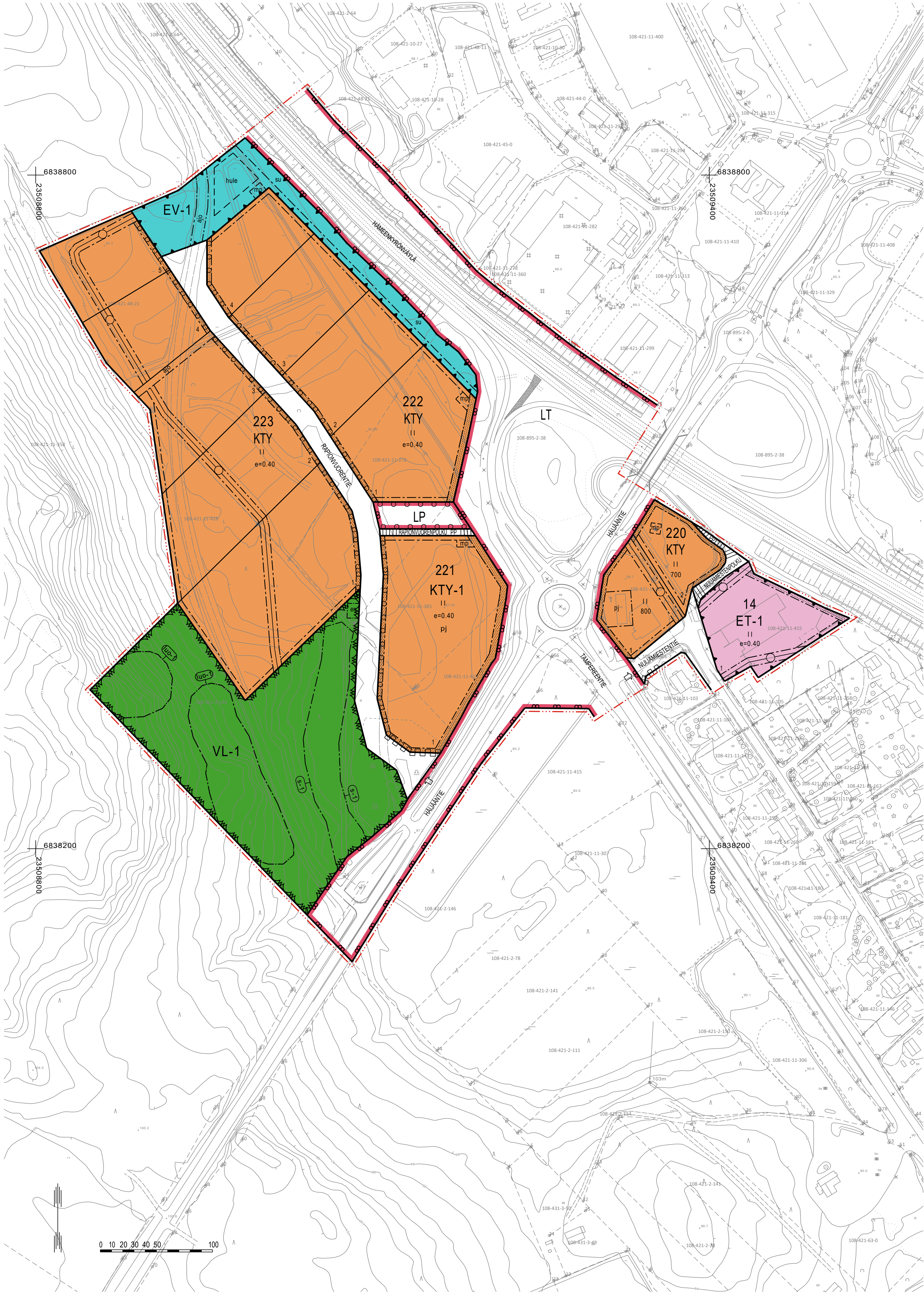




HÄMEENKYRÖN KUNTA
TIPPAVAARAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

2.9.2025 2.9.2026 1:2000

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

Asemakaavan laajennus koskee:
Kinteistöjä 108-421-11-428 Kolmio ja 108-421-11-385 TIPPAVAARA sekä osaa kinteistöjä 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:
Kortteilt 220 - 223, osa korttella 14 sekä erityis-, virkistys-, liikenne- ja katualueita.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KTY Toimitilarakennusten korttialue.
Alueelle saa rakentaa liike- ja toimitorakennuksia 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.

