

VASTINEET 2.9.2025

HÄMEENKYRÖN KUNTA

TIPPAVAARAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Hämeenkyrön Tippavaaran yritysalueen asemakaavan muutos ja laajennus on ollut luonnok-sena (vaihtoehdot 1 ja 2) nähtävillä 3.2.- 6.3.2022 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä kaksi mielipidettä osallisilta sekä neljä lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt vasti-neet näihin.

Lausunnot

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto (8.4.2022): <u>Suhde ylempitasoisin kaavoihin</u> Suunnittelualue on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi (TP). Kaavamerkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamiseen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestylihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat: Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3000 k-m². Tämä alaraja koskee Tippavaaraa. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.	Kaavamuutos toteuttaa voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita. Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset huomioidaan suunnittelussa. Käsillä oleva asemakaava-alue on maakuntakaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), jossa maakuntakaavamääräyksen mukaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan (TIVA) osalta on Hämeenkyrössä 7 000 k-m² (Kts. Pirkanmaan liiton lausunto kaavaluonnoksesta). Lisäksi tulee huomioitavaksi, että alueidenkäyttölain 71 a §:ssä vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (2011/319), eli nykyisen alueidenkäyttölain myötä määritelmä koskee kaikkia edellä mainittuja vähittäiskaupan toimialoja ja aiemmasta poiketen myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskusta-alueiden ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu (AKL 71 c §). Maankäyttö- ja rakennuslakia (nykyinen alueidenkäyttölaki) koskeneen lakimuutoksen 2017/230 myötä vähittäiskaupan suuryksikön saa siis sijoittaa myös muualle, kuin maakuntakaavassa osoitetulle keskusta-alueelle, jos palvelujen saavutettavuus voidaan taata.

VASTINEET 2.9.2025

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
Suunnittelualue on osoitettu myös osaksi kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä (kk6) sekä maankäytön kehittämissen kohdealueeksi liikenteellisessä solmukohdassa (ls). Suunnittelualueelle on osoitettu myös uusi moottoriväylä sekä eritasoliittymä. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Hämeenkyrön valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Tämä tulee huomioida kaavasuunnittelussa eikä suunnittelu saa heikentää kulttuurimaiseman arvoja. Maakuntakaavan määrittelemät kaupan kokorajat on huomioitava kaavamääräyksissä. Kaavaluonnoksessa ei ole esitetty rajoituksia kaupan määrälle tai mitoitukselle, jotka tulee kaavaehdotukseen määritellä maakuntakaavan mukaisesti. Mikäli esitetään maakuntakaavan seudullisesta kaupan ohjauksesta poikkeavia lukuja, tulee niiden perustua kattavaan kaupan vaikutusten selvityksiin ja arviointiin. Kaavassa tulee myös huomioida, että alueelle ei saa muodostua kaupan suuryksiköitä eikä sellaisia useasta myymälästä koostuvia yksiköitä, jotka yhdessä muodostavat kaupan suuryksiköksi katsottavan kokonaisuuden. Myöskin erityistä huomiota on jatkosuunnittelussa huomioitava kävely- ja pyöräily-yhteyksiin alueella ja alueelta, joita maakuntakaavan suunnittelumääräyksessä määrätään. 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. Koska asemakaavaluonnos on voimassa olevan yleiskaavan vastainen, tulee kaavassa tehdä yleiskaavallinen tarkastelu, jossa huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavan sisältövaatimukset ja niiden toteutuminen mrl 42 § mukaisesti. <u>Luonto</u> Kaava-aineistossa ei ole mainintaa alueelle rakentamisen ja lopputilanteen aikana muodostuvien hulevesien kulureitistä. ELY-keskuksen havaintojen mukaan (Hämeenkyrönväylän rakentamisen aikaiset maastotarkastukset!) kaava-alueen hulevedet kulkeutuvat todennäköisesti Tur-	Merkitään tiedoksi. Kaavaselistusta sekä vaikutusten arviointia täydennetään valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen osalta. Kaavaehdotuksessa KTY-korttelialueen kaavamääräystä täydennetään siten, että KTY-korttelialueella rakennetusta kerrosalasta enintään 60 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. KTY-kaavamääräys koskee kaavaehdotuksen mukaisia kortteleita 220, 222 ja 223. Sekä KTY-korttelialuetta että KTY-1-korttelia 221 koskevia kaavamääräyksiä täydennetään määräyksellä "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." Kaavasuunnittelussa on huomioitu kaava-alueen saavutettavuus sekä kevyen liikenteen että julkisen liikenteen osalta. Uuden eritasoliittymän yhteyteen rakennettavalta linja-autopysäkillä on kaavaluonnosvaihtoehdoissa osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti uudelle Rapionvuorentielle. Kaavaehdotusvaiheessa eritasoliittymän linja-autopysäkillä osoitetaan erillinen kevyen liikenteen yhteys Rapionvuorentielle sekä erillinen liityntäpysäköinti-alue (LP). LP-alueelle on yleisen kaavamääräyksen mukaan toteutettava myös liikuntaesteisten autopaikkoja sekä pyöräpysäköintimahdollisuus. Uuden Hämeenkyrönväylän ja Tippavaaran eritasoliittymän rakentamisen yhteydessä on rakennettu myös kevyen liikenteen väylä Häijääntien länsipuolelle. Kaavaselistuksen vaikutusten arviointia täydennetään yleiskaavallisen tarkastelun osalta. Kaava-alueelta on laadittu hulevesiselvitys sekä hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, joiden tuloksia käsitellään kaavaehdotusvaiheessa, ja jotka liitetään osaksi kaavaehdotusaineistoa (kaavaselistuksen liite 9).

