



Oitti, Kantatie 54 varren yritysalue

Rakentamistapaohjeet

Korttelin 405 tontit 1-3, 406 tontit 1-9 ja 407 tontti 1



1	JOHDANTO	2
1.1	Yleistä	2
1.2	Rakentamistapaohjeiden tavoitteet	2
1.3	Lähtötietoja.....	2
1.4	Liikenneyhteydet.....	2
1.5	Toiminnot.....	3
2	RAKENNUSTAPAOHJEET	3
2.1	Yleistä	3
2.2	Rakennukset	3
2.3	Piha-alueet.....	4
2.4	Aidat, katokset ja muut pihan rakennelmat	5
2.5	Mainokset ja opasteet.....	5
2.6	Valaistus.....	5
2.7	Istutukset	6
2.8	Maastonmuotoilu	7
2.9	Jätehuolto	7
3	YHTEYSTIEDOT	10

1 JOHDANTO

1.1 Yleistä

Nämä rakentamistapaohjeet ovat asemakaavan määräyksiä täydentävä asiakirja, jossa esitetään ratkaisuja, periaatteita ja hyviä käytäntöjä alueen suunnittelun tueksi. Rakentamistapaohjeet ovat ohjeelliset ja sovellettavissa kullekin tontille sijoittuvasta toiminnosta riippuen.

Rakentamistapaohjeet koskevat kantatie 54 varren yritysalueen uusia teollisuus- ja toimitilarakennusten tontteja (T-2 ja KTY-3) eli korttelin 405 tontteja 1-3, korttelin 406 tontteja 1-9 ja korttelin 407 tonttia 1.

1.2 Rakentamistapaohjeiden tavoitteet

Rakennustapaohjeiden tavoitteena on ohjata kantatie 54 varren yritysalueen toteuttamista ilmeeltään ja ympäristöltään yhtenäiseksi, selkeäksi sekä ympäristörakentamiseltaan laadukkaaksi teollisuus- ja yritysalueeksi. Alueen sijaitessa näkyvällä paikalla, on sen yritysaluekuvan ja -identiteetin muodostumisella tärkeä merkitys päätaajaman ja koko kunnan imagolle.

1.3 Lähtötietoja

Kantatie 54 varren yritysalue sijoittuu Hausjärven kunnan keskustaajamaan, sen sisääntuloväylän tuntumaan. Sijainti on keskeinen ja erityisesti toimitilarakennusten alueella näkyvä.

Alue liittyy jo rakentuneeseen Nahkuripuiston yritysalueeseen, josta sitä erottaa kantatien suuntaan Nahkurinoja. Alueen läheisyydessä on entisiä savenottolampia.

Yritysalue sijoittuu pääosin avoimelle ja maisemallisesti herkälle alueelle. Kantatien 54 pohjoispuoleinen alue kuuluu Torholan kulttuurimaisemaan sekä maakunnallisesti arvokkaaseen Mommilanjärven-Puujoen kulttuurimaisema-alueeseen (Rakennettu Häme 2003; maakuntakaava).

Yritysalueen luoteispuolelle on kaavoitettu golfkenttäalue sekä siihen liittyvää loma-asutusta.

Kantatielle 54 on laadittu aluevaraussuunnitelma, joka ilmenee yritysalueen suunnitelmissa siten että kantatien varressa ja Torholantien alikulun suuntaisesti on tilavaraukset kevyen liikenteen yhteyksille.

Yritysalueen osa-alueille on laadittu rakennettavuusselvitykset vuosina 1998 ja 2010.

1.4 Liikenneyhteydet

Yritysalueelle on hyvät liikenneyhteydet Kantatieltä 54, josta Lahteen on noin 50 km ja Riihimäelle noin 20 km. Liikenteellisesti yritysalue muodostaa oman kokonaisuutensa, jonne liityntä on taajaman keskustaan johtavalta Oitintieltä. Toimitilarakennusten korttelialueella 406 yhteydet tonteille 1-4 järjestetään tonttien 5 ja 6 alueelle sijoittuvana ajoyhteytenä (*ajo*).

1.5 Toiminnot

Korttelialueet, joita rakennustapaohjeet koskevat, ovat:

T-2 Teollisuus- varasto- ja liikerakennusten korttelialue.

