

HÄMEENKYRÖN KUNTA

TIPPAVAARAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



5.1.2022

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

| | |
|--|-----------|
| 1. Perus- ja tunnistetiedot | 5 |
| 1.1. Tunnistetiedot | 5 |
| 1.2. Kaava-alueen sijainti | 5 |
| 1.3. Kaavan tarkoitus | 6 |
| 2. Lähtökohdat..... | 7 |
| 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista | 7 |
| Alueen yleiskuvaus | 7 |
| Luonnonympäristö ja maisema | 7 |
| Rakennettu ympäristö | 8 |
| Muinaismuistot | 10 |
| Maanomistus | 11 |
| 2.2. Suunnittelutilanne..... | 11 |
| Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet..... | 11 |
| Maakuntakaava | 11 |
| Yleiskaava | 15 |
| Asemakaava | 18 |
| Rakennusjärjestys | 19 |
| Luontoselvitys | 19 |
| Rakennettavuusselvitys | 20 |
| Arkeologinen selvitys..... | 20 |
| Kaavan pohjakartta..... | 21 |
| 3. Suunnittelun vaiheet..... | 22 |
| 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen | 22 |
| 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö | 22 |
| Viranomaisyhteistyö..... | 22 |
| Osalliset ja vireille tulo | 22 |
| Kaavaluonnos | 22 |
| Kaavaehdotus | 22 |
| Kaavan hyväksyminen..... | 23 |
| 3.3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vertailu..... | 23 |
| Vaihtoehto 1 | 23 |
| Vaihtoehto 2 | 24 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| | Vaihtoehtojen vertailu | 26 |
| 3.4. | Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen vaikutusten arviointi | 26 |
| | Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin | 26 |
| | Vaikutukset maakuntakaavaan | 26 |
| | Yleiskaavallinen tarkastelu | 26 |
| | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 27 |
| | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön | 29 |
| | Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen | 30 |
| | Vaikutukset yritystoimintaan | 30 |
| 4. | Asemakaavan kuvaus | 31 |
| 4.1. | Kaavan rakenne | 31 |
| | Mitoitus..... | 31 |
| | Palvelut..... | 31 |
| 4.2. | Aluevaraukset | 32 |
| | Korttelialueet | 32 |
| | Liikennealueet..... | 32 |
| | Virkistysalueet | 32 |
| 5. | Asemakaavan toteutus..... | 33 |
| 5.1. | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 33 |
| 5.2. | Toteuttaminen ja ajoitus..... | 33 |
| 5.3. | Toteutuksen seuranta..... | 33 |

- LIITTEET** 1) Asemakaavan seurantalomake __.__.2022 (ehdotusvaiheessa)
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.1.2022
3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset 5.1.2022
4) Havainnekuvat 5.1.2022
5) Luontoselvitys 2019
6) Rakennettavuusselvitys 2021

VERSIOHISTORIA

| | | | |
|-----|--------------|----------|---|
| 0.9 | Kaavaluonnos | 5.1.2021 | Käsitelty Hämeenkyrön kunnanhallituksessa __.__.2021 § __ |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

HÄMEENKYRÖ

TIPPAVAARAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Asemakaavan muutos koskee:

Osaa korttelista 14 sekä erityis-, liikenne- ja katualuetta.

Asemakaavan laajennus koskee:

Asemakaavoittamatonta kiinteistöä 108-421-11-385 TIPPAVAARA sekä 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).

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Korttelit 220, 221, 222 ja 223 (vaihtoehdossa 2), osa korttelista 14 sekä virkistys-, erityis-, liikenne- ja katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

| | |
|---|---------------------|
| Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu | 2.6.2021 |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä | 2.6.2021 lähtien |
| Kaavaluonnos on ollut nähtävillä | ___.__.-___.__.2022 |
| Kaavaehdotus on ollut nähtävillä | ___.__.-___.__.2022 |
| Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan | ___.__.2022 |

1.2. Kaava-alueen sijainti

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 Rapionmäen metsäalueisiin.

1.3. Kaavan tarkoitus

Valtatietä 3 parannetaan Kyröskosken ja Hanhijärven välillä Hämeenkyrön kohdalla 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 katualue 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.

Toteutuessaan asemakaavalla ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Hämeenkyrön Tippavaaraan pääosin Valtatien 3 ja Häijääntien länsipuolelle. Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan mukaista korttelia 14 (osa) ja liikennealuetta. Asemakaavan laajennus koskee asemakaavoittamattomia kiinteistöjä 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.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta taajama-aluetta sekä taajaman rakennettua liikennealuetta. Suunnittelualueen 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.





Rakennettu ympäristö

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

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

Alueelta ei ole tiedossa erityisiä kulttuuriympäristöarvoja.



Suunnittelualueella sijaitseva Rapionvuorentie (kuva itään).



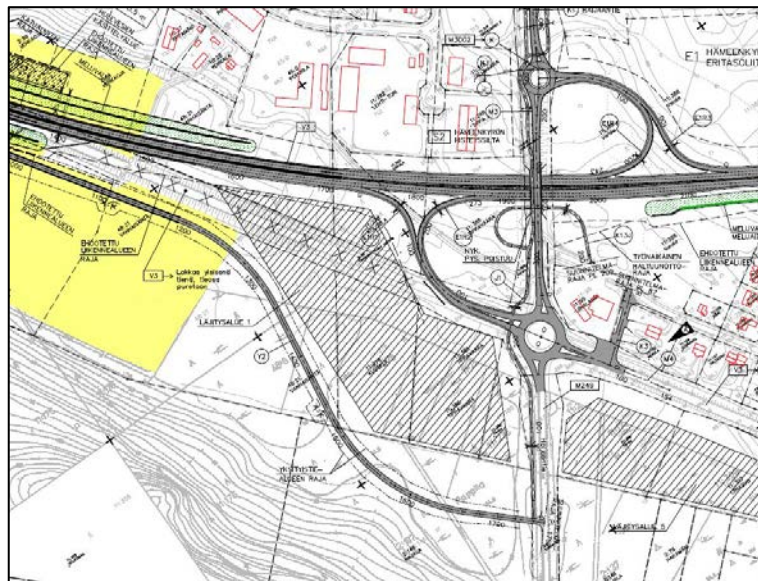
Läjitysalueetta asemakaavan laajennusosassa, taustalla korttelissa 14 sijaitseva huoltoasema (kuva koilliseen). Kuvat Pasi Lappalainen.

Tekninen huolto

Asemakaavan muutosalue kuuluu kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkoston. Asemakaavan laajennusalue tullaan liittämään kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkoston. Suunnittelualueen läpi kulkee vuonna 2008 rakennettu Hämeenkyrön ja Sastamalan välinen siirtovesijohto.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu uuden rakenteilla olevan valtatie 3 linjauksen sekä eritasoliittymän länsipuolelle. Liikennevirasto, nykyinen Väylävirasto, on hyväksynyt Hämeenkyrönväylän tiesuunnitelman 27.5.2016.



Valtatie 3 tiesuunnitelma, Hämeenkyrön eritasoliittymä.

Tiesuunnitelman mukaisesti nykyinen valtatie 3 (Vaasantie) suunnittelualueen keskiosassa poistuu Häijääntien ja Tampereentien kiertoliittymän luoteispuolelta. Uusi valtatie 3 tulee erkanemaan nykyisestä valtatiestä Hanhijärven kohdalla Hämeenkyrön kaakkoispuolella, ja palaa takaisin nykyiselle tielle Hämeenkyrön keskustan kohdalla Tippavaarassa. Valtatiehen 3 liittyvän tiehankkeen tavoitteena on liikenteen ja kuljetusten sujuvuuden sekä turvallisuuden parantaminen ja uusi valtatielinjaus tulee sijaitsemaan suunnittelualueen kohdalla hieman nykyistä tielinjausta pohjoisempana. Suunnittelualueen länsipuolen yritysalueelle on tarkoitus osoittaa kulku Häijääntieltä, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne (2020) suunnittelualueen kohdalla on noin 2 797 ajoneuvoa/vrk.