VASTINEET 2.9.2025

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
kimusojaan Tippavaaran teollisuusalueen pohjois-luoteispuolella olevaa ojaa (Hämeenkyrönväylän laskuoja 1) pitkän. Turkimusoja on luonnonsuojelulain (1096/1996) 47 §:n mukaisesti rajattu jokihelmisimpukan eli raakun esiintymispaikka, jonka hävittäminen tai heikentäminen on kielletty. Kaavaselostuksen ja ELY-keskuksen maastohavaintojen perusteella alueen maalaji on hienojakoista ja helposti liikkeelle lähtevää savea/silttiä, joka erityisesti runsaiden sateiden tai tulvan aikana voi aiheuttaa Turkimusojan samentumista. Pitkään jatkuva samentuma vedessä voi aiheuttaa raakkuesiintymää heikentävän tai hävittävän vaikutuksen. ELY-keskus katsoo, että kaava-alueen hulevedet tulee sekä rakentamisen että kaava-alueen loppukäytön aikana käsitellä riittävillä hulevesiä viivytävillä ja suodatavilla rakenteilla. Nämä tulee esittää riittävän merkinnöin ja määräyksiin kaavassa. Erityisesti rakentamisen aikana tulee riittävää hulevesien käsittelyn asiantuntemusta käyttäen estää Turkimusojan raakkuesiintymää hävittävät tai heikentävät vaikutukset. ELY-keskus varaa mahdollisuuden lausua vielä erikseen kaavaehdotuksesta. Alueella tehdyssä luontoselvityksessä on tunnistettu liito-oravalle soveliaista elinympäristöä. Ns. huoltotien länsipuolella VL-alueelle ei ole annettu kaavamääräyksiä, jotka turvaisivat puuston säilymisen (lukuun ottamatta luo-1 merkinnän määräyksissä mainittua kieltoa vaarantaa luontotyyppin ominaispiirteiden säilymistä). Ilmakuviin mukaan huoltotien itäpuolella on edelleen myös puustoista aluetta, jonka soveltuvuutta liito-oravalle ei luontoselvityksen perusteella voi poissulkea. Edellä mainitun perusteella alueella tulee tehdä liito-oravaselvitys. Myös alueella olevien kosteikkojen ja ojien soveltuvuus viitasammakon elinympäristöksi on syytä arvioida ja tarvittaessa tehdä viitasammakoselvitys. <u>Ilmasto</u> Kaavasunnittelussa olisi hyvä huomioida ilmastovaikutusten arvioinnin kautta alueen ilmastovaikutukset ja löytää keinoja löytää ilmastonäkökulmasta hyviä ratkaisuja alueelle kaavamääräyksissä. Alueella on turvemaata, joka on rakentamismaana ilmastonäkökulmasta heikkoa rakentamiseen. ELY-keskuksen sivuilla on https://www.ymparisto.fi/KILVA ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista, jota voi käyttää arvioinnissa apuna. <u>Maantiet ja liikenne; asemakaavaan sekä alueen toteuttamiseen liittyviä asioita</u> Pirkanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri-vastuualue (L-vastuualue) ei ota kantaa asemakaavan vaihtoehtoon valintaan, koska vaihtoehtojen vaikutukset maantieverkkoon ovat samankaltaiset. Hämeenkyrön kohdalla uuden valtatie 3, Hämeenkyrönväylän valmistumisen jälkeen nykyinen nk. syrjään jäävä valtatie 3 (kaava-alueella Tampereentie) muuttuu hyväksytyn tiesuunnitelman mukaan yhdystieksi 2620. Syrjään jäävä Tampereentie tulee osoittaa asemakaavoissa katusena (MRL 86 § 4 mom). Tässä asemakaavassa Tampe-	Kaavaehdotusvaiheessa EV-aluetta laajennetaan ja kaavamerkintää muutetaan EV → EV-1, jossa kaavamääräyksen mukaan alueella sallitaan hulevesien käsittelyyn varattavat alueet. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu hulevesiä koskeva määräys. Korttelialueilla tulee suosia erityisesti rakentamisen aikana hulevettä viivytettäviä ja suodattavia rakenteita. Hulevesien viivytysvaatimus rakennuspaikalla on 1 m³ viivytystilavuutta 100 m³ rakennuspaikan vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Imeytettävien hulevesien tulee olla puhtaita. Hulevesien johtaminen kiinteistöiltä katualueiden hulevesien johtamisrakenteisiin tulee toteuttaa siten, että alapuolisille rakenteille ei aiheudu tulvahaittoja. Selvitys hulevesien johtamisesta ja hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa. Kaava-alueelta on laadittu erilliset liito-orava- ja viitasammakoselvitykset, joiden tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Kaavatyön yhteydessä tullaan arvioimaan asianmukaisesti myös kaavan ilmastovaikutukset. Merkitään tiedoksi. Yhdystie 2620 on valtion ylläpitovastuuseen lukeutuva maantie. Maantien kaavoittaminen kaduksi ei vielä lakautaa maantietä, vaan se säilyy maantienä, kunnes kunta tekee kadunpito päätöksen AKL 86 a §:n mukaisesti. Käsiällä olevassa kaavamuutoksessa ja laajennuksessa yh-