KTY-3 Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Alueelle voidaan sijoittaa muun toiminnan yhteyteen soveltuvia palvelun toimitiloja. Alueelle ei saa rakentaa asuintiloja eikä vähittäiskaupan suuryksikköä.

Alueelle voi sijoittua näiden käyttötarkoitusten mukaisia toimintoja.

2 RAKENTAMISTAPAOHJEET

2.1 Yleistä

Rakennustapaohjeissa annetaan sekä molempia korttelialueita (T-2, KTY-3) koskevia yleisohjeita että korttelikohtaisia ohjeita. Ohjeiden aihepiiriin liittyvät sitovat asemakaavamääräykset on sisennetty ja merkitty *kursiivilla*.

2.2 Rakennukset

Sijoitus ja massoittelu

Rakennustapaohjeiden sivulla 8 on yritysalueen rakennusten sijoitusperiaatteesta laadittu havainnekuva. Havainnekuva on tilanteesta, jossa alueen tontit toteutetaan eri rakentajien toimesta.

T-2 -korttelialueella rakennukset on esitetty sijoitettavaksi yhtenäiseen linjaan, rakennuksen päämassa Kisällintien suuntaisesti. Paikoitus- ja asiointitilat jäävät päärakennuksen eteen ja varastot lastausalueineen päärakennuksen taakse.

KTY-3 -korttelialueilla rakennusten päämassat on esitetty sijoitettavaksi pitkä sivu kantatien suuntaisesti, jolloin mahdollistuu pihatoimintojen sekä kulkuliikenteen sijoittaminen suojaan kantatieltä katsottuna. Merkittävää on kantatien varren rakennusten sijoittaminen samaan linjaan, tavoitteena yhtenäinen tienvarsinäkymä. Myös rakennusmassoittelussa on hyvä pyrkiä yhtenäiseen vaikutelmaan kantatien suunnalta katsottuna.

Yleisesti rakennusten sijoituksessa tulee huomioida tontilla olevien rakennusten suhde toisiinsa sekä muihin ympäristön rakennuksiin. Rakennusmassoittelussa on hyvä pyrkiä yhtenäisiin, pihaa ja katutilaa rajaaviin linjoihin sekä selkeään muotokieleeseen. Pää- ja varastorakennusten on hyvä olla tyyliltään samankaltaiset. Isoja yhtenäisiä massoja voidaan pyrkiä rytmittämään porrastuksin tai julkisivujäsentelyn avulla. Kadun ja sisäänkäyntien suuntaan voidaan muodostaa inhimillistä mittakaavaa matalammilla rakennus- tai siipiosilla.

Asemakaavassa rakennusten sijoitusta on ohjattu ohjeellisin rakennusaloin (*katkoviiva*). Lisäksi asemakaavan yleismääräyksissä todetaan:

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa sijaintinsa, rakennustapansa ja väriyksensä suhteen ympäristöönsä ja ympäröivään maisemaan. Ra-

kentäminen ja julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti sekä kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen, huomioiden näkymät kantatien suuntaan.

Rakennusten sijoituksessa, kuin myös pihatilojen suunnittelussa on jo aikaisessa vaiheessa hyvä huomioida mahdolliset laajentamistarpeet ja –suunnat sekä tilojen muuntelukykyisyys.

Julkisivut

Julkisivuissa on hyvä suosia laadukkaita ja kestäviä sekä toisiinsa soveltuvia materiaaleja. Huomattavan poikkeavia ratkaisuja tulee välttää. Julkisivujäsentelyn päätavoitteena on rauhallinen ja selkeä yleisilme sekä sopuuhaisuus. Hyvin laajoja, umpinaisia julkisivupintoja tulee pyrkiä välttämään. Elävyyttä ja jaksotusta voidaan luoda mm. ikkuna-aukotusten sekä väri- ja materiaalivaihtelujen avulla.

Julkisivuratkaisuilla voidaan viestiä rakennuksen sisätilojen käyttötarkoituksesta. Asiakaspalveluun tarkoitetuissa rakennuksen osissa sisäänkäyntiä voidaan korostaa katoksin, tuulikaapein sekä laajemmin ikkunapinnoin.

PTY-3 -korttelialueen kantatien varren rakennuksissa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten julkisivun rytmityksen, ikkuna-aukotuksen sekä muiden yksityiskohtien soveltumiseen toisiinsa. Häikäiseviä lasijulkisivupintoja kantatielle päin tulee välttää ja mahdollinen häikäisevyys kantatien suuntaan ottaa huomioon myös tontin valaistuksessa.

