

VASTINEET 2.9.2026

HÄMEENKYRÖN KUNTA

TIPPAVAARAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Hämeenkyrön Tippavaaran yritysalueen asemakaavan muutos ja laajennus on ollut ehdotuksena nähtävillä 25.3.- 27.4.2026 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä seitsemän lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineet.

Lausunnot

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Lupa- ja valvontaviraston lausunto (23.4.2026): Pirkanmaan ELY-keskus on lausunut kaavan valmisteluaineistosta 11.4.2022. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavaratkaisu on kehittynyt hyvällä tavalla kaavaluonnosvaiheesta. Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettu huomioon. Asemakaavaehdotukseen laaditussa yleiskaavallisessa tarkastelussa esitetään asianmukaiset perustelut yleiskaavan vanhentuneisuudesta alueidenkäytölain 42.4 §:n mukaisesti. Lupa- ja valvontavirasto kiinnittää huomiota siihen, että asemakaavan KTY ja KTY-1 merkintöjen määräyksen mukaan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja määräytyy voimassa olevan maakuntakaavan mukaan. Ollen kuitenkin vähintään 4000 k-m², jos maakuntakaavassa ei ole edellä mainittua määräystä. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan määräyksen osalta kaavaehdotusta on vielä tarkistettava ennen hyväksymiskäsittelyä. Asemakaavalla on suora oikeusvaikutus maanomistajiin ja rakennushankkeisiin. Sen vuoksi asemakaavamääräysten tulee olla normatiivisesti täsmällisiä ja luettavissa suoraan asemakaavasta ilman erillistä tulkintaa. Asemakaavamääräys ei myöskään saa muuttua automaattisesti ilman asemakaavan omaa muutosta, eikä sen sisältöä voida siksi sitoa myöhemmin muuttuvaan normiin. Maakuntakaavan muuttaminen ei saa muuttaa asemakaavan sisältöä ilman asemakaavamenettelyä, osallistumista ja vaikutusten arviointia. Lupa- ja valvontavirasto pitää kuitenkin 4000 k-m² alarajaa Tippavaaran alueella perusteltuna. Kaavamääräyksessä on kuitenkin tarpeen täsmentää, että vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Lisäksi on tarpeen täsmentää, että suuryksikön alaraja koskee koko Tippavaaran kaava-aluea, eikä jokaista korttelia erikseen.	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. KTY- ja KTY-1-kaavamääräyksiä muutetaan ennen hyväksymiskäsittelyä siten, että määräyksistä poistetaan määräys ”Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja määräytyy voimassa olevan maakuntakaavan määräyksen mukaan. Jos maakuntakaavassa ei ole edellä mainittua määräystä, koon alaraja on 4000 k-m²”. Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys ”Vähittäiskaupan suuryksikön alaraja 4000 k-m² koskee koko kaava-aluea. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.”