VASTINEET 2.9.2025

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
reentien katuosuus alkaa kiertoliittymän kiertotilan ulko-reunalta. Asemakaavassa kaduksi osoitettu maantie muuttuu kunnan tekemällä kadunpitopäätöksellä kaduksi (MRL 86a §). Kadunpitopäätökset tulee tehdä tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina ottaen huomioon kunnossapidon vaatimukset ja maankäytön sekä tie- ja katuverkon toteutuminen. Tampereentien katualueelle tulee näyttää liittymäkielto hakaviiva -merkinnällä kiertoliittymän ja Nuijamiestentien välillä. Uuden valtatie 3 aluevaraus, LT-alue voidaan osoittaa tiesuunnitelmassa määritellyn tealueen mukaisena. Raipionvuorentien liittymässä maantiellä 249, Häijään-tiellä on syytä varautua LT-aluevarauksessa liittymän kanavointiin, joka voi olla tarpeen, jos toimitilarakennusten alueen liikenne aiheuttaa maantiellä 249 ja Hämeenkyrön eritasoliittymässä toimivuusongelmia. Liittymän mahdollinen parantaminen on Hämeenkyrön kunnan vastuulla. Valtatien 3 suoja-alue on tiesuunnitelman mukaan 30 metriä mitattuna lähimmän ajoradan keskilinjasta, rampeilla suoja-alue ulottuu 20 metrin päähän rampin ajoradan keskilinjasta. Myös maantiellä 249 suoja-alue ulottuu 20 metrin päähän tien ajoradan keskilinjasta. Suoja-alueet tulee jättää vapaaksi rakentamiselta ja osoittaa asemakaavassa kortteleissa su-merkinnällä, jonka selitys lisämääräyksineen on "Maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Alueelle saa sijoittaa suoja-aitoja ja -valleja. Alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle." Em. suoja-alueet määräyksineen tulee osoittaa asemakaavassa, jos ne ulottuvat korttelien puolelle. Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavaprosessin yhteydessä tulee arvioida alueen synnyttämiä liikennemääriä ja -vaikutuksia. Liikennemäärien arvioinnissa ja myös erillisissä kaava-alueiden liikenneselvityksissä käytetään usein Ympäristöministeriön opasta "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Suomen ympäristö -sarja 27/2008" (https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/38345/SY27_2008_Liikennetarpeen_arviointi_maankayton_suunnittelussa.pdf?sequence=1&isAllowed=yen). Asemakaavan liikennemääriä ja -vaikutuksia tulee kuvata ja arvioida vähintään kaavaselostuksessa esimerkiksi em. opasta käyttäen. Uuden valtatielinjauksen 3 yhteydessä rakennetaan kaava-alueeseen rajoittuvan Hämeenkyrön eritasoliittymän ramppien yhteyteen joukkoliikenteen pysäkit sekä mm. pysäkkejä palvelevia jalankulku- ja pyöräilyväyliä, joten kaava-alue on sijainniltaan optimaalinen liityntä-pysäköinnin kannalta. Kaavaselostuksen mukaan liityntä-pysäköinti onkin tavoitteena huomioida kaava-alueella. Alueelle tulisiikin varata asemakaavassa mahdollisimman läheltä pysäkkejä joko yhteinen LP-alue liityntäpysäköintiä varten tai antaa määräys kortteleihin yleisen liityntä-pysäköinnin järjestämisestä ja jopa osoittaa tälle aluevaraukset tonteilla.	dystietä 2620 ei ole tarpeen osoittaa erikseen katualueena. Yhdystie on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu lähes kokonaan maantien alueena (LT), jota mahdollinen kadunpitopäätös tulisi myös koskemaan. Merkitään tiedoksi. Hyväksytyn tiesuunnitelman mukaisesti Häijääntien länsiosaan, jolla siis kyseinen liittymä myös sijaitsee, on rakennettu kevyen liikenteen väylä, joka saattaa hankaloittaa liittymän mahdollista kanavointia tulevaisuudessa. Valtatien 3 suoja-alue (su) merkintöineen ja määräyksineen huomioidaan kaavassa EV-1-alueen osalta. Kaavan mukaiset korttelialueet jäävät valtatie 3 tai maantien suoja-alueen ulkopuolelle eli yli 20 metrin päähän valtatie 3 rampin ajoradan tai maantien 249 ajoradan keskilinjasta. Kaavan liikenteellisiä vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksen kohdassa 4.3. <i>Asemakaavan vaikutukset</i>. Kaavaehdotusvaiheessa eritasoliittymän linja-autopysäkillä osoitetaan erillinen kevyen liikenteen katualueyhteys Rapiovuorentielle sekä erillinen liityntä-pysäköintialue (LP). LP-alueelle on yleisen kaavamääräyksen mukaan toteutettava myös liikuntaesteisten autopaikkoja sekä pyöräpysäköintimahdollisuus. Uuden Hämeenkyrönväylän ja Tippavaaran eritasoliittymän rakentamisen yhteydessä on rakennettu myös kevyen liikenteen väylä Häijääntien länsipuolelle.

