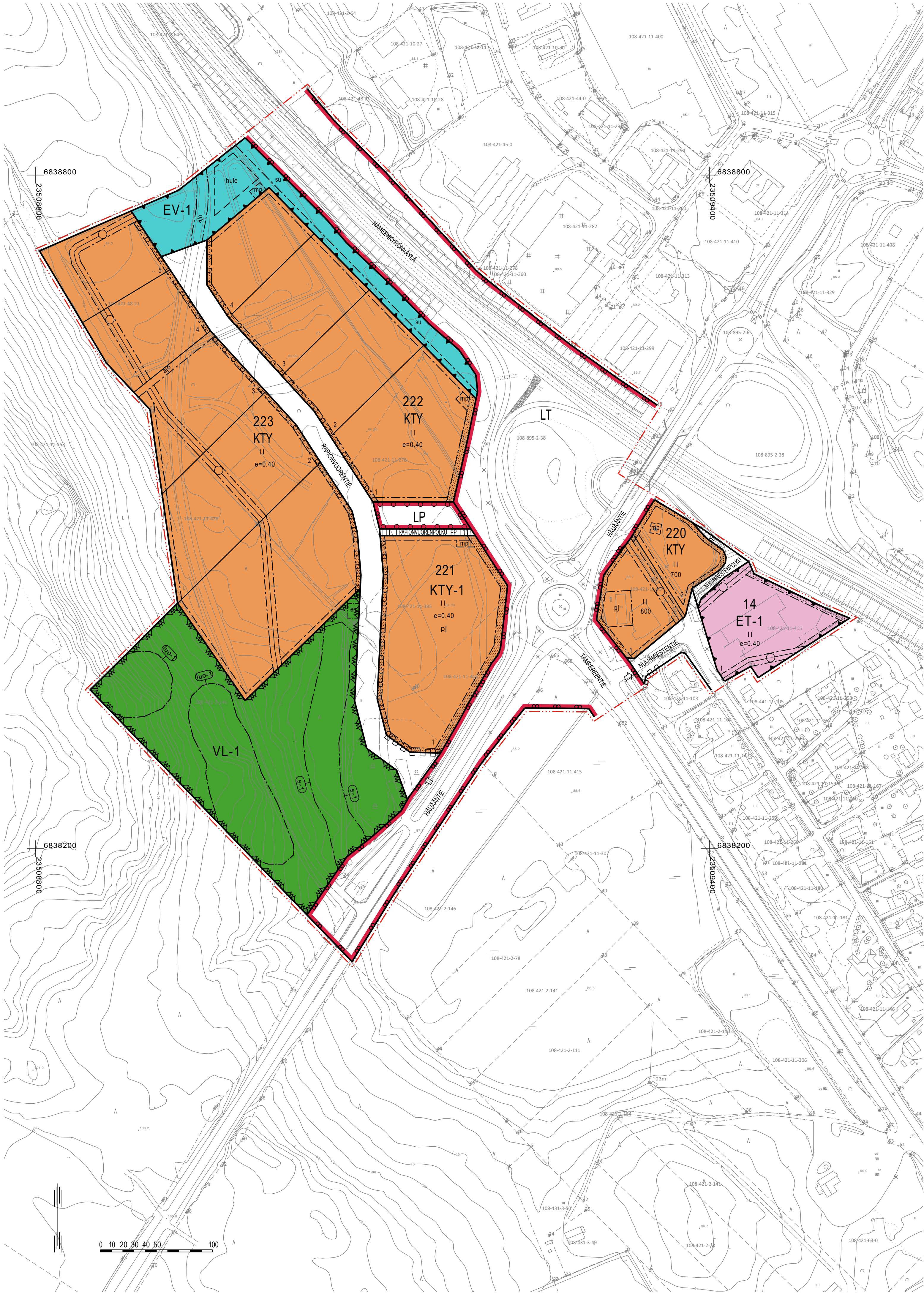




HÄMEENKYRÖN KUNTA

TIPPAVAARAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

EHDOTUS 2.9.2025 1:2000

Asemakaavan muutos koskee:
Osaa korttella 14 sekä erityis-, liikenne- ja katualueita.