VASTINEET 2.9.2025

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<u>Luontoasiat</u> Turkimusojassa sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen jokihelmisimpukan (raakku) esiintymispaikka, jonka heikentäminen tai hävittäminen on kielletty. Ensisijainen riski raakun elinolosuhteille liittyy pitkäkestoiseen veden samentumiseen ja hienoaineksen kulkeutumiseen, mikä voi seurata hulevesien määrän ja virtausnopeuden kasvusta rakennetuilla alueilla. Kaavassa on osoitettu raakun suojelun kannalta tarkoituksenmukaiset hulevesien hallintaa koskevat määräykset, joilla pyritään estämään valunnan lisääntyminen ja vedenlaadun heikkeneminen Turkimusojassa. Kaavaselostuksessa tunnistettu vaikutusmekanismi raakkuun on asianmukainen, ja kaavassa esitetyt määräykset ja hulevesiratkaisut ovat riittäviä ja oikeasuhtaisia ehkäisemään haitalliset vaikutukset, edellyttäen että määräyksiä noudatetaan täysimääräisesti jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa. Eri-tyisesti rakentamisen aikainen hulevesien hallinta ja valvonta on ratkaisevaa raakun suojelun kannalta, sillä juuri rakennusvaiheessa samentumariski on suurin. Kaava-alueella sijaitsee viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka, joka on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu. Kaavassa alue on osoitettu suojeltavaksi alueen osaksi, ja kaavamääräykseen sisältyy vaatimus siitä, että aluetta mahdollisesti muuttavat toimenpiteet edellyttävät erillistä selvitystä vaikutuksista viitasammakkoon. Lupa- ja valvontavirasto pitää myönteisenä, että viitasammakon elinympäristö (S-1) on osoitettu kaavassa rakentamisen ulkopuolelle lähivirkistysalueelle. Kaava-alueen lounaisosassa sijaitsee rehevä lehtolaikku, joka kuuluu metsälain 10 §:n mukaisiin erityisen tärkeisiin elinympäristöihin ja joka on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-1). Kaavamääräys, jonka mukaan aluetta ei saa muuttaa siten, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu, on luontokohteen suojelun kannalta perusteltu. Alueen osoittaminen lähivirkistysalueeksi tukee lehtokohteen säilymistä ja vähentää rakentamisesta aiheutuvaa reunavaikutusta. Asemakaavassa on huomioitu merkittävät luontoarvot, mukaan lukien jokihelmisimpukan esiintymän suojelutarve. Kaavassa annetut hulevesiä koskevat määräykset muodostavat kokonaisuuden, jonka avulla Turkimusojan vedenlaadun heikentyminen ja siitä aiheutuva riski jokihelmisimpukalle voidaan estää. Kaavan toteuttaminen ei lähtökohtaisesti vaaranna jokihelmisimpukan suojeltua esiintymää, mikäli kaavamääräykset ja hulevesiselvityksen mukaiset ratkaisut toteutetaan asianmukaisesti ja niitä valvotaan. Lupa- ja valvontavirasto ei näe estettä kaavan hyväksymiselle kaavaehdotuksen mukaisena.	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.

VASTINEET 2.9.2025

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Sisä-Suomen elinvoimakeskukseen lausunto (27.4.2026): Pirkanmaan ELY-keskus on antanut 8.4.2022 päivätyn lausunnon (PIRELY/1314/20222) Tippavaaran yritysalueen asemakaavamuutoksen ja laajennuksen luonnoksesta. Sisä- Suomen liikenneosasto tuo vielä esiin aiemmassa lausunnossa esiin nostettuja kaava-alueen maantieverkkoa ja liikennettä koskevia seikkoja. Hämeenkyrön kohdalla uuden valtatie 3, Hämeenkyrönväylän valmistumisen jälkeen vanha nk. syrjään jäänyt valtatie 3 (kaava-alueella Tampereentie) muuttui yhdystieksi 2620. Syrjään jäänyt Tampereentie tulee osoittaa asemakaavoissa katuna (alueidenkäyttölaki 86 § 4 mom), siten asemakaavaehdotusta on siltä osin tarve muuttaa. Asemakaavassa kaduksi osoitettu maantie muuttuu kaduksi kunnan tekemällä kadunpitopäätöksellä (AKL 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. Raipionvuorentien liittymässä maantiellä 249, Häijääntiellä on syytä varautua aluevarauksessa liittymän kanavointiin, joka voi olla tarpeen, jos Tippavaaran yritysalueen liikenne aiheuttaa maantiellä 249 ja Hämeenkyrön eritasoliittymässä toimivuusongelmia. Liittymän mahdollinen parantaminen on Hämeenkyrön kunnan vastuulla. Asemakaava-alueen rakentamisen yhteydessä nykyinen Raipionvuoren yksityistien liittymä tulee poistaa. Hulevesien hallinnan osalta selvitysvelvollisuus ja ratkaisut on jätetty rakentamislupavaiheessa tehtäviksi tonttikohdaisilla kuivatusratkaisuille. Hulevesien johtamisen osalta tulee huomioida, ettei niitä saa johtaa maanteiden kuivatusjärjestelmiin. Asemakaava-alueelle on sijoitettu tehdyissä tiesuunnitelmissa esitettyjen ratkaisujen mukaisesti Kyröskosken eritasoliittymäalueen, että Hämeenkyrönväylän ylijäämämaita, joiden mahdollinen poistaminen alueelta on Hämeenkyrön kunnan tai alueen rakentajan vastuulla. Liikenneosasto pitää hyvänä, että asemakaavassa on osoitettu varaus liityntäpysäköintialueelle. Alueen suunnittelussa on selvitettävä mahdolliset tarpeet valtatielle 3 toteutetun linja-autopysäkin ja sille johtavan jalankulku- ja pyö-	Yhdystie 2620 on valtion ylläpitovastuuseen lukeutuva maantie. Maantien kaavoittaminen kaduksi ei vielä lakkautta maantietä, vaan se säilyy maantienä, kunnes kunta tekee kadunpitopäätöksen AKL 86 a §:n mukaisesti. Käsillä olevassa kaavamuutoksessa ja laajennuksessa yhdystietä 2620 ei ole tarpeen osoittaa erikseen katualueena. Yhdystie on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu lähes kokonaan maantien alueena (LT), jota mahdollinen kadunpitopäätös tulisi myös koskemaan. Lisäksi on huomattava, että uudella Hämeenkyrönväylällä hidasliikenne on kielletty. Tästä syystä valtatie suuntainen rinnakkaistieverkosto on liikennejärjestelmän toimivuuden ja maankäytön saavutettavuuden kannalta tarpeellinen. Rinnakkaistieverkosto palvelee tällöin valtatie liikenteellistä kokonaisuutta ja korvaa niitä yhteyksiä, joita ei voida osoittaa uudelle valtatielle. Tämän vuoksi rinnakkaistieverkoston toteuttamis- ja ylläpitovastuun tulee lähtökohtaisesti kuulua valtion tieviranomaiselle eikä kunnalle asemakaavan perusteella. 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. Kaavan yleisen määräyksen mukaan hulevesien johtaminen kiinteistöiltä katualueiden hulevesien johtamisrakenteisiin tulee toteuttaa siten, että alapuolisille rakenteille ei aiheudu tulvahaittoja. Lisäksi selvitys hulevesien johtamisesta ja hulevesien käsittelystä on esitettävä rakentamislupaa haettaessa. Kaavassa on huomioitu hulevesien hallinta riittävällä ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.