KTY-1 Toimitilarakennusten korttialue.
Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimitiloja, liike- ja toimitorakennuksia, varastorakennuksia sekä henkilö- ja raskaan liikenteen taukopaikan, myymälätilaa ja polttoaineen jakeluaseman. Alueella sallitaan myös vaihtoehtoisten polttoainneiden jakeluasemat sisältäen muun muassa kaasunjakelun, missä yhteydessä tulee huomioida tarvittavat varoetäisyydet. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä.

Lähivirkistysalue.
Alueelle on jätettävä ja tarvittaessa istutettava puita liito-oravan kulkuyhteyttä varten.

Maantien alue.

Yleinen pysäköintialue.

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

Suojaviiheralue.
Alueella sallitaan hulevesien käsittelyyn varattavat 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.
- Korttelin numero.
- 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.
- Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
- Alueen osa, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.
- Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa mainospylvään.
- Ohjeellinen hulevesien viivyytykseen ja hallintaan varattu alueen osa.
- Istutettava alueen osa.
- Istutettava puuriivi. Kunnan tulee huolehtia puuriivin istuttamisesta Rapionvuorentielleä ja LP-alueella kadun rakentamisen yhteydessä.
- Katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
- Ajoyhteys.
- Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- Maantien suojaj-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Alueelle ei saa sijoittaa suojaj-aitoja ja -valleja. Alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojilusta tai muuta kaivuutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Alueellisella elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella on liikenneturvallisuuden sitä vaatiessa oikeus poistaa suojaj-alueelta kasvillisuutta.
- 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 luonnonsuojelun (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 lehtolaiaku. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin 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 toisto- ja liikeltille 1 ap / 50 k-m²

LP-alueella on toteutettava myös liikunsteisten autopaikkoja sekä pyöräpysäköintimahdollisuus. Korttialueilla liikunsteisten 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 istutuksin. Korttialueilla pitää huolehtia siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitettut ajotiet ja muut kulkuyhteydet pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä. Tonttien välisille rajoille on kummallekin puolelle istutettava puuri.

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 muilla ominaisuuksiltaan yhtenäisen ja odustava kokonaisuus. Julkisuuissa tulee käyttää tehosteväri valkoisen, harmaan ja mustan lisäksi.

Alueella sallitaan aurinkosähköön hyödyntäminen. Aurinkopaneelin ja niiden kiinnityksien värin on oltava mahdollisimman lähellä katon väriä. Aurinkosähköön 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 aurinkosähköön tuotantoon.

Korttialueilla mainoslaitteet, julkisivu- ja ulkovaistaus tulee toteuttaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisyä tai muuta vaaraa valtatie 3 tai maantien 249 (Häijäntie) liikenteelle. Valtatie 3 ja maantien 249 (Häijäntie) suunnasta luettavien mainoslaitteiden sekä liikepaikkakipien valaistus ei saa sytyttää ja sammua jaksotaisesti eivätkä ne saa sisältää vaihtuviasäiliöistä esitystä.

Vähittäiskaupan suuryksikön alaraja 4000 k-m² koskee koko kaava-alueita. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

