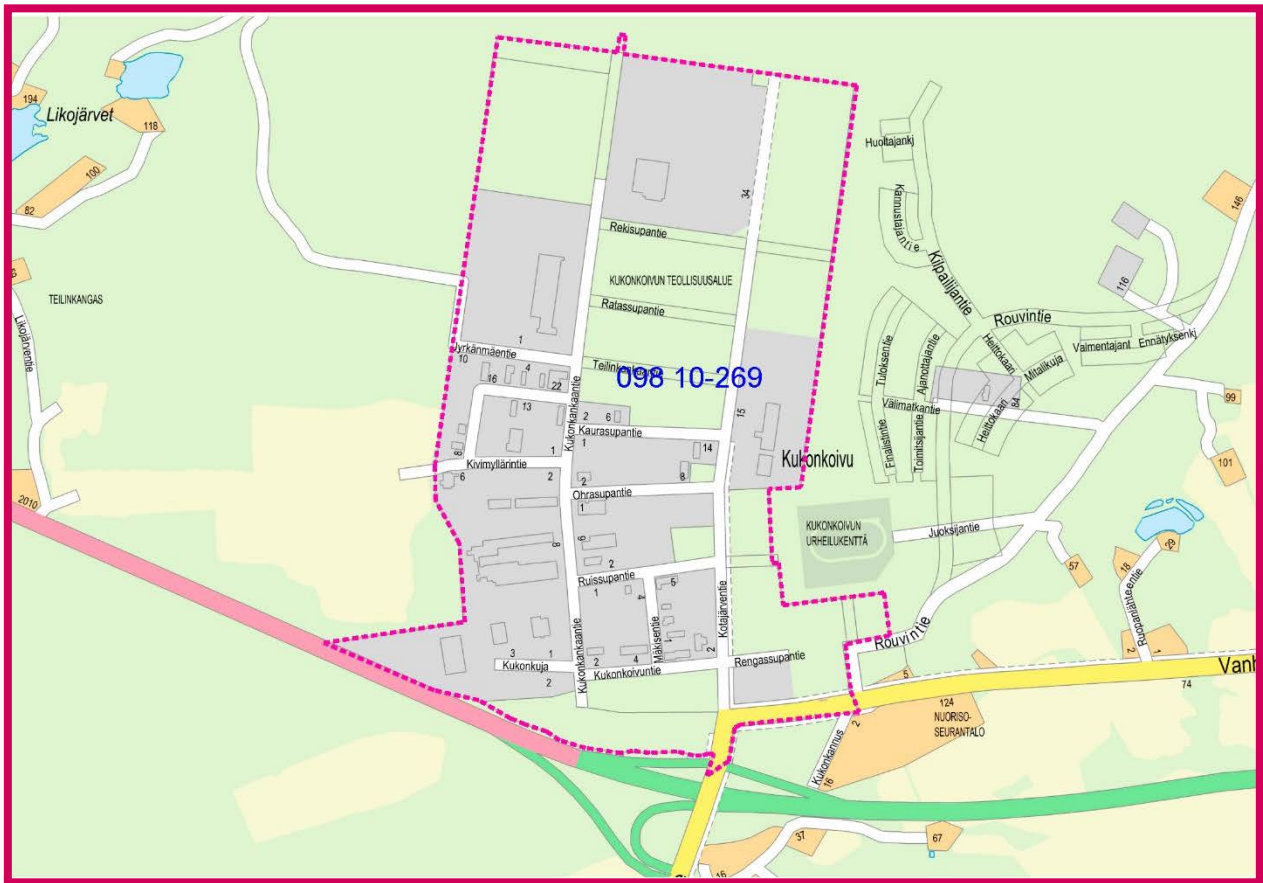


098 10-269 KUKONKOIVUN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS LIITE 2 RAKENNUSTAPAOHJEET 23.2.2023

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 1002-1009, 1011, 1013-1016, 1018-1020 sekä asemakaavan lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet. (Aiemmin korttelit 1002-1016 ja 1018-1020 sekä asemakaavan lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet ja tilat 98-449-1-50, 98-449-1-54, 98-895-2-2, 98-895-2-11.)

Nämä rakennustapaohjeet korvaavat alueelle aiemmin tehdyt rakennustapaohjeet. Tämän kaavarajauksen ulkopuolelle jäävillä alueilla jää voimaan aiemmin tehdyt Kukonkoivun teollisuusalueen rakennustapaohjeet.



Rakennustapaohjeet koskevat opaskartalle punaisella rajattua aluetta.