VASTINEET 2.9.2025

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
Asemakaavoitukseen liittyen tulisi tehdä koko kaava-alue koskeva asemakaavatasoinen kuivatussuunnitelma, jossa ratkaistaan alueen kuivatuksen periaatteet mm. hulevesireitit ja viivytysaltaat sekä varataan näille riittävät aluevaraukset kaava-alueella. Kuivatussuunnittelu täsmentyy kortteli- tai tonttikohtaisesti rakennuslupavaiheessa. Kuivatuksen lähtökohtana tulee olla asemakaavaluonnoksen yleismääräysten mukaisesti hulevesien käsittely (imeyttäminen, viivyttäminen ja mahdollinen puhdistaminen) kaava-alueella. Väyläviraston ohjeiden mukaan maankäytön hulevesiä ei saa johtaa maanteiden, mm. valtatie 3 kuivatusjärjestelmiin. Jos Tippavaaran uuden yritysalueen rakentaminen aiheuttaa muutoksia valtatie 3 tai maantien 249 kuivatusjärjestelmiin, tulee niistä sopia Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualueen kanssa. Alueen rakentamisesta johtuvien kuivatusmuutosten toteuttaminen maanteilla on alueen rakentajan vastuulla. Mahdolliset mainokset on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten yhteyteen. Jos alueelle on tavoitteena rakentaa rakennuksista erillisiä mainostorneja, on niille osoitettava asemakaavassa aluevaraus. Mainoslaitteita koskeva määräys on kaavaluonnoksessa asianmukainen, mutta Pirkanmaan ELY-keskus esittää määräykseen sisällytettäväksi valtatie 3 lisäksi myös maantien 249 tuoman rajoituksen jaksottaisesti syttyvien ja sammuvien sekä vaihtuvanäyttöisten mainosten sijaintiin. Asemakaavan KTY-alueelle on sijoitettu tiesuunnitelman mukaisesti sekä aiemmin Kyröskosken eritasoliittymän alueen että nyt rakenteilla olevan Hämeenkyrönväylän ylijäämämaita, joiden mahdollinen poistaminen alueelta on Hämeenkyrön kunnan tai alueen rakentajan vastuulla. Raipionvuorentie sijoittuu asemakaavassa osittain joko nykyisen Raipionvuoren yksityistien tai valtatiehankkeiden ylijäämämaiden sijoitusalueelle johtavan tieyhteyden paikalle. ELY-keskuksen L-vastuualue katsoo, että molemmat Raipionvuorentien vaihtoehdot ovat mahdollisia. Raipionvuorentien rakentaminen ja parantaminen maankäyttöä palvelevaksi kaduksi on Hämeenkyrön kunnan vastuulla. Asemakaava-alueen rakentamisen yhteydessä nykyinen korttelin 222 tontin 1 etelänurkalla olevan Raipionvuoren yksityistien liittymä tulee poistaa. Pirkanmaan ELY-keskus muistuttaa vielä, että maanteiden varteen, on niin asemakaava-alueilla kuin asemakaavan ulkopuolisilla alueilla kuultava ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualuetta naapurina. Myös maantien suunnasta luettavien mainoslaitteiden sijoittamisesta on kuultava Pirkanmaan ELY-keskusta. Asemakaava kuuluu ELY-keskuksen valvontatehtävään ja kaavaehdotus on lähetettävä ELY-keskuksen lausunnolle. Kaavasta tulee järjestää MRL 66 § viranomaisneuvottelu.	Kaava-alueelta on laadittu hulevesiselvitys sekä hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, joiden tuloksia käsitellään kaavaehdotusvaiheessa, ja jotka liitetään osaksi kaavaehdotusaineistoa (kaavaselostuksen liite 9). Mainoslaitteiden erillisiä ja ohjeellisia aluevarauksia tarkistetaan kaavaehdotusvaiheessa. Mainoslaitteita koskevaa yleistä määräystä täydennetään maantien 249 osalta lausunnossa ehdotetun mukaisesti. Merkitään tiedoksi. Rapionvuorentien linjaus tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa. Merkitään tiedoksi. Nykyinen Rapionvuorentie yksityistienä kaava-alueella lakkaa, kun käsillä oleva asemakaavan muutos ja laajennus tulee voimaan, jossa osoitetaan uusi Rapionvuorentien katualue. Nykyinen Rapionvuorentie jatkuu yksityistienä valtatie suuntaisesti kaava-alueen luoteispuolella. Kaavassa Raipionvuorentien katualueen liittymä osoitetaan hieman nykyistä edellä mainittua liittymää pohjoisemmaksi. Merkitään tiedoksi.