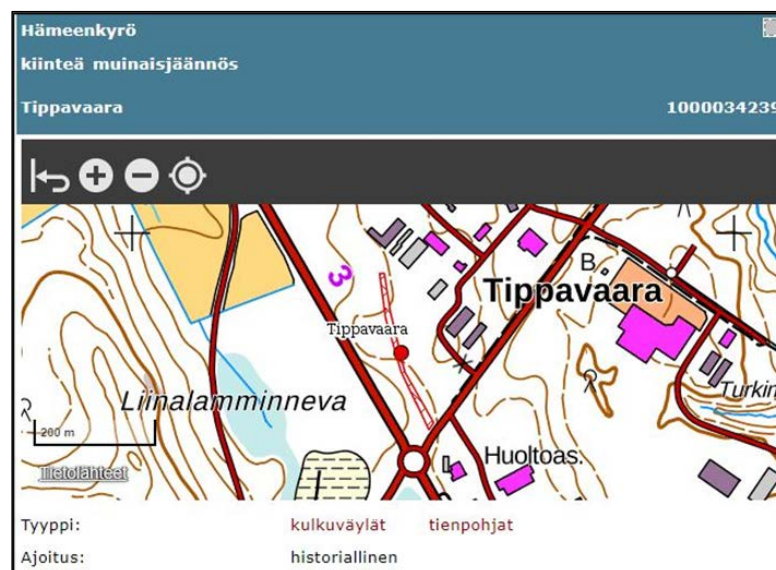
Valtatien 3 keskimääräinen vuorokausiliikenne (2020) suunnittelualueen kohdalla on noin 9 658 ajoneuvoa/vrk.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa suojelutai häiriöalueita tai -kohteita.

Muinaismuistot

Suunnittelualueella sijaitsee kiinteä muinaisjäänös *Tippavaara* (1000034239). Muinaisjäänös on noin 250 metriä pitkä yleisestä käytöstä jäänyt historiallisen Kyrönkankaantien jakso, joka erottuu maastossa metsätienä. Tie on kulkenut tällä kohtaa viimeistään 1700-luvulla (todennäköisesti linjaus on ollut sama jo 1500-luvulla). (Kulttuuriympäristön palveluikkuna *Kyppi*.)



© Museovirasto.

Uusi Hämeenkyrönväylän linjaus tulee sijoittumaan muinaisjään-
nösalueelle. Rakentamisen sijoittuminen muinaisjään-
nösalueelle on käsitelty hyväksytyin tiesuunnitelmahankeen yhteydessä.

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistöt ovat Hämeenkyrön kunnan, valtion
sekä yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

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. Suunnittelualuetta koskee alueiden-
käyttötavoitteista ainakin:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hy-
viin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri
alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittä-
miselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja
monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen
alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kä-
velyn, pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

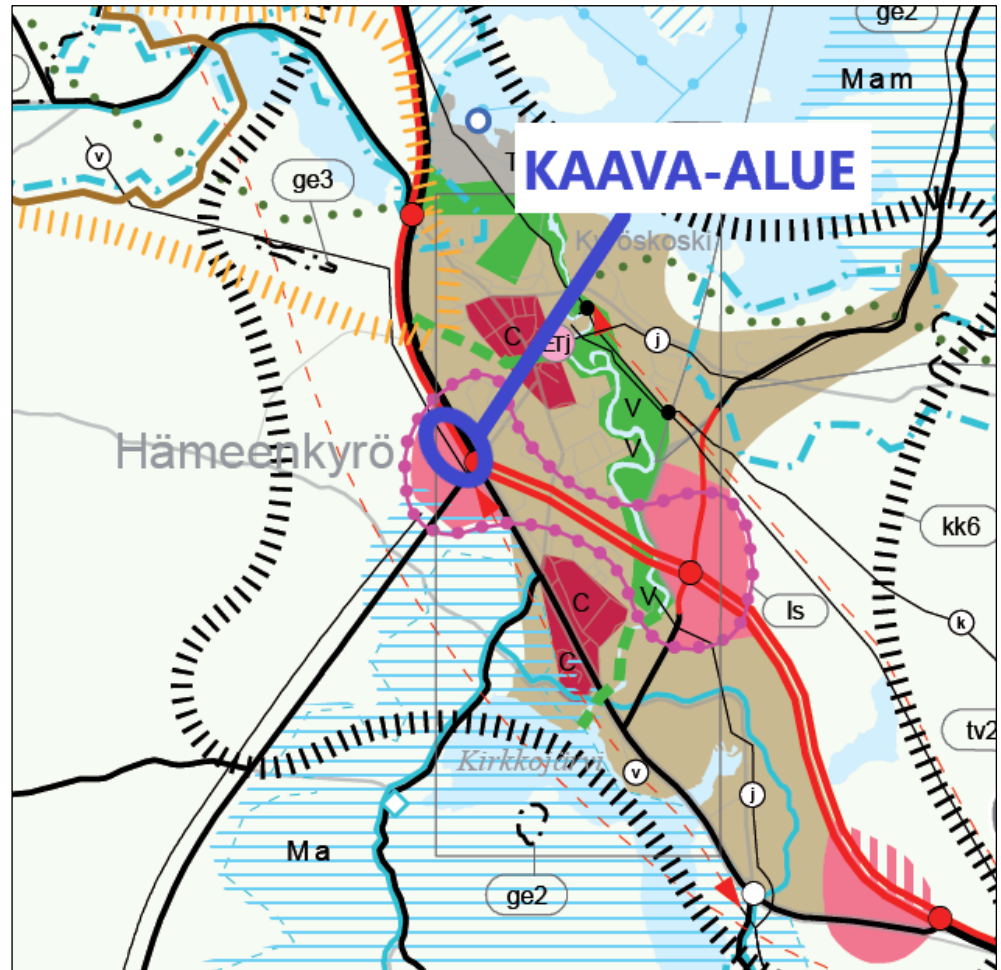
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkai-
den alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittä-
vyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Suunnittelualue on 27.3.2017 hyväksytyssä Pirkanmaan maakun-
takaavassa 2040 osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi (TP) sekä
osin taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue on osoitet-
tu myös osaksi kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä (kk6) sekä
maankäytön kehittämisen kohdealueeksi liikenteellisessä solmu-
kohdassa (Is). Suunnittelualueelle on osoitettu uusi moottoriväylä
sekä eritasoliittymä.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee maakunnallisesti arvokas maisema-alue *Hämeenkyrön kulttuurimaisema*. Suunnittelualue ei kuulu maisema-alueajaukseen.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti Pirkanmaan maakunta-kaavassa 2040:



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m².
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m².

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Työpaikka-alue.

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet.

Merkintään liittyy Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7, Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13 ja Ylöjärvellä Perkonmäen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em15.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Tampereen Päärinmaan, Pirkkalan Linnakallion ja lentoaseman läheisellä työpaikka-alueella tulee alueiden suunnittelussa ottaa huomioon lentoesterajoituspinnat ilmailumääräyksen AGA M3-6 mukaisesti.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m².

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.



Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutalueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuositus:

Alueen maaseutalueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskunta-rakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.



