

HÄMEENKYRÖN KUNTA

TIPPAVAARAN YRITYSALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~5.1.2022~~ 2.9.2025

Nosto Consulting Oy

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

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenkyrön Tippavaarassa pääosin valtatie 3 (Hämeenkyrönväylä) eteläpuolella Häijääntien eritasoliittymän välittömässä lähiympäristössä, noin 2,5 km Hämeenkyrön kuntakeskuksesta luoteeseen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueisiin ja idässä asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen, erillispientalojen korttelialueisiin, erityisalueeseen sekä liikennealueeseen. Lännessä ja etelässä suunnittelualue rajautuu asemakaavoittamattomaan peltoalueeseen sekä Rapionmäen metsäalueisiin.

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan mukaista korttelia 14 (osa) ja liikennealuetta. 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.

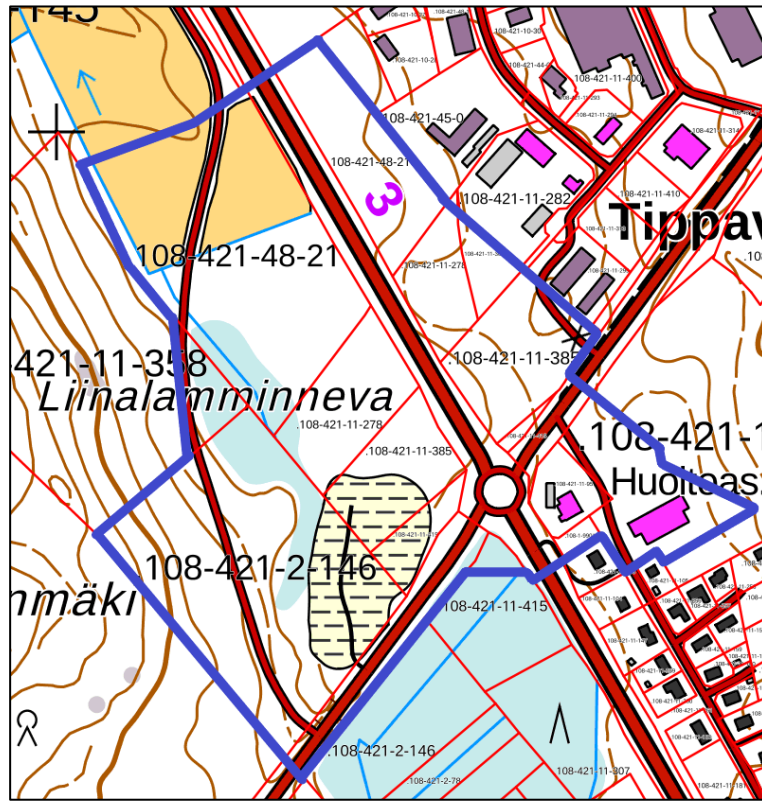
Suunnittelualueen alustava pinta-ala on noin 26 hehtaaria.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla (sinisellä):



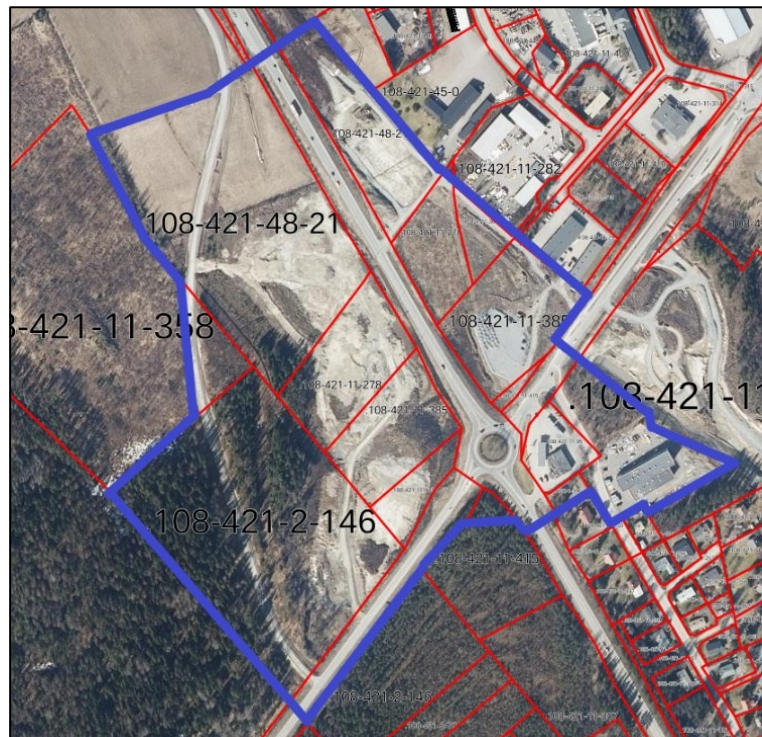
Lähde: Karttaote, Kiinteistötietopalvelu, ©MML.