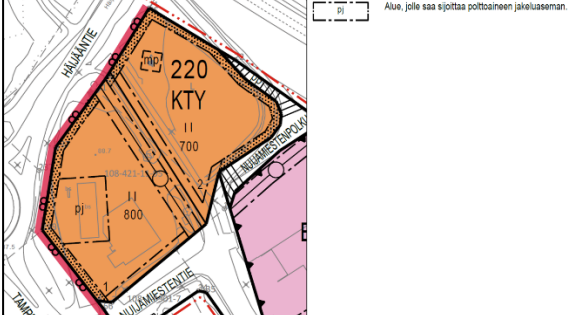
VASTINEET 2.9.2025

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
räily-yhteyden muutoksille sekä varautua muutosten toteuttamiseen tienpitäjän / liikenneosaston antaman luvan tai sopimuksen perusteella. Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto muistuttaa vielä, että rakennettaessa maanteiden varteen, on niin asemakaava-alueilla kuin asemakaavan ulkopuolisilla alueilla kuultava liikenneosastoa naapurina. Myös maantien suunnasta luettavien mainoslaitteiden sijoittamisesta on kuultava sisä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastoa. Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto ottaa kantaa kaavaratkaisuihin niiden asioiden osalta, joilla on vaikutusta maantieverkkoon ja liikennejärjestelmään sekä myös kaava-alueille liikenteestä mahdollisesti kohdistuvien vaikutusten osalta. Sisä-Suomen elinvoimakeskus pyytää Hämeenkyrön kuntaa lähettämään viipymättä Tippavaaran yritysalueen asemakaavan hyväksymispäätöksen liitteineen elinvoimakeskuksen kirjaamoon.	Merkitään tiedoksi.
Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto (24.4.2026): Kaavahankkeeseen liittyen on suoritettu arkeologinen tarkkuusinventointi (Heilu Oy, 2022), jonka raportin mukaan asemakaava-alueelta ei ole löytynyt arkeologisia kohteita. Myös kaavaselistusta on täydennetty arkeologisen kulttuuriperinnön ja sitä koskevien tutkimusten osalta asianmukaisesti. Siten Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
Sivistyslautakunnan lausunto (29.4.2026): Luonnosvaihtoehdoilla ei ole vaikutusta sivistyspalvelujen palvelutuotantoon.	Merkitään tiedoksi.
Nuorisovaltuuston lausunto (8.4.2026): Nuorisovaltuusto katsoo, että asemakaavamuutoksella ja laajennuksella on merkittäviä sekä kauaskantoisia vaikutuksia kuntamme taloudelliseen hyvinvointiin ja elinvoimaisuuteen. Tällainen kehitys luo Hämeenkyrölle yritysystävällistä ja työllistävää mainetta. Yritysalue ja sen saavutettavuus tuovat kuntaamme työntekijöitä, yrittäjiä sekä alueen vaikutusten myötä myös henkilöitä, jotka eivät työskentele alueella. Kaavamuutoksessa ja laajennuksessa huomioitua ympäristötekijät ovat erittäin keskeisiä yritysalueen ohella. On tärkeää, että suunnitellut ympäristötoimet, kuten viitasammon levähdys- ja lisääntymispaikkojen turvaaminen, liito-oravan kulkuyhteyksien varmistaminen tarvittaessa puita istuttamalla sekä rehevän lehtolaikun suojaaminen, toteutuvat myös käytännössä. Myös ilmasto- ja ilmastovaihtelut ovat tärkeitä huomioitavia tekijöitä yritysalueen toteutuksessa. Lisäksi muidenkin alueiden kuin yritysalueen, kuten lähivirkistysalueen, huolellinen toteutus ja kunnossapito on olennaista. Toimiva hulevesiverkosto ja sen kunnossapito ovat keskeisiä koko alueen toiminnan ja ympäristön kannalta. On tärkeää, että edellä mainittujen toimien merkitys ympäristön hyvinvoinnille ja luonnon monimuotoisuudelle ymmärretään. Samalla korostetaan, että ympäristötoimia ja	Nuorisovaltuuston lausunto sekä esitetyt kehitysehdotukset merkitään tiedoksi.