Taajamien elinvoimaisuuden kehittämisvyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan Vilppulan aseman ja Mäntän keskustan muodostama yhtenäinen eheytyvän taajamarakenteen alue, jolla vahvistetaan kaupungin kulttuuri- ja matkailupalveluiden saavutettavuutta, Parkanon keskustan ja asemanseudun välinen vyöhyke, jota kehitetään merkittävänä logistiikan, varastoinnin sekä luonnonvaratalouden työpaikka- ja tutkimustoimintojen keskittymänä, sekä Sastamalan Pehulassa alue, jolla on edellytyksiä kehittyä energiaintensiivisen yritystoiminnan ja biotalouden alueena.

Kehittämissuositus:

Mänttä-Vilppulassa alueen maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa tulee tukea alueen kulttuuri- ja matkailupalvelujen sijoittumis- ja toimintamahdollisuuksia. Alueen sujuvaan saavutettavuuteen eri liikkumismuodoilla tulee kiinnittää erityistä huomiota painottaen asemanseutuja.

Parkanossa alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota Parkanon asemanseudun ja keskustan toiminnalliseen kytkeytymiseen sekä hyvään saavutettavuuteen. Alueen maankäytössä varaudutaan hyödyntämään raideliikenteen kuljetus- ja terminaalitoimintojen mahdollisuudet.

Sastamalan alueen maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää kehittämisperiaatemerkinnän mukaisten ja muun alueelle soveltuvan yritystoiminnan sijoittumis- ja toimintaedellytysten kehittämistä. Alueen maankäytössä tulee varautua hyödyntämään raideliikenteen kuljetusmahdollisuudet lähialueen asuinympäristö huomioiden.



Uusi moottoriväylä.

Merkinnällä osoitetaan uudet moottoritiet ja moottoritietyyppiset 2-ajoraiset valtatiet.

Merkintään liittyy Ylöjärvellä valtatiellä 3 välillä Elovainio–Sasi Perkonmäen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em15.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen.



Uusi eritasoliittymä.

Merkinnällä osoitetaan maakuntakaavan aluevarausten kannalta tärkeät uudet eritasoliittymät sekä maanalainen Näsinkallion eritasoliittymä.

Suunnittelumääräys:

Maakuntakaavassa esitetty eritasoliittymä voidaan liikennemäärien ja maankäytön niin salliessa ensi vaiheessa toteuttaa myös tasoliittymänä.

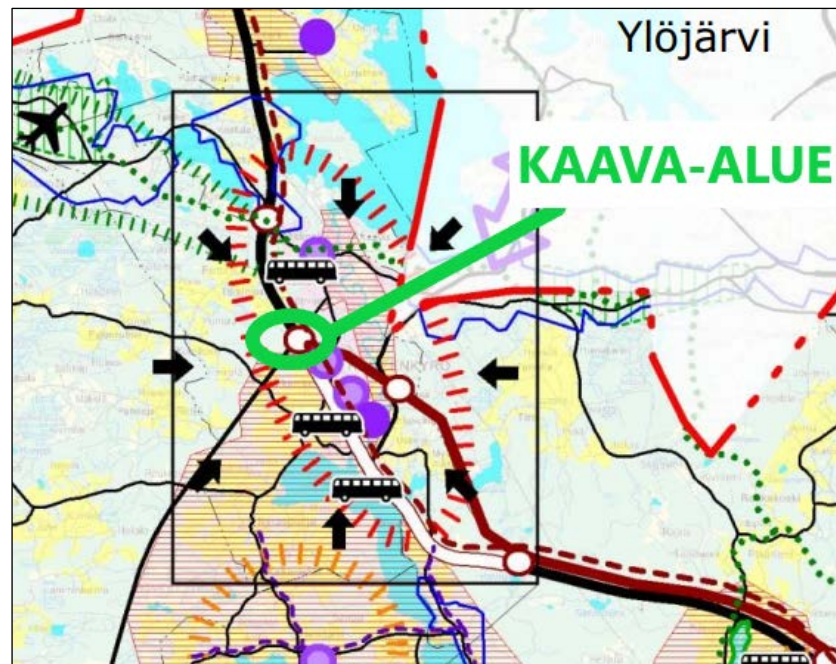
Eritasoliittymän tarve ja toteuttamisen ajoitus tulee varmistaa läheisyyteen sijoittuvan yksityiskohtaisemman maankäytön suunnittelun yhteydessä.

Näsinkallion eritasoliittymä varataan maanalaisiin liikennetunneleihin liittyvänä eikä sen aluevaraus vaikuta maanpäällisiin varauksiin.

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.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti strategisessa yleiskaavassa 2040:



Ote strategisesta yleiskaavasta 2040.



Tiivistävä keskustaajama;
Yleiskaavan tai asemakaavan erityinen tarkistamistarve. Täydennysrakentaminen on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden kulttuuri- ja luonnonympäristöjen arvot sekä maiseman valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset arvot.



Uusi valtatielinjaus



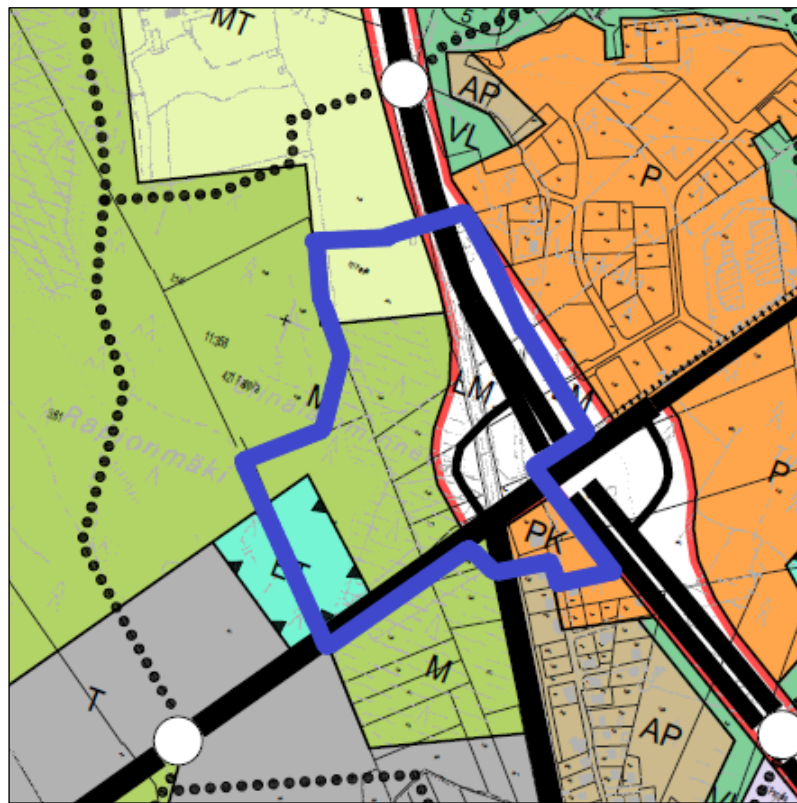
Joukkoliikenteen laatukäytävä



Uusi eritasoliittymä

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.

Ote Keskustan yleiskaavasta 2010, jossa suunnittelualueen suurpiirteinen rajaus sinisellä (kaavakartta ei ole etelä-pohjoissuuntainen):



Ote Hämeenkyrön keskustan yleiskaava 2010.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen sekä maatilamatkailuun liittyvä rakentaminen, korjaus- ja täydennysrakentaminen, sekä pysyvän asutuksen muodostaminen haja-asutuksena. Täydennysrakentaminen sallitaan nykyisten teiden varsille maisemallisesti kestäville metsäisille vyöhykkeille. Rakennuspaikan minimikoko on 5 000 m².

Rakennuksia ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa RakL 31 §:n perusteella.

