin katualueen varteen. Tällöin yritykselle voidaan tehdä edustava sisäänvalo (laatoitusta, sisäänkäyntikatos jne.). Liike- ja toimistosan tulisi erottua muusta massasta ja olla materiaaliiltaan korkeatasoinen. Mahdollinen tuotanto-osa sijoitetaan liike- ja toimistotilaosan taakse. Tontille sijoittuvan rakennuskokonaisuuden päämassan harjansuunta on osoitettu asemakaavassa. Ulkovarastointi tulee sijoittaa rakennusten taakse siten, että se ei häiritsevästi näy läheiselle Vaasantielle.

Asemakaavassa ja sitä selventävässä asemakaavan havainnekuvassa on osoitettu rakennusten sijoitus, jota tulee noudattaa. Sijaintia voi tarkistaa, mikäli yrityksen erityistarpeet sitä edellyttävät, ja mikäli asetetut taajamakuva- ja ympäristötavoitteet toteutuvat.

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 on hyvä jäsenöidä, tilan salliessa.

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, paikoitusalueet ja ulkovarastointialueet on kestopäällystettävä ja hulevesi on johdettava öljynerotuskaivon kautta kaupungin viranomaisen osoittamaan paikkaan. Pääsisäänkäyntien edustat laatoitetaan betonikivillä tai betonilaatoilla.



Toimitilakorttelin havainnekuva.

Kortteli 238, tontti 5

Tontille 5 on mahdollista rakentaa palo- ja pelastusasema, joka toiminnallisista syistä sijoittuu tontin taka-osaan, ajoneuvojen kääntöalueen sijoituessa katualueen varteen. Mikäli tontille toteutetaan muu toimitilarakennus kuin paloasema, noudatetaan tonttien 1-4 suunnitteluohteja.

Rakennussuunnittelu

Huoltoaseman korttelialue (LH-3) / kortteli 239

Rakennussuunnittelua ohjaavat asemakaavan mukaiset julkisivumääräykset, joissa edellytetään käytettäväksi rappausta ja lasia. Liikeaseman näkyvän sijainnin vuoksi suunnittelussa tulee panostaa edustavuuteen ja korkeatasoisen ympäristön luomiseen.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-4) / kortteli 238

Rakennuksen muoto

Rakennuksen runkosyvyydessä tulisi pyrkiä mahdollisimman kapeaan muotoon, jolloin vältetään liian hallitsevien kattorakenteiden muodostuminen.

Edustava toimitila antaa hyvän kuvan yrityksestä. Julkisivuissa voi olla persoonallisia aiheita ja mainoksia. Rakennuksen pitkä elinkaari ja kestävyys tulee kuitenkin ottaa huomioon aiheita kehitettäessä.

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. Katteen värin tulee olla tummanharmaa RR 23 tai vastaava. Kattovarusteet, piiput ym. tulee olla katon väriset.

Julkisivut

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee asemakaavamääräysten mukaisesti olla kadulle näkyviltä osin rappaus ja lasi. Katujulkisivuista 20% tulee olla lasia, josta vähintään puolet läpinäkyvää. Pihan puolen julkisivumateriaalina voi olla myös teräslevy. Mikäli julkisivupelti on profiloitu, tulee sen olla muodoltaan pieniprofiilista.

Toimisto- tai myymäläosan julkisivussa tulee käyttää punaisen/ punaruskean (terrakotta) sävyjä tai niihin sointuvia värejä. Tuotanto- ja varasto-osan julkisivuissa tulee käyttää värinä harmaata tai tummanharmaata. Julkisivuvärien tulee sopia keskenään yhteen toimisto-osan kanssa ja myös ympäristön rakennuksiin. Pienialaisena tehosteena on toivottavaa käyttää toimisto-osan tehostevärejä myös tuotanto-osan julkisivuissa. Julkisivuvärit tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Pitkät yhtenäiset julkisivupinnat (yli 25m) tulee jäsenöidä osiin esim. pystyikkunoilla, katoksilla tai materiaalivaihdoksilla. Eri materiaalien tai pintakäsitteilyjen saumakohtiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Sisäänkäyntien tulee olla helposti löydettävissä ja sen tulee olla edustava. Pääsisäänkäynti tulee osoittaa kadun puolelta ja varustaa katoksella.



Esimerkkejä harkituista sisäänkäyntijulkisivuista ylöjärveläisyrityksissä.