Rakennustapaohjeiden tarkoitus

Nämä Kukonkoivun yritysalueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditut rakennustapaohjeet on tarkoitettu täydentämään asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä. Tavoitteena on saada aikaan selkeä, yhtenäinen ja ympäristöönsä sopeutuva yritysalue, joka toimii samalla myös miellyttävänä työympäristönä.

Alue muodostuu isommista ja pienemmistä teollisuusrakennuksista, korkeista männiköistä ja suorista kaduista. Alueen kasvillisuus edustaa kuivaa kangasmetsätyyppiä. Rakentamattomat alueet ovat pääosin mäntyvaltaista talousmetsää. Osa tonteista muodostaa laajoja tasaisia sorakenttiä. Maasto nousee pohjoiseen. Alueen rakentamisessa tulee huomioida luonnonympäristön asettamat vaatimukset, jotta lopputuloksena olisi onnistunut ja virikkeitä antava työympäristö.

Alueen sijainti ja yleiskuvaus

Alue sijaitsee valtatie 12 Kukonkoivun eritasoliittymän pohjoispuolella. Alue rajoittuu soranotto- ja metsäalueisiin sekä idässä Kukonkankaan alueeseen. Kaava-alueen on kooltaan noin 122,4 hehtaaria.

Kukonkoivun alue on toteutunut tasaisesti pitkällä aikavälillä. Alueella toimii useita kymmeniä eri kokoisia yrityksiä. Alueella on mm. kolme suurta betonituotealan yritystä sekä Kaukokiidon terminaali. Yritysalueen eri osista löytyy rakentamattomia tontteja, joista osassa kasvaa korkeaa mäntymetsää ja osa on sorakenttänä. Kaavan laajennusalue yritysalueen eteläpuolella on mäntyvaltaista metsää. Yritysalueen itäpuolella sijaitseva, osittain valmis melu-/suojavalli erottaa alueen Kukonkankaalle kaavoitetusta asuinalueesta. Kulkeminen yritysalueelle tapahtuu Vanhan Tampereentien kautta. Alue on vedenhankintaa varten tärkeällä Kukonkoivu-Hatsinan pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella.

Yleisiä suunnitteluohjeita

Maiseman yleispiirteet tulee säilyttää rakentamisesta huolimatta. Rakennusten tulee väriykseltään olla mäntymetsään soveltuvia. Myös istutusten tulee tukea olemassa olevaa kasvillisuutta niin, että istutettavat kasvilajit soveltuvat maisemallisesti kangaskasvillisuuden joukkoon.

Rakennusluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä suunnitelma pihajärjestelyjen toteutuksesta. Rakennuspaikan asemapiirroksessa tulee esittää laajenemisvara, jos rakennusoikeutta on jäljellä.

Rakennukset

Rakennusten väriyksen tulee olla mäntykangasmetsään soveltuva ja rakennusten on muodostettava väriykseltään yhtenäinen kokonaisuus korttelin muiden rakennusten kanssa. Tontilla sijaitsevat rakennukset tulee sopia väriykseltään yhteen. Julkisivujen pääväriyksessä on suositeltavaa käyttää murrettuja harmaan, ruskean, sinisen, punaisen ja vihreän sävyjä. Päävärin lisäksi julkisivun tehostevärinä tulisi käyttää jotakin toista väriä tai valkoista.

Katteen väriyksen tulee olla harmaan eri tummuusasteista tai tummanruskea.

Rakennusten massoittelemisen tulisi olla vaihtelevaa. Julkisivujen yhtenäinen enimmäispituus on 20 metriä. Pitkät yhtenäiset julkisivupinnat tulee jakaa pystysuunnassa esim. aukotuksen tai rakennusmassan porrastuksen avulla. Isoja julkisivupintoja voi jakaa osiin esimerkiksi ikkunoin, ulos- ja sisäänvedoin, listoituksin ja sisääntulokatoksin. Asiakasovet/pääovet tulee erottaa julkisivusta katoksella tms.

Suosittelavaa on, että rakennuksen jokin osa rakennetaan rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni.

KL ja KL-1 korttelialueilla rakennusten lattian ohjeellinen korkeusasema on vähintään +143.0, joka huomioi mahdolliset harvinaiset hulevesitulvat.

Kulkuväylät ja pysäköinti

Kaavan autopaikkamääräykset:
Teollisuus- ja varastotilat 1 autopaikka/ 100 k-m²
Liike- ja toimistotilat 1 autopaikka/ 50 m-m²

Ajoväylät ja pysäköintialueet tulee asfaltoida ja alueille tulee tehdä öljynerotuskaivot. Tontin pysäköintialueet ja kevyen liikenteen reitit tulee jäsenellä muusta alueesta istutuksin tms. Pysäköinti tulisi järjestää pois katujen läheisyydestä korttelien keskiosiin tai istuttaa istutettavaksi määrätty alue riittävän tiheäksi kadun varrella niin, ettei paikoitusalue näy tielle.