Metsät tulisi hoitaa ulkoilukäyttö huomioonottaen ja välttää laajoja yhtenäisiä avohakkuuta maisemallisesti aroilla reuna-vyöhykkeillä tai ulkoilureittien varsilla.



MAA- JA METSÄTALOUSALUE.

Alue on tarkoitettu maatalouden harjoittamiseen.

Alueella on kielletty muu kuin maatalouteen ja maatilamatkailuun liittyvä rakentaminen RakL 31 §:n perusteella. Korjaus- ja täydennysrakentaminen tulee toteuttaa nykyisten tilakeskusten ja asuntojen yhteyteen.

Haja-asutusluonteisen rakentamisen tulee sijoittua sellaisille paikoille, joilla uudisrakentaminen sopeutuu alueen maisemalliseen kokonaisuuteen. Rakentamisen tulee sopeutua ympäröivään rakennustyyliin ja maisemaan.

Rakennuspaikan minimikoko on 5 000 m².

Rakennuksia ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa RakL 31 §:n perusteella.



TIELIIKENTEEN ALUE.



YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.



YHDYSKUNTAATEKNISEN HUOLLON ALUE.



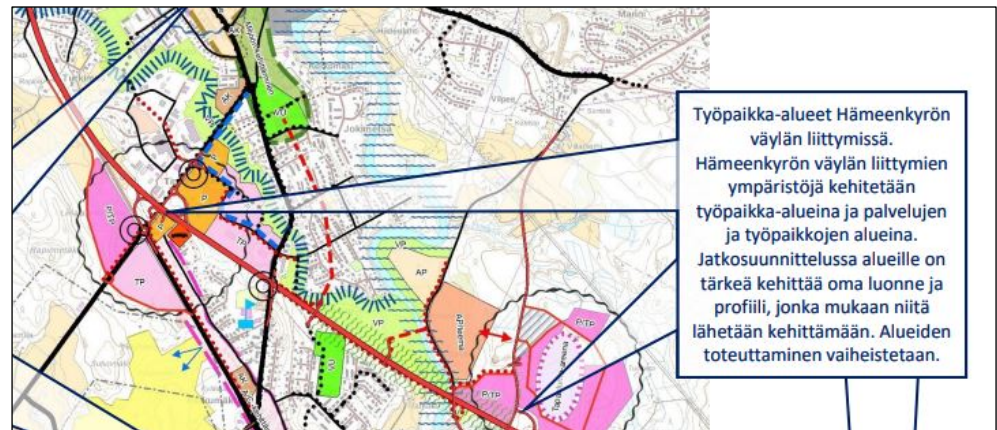
MOOTTORIVÄYLÄ.



SEUDULLINEN PÄÄVÄYLÄ.

Asemakaavoitettava suunnittelualue sisältyy parhaillaan 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 virkistysalueet sekä täydennysrakentamisen ja uuden liikenneverkon tilanteessa, jossa valtatie 3 uusi linjaus, Hämeenkyrön ohitustie, on rakennettu. Erityisinä suunnittelunäkökulmina pidetään kuntastrategian linjaamia hyvinvoinnin ja monipuolisten asumismahdollisuuksien edellytysten lisäämistä, elinkeinoelämän ja palveluiden edellytysten parantamista, ympäristöarvojen huomioimista ja ilmastotavoitteisiin pääsemistä. Osayleiskaavatyöhön sisältyy maiseman, luonnon ja kulttuuriympäristön arvojen päivittäminen, sillä voimassa olevan yleiskaavan selvitykset on laadittu 20 vuotta sitten. Myös nykyisten asemakaavojen ajanmukaisuus arvioidaan osayleiskaavatyön yhteydessä.

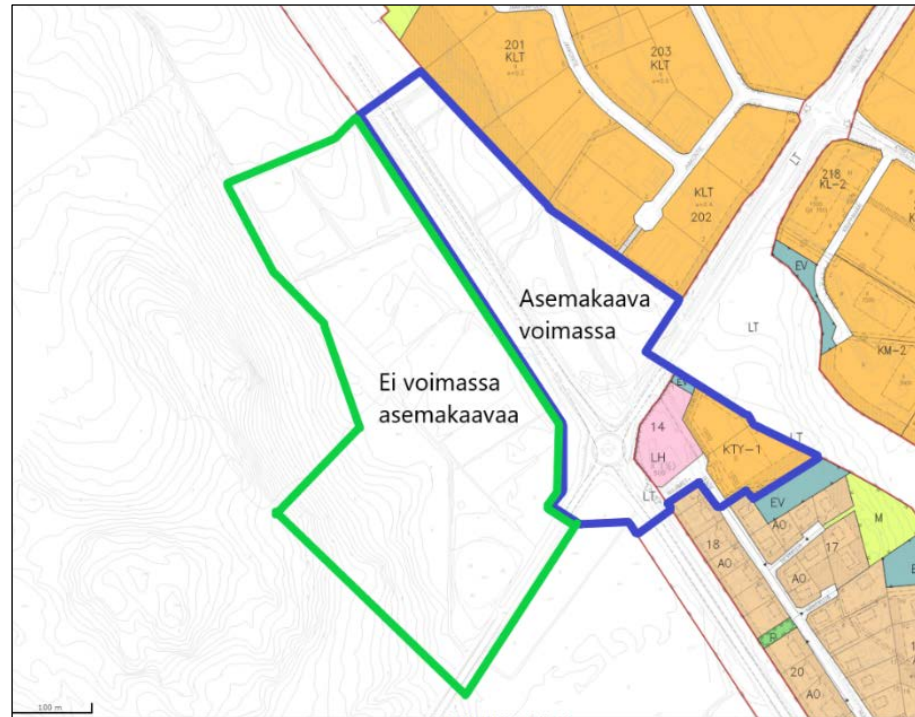
Suunnittelualue FCG:n 2019 laatimassa keskustan rakennemalli-
luonnoksessa:



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 korttelialueeksi (KTY-1), huoltoaseman korttelialueeksi (LH), suojaviheralueeksi (EV), maantien alueeksi (LT) sekä katualueeksi.

Ote ajantasa-asemakaavasta suunnittelualueella, jossa asemakaavoitettu alue merkitty sinisellä rajauksella ja asemakaavoittamaton alue vihreällä rajauksella:



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2013.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 2019 (liite 5). Selvityksen maastokäynnit on suoritettu 30.8.2019 ja 3.9.2019 (biologi Anne Hirvonen). Maastokäynneillä on tehty muistiinpanoja rakennepiirteistä, lajistosta ja luontotyypeistä ja selvityksessä on pyritty yleispiirteiden kuvaamiseen, mahdollisten lakikohteiden ja muiden monimuotoisuudelle arvokkaiden kohteiden määrittelyyn.

Selvityksessä todetaan, että kolmostien varressa Häijääntien länsipuolella sijaitsee tiheästi ojitettua paksuturpeista mäntyvaltaista tupasvillarämettä, jossa kasvaa kookkaita mäntyjä. Ojien risteyskohdan lähistölle läjitysalueen pohjoispuolelle on kerääntynyt vettä ja luhtaiselle alueelle on syntynyt luhtakorpea. Suoalueen luontoarvot ovat selvityksen mukaan kuitenkin heikentyneet ja ojien risteysten luhtainen korpialue on syntynyt osin ojien lähialueiden maankäytön muutoksen seurauksena, jossa luhtakorville tyypillinen kasvillisuus on vasta kehittymässä.