Suunnittelualueen ohjeellinen raja (sinisellä):



Lähde: Karttaote, Kiinteistötietopalvelu, ©MML.

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus ilmakuvassa (sinisellä):



Lähde: Karttaote, Kiinteistötietopalvelu, ©MML.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan pohjoisosa käsittää uuden Hämeenkyrönväylän linjauksen Häijääntien eritasoliittymän länsipuolella. Suunnittelualan itäosassa Tampereentien ja Hämeenkyrönväylän välisellä alueella, voimassa olevan asemakaavan mukaisessa korttelissa 14 sijaitsee Hämeenkyrön paloasema (Pirkanmaan pelastuslaitos), ravintola sekä St1:n huoltoasema. Suunnittelualan lounais- ja länsiosan asemakaavoittamattomat kiinteistöt ovat rakentamattomia. Kiinteistöjen läpi Häijääntieltä kohti luodetta kulkee Rapi-onvuorentien yksityistie.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta on keskustan osayleiskaavatyön 2040 yhteydessä laadittu rakennetun ympäristön selvitys (Heilu Oy), jonka mukaan suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun ympäristön arvokohteita.

Suunnittelualan etelä- ja kaakkoispuolella sijaitsee Hämeenkyrön valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue, joka edustaa Keski-Hämeen viljely- ja järvisedulle tunnusomaista vaihtelevaa ja perinteistä maaseutumaisemaa. Maisema-alueen arvot perustuvat historialliseen maisemarakenteeseen sekä elinvoimaiseen ja monipuoliseen maatalouteen.

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). Muinaisjäännös on inventoinnin mukaan 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).

Muinaisjäännösalueen paikalla sijaitsee nykyään Hämeenkyrönväylä, jonka suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä on suoritettu muinaisjäännöskohteen koe- ja dokumentointitutkimus (Mikroliitti Oy 2020). Kohde on tällä hetkellä (04/2025) muinaisjäännösrekisterissä statuksella poistettu kiinteä muinaisjäännös (Tippavaara 1000034239).

Suunnittelualan länsiosasta (aiemmin inventoimaton) on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi osana asemakaavatyötä kesällä 2022 (Heilu Oy). Tutkimuksen kohteena olleelta asemakaava-alueelta ei tunnettu entuudestaan muinaisjäännöskohteita, eikä sellaisia havaittu myöskään inventoinnin yhteydessä. Inventointia käsitellään tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa

2.2 Suunnittelutilanne – Arkeologinen inventointi. Selvitys on lisäksi kaavaselostuksen liitteenä 7.

Luonnonympäristö

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) sekä erillinen viitasammakko- ja liito-oravaselvitys 2023. Selvityksiä käsitellään tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa *2.2 Suunnittelutilanne – luontoselvitys* ja selvitykset ovat lisäksi kaavaselostuksen liitteinä 5 ja 6.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia erityisiä maisema-arvoja. Suunnittelualueen etelä- ja kaakkoispuolella sijaitsee Hämeenkyrön valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue.

Suunnittelualue 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

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan Elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan 7.4.2025. Maakuntahallitus on 9.6.2025 päättänyt määrätä vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti ennen, kuin se on saanut lainvoiman. Uusien kaavamerkintöjen ja -määräysten lisäksi vaihemaakuntakaava korvaa ja kumoaa osan voimassa olevan maakuntakaavan 2040 merkinnöistä ja määräyksistä. Suunnittelualueelle ei vaihemaakuntakaavassa kohdistu uusia merkintöjä.