Rakennustapaohjeiden sivulla 9 on esimerkin omainen piirros, jossa on esitetty julkisivujäsentelyä kantatien 54 suuntaan.

Katot

Rakennusten suositeltava kattomuoto on loivahko harjakatto. Erityisesti kantatien varren rakennuksissa tulee pyrkiä yhtenäiseen kattomuotoon ja räystäslinjaan. Katemateriaalisuositus on konesaumattu, sileä pelti. Maiseman kannalta tulee pyrkiä siihen, etteivät katon rakenneosat ole kaukonäkyssä häiritseviä elementtejä.

Väritys

Julkisivuissa suositetaan käytettäväksi toisiinsa sointuvia värisävyjä. Suositeltavia ovat harmaan eri sävyt taittaen siniharmaaseen.

Katon väritys voi olla julkisivuväritystä tummempi, mutta mielellään ei täysin musta. Kattoon liittyvien osien värityksen suositellaan olevan katemateriaalin kanssa yhtenevä.

2.3 Piha-alueet

Piha-alueilla on hyvä miettiä toimintojen sijoittaminen tarkoituksenmukaisesti, sekä huomioida mahdolliset laajentamisvarat ja lumitilat. Tontin käytöstä riippuen eriluonteiset piha-alueet, kuten lastaus- ja edustuspihat, se-

kä työntekijä- ja asiakaspaikoitus, kuten tarvittaessa myös eri liikenne-
muodot on hyvä erottaa toisistaan.

Pihatilojen ja toimintojen jäsentelyyn voidaan käyttää kasvillisuutta ja istu-
tuksia.

Pihatoimintoihin liittyviä asemakaavamääräyksiä:

*Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata tai sopeuttaa ympäris-
töönsä istutuksin. Lisäksi laajat yhtenäiset asfalttialueet tulee jäsen-
nellä istutuksin.*

*Korttelialueilla tulee varata riittävä määrä autopaikkoja toiminnan edel-
lyttämää tarvetta varten sekä riittävät pysäköintitilat työntekijöitä, asi-
akkaita ja vierailijoita varten.*

Rakennustapaohjeiden sivulla 9 on esimerkkipihan suunnitelma, jossa py-
ritään havainnollistamaan mm. pihatilojen ja -toimintojen jäsentelyä, ra-
kennusten sijoittelua sekä kasvillisuuden käyttöä.

2.4 Aidat, katokset ja muut pihan rakennelmat

Pihan rakennelmien on hyvä soveltua väritykseltään ja materiaaleiltaan yh-
teen tontilla olevien rakennusten kanssa. Poikkeuksellisen huomiota herät-
täviä ratkaisuja tulee välttää.

Aidat sekä portit kannattaa toteuttaa siten että ne liittyvät luontevalla taval-
la ympäristöönsä ja muihin rakennusosiin. Huomiota kannattaa kiinnittää
materiaalien laatuun, sään kestävyYTEEN ja perustamistapaan sekä liittymi-
seen viereisiin tontteihin.

Aitaamisessa on hyvä huomioida liikenneväyliin liittyvät näkemäalueet. Va-
rastointialueiden aitaamisen lisäksi voidaan käyttää kasvillisuutta istutta-
maan alueet maisemaan:

*Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata tai sopeuttaa ympäris-
töönsä istutuksin.*

2.5 Mainokset ja opasteet

Periaatteena voidaan pitää mainosten kiinnittämistä rakennuksen jul-
kisivuun. Mainoskankaita sekä julkisivujen lasiosiin kiinnitettäviä mainos-
teippauksia tulee välttää, kuten useita erityyppisiä opasteita tontin sisällä.

Suosittelavaa on, etteivät julkisivuun kiinnitettävät mainoslaitteet ulottuisi
räystäslinjan yläpuolelle ja että niiden koko olisi suhteutettu alueen raken-
nusten ja ympäristön mittasuhteisiin.

Mainosten sijoittelussa on hyvä tehdä yhteistyötä alueen yrittäjien kesken,
sillä selkeät ja yhteneväällä tavalla sijoitetut mainokset luovat yrityksistä ja
alueesta myönteistä kuvaa. Opasteiden sijoittelussa tulee ottaa huomioon,
etteivät ne estä katualueen näkemiä, normaalia käyttöä tai kunnossapitoa.
Lisäksi perustamistavan on syytä olla kestävä.