Selvityksen mukaan Rapionmäen rinnelehdot ovat monimuotoisuudeltaan arvokkaita, vaikka alueita on harvennettu, eikä lahopuita tai vanhoja puita ole kuin paikoittain. Vaikka alue ei ole luonnontilainen, on sillä edelleen monimuotoisuutta rikastuttavia piirteitä, eri-ikäistä ja -lajista puustoa ja lehtokasvillisuutta. Runsasravinteiset lehdot (sinivuokko-käenkaalityyppi, HeOT) on arvioitu luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa valtakunnallisesti erittäin uhanalaisiksi (EN). Selvityksen mukaan luonnontilaisen kaltaiset rehevät lehtolaikut kuuluvat metsälain 10 §:n kohteisiin. Vaikka alue ei täyttäisi luonnontilaisuuden kaltaisuuden vaatimusta, alue on monimuotoinen ja se kehittyy luonnontilaisen kaltaiseksi monimuotoisuutta tukevia rakennepiirteitä, erityisesti vanhoja puita ja lahopuita suosimalla. Alueen puustossa on jo nyt monilajisuutta ja eri-ikäisyyttä ja alueelle tulisi selvityksen maankäyttösuositusten mukaan tehdä liito-oravaselvitys. Alue suositellaan säilyttämään puustoisena siten, etteivät alueen rakennepiirteet vaarannu.

Rakennettavuusselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu rakennettavuusselvitys 2021 (Sweco Infra & Rail Oy), joka on selostuksen liitteenä (liite 5).

Selvityksen mukaan suunnittelualueella pintamaan alla on pääsääntöisesti turvekerros, jonka keskimääräinen paksuus on 2-4 metriä. Tämän alla on löyhiä savi/savisia silttikerroksia. Pehmeiden maakerrosten paksuus on 10-15 metriä. Näiden kerrosten alla on kantava moreeni/hiekkakerros. Tutkimukset on syvimmillään päättyneet noin 20 metrin syvyydessä kiveen, lohkareseen tai kallioon.

Suunnittelualueen pohjamaa on yläosastaan vahvasti kokoonpuristuvaa, ja varsinkin turpeen kokoonpuristuminen on hidasta. Rakennukset on perustettava lähtökohtaisesti paalujen varaan, paalupituuden ollessa tutkimusten perusteella pisimmillään noin 15-20 metriä. Piha- ja aluerakenteet voi olla mahdollista perustaa maanvaraisesti esikuormituksen ja keventeiden avulla. Alueen esikuormitus ei kuitenkaan täysin sovellu pohjamaan painumien poistamiseen johtuen turvekerroksesta. Turpeen korvaaminen paremmilla kitkamaalajeilla aiheuttaa taas saven painumisen. Massa- ja pilaristabiloinnit ovat mahdollisia alueiden vahvistustoimenpiteitä riippuen piha- ja aluerakenteiden käytöstä.

Arkeologinen selvitys

Suunnittelualueelta on osayleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2017 laadittu arkeologian selvitys (Mikroliitti Oy) sekä rakennetun

kulttuuriympäristön selvitys (Kulttuuriympäristöpalvelu Heilu Oy, Jari Heiskanen ja Kirsi Niukko) Suunnittelualueelta ei ole selvitysten perusteella tiedossa arkeologian tai kulttuuriympäristön arvo-kohteita tai -alueita.

Suunnittelualueella sijaitsee kiinteä muinaisjäännös *Tippavaara* (1000034239). Uusi Hämeenkyrönväylän linjaus tulee sijoittumaan muinaisjäännösalueelle. Rakentamisen sijoittuminen muinaisjäännösalueelle on käsitelty hyväksytyin tiesuunnitelmahankkeen yhteydessä.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta __.__.20__ (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK23, korkeusjärjestelmä N2000). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty Hämeenkyrössä __.__.20__.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Tippavaaran uutta yritysalueita koskeva asemakaavan muutos ja laajennus on käynnistynyt Hämeenkyrön kunnan toimesta ja kuulutettu vireille 2.6.2021. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Tippavaaran yritysalueen rakentuminen ja korttelin 14 muutokset sekä valtatie 3 Kyröskosken eritasoliittymän toteutuminen tiesuunnitelman mukaisesti.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 31.5.2021.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

Osalliset ja vireille tulo

Osalliset on lueteltu alustavasti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä (liite 2).

Hämeenkyrön kunnanhallitus on päättänyt kaavatyön vireilletulosta 31.5.2021 § 141. Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta on kuulutettu 2.6.2021 paikallislehti UutisOivassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 2.6.2021 alkaen Hämeenkyrön kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla (www.hameenkyro.fi).

Kaavaluonnos

Hämeenkyrön kunnanhallitus on käsitellyt __.__.20__ päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.20__ § __.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä __.__.–___.20__.

Kaavaehdotus

Hämeenkyrön kunnanhallitus on käsitellyt __.__.20__ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.20__ § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.–___.20__.

Kaavan hyväksyminen

Hämeenkyrön kunnanvaltuusto on hyväksynyt __.__.20__ päivätyn asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kokouksessaan __.__.20__ (§ __).

3.3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vertailu

Suunnittelualan maankäytölle on esitetty kaksi asemakaava-vaihtoehtoa. Molemmassa kaavaratkaisuissa tulee huomioida tie-suunnitelman asettamat lähtökohdat. Asemakaavan laajennus-alueelle kulku voi tapahtua vain Häijääntieltä riittävällä etäisyydellä uudesta rampista ja liikenneympyrästä. Toisaalta liittymä ei voi liikenneturvallisuussyistä sijaita aivan Häijääntiellä olevan mäen juurella, kuten nykyinen alueelle rakennettu yksityistie. Laajennusalueen pohjoisosaan valtatiealueen reunaan varataan kummassakin vaihtoehdossa suojaviheralue mahdollista melusuojausta varten.

Asemakaavan laajennusalueen eteläosassa sijaitsee kaksi luontoselvityksen kohdetta, jotka tulee kaavaratkaisuissa osoittaa luon-alueina. Kaavaratkaisuissa tulee myös huomioida laajennusalueen läpi kulkeva Hämeenkyrö–Sastamala-siirtovesijohto, sekä mahdollisuuksien mukaan hiljattain rakennettu Rapionvuorentien yksityistie.

Rakennettavuusselvityksen mukaan laajennusalueen pohjaolosuhteet vaativat rakennusten perustamista lähtökohtaisesti paalujen varaan paalupituuden ollessa pisimmillään 15–20 metriä. Piha- ja aluerakenteiden vahvistustoimenpiteinä tarvitaan massa- ja pilari stabilointia. Perustus- ja vahvistustoimenpiteet nostavat laajennusalueen rakennuskustannuksia.