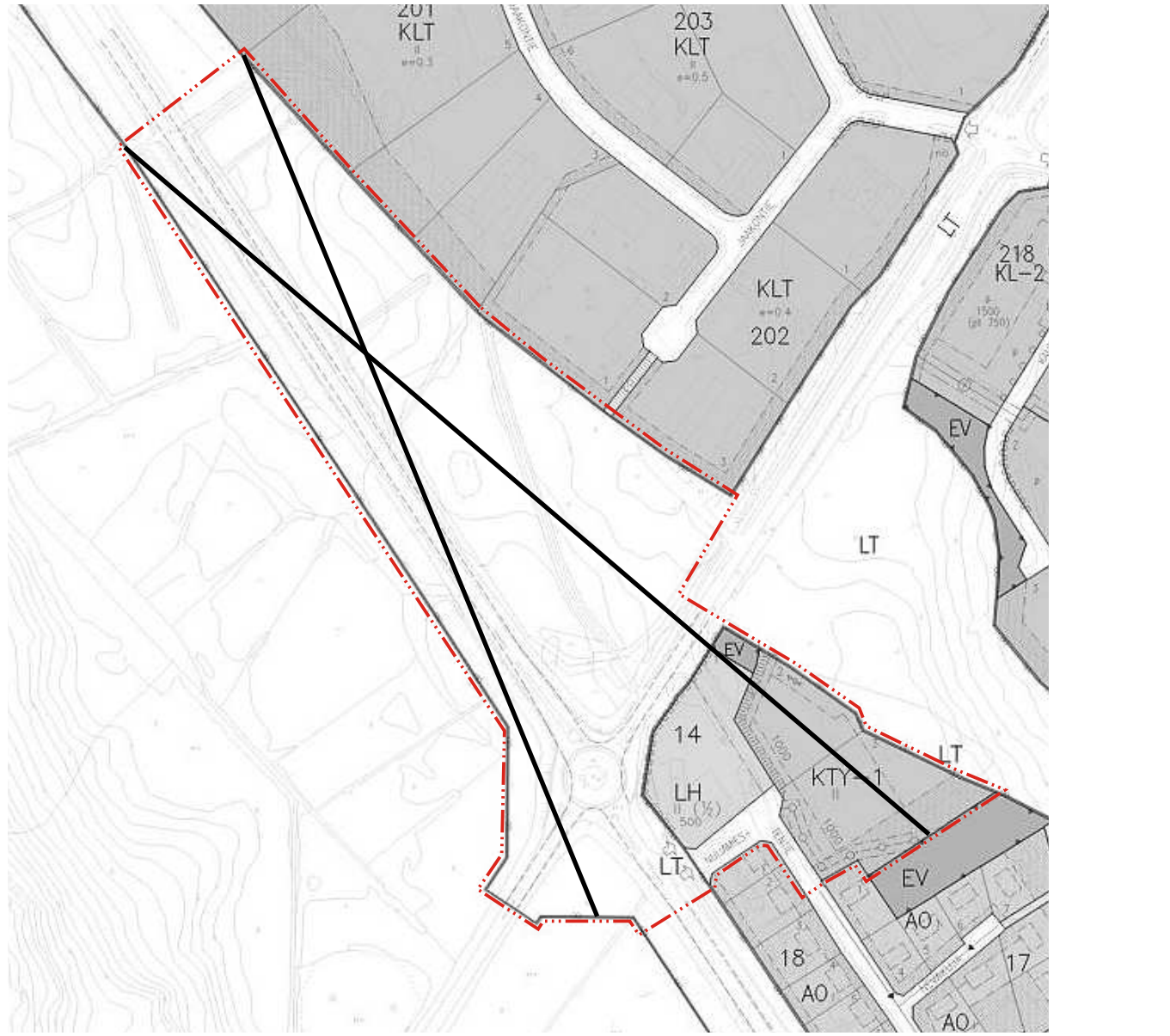
Korttialueilla tulee suosia erityisesti rakentamisen aikana hulevettä viivytettäviä ja suodattavia rakenteita. Hulevesien viivytysvaatimus rakennuspaikalla on 1 m³ viivytystilavuutta 100 m² rakennuspaikan vettä läpäisemättömää pinta-ala kohden. Imeytävien hulevesien tulee olla puhtaita. Hulevesien johtaminen kinteistöiltä 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 alueenkäyttölain (5.2.1999/132) 54 c §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Pohjakartta on hyväksytty Hämeenkyrössä 19.2.2025
Maankäyttöinsinööri Anne Hannunen

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



HÄMEENKYRÖN KUNTA Tippavaaran yritysalueen asemakaavan muutos ja laajennus	Nähtävillä: Hyväksytty: Tullut voimaan:	25.3. - 27.4.2026 _____.2026 § ____ _____.2026
 Nosto Consulting Oy Brahnenkatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101	Työnumero, versio YSK	1:2000 12122
Päiväys: Turussa 2.9.2026	Tiedosto: Tippavaaran_yritysalueen_AK_ver06_Hyakasynta.dwg	
	Päiväys: Turussa 2.9.2026	Pasi Lappalainen, dipl.ins. YKS 742