2.6 Valaistus

Valaistuksessa tulee pyrkiä ehkäisemään häikäisyä sekä valon tarpeeton-
ta leviämistä ympäristöön. Erityisesti on vältettävä häikäisyn aiheuttamista

kantatien 54 suuntaan. Valaisimissa on mahdollista käyttää valon alaspäin suuntaavia varjostimia tai heijastuspintoja sekä julkisivuvalaistuksessa ns. epäsuoraa valaistusta.

2.7 Istutukset

Istutuksilla voidaan luoda alueelle viihtyisä ja huoliteltu ilme sekä näin ollen myönteistä yrityskuvaa. Kasvillisuutta voidaan käyttää mm. jäsentämään pihatiloja, korostamaan sisäänkäyntejä sekä peittämään ei-toivottuja näkymiä. Puut ja pensaat myös sitovat ilman pölyhiukkasia.

Istutuksiin on hyvä valita kestäviä ja paikalle soveltuvia lajeja sekä panostaa taimien ja kasvualustan sekä katemateriaalien laatuun sekä riittävään istutustiheyteen. Näillä kaikilla on merkitystä hoidon jatkotarvetta ajatellen.

Käytettävä kasvillisuus ja istutusmassat on hyvä suhteuttaa alueen mittakaavaan ja rakennusten kokoon, eli käyttää riittävän suurikokoiseksi kasvavia lajeja teollisuusympäristön mittakaavaan soveltuvina alueina.

Periaatteellisesti voidaan tonttien laidoilla käyttää suurikokoisemmaksi kasvavaa lajistoa sekä piha-alueilla ja paikoitusalueiden yhteydessä pienempikasvuisia puita ja pensaita sekä istutusryhmiä. Lehtipuiden lisäksi voidaan käyttää havukasveja, jotka tuovat alueelle vihreyttä talviaikana.

Viitteellisesti kasvillisuuden jäsentelyä sekä alueelle soveltuvia esimerkkikasveja on mainittu rakentamistapaohjeiden sivulla 9 olevan esimerkkipihasuunnitelman yhteydessä.

Kantatien varren tonteille soveltuvat puiden ja pensaiden ryhmäistutukset, tavoitteena rakennusten istuttaminen maisemaan, kuitenkin yritysten näkyvyys mahdollistaen. Keskeinen tavoite on tonttien edusta-alueiden yhdenmukainen käsittely kantatien suuntaan sekä ympäristön siisteys.

Kasvillisuuteen liittyviä asemakaavamääräyksiä:

Istutettava alueen osa –merkintä tonttialueilla

Istutettava puurivi –merkintä Kisällintien varressa. Merkinnän tarkoitus on luoda yhtenäistä katunäkymää sekä istuttaa yritysalueen rakennuksia Kisällintien suuntaan. On suositeltavaa, että kadun varren istutuksissa käytetään ainakin korttelikohtaisesti samaa istutusetäisyyttä ja puulajia, esim. hieskoivu. Myös taimikoon on suotavaa olla yhtenevä. Myös korttelin 406 ajoyhteyden (ajo) reunoille on suositeltavaa tehdä kadunvarsi-istutukset yhtenevällä puulajilla ja istutusetäisyyksillä.

Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä sisäiseen liikenteeseen tai pysäköintiin, tulee istuttaa puita ja pensaita.

KTY-3 –korttelialueen merkitystä kantatien varressa on korostettu istutuksia koskevalla asemakaavamääräyksellä:

ist-1 Istutettava alueen osa. Alue tulee maisemoida puu- ja pensasistutuksin. Alueen maasto tulee muotoilla tonttien rajoilla luontevasti toisiinsa liittyen.

2.8 Maastonmuotoilu

Asemakaavassa on määrätty korttelialueille maanpinnan ylin sallittu korkeusasema, joka T-2 korttelialueella on +92 metriä mpy, korttelissa 406 +88 metriä mpy ja korttelissa 407 +87 metriä mpy. Rajoituksella vaikutetaan maaston liian korkeaan nousuun tasaisessa ja avoimessa peltomaisemassa, kun toisaalta pohjaveden takia on määritelty, ettei alin kaivutaso saa olla 2 metriä lähempänä ylintä pohjaveden pintaa, mikä tarvittaessa tulee selvittää.