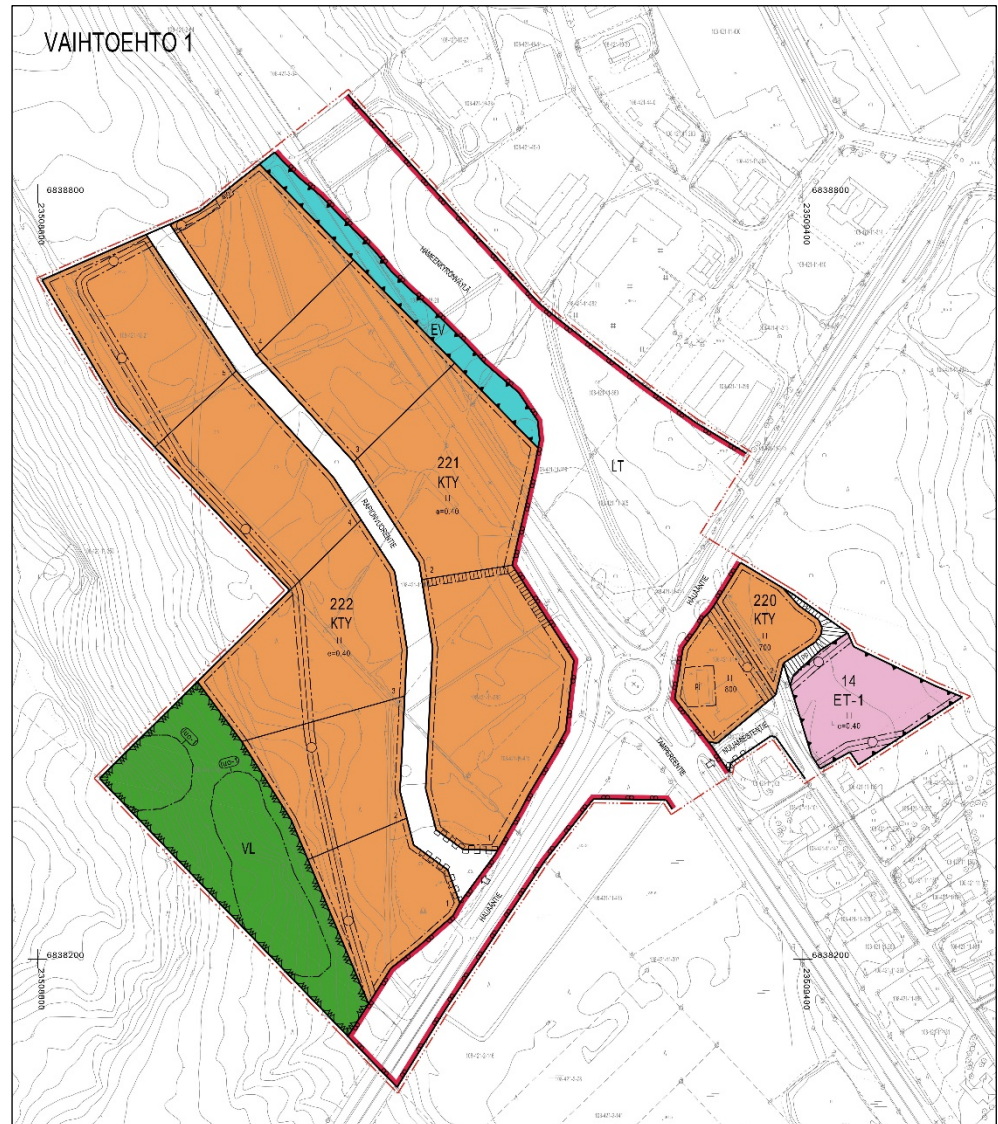
Suunnittelualan itäosassa tulee ratkaista kulku huoltoasemalle sekä pelastustoimen ja huoltoaseman korttelien välinen kevyen liikenteen reitin sijoittuminen.

Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 kaavan laajennusalueen läpi kulkeva tie on osoitettu uusien korttelialueiden keskelle, jolloin katualan pituus on mahdollisimman lyhyt, ja ohjeellista rakennuspaikkajakoa on mahdollista muuttaa joustavasti tarpeen mukaan. Vaihtoehdossa 1 asemakaavan laajennusalueelle on osoitettu 9 ohjeellista rakennuspaikkaa. Uuden eritasoliittymän yhteyteen rakennettavalta pysäkillä on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti uudelle Rapionvuorentielle mahdollisimman lyhyttä reittiä ja rakennuspai-

kan reunaan. Laajennusalueen pohjoisreunaan on osoitettu ajoyhteys uudelta Rapionvuorentieltä yksityistien nykyiselle linjaukselle.

Asemakaavan muutosalueella asemakaavavaihtoehdot ovat yhteneviä.



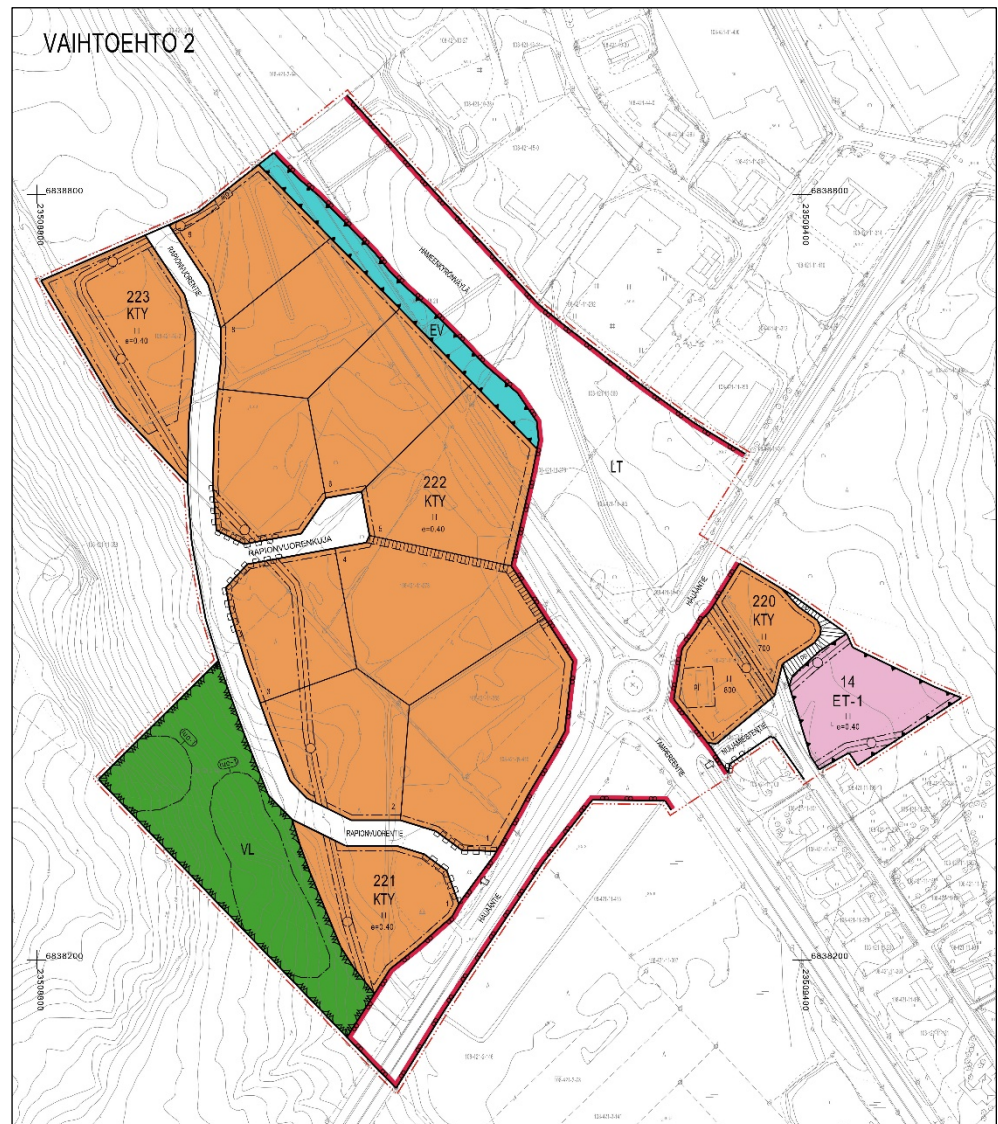
Asemakaavavaihtoehto 1. Kuvassa on esitetty myös tiesuunnitelman mukaiset uudet ajoradat.

Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 kaavan laajennusalueen läpi kulkeva tie on osoitettu nykyisen yksityistien kohdalle siten, että olemassa olevaa tiepohjaa on mahdollista hyödyntää mahdollisimman paljon. Uuden korttelialueen keskelle on tällöin tarpeen osoittaa Rapionvuorenkuja, joka mahdollistaa useamman rakennuspaikan osoittamisen ja jotta kulku kaikille rakennuspaikoille on mahdollista. Vaihtoehdossa 2 asemakaavan laajennusalueelle on osoitettu 11 oh-

jeellista rakennuspaikkaa. Uuden eritasoliittymän yhteyteen rakennettavalta pysäkiltä on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti uudelle Rapionvuorenkujalle mahdollisimman lyhyttä reittiä ja rakennuspaikan reunaan. Laajennusalueen pohjoisreunaan on osoitettu ajoyhteys uudelta Rapionvuorentieltä yksityistien nykyiselle linjaukselle.

Asemakaavan muutosalueella asemakaavavaihtoehdot ovat yhteneviä.



Asemakaavavaihtoehto 2. Kuvassa on esitetty myös tiesuunnitelman mukaiset uudet ajoradat.

Vaihtoehtojen havainnekuvat ovat kaavaselostuksen liitteenä (liite 4). Havainnekuviissa on esitetty myös tiesuunnitelman mukaiset ajoradat.

Vaihtoehtojen vertailu

Vaihtoehdot 1 ja 2 eroavat toisistaan vain laajennusalueen katu-
linjauksen ja ohjeellisen tonttijaon osalta. Vaihtoehdossa 1 katu-
alue on minimoitu, kun taas vaihtoehdossa 2 olemassa olevaa yk-
sitystiepohjaa on hyödynnetty mahdollisimman paljon. Vaihtoeh-
tojen eroilla ei ole vaikutusta laajennusalueen ulkopuolelle.

3.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen vaikutusten arviointi

Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavassa on osoitettu uuden Hämeenkyrönväylän (valtatie
3) varrelle Hämeenkyrön eritasoliittymän yhteyteen sijoittuvan
Tippavaaran yritysalueen kehittämiseksi toimitilarakennusten
korttelialuetta sekä alueelle johtavat uudet kulkuyhteydet. Ase-
makaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edis-
tään verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta,
luomalla edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi
sekä sijoittamalla merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelu-
toimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja
pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Vaikutukset maakuntakaavaan

Suunnittelualue on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettu
pääosin työpaikka-alueeksi (TP). Kaavamerkinnällä osoitetaan
seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset lii-
ke- ja toimistorakentamiseen tai tuotantotoimintaan varatut alu-
eet. Suunnittelualue on osoitettu myös osaksi kasvutaajamien
kehittämisyöhykettä (kk6) sekä maankäytön kehittämisen koh-
dealueeksi liikenteellisessä solmukohtassa (ls). Suunnittelualu-
eelle on osoitettu myös uusi moottoriväylä sekä eritasoliittymä.

Asemakaava toteuttaa voimassa olevan maakuntakaavan tavoit-
teita.

Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueelle on oikeusvaikutteisessa strategisessa yleis-
kaavassa 2040 kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta
osoitettu tiivistyvän keskustaajaman kaavamerkintä, uusi valta-
tielinjaus, uusi eritasoliittymä sekä joukkoliikenteen laatukäytävä.

Suunnittelualueella on voimassa Hämeenkyrön keskustan yleis-
kaava 2010, jossa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsäta-
lousvaltaiseksi alueeksi (M), maa- ja metsätalousalueeksi (MT),

tieliikenteen alueeksi (LM), yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK) sekä yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Suunnittelualueelle on osoitettu myös moottoriväylä sekä seudullinen pääväylä.

Asemakaavoitettava suunnittelualue sisältyy parhaillaan uudistettavana olevaan Hämeenkyrön keskustan yleiskaavan alueeseen tukeutuen sen valmisteluun. Yleiskaavan uudistamisen tarkoituksena on luoda pohja asemakaavoitukselle, joka mahdollistaa uudet työpaikkojen, asumisen, palveluiden ja virkistykseen alueet sekä täydennysrakentamisen ja uuden liikenneverkon tilanteessa, jossa valtatie 3 uusi linjaus, Hämeenkyrön ohitustie, on rakennettu.

Asemakaava toteuttaa strategisen yleiskaavan, voimassa olevan Keskustan yleiskaavan 2010 sekä valmisteilla olevan yleiskaavan 2040 tavoitteita.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Asemakaavalla arvioidaan parhaimmillaan olevan paljon positiivisia vaikutuksia Tippavaaran ja samalla koko Hämeenkyrön elinkeino- ja yritystoiminnalle ja samalla kunnan väestönrakentamiseen ja väestönkehitykseen. Kaavassa ei osoiteta uutta asumista, mutta kehittyessään Hanhijärven työpaikka-alue voi houkuttaa uusia asukkaita Hämeenkyröön.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu uuden Hämeenkyrönväylän (valtatie 3) Hämeenkyrön eritasoliittymän yhteyteen ja rajautuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Alueen etäisyys sekä Kyrösjärven että Hämeenkyrön taajaman keskustaan on noin kaksi kilometriä. Maastoltaan kaava-alue on pääosin uuden valtatie 3 läjitysalue. Kaava-alueen sijainti ja liikenneyhteydet mahdollistavat monipuolisen yritystoiminnan sijoittumisen alueelle. Kaavan mitoituksessa on huomioitu raskaan liikenteen kulku alueella. Kummassakin vaihtoehdossa on huomioitu myös alueen mahdollinen laajeneminen tulevaisuudessa Rapionvuorentietä eteenpäin.

Yhdyskuntatalous

Kaava-alue rajautuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin sekä tieverkkoon. Kaava-alueen laajennusosan maaperä on pääosin turve- ja savimaata. Huono rakennettavuus nostaa alueen rakentamisen kustannuksia, kun rakennukset on lähtökohtai-

sesti perustettava paalujen varaan ja piha-alueet vahvistettava stabiloimalla.

Asemakaavalla voidaan arvioida toteutuessaan olevan kuitenkin positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen, kun kaava-alueen tontit tulevat myyntiin. Alueelle sijoittuva yritys- ja liiketoiminta tuo myös verotuloja kunnalle, lisää alueen houkuttelevuutta ja mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen.

Taajamakuva

Kaavalla arvioidaan olevan vaikutuksia taajamakuvaan, kun rakentamattomalle laajennusalueelle rakennetaan toimitilarakennuksia. Vaihtoehtojen välillä ei ole oleellista eroa taajamakuva-vaikutuksissa. Vaihtoehtojen havainnekuvat on esitetty kaavaselostuksen liitteenä (liite 4). Kaavassa on annettu yleisiä määryksiä koskien esimerkiksi ulkovarastointia, jätehuoltoalueita ja pysäköintiä, rakentamattomien alueiden hoitoa, rakennusten ulkomuotoa ja väritystä sekä valomainosten käyttöä. Vaihtoehtojen välillä ei ole oleellista eroa vaikutuksissa taajamakuvaan.

Liikenne

Asemakaavalla arvioidaan olevan liikenteen ja erityisesti raskaan liikenteen määrää lisäävä vaikutus kaava-alueella. Kaavan laajennusalueen liikennejärjestelyissä on huomioitu liikenneturvallisuus ja raskaan liikenteen vaatima mitoitus. Kaava-alueelta on erinomaiset yhteydet uudelle Hämeenkyrönväylälle (valtatie 3) ja sitä kautta muualle maakuntaan ja koko maahan. Vaihtoehtojen välillä ei ole oleellista eroa vaikutuksissa liikenteeseen.