Suunnittelualue on maakuntakaavoituksessa osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi (TP) sekä osin taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue on osoitettu myös osaksi kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä (kk6) sekä maankäytön kehittämisen kohdealueeksi liikenteellisessä solmukohdassa (Is). Suunnittelualueelle on osoitettu uusi moottoriväylä, merkittävästi parannettava valtatie tai parannettava kantatie, eritasoliittymä, tärkeä seututai yhdystie sekä yhdysvesijohto. Suunnittelualueen eteläpuolelle on maakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Ma) *Hämeenkyrön kulttuurimaisema*). Suunnittelualue ei kuulu maisema-alueerajaukseen

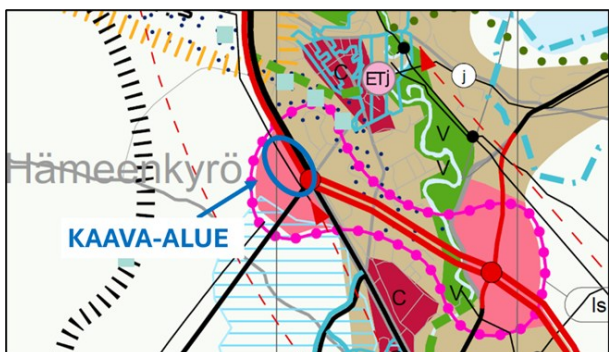
Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040:



Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti Elonkirjon ja energian vaihemaakuntaakaavan uusia kaavamerkintöjä kuvaavassa kaavakartassa 1:



Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti Pirkanmaan maakuntakaavojen epävirallisessa yhdistelmässä:



Teollisuuden vaihemaakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto käynnisti 25.11.2024 teollisuuden uusia sijaintipaikkoja koskevan maakuntakaavan laatimisprosessin. Teollisuuden vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.5.-26.6.2025.

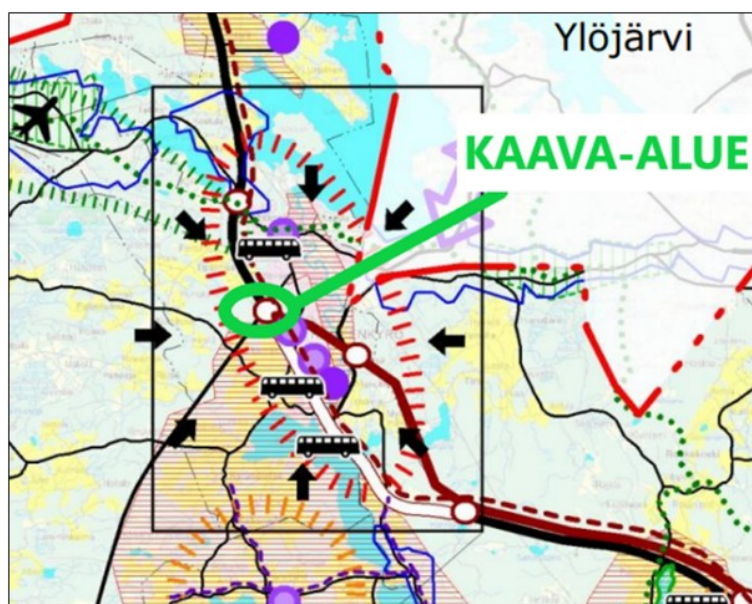
Yleiskaava

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.