VASTINEET 2.9.2025

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
alueiden kunnossapitoa ei tule unohtaa, vaan niiden tulee toteutua myös pitkällä aikavälillä. Nuorisovaltuusto esittää, että kunta nimeää tahon, jonka tehtävänä on seurata ja raportoida säännöllisesti ympäristötekijöiden toteutumista alueen arjessa. Alueen kehittämisessä ja rakentamisessa on tärkeää huomioida saavutettavuus kaikille kuntalaisille, myös ilman omaa autoa tai muuta ajoneuvoa. Toivomme, että alueen suunnittelussa ja toteutuksessa varmistetaan toimivat ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet sekä mahdollisuuksien mukaiset joukkoliikenneyhteydet. Yritysalue kannustaa nuoria innostumaan yrittäjyydestä ja taloudesta yleisesti. Uusien yritysten myötä nuorille voi avautua uusia työpaikkoja, kesätyömahdollisuuksia sekä harjoittelupaikkoja. On tärkeää, että kunta edistää aktiivisesti nuorten työllistymismahdollisuuksia alueella esimerkiksi yhteistyössä yritysten ja oppilaitosten kanssa. Nuorten yrittäjyyttä tulee tukea luomalla matalan kynnyksen mahdollisuuksia yritystoiminnan aloittamiseen. Yritysalue vahvistaa nuorten mielikuvaa Hämeenkyröstä kuntana, jossa yrittäjyys- ja työmahdollisuudet ovat laajat, ja jossa edellytykset työuran rakentamiselle ovat kestäväällä ja kasvavalla pohjalla. Elinvoimainen kunta syntyy, kun nuorilla on syy jäädä, mutta myös mahdollisuuksia ja turvallinen olo palata takaisin kuntaan. Nuorisovaltuusto puoltaa edellä esitetyn perustein ja kehitysideoineen Tippavaaran yritysalueen asemakaavamuutoksen ja laajennuksen ehdotuksen hyväksymistä.	
Ympäristöterveydenhuollon lausunto (17.4.2026): Yritysalueen laajentaminen lisää merkittävästi vettä läpäisemättömien pintojen määrää. Kaavaehdotuksessa tulee varmistaa riittävä ja luonnonmukainen hulevesien hallinta, jotta esimerkiksi Turkimusojoassa esiintyvän jokihelmisimpukan elinedellytykset eivät heikenne tai häviä. Myös kaava-alueen viherrakenteen ja ekologisten yhteyksien säilyminen on tärkeää luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi.	Kaavamuutoksessa ja laajennuksessa on pyritty mahdollisimman hyvin varmistamaan hulevesien riittävä hallinta ja ehkäisemään etenkin Turkimusojoassa esiintyvän jokihelmisimpukan elinedellytysten heikkene mistä. Kaavassa on annettu hulevesien hallintaa koskeva yleinen määräys, jonka mukaan esimerkiksi korttelialueilla tulee suosia erityisesti rakentamisen aikana hulevettä viivyttäviä ja suodattavia rakenteita ja lisäksi 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 rakentamislupaa haettaessa. Myös luonnonsuojeluun ja luontoarvoihin liittyvistä asioista ja niiden valvonnasta vastaava viranomainen eli Lupa- ja valvontavirasto (LVV) on lausunnossaan kaavaehdotuksesta (23.4.2026) todennut, että "Kaavassa annetut hulevesiä koskevat määräykset muodostavat kokonaisuuden, jonka avulla Turkimusojan vedenlaadun heikentyminen ja siitä aiheutuva riski jokihelmisimpukalle voidaan estää. Kaavan toteuttaminen ei lähitökohtaisesti vaaranna jokihelmisimpukan suojelua