Palvelut ja työpaikat

Kaavalla arvioidaan toteutuessaan olevan lisääviä ja positiivisia vaikutuksia palveluiden ja työpaikkojen määrään alueella. Kaavalla mahdollistetaan toimitilarakennusten sijoittuminen alueelle ja sitä kautta kunnan yritys- ja elinkeinotoiminnan sekä kuntatalouden positiivinen kehittyminen. Lähimmät Hämeenkyrön keskustan palvelut sijaitsevat noin kahden kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Vaihtoehtojen välillä ei ole oleellista eroa vaikutuksissa palveluihin ja työpaikkoihin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavan laajennusalue on rakentamaton. Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

Tekninen huolto

Kaava-alue rajautuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin sekä tieverkkoon. Teknisen huollon vaikutukset rajautuvat lähinnä kaavan rakentamattomalle laajennusalueelle. Vaihtoehtojen välillä ei ole oleellista eroa vaikutuksissa tekniseen huoltoon.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavalla arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön, kun uusi Hämeenkyrönväylä sekä Tippavaaran yritysalue valmistuvat ja tuovat parhaimmillaan palveluja ja uusia työpaikkoja alueelle. Kaavassa on huomioitu virkistykseen soveltuvat alueet osoittamalla ne lähivirkistysalueiksi. Kaavan laajennusosa on avointa läjitysalueetta, jonka rakentaminen kohentaa alueen yleisilmettä. Vaihtoehtojen välillä ei ole oleellista eroa vaikutuksissa sosiaaliseen ympäristöön ja virkistykseen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaavalla arvioidaan toteutuessaan olevan parhaimmillaan positiivisia vaikutuksia alueen maisemakuvaan, kun nykyisin avoimena läjitysalueena toimiva kaavan laajennusalue rakennetaan. Alueella ei ole erityisiä maisema-arvoja. Kaava-alueen maisemarakenne muuttuu vääjäämättä uuden Hämeenkyrönväylän sekä yritysalueen rakentamisen myötä. Kaavassa uuden rakentamisen kerrosluvuksi on osoitettu II ja kaava-alueelle on osoitettu rakennusoi-keutta yhteensä noin 52 000 k-m².

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien esimerkiksi rakennuspaikan rakentamattomien osien hoitoa, ulkovarastointia sekä mainos- ja ulkovalaistusta. Korttelialueen osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueeksi, tulee hoitaa istutettavina. Ulkovarastointi ei ole korttelialueilla sallittu muulla tavoin, kuin näkösuojatulla, aidatulla alueella. KTY-alueilla mainoslaitteet, julkisivu- ja ulkovalaistus tulee toteuttaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisyä tai muuta vaaraa valtatie 3 liikenteelle. Jaksotaisesti syttyvien valomainosten käyttäminen on kielletty.

Suunnittelualueelta laaditun luontoselvityksen mukaan kaava-alueen lounaisosan Rapionmäen rinnelehdot ovat monimuotoisuudeltaan arvokkaita, vaikka alueita on harvennettu, eikä lahopuita tai vanhoja puita ole kuin paikoittain. Vaikka alue ei ole luonnontilainen, on sillä edelleen monimuotoisuutta rikastuttavia piirteitä, eri-ikäistä ja -lajista puustoa ja lehtokasvillisuutta. Selvityksen

mukaan luonnontilaisen kaltaiset rehevät lehtolaikut kuuluvat metsälain 10 §:n kohteisiin. Alue suositellaan säilyttämään puus-
toisena siten, etteivät alueen rakennepiirteet vaarannu. Alueelle
tulisi selvityksen maankäyttösuositusten mukaan tehdä liito-
oravaselvitys. Luontokohteet on kummassakin vaihtoehdossa
osoitettu luo-alueina ja Rapionmäen rinne lähivirkistysalueena.

Pohjavedet ja pienilmasto

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta eikä kaavalla arvioida ole-
van merkittävää vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Kaavan laajennusalueen maaperä on pääosin turvetta ja savea,
mikä nostaa rakentamiskustannuksia. Kaavamuutosalueen raken-
nettavuus on hyvä.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaavalla ei arvioida olevan oleellista vaikutusta terveellisyyteen ja
turvallisuuteen. Yritysalueen rakentuminen lisää jonkin verran lii-
kennettä ja raskaan liikenteen osuutta, mutta uudet liikennejär-
jestelyt parantavat osaltaan liikenneturvallisuutta. Kaavalla ei ar-
vioida olevan merkittäviä vaikutuksia lähiseutujen asukkaiden
terveellisyyteen, sillä liikenneratkaisut on päätetty jo tiesuunni-
telmavaiheessa.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavalla arvioidaan toteutuessaan olevan positiivisia vaikutuksia
alueen elinkeino- ja yritystoimintaan, kun kaava-alueelle osoitetut
korttelialueet tulevat rakennettaviksi ja alueelle sijoittuu liiketoi-
mintaa ja palveluja. Kaavalla on positiivisia vaikutuksia myös uu-
sien työpaikkojen muodossa.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavalla osoitetaan toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), lähivirkistysaluetta (VL), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET-1), suojaviheraluetta (EV), maantien aluetta (LT) sekä katualuetta.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 25 hehtaaria. Vaihtoehdossa 1 kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 24,9532 hehtaaria ja vaihtoehdossa 2 yhteensä 25,4484 hehtaaria.

Vaihtoehdossa 1 on toimitilarakennusten korttelialuetta 12,7881 hehtaaria, lähivirkistysaluetta 2,1077 hehtaaria ja katualuetta 1,5174 hehtaaria. Vaihtoehdossa 2 on toimitilarakennusten korttelialuetta 12,8039 hehtaaria, lähivirkistysaluetta 2,1953 hehtaaria ja katualuetta 1,9092 hehtaaria. Kummassakin vaihtoehdossa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta 0,8111 hehtaaria, suojaviheraluetta 0,5018 hehtaaria sekä maantien aluetta 7,2271 hehtaaria.

Vaihtoehdossa 1 toimitilarakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 49 070 k-m² (e=0,40) ja vaihtoehdossa 2 yhteensä 49 133 k-m² (e=0,40). Kummassakin vaihtoehdossa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 244 k-m² (e=0,40).

Vaihtoehdossa 1 kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 52 314 k-m² ja vaihtoehdossa 2 yhteensä 52 377 k-m².

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 1, ehdotusvaiheessa).

Palvelut

Kaava-alueella sijaitsee kahvila-ravintola sekä polttonesteen jakeusasema. Muut palvelut ovat Hämeenkyrön taajamassa noin kaksi kilometriä kaakkoon suunnittelualueelta sekä Kyröskosken taajamassa noin kaksi kilometriä pohjoiseen suunnittelualueelta.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia. Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä (liite 3).

Korttelialueet

Suunnittelualueelle on osoitettu toimitilarakennusten (KTY) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET-1) korttelialuetta.

Korttelit 220, 221, 222 ja 223 (vaihtoehdossa 2)



Toimitilarakennusten korttelialue.

Kortteli 14 (osa)



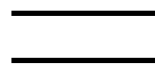
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
Alueelle saa rakentaa palo- ja pelastusaseman.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta, autopaikkojen määrää sekä kerroslukua.

Liikennealueet



Maantien alue.



Katu.

Kaavassa osoitetaan kolme uutta katua, Nuijamiestentie, Rapionvuorentie sekä Rapionvuoreнкуja (vaihtoehdossa 2). Lisäksi kaavassa osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua sekä maantien aluetta (Hämeenkyrönväylä, Tampereentie, Häijääntie).

Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.



Suojaviheralue.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on kuulutuksella saanut lainvoiman.

Asemakaava tullaan toteuttamaan vaiheittain.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Hämeenkyrön kunta.

Turussa __.__.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.