Asemakaavan laajennus koskee:
Kiinteistöjä 108-421-11-428 Kolmio ja 108-421-11-385 TIPPAVAARA sekä osaa kiinteistöjä 108-421-2-146 RAJALA, 108-421-11-415 Varala, 108-421-11-278 KUUSELA, 108-421-48-21 VANHAISÄNTÄ, 108-895-2-38 Tampere-Vaasa valtatie, 108-895-2-5 Yleinen tie, 108-895-2-6 Yleinen tie sekä 108-895-2-40 Hanhijärvi-Tippavaara 2620.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:
Kortteitt 220 - 223, osa korttella 14 sekä erityis-, virkistys-, liikenne- ja katualueita.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- KTY**

Toimitilarakennusten korttialue.

Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennetusta kerrosalasta enintään 60 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja määräytyy voimassa olevan maakuntakaavan määräyksen mukaan. Jos maakuntakaavassa ei ole edellä mainittua määräystä, koon alaraja on 4000 k-m².
- KTY-1**

Toimitilarakennusten korttialue.

Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimitiloja, liike- ja toimistorakennuksia, varastorakennuksia sekä henkilö- ja raskaan liikenteen taukopaikan, myymälätilan ja polttoaineen jakeluseman. Alueella sallitaan myös vaihtoehtoisten polttoainelajien jakelusemat sisältäen muun muassa kaasurajakelun, missä yhteydessä tulee huomioida tarvittavat varoetäisyydet. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja määräytyy voimassa olevan maakuntakaavan määräyksen mukaan. Jos maakuntakaavassa ei ole edellä mainittua määräystä, koon alaraja on 4000 k-m².
- Lähevirkistysalue.**

Alueelle on jätettävä ja tarvittaessa istutettava puita liito-oravan kulkuyhteyttä varten.
- Maantien alue.**
- Yleinen pysäköintialue.**
- Yhdyskuntateknistä huoltoja palveluevien rakennusten ja laitosten alue.**

Alueelle saa rakentaa palo- ja pelastusaseman.
- Suojavaheralue.**

Alueella sallitaan hulevesien käsittelyyn varatavat alueet. Alue on istutettava puistomaiseksi.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 14

Korttelin numero.
- 3

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- HÄIJÄÄNTIE**

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 700

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0.40

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennusala.
- pl

Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluseman.
- en

Alueen osa, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.
- mp

Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa mainospylvään.
- hule

Ohjeellinen hulevesien viivyttykseen ja hallintaan varattu alueen osa.
- Istutettava alueen osa.
- Istutettava puurivi. Kunnan tulee huolehtia puurivin istuttamisesta Rapiovuorentielle ja LP-alueella kadun rakentamisen yhteydessä.
- Katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/te.
- Ajoyhteyks.
- Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- Maantien suojajäikeiksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Alueelle ei saa sijoittaa suojajäikeitä ja -valleja. Alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muita kaivuutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Alueellisella elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella on liikenneturvallisuuden sitä vaattaessa oikeus poistaa suojajäikeitä kasvivuorauksella.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Suojeltava alueen osa. Alue on viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n perusteella kiellettyä. Aluetta mahdollisesti muuttavat toimenpiteet edellyttävät tarkemman suunnitelman ja selvityksen vaikutuksista viitasammakkoon ja suunnitelmassa on varmistettava, ettei lainvastaisia vaikutuksia aiheudu.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee erityisen tärkeä elinympäristö, rehevä lehtolaikka. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.

Yleiset määräykset:

Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

VL-1- ja EV-1-alueille saa sijoittaa veshuollon järjestämiseksi tarpeellisia laitteita sekä puistomuuntamoja.