Istutukset

Istutettavaksi määrätyillä alueilla on luonnonpuustoa pyrittävä käyttämään hyväksi osana istutuksia ja tarvittaessa täydennysistuttaa olemassa olevaan kasvillisuuteen soveltuvilla puu- ja pensaslajeilla. Myös muilla rakentamattomilla korttelinosilla tulee pyrkiä olemassa olevan kasvillisuuden säilyttämiseen sekä suorittaa täydennysistutuksia rakentamisen aikana mahdollisesti tuhoutuneen kasvillisuuden tilalle. Istutukset tulisi tehdä eri korkuisista puu- ja pensaslajeista koostuviin ryhmiin. Puulajeina voidaan käyttää pihlajaa, mäntyä ja jossain määrin koivua sekä korttelien sisäosissa myös vaahteraa. Matalasta puu- ja pensaskasvillisuudesta vuosimänty, kääpiövuorimänty ja japanin happomarja soveltuvat alueelle parhaiten. Myös pihlaja-angervoa ja sekä orapihlajaa (aitana) voidaan käyttää. Istutuksissa tulisi käyttää kookkaita tuuheita taimia ja ne tulisi istuttaa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Istutettavat alueen osat, jotka rajautuvat katuihin, tulee olla puustoa vähintään 1/20 metrin välein.

Aitaaminen

Toiminnasta riippuen suositellaan tontin aitaamista kokonaan tai kadunvarsien osalta. Aidan vähimmäiskorkeuden tulee olla 120 cm. Suositeltava aitamateriaali on puu tai tiili silloin, kun sitä käytetään julkisivussa. Aidan materiaaliksi sopii myös metalli. Aidan värin tulee olla jokin rakennuksessa käytetyistä väreistä. Myös pensasaita soveltuu alueelle, mutta sitä tulee täydentää puuistutuksilla.

Varastoalueet kortteleissa, joissa ulkovarastointi on sallittua, tulee aidata ainakin kadulle näkyviltä osiltaan näkösuoja-aidalla. Aidan vähimmäiskorkeus on 120 cm. Varastoalueet tulee rajata selkeästi kulkuyhteyksistä ja muusta piha-alueesta aidalla, katoksilla, tai muulla selkeällä tavalla.

KL ja TY-3 kortteleiden ulkomyynti- ja varastoalueet ja tulee rajata selkeästi vähintään 180 cm korkealla aidalla tai istutuksilla ja mahdollisuuksien mukaan katoksella. Ulkomyymälä- ja varastointialueen tulee olla ilmeeltään siisti.

Jäteastiat tulee sijoittaa aidattuun katokseen tai rakennuksen sisään.

Valaistus

Lähimpänä valtatieä olevien tonttien valaistus ei saa häikäistä valtatie liikennettä. Valtatie läheisyydessä suositellaan tonteille epäsuoraa valaistusta. Myös julkisivun harkittua tehostevalaistusta suositellaan huomioiden samalla ympäristön alueen valaistus.

Mainoslaitteet

Mainosrakenteet, mastot ja vastaavat tekniset pylväävät on sijoitettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapureille ja liikenteelle. Rakennuksen yhteyteen saa sijoittaa mainostornin, jonka ylin korkeusasema on 15 metriä maanpinnasta. Mainostorni tulee liittää osaksi rakennuksen julkisivua. Suositellaan, että rakennukseen kiinnitettävät mainoslaitteet on sijoitettava seinään,

ei kattopinnan tasolle. Mainoslaitteista ja niiden sijoituksesta tulee pyytää tienpitäjän lausunto rakennus-/toimenpidelupien yhteydessä tiealueiden varsilla sijaitsevilla korttelialueilla.