KTU-3 -korttelialueen kantatien varren tonteilla maastonmuotoilulla on erityinen vaikutus maisemaan kantatien 54 suuntaan. Pengerryksiä tonttien välillä tulee välttää ja pyrkiä muotoinkin kantatien suunnassa maaston luontevaan käsittelyyn. Yhtenäisyyden saavuttamiseksi yhteistyö alueen yrittäjien välillä on tärkeää. Yhtenäisen vaikutelman aikaansaamiseksi kantatien suuntaan on annettu asemakaavamääräys:

ist-1 Istutettava alueen osa. Alue tulee maisemoida puu- ja pensasistutuksin. Alueen maasto tulee muotoilla tonttien rajoilla luontevasti toisiinsa liittyen

Muita maastonmuotoiluun liittyviä asemakaavamääräyksiä:

Rakentaminen ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei siitä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.

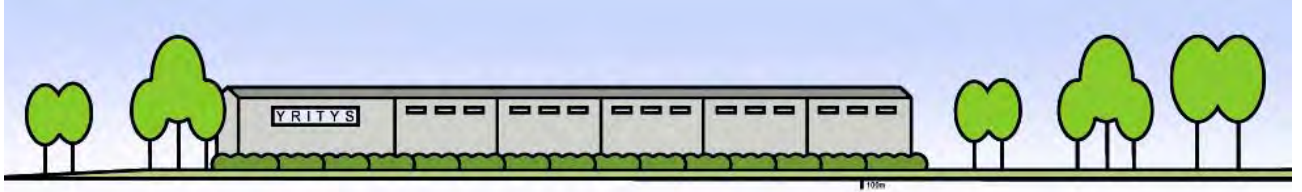
2.9 Jätehuolto

Jätteenkeräyspisteet on hyvä sijoittaa tontille siten, ettei niihin ole suoraa näköyhteyttä kadulta. Suositeltavaa on, että keräyspisteille rakennetaan joko rakennukseen luontevasti liittyvä tai erillinen aitaus / katos. Keräyspiste on suositeltavaa sopeuttaa ympäristöönsä istutuksin.

Havainnekuva



Julkisivujäsentely kantatien 54 suuntaan



Esimerkkipiha



Merkintöjen selitys

	Kookas lehtipuu (d= n.10 m)	Esimerkkikasvillisuutta: Hieskoivu - Betula Pubescens Raita - Salix Caprea
	Kookas havupuu (d= n.10 m)	Metsäkuusi - Picea Abies Siperianpihta - Abies Sibirica
	Pienikokoinen lehtipuu (d= n.5 m)	Pihlajat - Sorbus Mongolianvaahtera - Acer Ginnala
	Pienikokoinen havupuu (d= n.5 m)	Mustakuusi - Picea Mariana
	Pensaat/aidanne (h= n.1,5 m) (h= n.2 m) (h= n.3 m)	Koivuangervo - Spiraea Betulifolia Sinikuusama - Lonicera Caerulea Aroniat - Aronia Heisiangervo - Physocarpus Opulifolius Marjatuomipihlaja - Amelanchier Alnifolia
	Istutusalue	Pensaat, maanpeitekasvit, ryhmäperennat
	Nurmi	
	Kestopäällyste	

Huom. kasvupaikkavaatimukset tontilla sijainnin mukaan (Aurinko/varjo) sekä tarpeen mukaan maanparannus. Istutusten yhteydessä myös "kivikkopuutarhat"

3 YHTEYSTIEDOT

Tonttien myynti ja esittely:

talousjohtaja
puh. (019) 758 6530

markkinointisihteeri
puh. (019) 758 6581

kaavoituspäällikkö
puh. (019) 758 6560

Asemakaavaa koskevat kysymykset ja kaavaotteet:

kaavoituspäällikkö
puh. (019) 758 6560

kaavasuunnittelija
puh. (019) 758 6562

Rakennuslupa-asiat ja asiakirjat:

rakennustarkastaja
puh. (019) 758 6860

II rakennustarkastaja
puh. (019) 758 6866

piirtäjä
puh. (019) 758 6861

Kunnallistekniikka:

tekninen johtaja
puh. (019) 758 6810

LVI-tekniikko
puh. (019) 758 6910