VASTINEET 2.9.2025

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Kaavakartan 2.9.2025 korttelialueeseen 220 KTY on merkitty alue polttoaineen jakeluasemalle. Kuitenkaan kaavamääräyksissä jakeluasemaa ei ole mahdollistettu, ainoat sallitut ovat liike- ja toimistorakennukset sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat teollisuus- ja varastorakennukset. Sastamalan kaupungin ympäristönsuojelulla ei muuta huomautettavaa ehdotuksesta.	esiintymää, mikäli kaavamääräykset ja hulevesiselvityksen mukaiset ratkaisut toteutetaan asianmukaisesti ja niitä valvotaan.” Lupa- ja valvontaviraston lausunto on kaavaselvityksen liitteenä 14 sekä vastine lausuntoon ylempänä tässä asiakirjassa (liite 15). Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä lausunnon perusteella muutoksia. Vaikka varsinaisessa KTY-korttelialuetta koskevassa kaavamääräyksessä ei mainita polttoaineen jakeluasemaa, on KTY-kortteliin 220 osoitettu pistekatkoviivalla sekä kirjainyhdistelmämerkinnällä pj erikseen alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.  Merkitään tiedoksi.
Rakennusvalvonnan lausunto (17.4.2026): Kaavassa kaavamääräykset ovat selkeitä ja mahdollistavat toteutuskelpoisen rakentamisen ja lupaprosessin hallittavuuden. Yleismääräyksissä on huomioitu tekninen toteutettavuus esim. pelastustiet, esteettömyys, paloturvallisuus ja hulevesien hallinta. Rakennusvalvonta arvioi, että kaavassa esitetyt tavoitteet ovat toteutettavissa rakentamisluvassa. Valtatien varteen sijoittuvassa asemakaavoituksessa meluvaatimukset ja -ohjeavrot ovat keskeisessä asemassa asukkaiden viihtyvyyden ja terveyden turvaamiseksi. Kaavassa olisi mahdollista asemakaavamerkinnällä osoittaa melusuojuuksia vaativia alueita, jotka velvoittavat rakentajaa meluntorjuntatoimenpiteisiin.	Merkitään tiedoksi. Kaava-alueelle ei käsillä olevassa asemakaavassa osoiteta lainkaan asumista. Valtatien melusuojaus on huomioitu uutta Hämeenkyrönväylää varten laadituissa tiesuunnitelmissa (Väylävirasto: https://vayla.fi/vt3-hameenkyronvayla)

Turussa 2.9.2026

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742