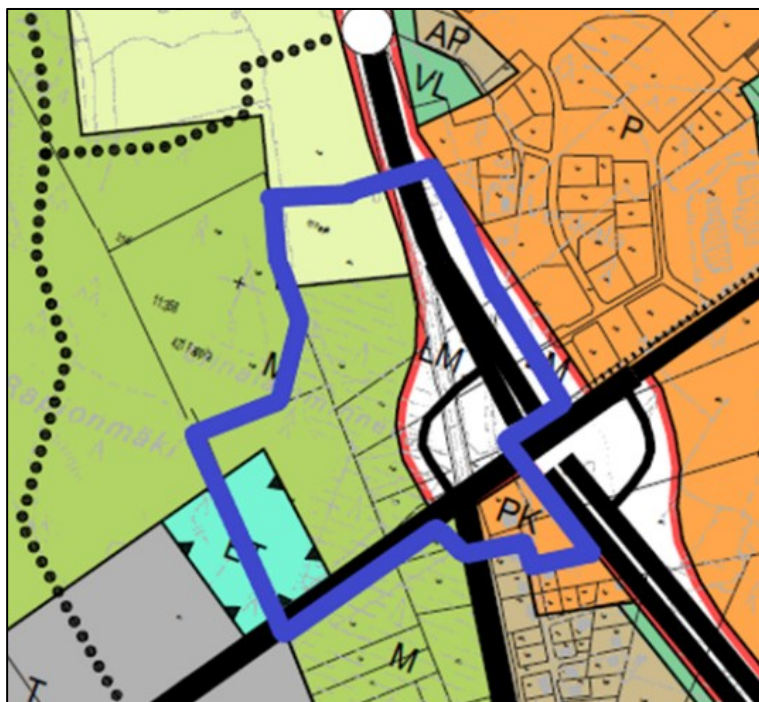
Suunnittelualueella on voimassa Hämeenkyrön kunnanvaltuuston 16.12.1996 hyväksymä ja Hämeen ympäristökeskuksen 30.11.2001 vahvistama Hämeenkyrön keskustan yleiskaava 2010, jossa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), maa- ja metsätalousalueeksi (MT), tieliikenteen alueeksi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

Asemakaavoitettava suunnittelualue sisältyy 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 virkistystyksen alueet sekä täydennysrakentamisen ja uuden liikenneverkon tilanteessa, jossa valtatie 3 uusi linjaus, Hämeenkyrön ohitustie, on rakennettu.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti strategisessa yleiskaavassa 2040:



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



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. Rakentamislaki, joka tuli voimaan 1.1.2025, edellyttää, että kuntien tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Rakennusjärjestysluonnos on asetettu nähtäville kunnan verkkosivuille ja luonnoksesta on voinut jättää palautetta 17.3.2025 saakka.

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 (Maankäyttöinsinööri Anne Hannunen).

2.2 Tavoite

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa kaava-alueella voimassa olevat liikennealueet sekä uusi valtatie 3 linjaus *Hämeenkyrönväylä* alueelle hyväksytyn tiesuunnitelman ja alueella toteutuneen rakentamisen mukaisesti. Kaavatyön tavoitteena on myös mahdollistaa korttelissa 14 palo- ja pelastustointia palveleva rakentaminen ja huoltoasemapalveluille osoitetun osakorttelin vähäinen laajentaminen sekä osoittaa korttelin 14 alueelle kevyelle liikenteelle varattu katualue hyväksytyn tiesuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on osoittaa uusi yritysalue Hämeenkyrönväylän eritasoliittymän yhteyteen Häijääntien länsipuolelle, jossa tavoitteena on mahdollistaa myymälätilojen sekä palveluaseman sijoittuminen hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Suunnittelussa huomioidaan myös kaukoliikenne, paikallinen joukkoliikenne sekä liityntäpysäköinti. Tavoitteena on 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 (laadittu 2021 sekä 2023)
- Arkeologinen tarkkuusinventointi (laadittu 2022)
- Hulevesiselvitys (laadittu 2023)
- Liito-orava- ja viitasammakkoselvitys (laadittu 2023)
- Havainnekuvat ja näkymätarkastelu

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
- Ilmastovaikutukset

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
 - Lupa- ja valvontavirasto
 - Sisä-Suomen elinvoimakeskus (maantiet, maanteiden alueet)
 - Lounais-Suomen elinvoimakeskus (tulvariski - hulevedet)
 - Pirkanmaan hyvinvointialue PIRHA, Pirkanmaan pelastuslaitos
 - Pirkanmaan Jätehuolto Oy
 - Hämeenkyrön Vesi Oy
 - Leppäkosken Sähkö Oy
 - Elenia

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

Kevät 2026: *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

Syky 2026: 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:

Kaavasuunnittelija Anna-Maria Niilo-Rämä
puh. 044 486 0028, anna-maria.niilo-rama@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