Lausunto/ mielipide	Kaavan laatijan vastine
ELY-keskus ehdottaa myös työneuvotteluja suunnittelun edetessä.	Merkitään tiedoksi. Kaavasta on järjestetty viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotusvaihetta 29.9.2022. neuvottelun muistio liitetään kaavaehdotusvaiheessa kaavaselostuksen liitteeksi 13.
Leppäkosken Sähkö Oy:n lausunto (7.2.2022): Alueen sähkönjakelun järjestämiseksi alue vaatii puistomuuntamon sijoitettavaksi alueelle keskeiselle paikalle, liitteessä ehdotus. Huomioitavana seikkana sijoituksessa muuntamo Leppäkosken Sähkö Oy:n verkkoalueenrajan sisäpuolelle.	Merkitään tiedoksi. Puistomuuntamon sijainti ratkaistaan kaavaehdotusvaiheessa.
Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto (21.3.2022): Osallistumis- ja arviointisuunnitelman osiosta 2.1 (Lähtökohdat) puuttuu arkeologista inventointia koskeva luku. Kaava-alueen koillisosassa on tehty Hämeenkaan historiallisen tielinjan osan arkeologinen inventointi v. 2011 (Hämeenkyrö Vt. 3:n parannusalueen Hämeenkyrön liittymän tienoon muinaisjäännösinventointi 2011/Mikroliitti Oy), jonka tietojen perusteella liikenneympyrän pohjoispuolella sijainnut tien jäännös on tulkittu v. 2017 inventointiraportissa kiinteäksi muinaisjäännökseksi (inv. kohde 17). Kohde on tallennettu muinaisjäännösrekisteriin nimellä <i>Tippavaara</i> ja tunnuksella 1000034239. Kohteen koe- ja dokumentointitutkimus on suoritettu Pirkanmaan maakuntamuseon ja Väyläviraston välisessä neuvottelussa sovitun mukaisesti (Mikroliitti Oy 2020). Tiesuunnitelman mukaiset rakennustyöt ko. kohteessa eivät edellytä arkeologisia toimenpiteitä, ja maakuntamuseon saamien tietojen mukaan kohde tulee peitetyksi kokonaan töiden yhteydessä. Sen sijaan kaava-alueen länsiosaa ei ole tutkittu aiemmissa arkeologisissa inventoinneissa. Alue on suureksi osaksi rakentamatonta metsä- ja peltomaastoa. Aluetta voidaan topografian, historiallisen kartta-aineiston ja historiallisen asutuksen läheisyyden perusteella pitää potentiaalisena sekä esihistoriallisten muinaisjäännösten (esim. kivikautisten asuinpaikan) että historiallisen ajan arkeologisten kohteiden löytymisen kannalta. Vanhojen karttojen perusteella esimerkiksi kaava-alueen lounaisosan länsikulman tienoilla on viimeistään 1700-luvun lopussa sijainnut kahden historiallisen kylän – Tuokkolan ja Pappilan – välinen rajapyykki, jonka mahdollista jäännöstä tulisi koskemaan muinaismuistolain rauhoitus. Alueelta voi löytyä myös elinkeinohistoriallisia muinaisjäännöksiä. Edellä todetun vuoksi kaavahankkeeseen liittyen tulee suorittaa tilan 108-421-2-146 ja tilan 108-421-48-21 länsireunan arkeologinen tarkkuusinventointi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee päivittää näiltä osin. Maakuntamuseo voi ottaa kantaa kaavaluonnoksiin vasta inventoinnin valmistumisen jälkeen. Arkeologisia tutkimuksia voidaan tehdä vain lumettomissa olosuhteissa, sulan maan aikana. Tutkimuksissa tulee noudattaa Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita (2020) ja muita Museoviraston ohjeita. Arkeolo-	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaselostusta täydennetään arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnossa esitetyillä tiedoilla. Suunnittelualueelta on laadittu kesällä 2022 arkeologinen inventointi, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään arkeologisen inventoinnin osalta lausunnossa ehdotetun mukaisesti. Merkitään tiedoksi.