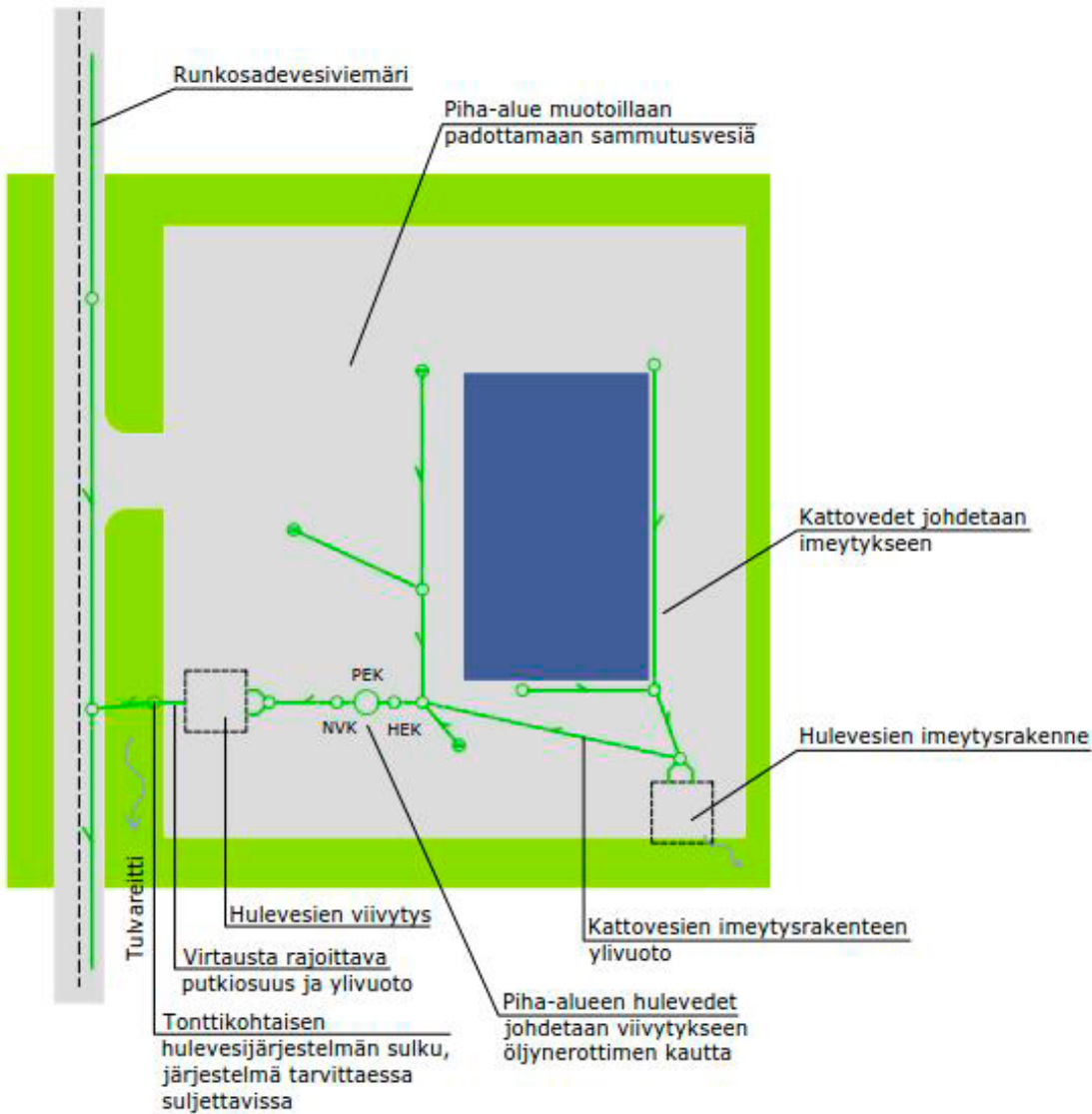
Hulevedet

Kaavan hulevesimääräykset:

- Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.
- Rakentamisen aikaiset hulevedet on johdettava suunnitellusti.
- Pysäköinti- ja katualueiden sekä lastaus- ja purkauspaikkojen hulevedet tulee viivyttaa ja johtaa suunnitellusti öljynerottimen kautta hulevesiverkostoon.
- Kiinteistöjen piha-alueilla syntyviä hulevesiä tulee viivyttaa 1 m³ vettä / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä tai ne voidaan kuivattaa salaojilla tarpeeksi pitkän viivytysajan saavuttamiseksi. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Pesupaikkojen vedet tulee johtaa jätevesiverkostoon.
- Kiinteistöllä syntyviä puhtaita hulevesiä kuten rakennusten kattovesiä on imeytettävä tontilla. Imeytysrakenteen varastotilavuuden on oltava 1 m³ / 100 m² kattopintaa kohden. Viherkattoja käytettäessä varastotilavuus on oltava 0,5 m³ / 100 m².

