

Paltamo – uuden teollisuusalueen viitesuunnitelma

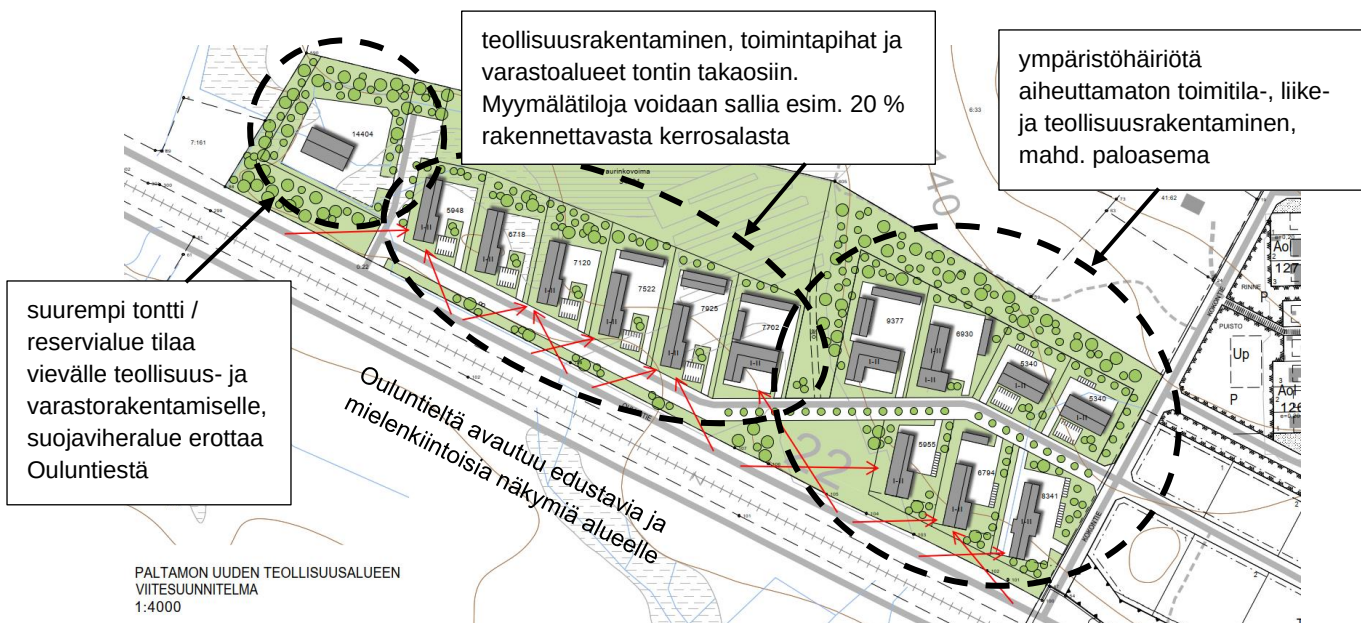
Tekijä: Elina Marjakangas
Kaisa Winblad

Tontit

Suunnitelma sisältää yhteensä 14 teollisuustonttia, josta suurin on noin 1,4 ha kokoinen ja muut kooltaan noin 0,5-0,9 hehtaaria. Kaikki alle hehtaarin tontit on suunniteltu siten, että käyttöön on mahdollista ottaa alkuvaiheessa esim. vain tarvittava 0,5 hehtaarin kokoinen tontinosa kadun varresta, tontin takaosan jäädessä tulevaisuuden laajenemisvaraksi, jolla puusto ja kasvillisuus voidaan säilyttää rakentamistarpeeseen saakka. Vierekkäiset tontit on mahdollista yhdistää joustavasti myös suuremmiksi kokonaisuuksiksi yrittäjien tarpeet huomioiden.

Asutuksen tuntumaan on hyvä sijoittaa toimintaa, josta ei aiheudu ympäristölle häiriötä (kaavamerkintä KTY/TY), ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (T) mahdollisuuksien mukaan alueen länsiosiin, kauemmas asutuksesta. Toimitilarakentaminen (kaavamerkintä KTY) on hyvä sijoittaa Ouluntien puolelle lähelle asutusta ja nykyistä pääliittymää. Ouluntien risteysalueen tontti soveltuu kokonsa ja sijoittelunsa puolesta tarvittaessa hyvin myös esim. paloasemaa varten (kaavamerkintä ET).