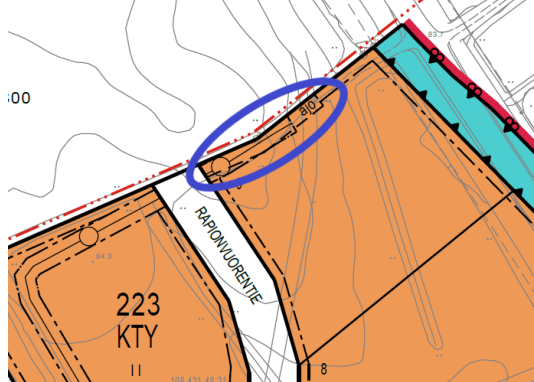
VASTINEET 2.9.2025

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
gisen tutkimuksen tekijän tulee toimittaa raportti digitaalisen arvioinnin varten maakuntamuseolle (pirkanmaan.maakuntamuseo@tampere.fi). Arvioinnissa varmistetaan, että tutkimus vastaa sille asetettuja tavoitteita ja laatuvaatimuksia. Raportti toimitetaan arvioinnin jälkeen Museovirastoon, jossa se tallennetaan sähköiseen asianhallintajärjestelmään ja julkaistaan palvelussa https://asiat.museovirasto.fi/. Tutkimusraporttien tiedot tallennetaan myös muinaisjäännösrekisteriin, jonka tietoja voi selata kaikille avoimessa Kulttuuriympäristön palveluikkunassa www.kyppi.fi. Verkossa julkaistava tutkimusraportti ei saa sisältää yksityishenkilöiden henkilötietoja, esim. maanomistajan nimiä tai osoitteita. Raportin lisäksi museolle on toimitettava kohteiden sijaintitiedot ja rajaukset digitaalisena paikkatietomuodossa. Lisätietoja tutkimusten tilaamisesta ja suorittamisesta saa maakuntamuseolta. Rakennusten ympäristön tai maiseman osalta Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Kaavaehdotus selvitysaineistoinen tulee lähettää maakuntamuseolle lausuntoa varten.	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.
Pirkanmaan liiton lausunto (23.2.2022): Pirkanmaan liitto toteaa, että Häijääntien ja Hämeenkyrönväylän länsipuolelle sijoittuvan Tippavaaran uuden yritysalueen toteutuminen työpaikkojen alueena, jossa myös tilaa vaativan kaupan toiminnot ovat mahdollisia, on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen ja myös vuonna 2019 laaditun Hämeenkyrön keskustan rakennemalliluonnoksen mukainen suunnitteluratkaisu. Pirkanmaan liitto korostaa kuitenkin, että asemakaavan laadinnassa tulee ottaa huomioon maakuntakaavan suunnittelumääräykset. Kaavan jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että asemakaavan toteutuessa ei maakuntakaavan Työpaikka-alueeksi osoitetulle alueelle synny myymälätilaa, joka mitoitukseltaan ylittäisi maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaista merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajaa. Tällä tuetaan Hämeenkyrönväylän ja Tampereentien itäpuolisen, olemassa olevan keskustataajamarakenteen elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta myös kaupallisten palvelujen alueena. Nähtäville asetetuissa Tippavaaran asemakaavaluonnoksissa osoitetuilla toimitilarakennusten (KTY) -alueilla ei kaupan toimintojen osuutta korttelialueiden rakennusoikeudesta ole erikseen kirjattu kaavamääräyksiin. Kaavaselostuksen mukaan luonnosvaihtoehdossa 1 toimitilarakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 49070 k-m² (e=0,40) ja vaihtoehdossa 2 yhteensä 49133 k-m² (e=0,40), ja siksi asemakaavamääräyksiä olisikin tarpeen täydentää myymälätilojen rakennusoikeuden mitoittamiseen liittyen. Pirkanmaan liitto esittää Tippavaaran työpaikka-alueen asemakaavamääräyksiin kirjattavaksi maakuntakaavan seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan mitoittustiedot. Maa-	Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotuksessa KTY-korttelialueen kaavamääräystä täydennetään siten, että KTY-korttelialueella rakennetusta kerrosalasta enintään 60 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. KTY-kaavamääräys koskee kaavaehdotuksen mukaisia kortteleita 220, 222 ja 223. Sekä KTY-korttelialuetta että KTY-1-korttelia 221 koskevia kaavamääräyksiä täydennetään määräyksellä "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." Kts. lisäksi kaavan laatijan vastine Pirkanmaan ELY-keskuksen lausuntoon.