Tonteilla syntyviä hulevesiä pitää viivyttaa syntypaikallaan. Piha-alueilla syntyvät vedet voidaan johtaa tiiviisiin viivytyskasetteihin öljynerotuskaivon kautta hulevesien laadun parantamiseksi. Tonteille sijoitettavista viivytysrakenteista vedet johdetaan kunnalliseen hulevesiviemäriverkkoon. Todella suuria sadantoja varten tonteille täytyy suunnitella toimivat tulvareitit. Puhtaat kattovedet voidaan johtaa imeytysrakenteeseen ja imeyttää maaperään tontilla. Puhtaiden kattovesien imeyttäminen on tärkeää, jotta muodostuvan pohjaveden määrä ei pieneneisi. Puhtaiden kattovesien imeytys on suositeltavampaa kuin viherkattojen käyttö.

Tontin hulevesien käsittelyn periaatteita on esitetty seuraavassa kuvassa.



Hulevesien viivytystä ja käsittelyä tonteilla. (Kukonkoivun hulevesiselvitys, 2021, REV A 2023, Ramboll)

Salaajilla kuivattaminen on tarpeellista silloin, kun tontilta tuleva vesimäärä on hyvin pieni eikä tarpeeksi pitkää, kaavamääräysten mukaista viivytsaikaa muutoin saavuteta. Tämä tulee vastaan pienillä tonteilla, joilla sallitun purkuvirtaaman toteuttamiseksi tonttivilmärien putkikooksi tulee alle DN110.

Katujen rakentamisen yhteydessä toteuttavat huleveden tonttiliittymät mitoitetaan Lahti Aquan ohjeen mukaan ja kuristavista putkista ja ylivuodoista vastaa tontin rakentaja kiinteistön puolella. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tonttihulevesiviemärit mitoitetaan tontin pinta-alan mukaan siten, että viivytystä ei huomioida putken koossa.

Radon

Alueella ei ole tehty radonpitoisuuden mittauksia. Alueella saattaa esiintyä korkeita radonpitoisuuksia, joten suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota radonkaasun torjuntaan.

Pohjatutkimukset

Tonteilla on tarpeen suorittaa maaperän pohjatutkimus ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamistavan selvittäminen on rakentajan vastuulla.

Mahdollisesti puhdistettavien maa-alueiden selvittäminen

Kaavan määräykset puhdistettavien maa-alueiden selvittämisestä:

TY ja KL-korttelialueiden kiinteistöillä on mahdollisesti puhdistettavia maa-alueita (PIMA). Ennen kiinteistölle suunniteltavia käyttötarkoituksen muutoksia, uudisrakentamista tai maaperän kaivamista tulee selvittää kiinteistön mahdolliset rajoitteet ja tutkimustarpeet mahdollisesti pilaantuneista maa-alueista ja tarkistaa tiedot maaperän tilan tietojärjestelmästä.

Energiaratkaisut

Alueella kulkee maakaasu. Ruissupantien tuntumassa kulkee pieneltä osin kaukolämpö. Alueelle ei voida sijoittaa maanalaisia öljysäiliöitä, maalämpökaivoja tai maalämpöpiirejä.

Esimerkiksi aurinkoenergia, pientuulivoima, hakelämmitys ja lämpöpumput, voivat olla mahdollisia. Niiden sijoittamismahdollisuuksia täytyy tutkia tapauskohtaisesti huomioiden ympäristön turvallisuus, ympäröivät alueet, tasapuolisuus ja viereiset asuinalueet, maisemalliset vaikutukset sekä mahdollisesti melu- ja hajuvaikutukset.

Eritysolosuhteet

Alue on vedenhankintaa varten tärkeällä Kukonkoivu-Hatsinan pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella. Rakentamisella ja muilla toimenpiteillä ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumista tai sen vaaraa tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen tai määrään. Kiinteistöillä syntyvät puhtaat hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään tontilla.

Maavaikuteisten torjunta-aineiden käyttö I- ja II-luokan pohjavesialueilla on kielletty.

Hollolan kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaan pohjavesialueilla ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja vastaavien laitteiden pesu on kielletty pesuaineilla muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla pesupaikalla, josta pesuvedet johdetaan hiekan- ja öljynerotuskaivon tai muun käyttötarkoitukseen soveltuvan laitteiston kautta yleiseen jätevesiviemäriin tai muuhun hyväksytyyn jätevesien puhdistusjärjestelmään.

Kaikessa toiminnassa alueella on huolehdittava, että pohjaveden pilaantumisen vaaraa ei aiheudu. Pohjaveden muuttaminen korkeustason osalta edellyttää vesilain mukaista lupaa.

Hollolassa 23.2.2023

Kaavasuunnittelija Sini Utriainen