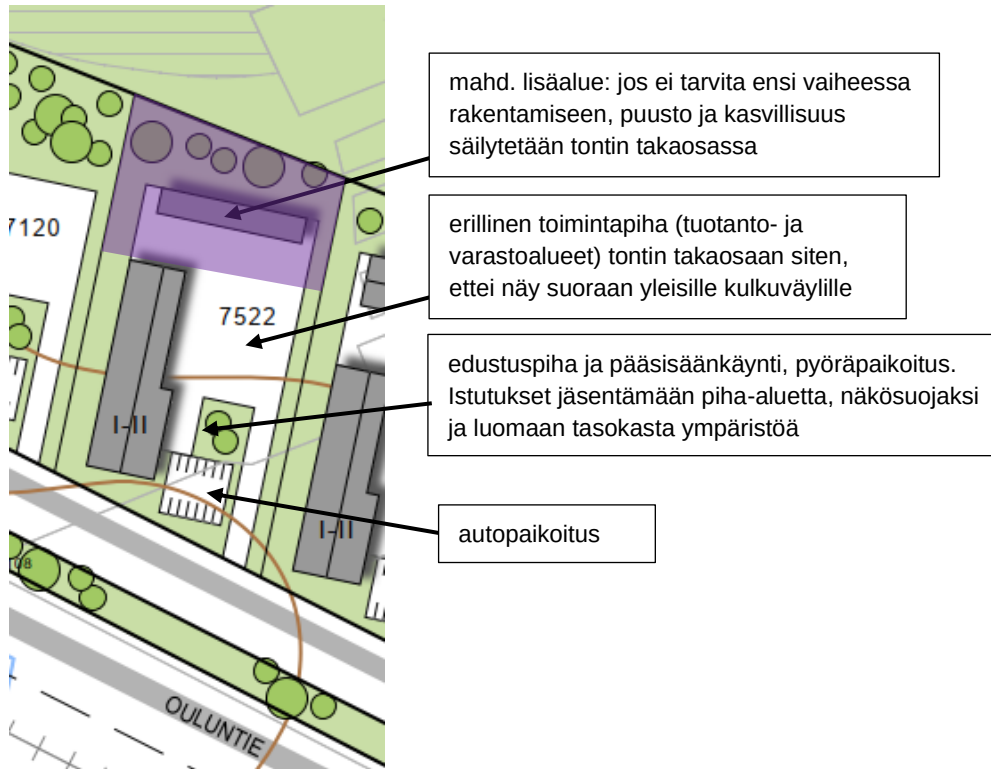
- Rakennusten paikat on merkitty viitesuunnitelmaan ohjeellisin, tavoitteena muodostaa liikenneväylien ja kadun varteen edustavaa ja viihtyisää teollisuusympäristöä.
- Ouluntien puoleisessa rivissä rakennukset voi ohjata rakennettaviksi kiinni kadunpuoleiseen rakennusalan reunaan, jolloin Ouluntieltä avautuvissa näkymissä erottuu selkeä rakennusrivistö.
- Rakennukset muodostavat Ouluntien suuntaan laadukasta ympäristöä, rakennusrivistö toimii alueen käyntikorttina. Esimerkiksi laajoja varastoalueita vaativa toiminta on mahdollista sijoittaa Ouluntieltä katsottuna tontin takaosiin.
- Rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa on hyvä kiinnittää huomiota erityisesti Ouluntien suuntaan avautuvien julkisivujen ja piha-alueiden taajamakuulliseen laatuun.
- Tonttien suunnittelussa on hyvä pyrkiä siihen, että esimerkiksi työpihat ja varastoalueet sijoittuvat tonttien takaosiin ja ne on erotettu viheralueella tai rakentein kadun varteen sijoittuvista edustuspihoista ja mahdollisesta asiakaspysäköinnistä.



Tonttien jäsentely

- Rakennukset tulisi mieluiten sijoittaa kadun puolelle tontin pitkien sivujen suuntaisesti, tavoitteena yhtenäiset ja edustavat tienvarsinäkymät. Myös rakennusten massoittelussa on hyvä pyrkiä yhtenäiseen vaikutelmaan.
- Piha-alueet on hyvä jäsentellä toimintojen mukaan edustuspihaan ja toimintapihaan: Asiakkaiden sisäänkäynti ja pysäköinti lähelle tietä. Myös työntekijöiden pysäköintiin muusta piha-alueesta erotellut selkeät alueet. Polkupyörille omat pysäköintipaikat.
- Varastointiin käytettävät alueet ja työpiha-alueet tontin takaosiin, eroteltuna muista piha- ja pysäköintialueista.

Yleissuunnitelma sisältää ohjeelliset esimerkit tontin jäsentelystä:



Liikenneverkko

- Teollisuusalueelle yksi uusi katuyhteys Kokontieltä. Myös tie voidaan toteuttaa vaiheittain tarvittavalta pituudelta. Mikäli toteutus pistokatuna, on varattava päähän kääntöalue.
- Katualueille varataan tilaa erilliselle kevyen liikenteen väylälle sekä sen ja ajoradan väliin sijoittuville viherkaistoille ja puuriveille. (istutettavaa puuriviä suositellaan korttelialueiden väliin kauemmas Ouluntietä sijoittuvalle katuosuudelle, jolloin se lisää viihtyvyyttä, muttei ei peitä Ouluntien varren tonttien näkyvyyttä).
- Ouluntien varteen mahdollisesti uusi liittymä noin 600 m etäisyydelle nykyisestä Kokontien liittymästä. Uuden maantieliittymän edellytyksistä on keskusteltava ELY-keskuksen kanssa erikseen. Uusi liittymä edellyttäneen risteysalueella muutoksia nykyiseen Ouluntiehen.
- Risteysten näkemäalueet tulee tarkastella erikseen ja pitää avoimina
- Valtatien suoja-alue on 30 m tien keskilinjasta. Maantien suoja-alue jätetään rakentamisen ulkopuolelle

Viheralueet

- Ouluntien varressa on kapea viheralue erottamassa maantie rinnakkaisesta kadusta ja lähimmistä tonteista.
- Ouluntien varren viheralue käsitellään ja hoidetaan siistinä viherympäristönä, jolta avataan näkymiä teollisuusalueen suuntaan. Vaihtelua ja laatua tienvarsiympäristöön voidaan lisätä istuttamalla ryhmiin matalia pensasistutuksia, matalakasvuisia havukasveja ja yksittäisiä korkeampia puita selkeisiin harkittuihin ryhmiin sijoitettuna. Muut Ouluntien varren viheralueen osat hoidetaan avoimena nurmena tai niittynä.
- Kokontien varteen istutettava puurivi.
- Olevaa puustoa ja aluskasvillisuutta tulisi säilyttää mahdollisimman paljon. Voidaan myös kaavamääräyksen edellyttää istuttamaan tai säilyttämään jokaisella tontilla kadunpuolelle x määrä puuta
- Katuun rajautuvat tontinosat sekä rakentamattomat ja päällystämättömät raivatut tontinosat istutetaan.
- Istutettavaa puurivi kauemmas Ouluntietä sijoittuvalle katuosuudelle pyörätien ja ajoradan väliin, ei kuitenkaan Ouluntietä lähellä olevalle katuosuudelle, jotta ei peittäisi näkymiä
- Suositaan alueelle tyypillisiä luonnonmukaisia kasvi- ja puulajeja



Aurinkovoima-alue

Teollisuustonttien takana oleva pohjoisosan suoalue ja viljelykäytöstä poistunut entinen peltomaa voi sopia aurinkovoima-alueeksi, joka tuottaa sähköä teollisuusalueen tarpeisiin. Aurinkovoima voidaan mahdollistaa asemakaavamääräyksen. Aurinkovoima-alueelle voidaan toteuttaa ajoyhteys uudelta kadulta molemmista päistä.