VASTINEET 2.9.2025

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
kuntakaavan Työpaikka-alueiden kaavamääräyksen mukaisesti tilaa vaativan (TIVA) erikoistavaran kaupan osalta suuryksikön koon alaraja suunnittelualueella on 7000 k-m² ja maakuntakaavan yleismääräyksen mukaisesti muun kuin TIVA-kaupan osalta suuryksikön koon alaraja 2000 k-m², ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta. Lisäksi asemakaavan selostuksessa on tarpeen mainita, että merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön. Lisäksi Pirkanmaan liitto esittää, että teknisenä tarkistuksena asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaselistukseen lisätään Pirkanmaan maakuntakaavamerkintöjen luetteloon Tärkeä seutu- tai yhdystie- (Häijääntie sekä Tampereentie) ja Yhdysvesijohto-merkinnät.	Asemakaavaselistusta täydennetään lausunnossa ehdotetun mukaisesti. Asemakaavaselistusta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään lausunnossa ehdotetun mukaisesti.
Mielipide A (2.3.2022): Muistutus kaavaehdotukseen koskien Vaasantien ja Häijääntien länsipuolella olevaa aluetta. Mikä toimii nyt maan läjitysalueena. Rapionvuorentie kulkee kyseisen maa-alueen halki. Kannatamme kaavaehdotusta 1 - koska sen reitti on suoraviivainen ja palvelee paremmin kaava-aluetta - se voidaan rakentaa valmiiksi ennen kuin nykyinen Rapionvuorentie suljetaan Vaihtoehdossa 2 nykyinen Rapionvuorentie palvelisi myös kaava-aluetta, mutta tien kantavuus ei riitä edes nykyiselle liikenteelle. Tien runko on pettänyt (liitteenä kartta, kohta 1), koska maanlajitysalueelle on ajettu Rapionvuorentien kautta. Tiellä on pitkä matka huonosti kantavaa pohjaa ja sen lisäksi Sastamalaan menevä vesiputki alittaa tien juuri pehmeältä kohdalta. Kaavassa ei ole huomioitu valtaojaa mikä kerää vesiä arviolta yli 100 ha alueelta tulva-aikana, Virtaamat tosi suuria (kartalla kohta 3). Vaihtoehdossa 2 ei ole huomioitu liittymää Rapionvuorentien nykyiseen tiehen (kohta 2).	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotusvaiheeseen on edetty kaavaluonnoksen vaihtoehdon 1 pohjalta. Suunnittelualueelta on laadittu rakennettavuusselvitykset 2021 ja 2023. Kaava-alueen rakennettavuus selvitetään ja varmistetaan kaavatyön yhteydessä. Kaavatyössä on huomioitu suunnittelualueella sijaitseva Valtaoja. Ojan sijainti sekä sen asettamat vaatimukset huomioidaan alueen rakentamisessa. Kaava-alueelta on laadittu lisäksi hulevesiselvitys sekä hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, joiden