Kaava-alueella tulee osoittaa autopaikkoja vähintään seuraavasti:

- KTY-korttialueilla toimoto- ja liikeltille 1 ap / 50 k-m²

LP-alueella on toteutettava myös liikuntaesteisten autopaikkoja sekä pyöräpysäköintimahdollisuus. Korttialueilla liikuntaesteisten autopaikkoja sekä pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa käyttötarkoituksen edellyttämä määrä rakentamislupahakemuksessa esitetyn selvityksen perusteella. Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

Korttialueen osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai pihaj- ja liikennealueeksi, tulee hoitaa istutettavina. Autopaikat tulee myös jäsentää istutuksiin. Korttialueilla pitää huolehtia siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitut ajotiet ja muut kulkuyhteydet pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä. Tonttien välisille rajoille on kummallekin puolelle istutettava puurvi.

Ulkovarastoit ei ole korttialueilla sallittu muulla tavoin, kuin näkösuojatulla, aidatulla alueella. Jätehuoltoalueet on sijoitettava katoksiin ja varustettava vähintään 150 cm korkealla ympäristökuvallisesti korkeatasoisella umpiaidalla.

Rakennuspaikalle sijoittuvien rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa väritykseltään, muodoiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan yhtenäisen ja odustava kokonaisuus. Julkisuuissa tulee käyttää tehosteväriä valkoisen, harmaan ja mustan lisäksi.

Alueella sallitaan aurinkosähkön hyödyntäminen. Aurinkopaneelin ja niiden kiinnityksien värin on oltava mahdollisimman lähellä katon väriä. Aurinkosähkön tuottamiseen liittyviä teknisiä tiloja ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Julkisivuihin kiinnitettävät aurinkopaneelit tulee sovittaa kaupunkikuvaan soveltuvina kokonaisuuksina huomioiden julkisivumateriaalit ja väritys. Rakennuksia mahdollisesti varjostavan kasvillisuuden ja muiden rakenteiden sijoittelussa tulee ottaa huomioon vaikutukset aurinkosähkön tuotantoon.

Korttialueilla mainoslaitteet, julkisivu- ja ulkovalaistus tulee toteuttaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisyä tai muuta vaaraa vallaten 3 tai maantien 249 (Häijääntie) liikeleelle. Vallaten 3 ja maantien 249 (Häijääntie) suunnasta luettavien mainoslaitteiden sekä liikepaikkakipien valaistus ei saa sytyttää ja sammua jaksottaisesti eivätkä ne saa sisältää vaihtuvaisälittöistä esitystä.

Korttialueilla tulee suosia erityisesti rakentamisen aikana hulevetä viivyttävää ja suodattavia rakenteita. Hulevesien viivytysvaatimus rakennuspaikalla on 1 m³ viivytystilavuutta 100 m² rakennuspaikan vettä läpäisemätöntä pinta-ala kohden. Imeytettävien hulevesien tulee olla puhtaita. Hulevesien kiinteistöillä katualueiden hulevesien johtamisrakenteisiin tulee toteuttaa siten, että alapuolisille rakenteille ei aiheudu tulvahaittoja. Selvitys hulevesien johtamisesta ja hulevesien käsittelystä on esitettävä rakentamislupaa haettaessa.

Kaavan pohjakartta:

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta 19.2.2025 (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK23, korkeusjärjestelmä N2000). Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain (5.2.1999/132) 54 c §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Pohjakartta on hyväksytty Hämeenkyrössä 19.2.2025
Maankäyttösiiinööri Anne Hannunen

Poistuva kaava (1:4000).
3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavanmuutos koskee ja jolla aiemmat kaavamerkinnät ja -määräykset poistuvat.



HÄMEENKYRÖN KUNTA Tippavaaran yritysalueen asemakaavan muutos ja laajennus	Nähtävillä: _____.2025 Hyväksytty: _____.2025 § ____ Tullut voimaan: _____.2025
 Nosto Consulting Oy Brankenkatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101	Työnumero, versio 1:2000 YSK 399-AK2122 Tiedosto: Tippavaaran_yritysalueen_AK_ver05_Ehdotus.dwg
Päiväys: Turussa 2.9.2025	Pasi Lappalainen, dipl.ins. YKS 742