

HÄMEENKYRÖN KUNTA

TIPPAVAARAN YRITYSALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



5.1.2022

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenkyrön Tippavaarassa valtatie 3 (Vaasantie) ja Häijääntien länsipuolella noin 2,5 km Hämeenkyrön kuntakeskuksesta luoteeseen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueisiin, idässä asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen, asuinalueeseen, erityisalueeseen ja liikennealueeseen sekä lännessä ja etelässä asemakaavoittamattomaan peltoalueeseen ja Rationmäen metsäalueisiin.

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan mukaista korttelia 14 (osa) ja liikennealuetta. Asemakaavan laajennus koskee asemakaavoittamatonta kiinteistöä 108-421-11-385 TIPPAVAARA ja osaa asemakaavoittamattomista kiinteistöistä 108-421-2-146 RAJALA, 108-421-11-278 KUUSELA, 108-421-11-358 VELJESMAA (vaihtoehdossa 2) 108-421-11-415 Varala, 108-421-48-21 VANHAISÄNTÄ ja 108-895-2-5 Yleinen tie (seututie 249).

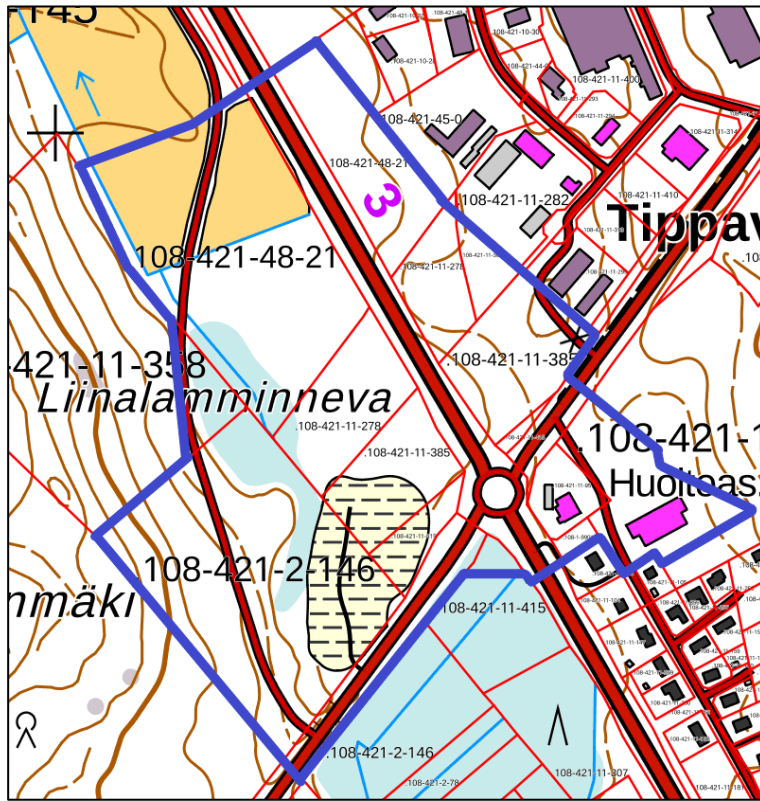
Suunnittelualueen alustava pinta-ala on noin 25 hehtaaria.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla (sinisellä):



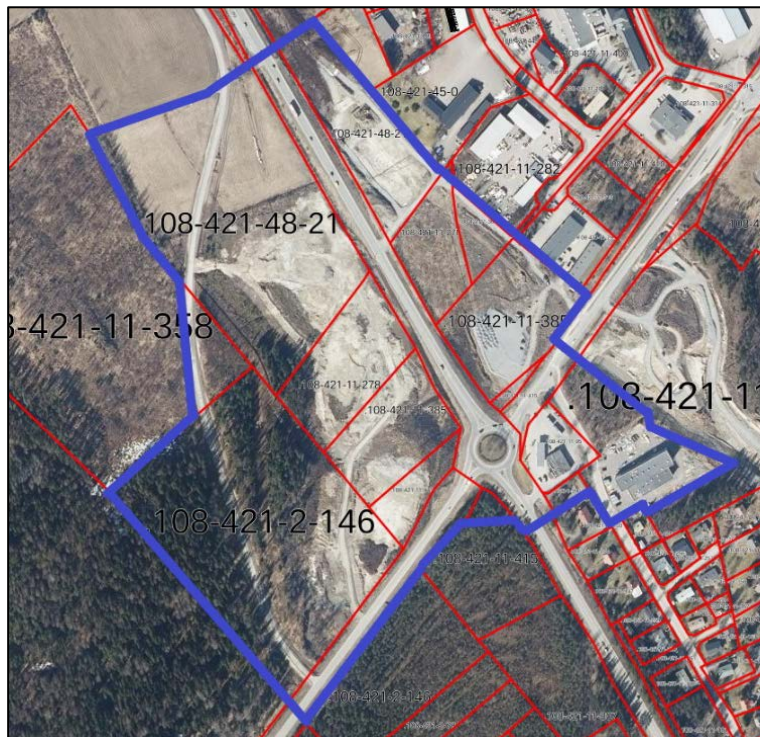
Lähde: Karttaote, Kiinteistötietopalvelu, ©MML.