tuloksia käsitellään kaavaehdotusvaiheessa, ja jotka liitetään osaksi kaavaehdotusaineistoa (kaavaselistuksen liite 9). Vaihtoehdossa 2 (sekä myös vaihtoehdossa 1) Rapionvuorentien katualue on osoitettu päättyväksi kaava-alueen luoteisreunaan, hieman nykyistä tielinjaa etelämmäksi. Kaava-alueen pohjoisreunaan on osoitettu ajoyhteys (ajo) uudelta Rapionvuorentieltä yksityistien nykyiselle linjaukselle.

VASTINEET 2.9.2025

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
Kaava-alue ei saa millään tavalla häiritä maanviljelystä Rapion luomutilalla. Kaavan reuna rajoittuu tilan peltoihin.	 Kaavan mukaisesta rakentamisesta ei arvioida aiheutuvan merkittävää haittaa naapurikiinteistöjen maankäyttötoiminnoille.
Mielipide B (2.2.2022) Kuvia katsellessa heräsi kysymys: Miksi rajatun kaava-alueen ulkopuolella oleva suojaviheralue on poistunut kuvasta? Paloaseman (kortteli 14) ja Nevakujan kiinteistöjen välissä. Suojaviheralue on Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 399-AK2122 mukaan suunnittelualueen ulkopuolella. Mutta kuitenkin siinä on poikkeama nykyiseen kaavaan. Hämeenkyrön kunnan Tiedoite 26.1.2022 lukee ympärypyöreästi "asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan mukaista korttelia 14 uuden paloaseman ja huoltoaseman ympäristössä ja liikennealueita". "Asemakaavan laajennus koskee asemakaavoittamattomia kiinteistöjä 108-421-11-415..." Näkisin asiassa ristiriitaa. Säilyykö paloaseman ja asuinkiinteistöjen välissä oleva suojaviheralue ennallaan?	Kaava-alue käsittää vain kaavamuutokseen sekä laajennukseen kuuluvat alueet. Suojaviheralue ei kuulu kaavamuutosalueeseen, joten sitä ei ole esitetty kaavaluonnoksessa (kaavakartalla). Kyseessä on asemakaavan muutos ja laajennus. Asemakaavan muutos koskee alueita, joissa on voimassa oleva asemakaava: osaa korttelista 14 sekä erityis- liikenne- ja katualuetta. Asemakaavan laajennus taas koskee alueita, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Näitä ovat kiinteistöt 108-421-11-385 sekä osat kiinteistöistä 108-421-2-146, 108-421-11-278, 108-421-11-415, 108-421-11-358 (vaihtoehdossa 2) 108-421-48-21 sekä 108-895-2-5. Kiinteistö 108-421-11-415 on osittain asemakaavoitettu sekä osittain asemakaavoittamaton. Korttelin 14 ja Nevakujan erillispientalojen välinen suojaviheralue ei kuulu Tippavaaran yritysalueen kaavamuutosalueeseen. Suojaviheralueella säilyy voimassa oleva asemakaava.

Turussa 2.9.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.