Puistomuuntamot

Alueen virkistys- ja maa-ajametsätalousalueille saa toteuttaa tarvittavat puistomuuntamot. Viitesuunnitelma mahdollista useamman sijaintivaihtoehdon kadun varsilla.

Rakentamisen ohjeistus

Ohessa annetaan tarkempia toteuttamissuosituksia, joista osa voidaan harkinnan mukaan liittää myös kaavamääräyksiin:

- Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä koko tonttia koskeva selvitys hulevesien käsittelystä sekä tontin käyttö- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.
- Huolto- ja varastopihoille, työntekijöiden pysäköintialueita, polkupyöräpysäköintiä sekä mahdollista asiakaspysäköintiä ja lumenlajitusta varten tulee osoittaa erilliset alueet tontin käyttösuunnitelmassa.
- Autojen ja polkupyörien pysäköintipaikkoja (ap/pp) sekä sähköautojen latauspisteitä rakennetaan tontin tarpeen mukaan. Tarvittaessa auto- ja pyöräpaikkojen vähimmäismitoitukset kaavamääräyksiin, esimerkiksi:
 - 1ap / 200 kem varastotiloja kohti
 - 1ap / 100 kem teollisuustiloja kohti
 - 1ap / 80 kem toimistotiloja kohti
 - 1pp / 2000 kem varastotiloja kohti
 - 1pp / 1000 kem teollisuustiloja kohti
 - 1pp / 80 kem toimistotiloja kohti
- Valtatien näkyvät tontinosat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että muodostuu yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus.
- Rakennusten julkisivumateriaalien, julkisivujen jäsentelyn ja muiden tontille toteutettavien rakenteiden tulee sopeutua ympäristöön.
- Rakentamisessa suositellaan käytettävän vähäpäästöisiä materiaaleja, uusio- ja kierrätysmateriaaleja sekä puurunkoisia ja/tai puuverhottuja rakennuksia.
- Rakennuksissa tulee olla yksi selkeä päämateriaali ja -väri. Harjakattoisissa rakennuksissa tulee olla selkeästi hahmotettavat päädyt, joissa sama materiaali jatkuu koko seinän korkeudella.
- Julkisivujen mainostekstit ja tonteille tulevat erilliset mainoslaitteet tulee suunnitella ja hyväksyttää rakentamisluvan yhteydessä.
- Huolto-, tuotanto- ja varastointipihoja ei saa sijoittaa maantien puoleiselle tontinosalle.
- Pysäköintialueet tulee erottaa muusta piha-alueesta ja jäsenellä puu- ja pensasistutuksin. Laajat pysäköintialueet tulee myös jakaa osiin.
- Rakennusten katoille ja julkisivuille saa sijoittaa aurinkopaneeleja ja -keräimiä, jotka eivät erotu julkisivusta häiritsevästi. Katoilla aurinkopaneelit ja -keräimet on sijoitettava katon lappeen suuntaisesti.
- Aurinkovoima-alueelle saa sijoittaa tarkempaan suunnitteluun perustuen aurinkopaneeleita ja -keräimiä ja niihin liittyviä laitteistoja, nostomuuntajia sekä aurinkovoiman paikalliseen jakeluverkostoon kytkeviä sähköasemia.
- Tarpeetonta puiden kaatamista tulee välttää. Tontin puusto tulee poistaa vain rakennettavan tonttipihan ja rakennusten alueelta, ja tontin yleisille kulkuväylille näkyvät reuna-alueet tulee istuttaa.
- Tonteille suositellaan rakentamaan vain toiminnan kannalta välttämättömät raja-aidat. Aitana voidaan käyttää puu-, pensas- tai teräsverkkoaitaa. Rakenteellisten raja-aitojen sijaan tulee suosia istutuksia ja verkkoaidan yhteydessä tulisi käyttää pensaita peittämään teräsaitaa.
- Alueen istutuksissa tulisi käyttää alueen metsätyypin mukaista kasvillisuutta ja suosia ilmastollisesti kestäviksi todettuja lajikkeita.
- Virkistys-, katu- ja maa- ja metsätalousalueille saa sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia, pohjapinta-alaltaan enintään xx m² rakennuksia ja rakennelmia kuten muuntamoita ja pumppaamoja.