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus (sinisellä):



Lähde: Karttaote, Kiinteistöpalvelu, ©MML.

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus ilmakuvassa (sinisellä):



Lähde: Karttaote, Kiinteistöpalvelu, ©MML.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan pohjoisosassa on rakenteilla uusi Hämeenkyrönväylä (valtatie 3) sekä eritasoliittymä. Suunnittelualan itäosassa nykyisen valtatien 3 pohjoispuolella ja uuden tielinjauksen eteläpuolella korttelissa 14 sijaitsee ravintola/kahvila sekä huoltoasema. Suunnittelualan lounais- ja länsiosan asemakaavoittamattomat kiinteistöt ovat pääosin rakentamattomia. Kiinteistöjen alueella kulkee Rapionvuorentien yksityistie Häijääntieltä luoteeseen.

Suunnittelualueelta on keskustan osayleiskaavatyön 2040 yhteydessä laadittu rakennetun ympäristön selvitys (Heilu Oy) sekä arkeologinen selvitys (Mikroliitti Oy).

Alueelta ei ole tiedossa erityisiä kulttuuriympäristöarvoja.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentamattomaa taajama-aluetta sekä taajaman rakennettua liikennealuetta. Suunnittelualan lounaisosan asemakaavoittamattomat kiinteistöt toimivat osin uuden Hämeenkyrönväylän (valtatie 3) läjitysalueena ja alue on paikoin puustoinen.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 2019 (biologi Anne Hirvonen), joka on selostuksen liitteenä (liite 5).

Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä maisema-arvoja.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja päätös tuli voimaan 1. huhtikuuta 2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Maakuntakaava

Suunnittelualue on 27.3.2017 hyväksytyssä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettu osin taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä työpaikka-alueeksi (TP). Suunnittelualue on osoitettu myös osaksi kasvutaajamien kehittämisyöhykettä (kk6) sekä maankäytön kehittämisen kohdealueeksi liikenteellisessä solmukohdassa (Is). Suunnittelualueelle on osoitettu uusi moottoriväylä sekä eritasoliittymä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Hämeenkyrön kunnanvaltuuston 2.11.2015 hyväksymä *Strateginen yleiskaava 2040*, joka linjaa yhdyskuntarakenteen, palvelut ja kehityssuunnat maankäytön suunnittelun, strategisen suunnittelun ja päätöksenteon tueksi. Kaava on oikeusvaikutteinen kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta. Strategisessa yleiskaavassa on huomioitu tiivistyvän keskustaajaman kaavamerkintä, uusi eritasoliittymä, uusi valtatielinjaus, joukkoliikenteen laatukäytävä ja nykyisen valtatie kehityskäytävä, jonka maankäyttöä voidaan kehittää keskustamaiseen suuntaan valtaosan liikenteestä siirryttyä uudelle väylälle.

Suunnittelualueella on voimassa Hämeenkyrön kunnanvaltuuston 16.12.1996 hyväksymä ja Hämeen ympäristökeskuksen 30.11.2001 vahvistama Hämeenkyrön keskustan yleiskaava 2010, jossa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), maa- ja metsätalousalueeksi (MT), tieliikenteen alueeksi (LM), yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK) sekä yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Suunnittelualueelle on osoitettu moottoriväylä sekä seudullinen pääväylä.

Asemakaavoitettava suunnittelualue sisältyy parhailaan uudistettavana olevaan Hämeenkyrön keskustan yleiskaavan alueeseen ja tukeutuu sen valmisteluun. Yleiskaavan uudistamistyö on käynnistetty uudelleen 2016 ja uuden osayleiskaavan tavoitevuosi on 2040. Yleiskaavan uudistamisen tarkoituksena on luoda pohja asemakaavoitukselle, joka mahdollistaa uudet työpaikkojen, asumisen, palveluiden ja virkistystyksen alueet sekä täydennysrakentamisen ja uuden liikenneverkon tilanteessa, jossa valtatie 3 uusi linjaus, Hämeenkyrön ohitustie, on rakennettu.

Asemakaava

Osalla suunnittelualueesta on voimassa Hämeenkyrön kunnanvaltuuston 27.3.1965 hyväksymä Kirkonseudun asemakaava (kaavanro. 11) (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana), 16.8.1973 hyväksytty Kyröskosken itäpuolisen alueen asemakaava (kaavanro. 31) (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana) sekä 29.7.2011 lainvoiman saanut VT3 Tiesuunnitelmaan liittyvät asemakaavan muutokset keskustaajaman alueella (kaavanro. 129). Suunnittelualue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu toimitilarakennusten kortteli-alueeksi (KTY-1), huoltoaseman korttelialueeksi (LH), suojaviheralueeksi (EV), maantien alueeksi (LT) sekä katualueeksi.

Rakennusjärjestys

Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2013.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavan pohjakartta.

2.2 Tavoite

Valtatie 3:a parannetaan Hämeenkyrön kohdalla Kyröskosken ja Hanhijärven välillä ja uuden valtatieyhteyteen rakennetaan kolme eritasoliittymää. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa kaava-alueella voimassa olevat liikennealueet alueelle hyväksytyin tiesuunnitelman mukaisesti sekä mahdollistaa palo- ja pelastustointia palveleva rakentaminen ja huoltoasemapalveluille osoitetun osakorttelin vähäinen laajentaminen korttelissa 14. Tavoitteena on myös osoittaa kortteliin 14 kevyelle liikenteelle varattu kaualue alueelle hyväksytyin tiesuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on osoittaa uusi yritysalue rakenteilla olevan valtatieyhteyden 3 eritasoliittymän yhteyteen Hämeenkyrön Tippavaaraan Häijääntien länsipuolelle, jossa tavoitteena on mahdollistaa myymälätilojen sekä palveluaseman sijoittuminen hyvien liikenneyhteyksien varrelle uuden väylän valmistuttua. Suunnittelussa huomioidaan myös kaukoliikenteen ja paikallinen joukkoliikenne sekä liityntäpysäköinti. Tavoitteena on myös järjestää uusien korttelialueiden sisäinen liikenne tarkoituksenmukaisella tavalla.

Asemakaavatyön erityisnäkökulmina on laajemmin kunnan elinkeinoelämän ja palveluiden edellytysten parantaminen sekä ympäristöarvojen ja ilmastotavoitteiden huomioiminen.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita. Kaavassa maantien alueiksi osoitettavat alueet ovat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta kuitenkin tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan:

- Nykytilanneselvitys
- Luontoselvitys (laadittu 2019)
- Rakennettavuusselvitys (2021)

Suunnittelualueelta on keskustan osayleiskaavatyön 2040 yhteydessä laadittu rakennetun ympäristön selvitys (Heilu Oy) sekä arkeologinen selvitys (Mikroliitti Oy).

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset

- Taloudelliset vaikutukset
- Yritysvaikutukset
- Liikenteelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Suunnittelualueen lisäksi kaavan vaikutusalueeseen kuuluvat välittömässä läheisyydessä olevat muut kiinteistöt.

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Kaavahankkeen osallisia ovat ainakin:

- kaava-alueen ja sen lähivaikutusalueen maanomistajat ja -haltijat, asukkaat, yritykset, työntekijät ja muut toimijat
- yhdistykset, jotka toimivat alueella ja joiden toimialaan suunnittelu liittyy
- elinkeinonharjoittajat, joiden oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja jotka erikseen ilmoittautuvat osallisiksi
- Hämeenkyrön kunnan organisaatiotahot, kuten
 - eri alojen asiantuntijaviranomaiset
 - kunnanvaltuusto
 - kunnanhallitus
 - lautakunnat
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
 - Pirkanmaan liitto
 - Pirkanmaan ELY-keskus
 - Pirkanmaan pelastuslaitos
 - Pirkanmaan Jätehuolto Oy
 - Hämeenkyrön Vesi Oy
 - Leppäkosken Sähkö Oy

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Tammikuu 2022: Asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla. Kunta ilmoittaa kaava-aineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla. Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Kaavaluonnoksesta kunta pyytää lausunnot viranomaisilta ja yhteistyötahoilta.

Ehdotusvaihe

Huhtikuu 2022:

Kaavaehdotus nähtäville. Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta ja yhteistyötahoilta.

Hyväksymisvaihe

Elokuu 2022:

Kunnanvaltuuston *hyväksymispäätös.* Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 Turku

Hämeenkyrön kunta:

Kaavoituspäällikkö Leena Lahtinen
puh. 050 310 0899, leena.lahtinen@hameenkyro.fi

Härkikuja 7, 39100 Hämeenkyrö

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy