

HÄMEENKYRÖN KUNTA

HÄIJÄÄNTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



1.12.2020

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Rakennettu ympäristö	8
Luonnonympäristö	8
Muinaismuistot	8
Maanomistus	8
Liikenne	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	10
Asemakaava	12
Rakennusjärjestys	13
Luontoselvitys	13
Pohjavesi	13
Kaavan pohjakartta.....	13
Rakennuskiellot	13
3. Suunnittelun vaiheet	14
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	14
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	14
Viranomaisyhteistyö.....	14
Osalliset ja vireille tulo	14
Kaavaehdotus	14
Kaavan hyväksyminen.....	15

4. Asemakaavan kuvaus	16
4.1. Kaavan rakenne	16
Mitoitus	16
4.2. Aluevaraukset	16
Korttelialueet	16
Liikennealueet	17
4.3. Asemakaavan vaikutukset	17
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
Asemakaavan muut vaikutukset	18
5. Asemakaavan toteutus	19
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	19
5.3. Toteutuksen seuranta	19

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 1.12.2020)
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

1.0	Kaavaehdotus	1.12.2020	Hämeenkyrön kunnanhallitus on käsitellyt kaavaehdotuksen ___.__.2020 § __
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	___.__.2020	Hämeenkyrön kunnanhallitus on hyväksynyt kaavamuutoksen ___.__.2020 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

HÄMEENKYRÖN KUNTA HÄIJÄÄNTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Kortteleita 202, 204 (osa) ja 218, liikenne- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 202, 204 (osa) ja 218, liikenne- ja katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavamuutoksen laidinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	19.12.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	19.12.2019 lähtien
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. - ___.__.2020
Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan	___.__.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

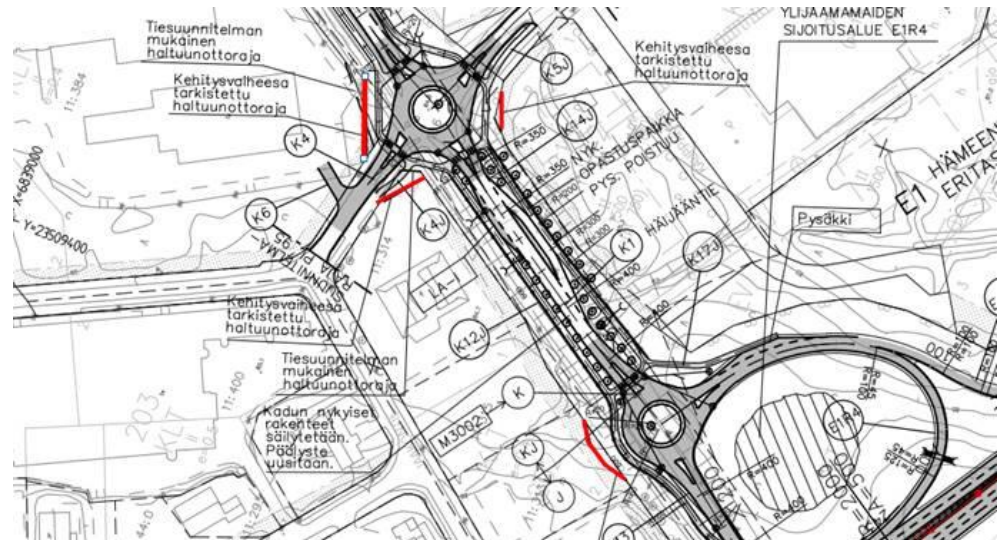
Suunnittelualue sijaitsee Hämeenkyrön Tippavaarassa ja käsittää osan Häijääntiestä sekä Häijääntien varrella sijaitsevat korttelit 202, 204 (osa) ja 218. Häijääntie alkaa Hämeenkyrön Valtakadulta ja jatkuu Hämeenkyrön läpi lounaaseen Sastamalan kaupunginrajalle saakka. Valtatie 3 (Vaasantie) sijaitsee suunnittelualueesta noin 200 metriä lounaaseen.

Suunnittelualue rajautuu etelässä ja pohjoisessa liikennealueeseen, idässä suojaviheralueeseen, Kauppakaareen sekä Kyreltiehen, luoteessa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen ja lännessä Tippavaarantiehen, Jaakontiehen sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun katuun.

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tuleva tiesuunnitelman mukainen kiertoliittymä Tippavarantien,

Kyreltien sekä Häijääntien risteykseen. Kaavamuutoksessa on tarkoitus osoittaa osa Häijääntien yleisen tien alueesta (LT) katualueeksi sekä vähäisesti laajentaa katualuetta ja maantiealuetta korttelien 202, 204 (osa) sekä 218 alueille Kyreltien, Häijääntien ja Tippavaarantien risteyksessä sekä pieneltä osin Häijääntien länsipuolella. Muutos toteuttaa alueelle laadittua tiesuunnitelmaa.



Asemakaavan muutos on tarkoitus laatia siten, että se voidaan käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä (MRL 52 §).

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

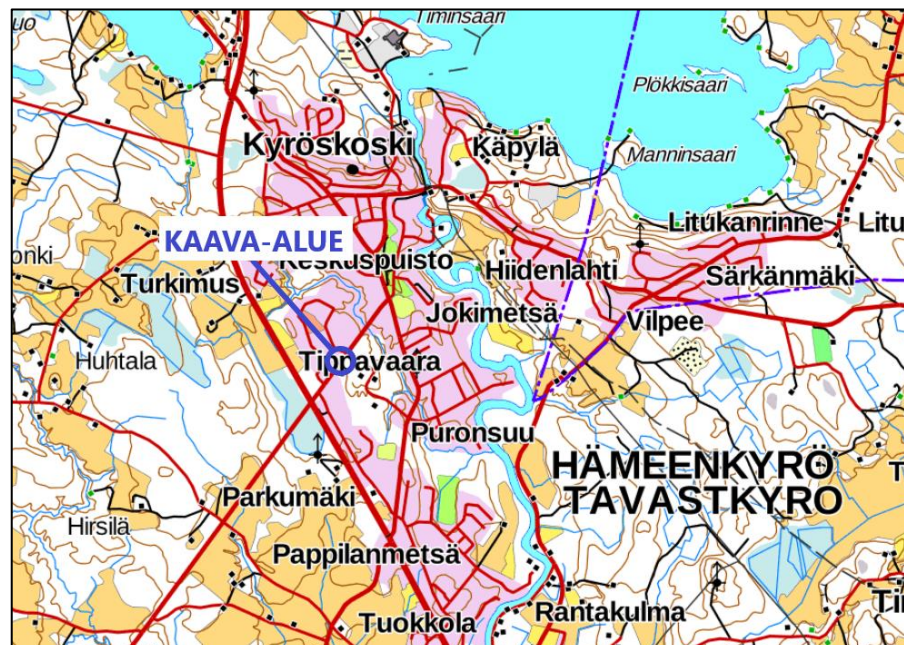
Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää Häijääntien maantietalueen rakennettavan Hämeenkyrön eritasoliittymän pohjoisen ramppiliittymän ja Kyreltien/Tippavaarantien väliseltä alueelta. Suunnittelualueeseen kuuluu tarkoituksenmukaisesti myös Tippavaarantien katualuetta sekä Häijääntietä ympäröivät liike- ja toimistorakennusten korttelit 202, 204 (osa) ja 218.

Suunnittelualue käsittää kiinteistöt 108-421-11-315 Tippavaara II, 108-421-11-329 Ojavarsi, 108-421-11-384 Tippavarasto, 108-421-11-408 Kiinteistö Oy Hämeen Varala, 108-421-11-415 Varala, 108-895-2-6 Yleinen tie, 108-421-11-299 TIPPA I, 108-421-11-313 JÄLLIVAARA, 108-421-11-410 Tontti 1b/202 ja 108-421-11-314 TIPPA II.

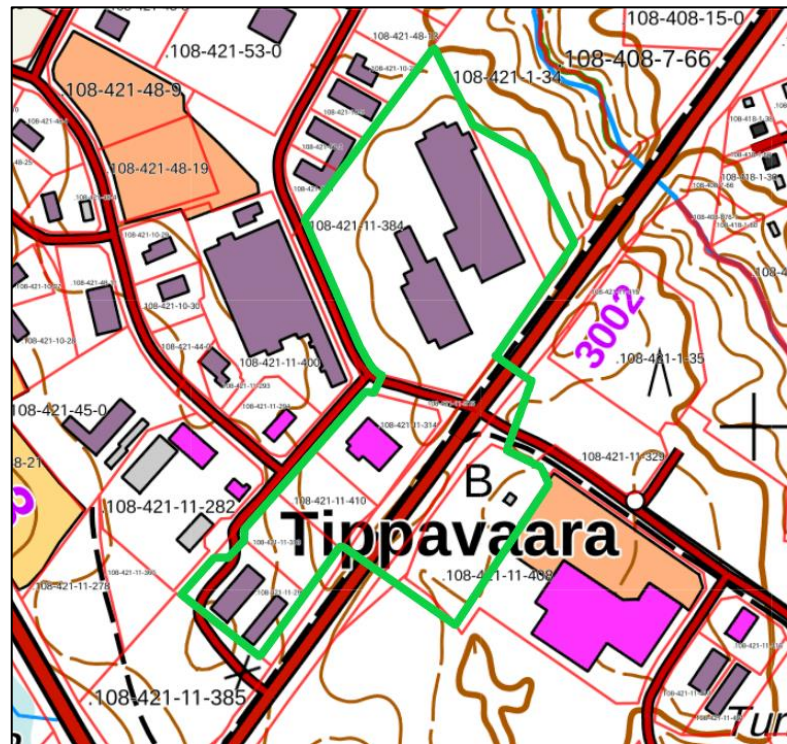
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8 hehtaaria.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



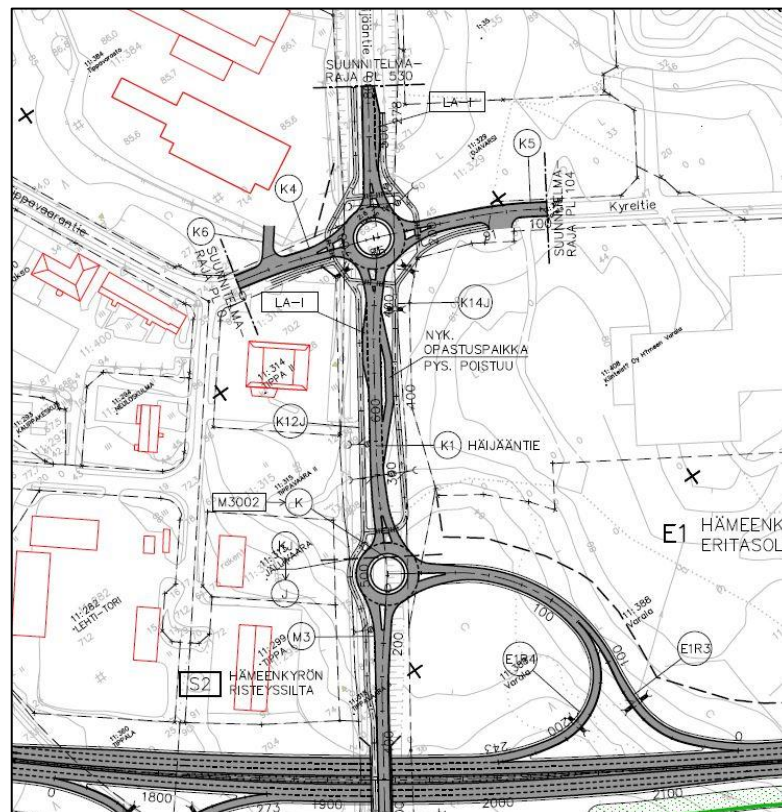
Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualan ohjeellinen rajaus vihreällä:



Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Ote suunnittelualuetta koskevasta tiesuunnitelmasta:



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee liike-, teollisuus- ja varastorakennuksia kortteleissa 202 ja 204, kuten Hämeenkyrön tarvikepiste Oy ja Metsä Fibre Oy. Korttelissa 218 suunnittelualueen itäosassa sijaitsee polttoaineen jakeluasema. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee teollisuuden ja kaupan/liiketoiminnan rakennuksia. Häijääntien kaakkoispuolella sijaitsee muun muassa K-Supermarket ja Tokmanni parkkipaikoineen ja luoteispuolella Kyrel Oy.

Alueelta ei ole tiedossa rakennetun ympäristön arvokohteita.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen luonnonympäristö on rakennettua kaupungin taajama-aluetta liike- ja teollisuusrakennuksineen ja suunnittelualueen ympärillä on laajoja pelto- ja metsäalueita. Suunnittelualueen maaperä on pääosin hiesua ja savea. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöistä 108-421-11-315 TIPPAVAARA II sekä 108-421-11-415 Varala ovat Hämeenkyrön kunnan omistuksessa ja kiinteistöt 108-421-11-329 OJAVARSI, 108-421-11-384 Tippavarasto, 108-421-11-299 TIPPA I, 108-421-11-313 JÄLLIVAARA, 108-421-11-314 TIPPA II, 108-421-11-408 Kiinteistö Oy Hämeen Varala sekä 108-421-11-410 Tontti 1b/202 ovat yksityisessä omistuksessa. Kiinteistö 108-895-2-6 Yleinen tie on valtion omistuksessa.

Liikenne

Suunnittelualueella Häijääntiellä keskimääräinen vuorokausiliikenne (2019) on 3863 ajoneuvoa/vrk. Valtatie 3:lla keskimääräinen vuorokausiliikenne on 10523 ajoneuvoa/vrk. (Lähde: Väylävirasto.)

Valtatie 3.a parannetaan Hämeenkyrön kohdalla Kyröskosken ja Hanhijärven välillä. Hankkeen tavoitteena on liikenteen ja kuljetusten sujuvuuden ja turvallisuuden parantaminen sekä suunnitellun maankäytön mahdollistaminen. Uusi keskusväylä on noin 10 kilometrin pituinen kapea keskikaiteellinen nelikaistainen valtatie. Uusi

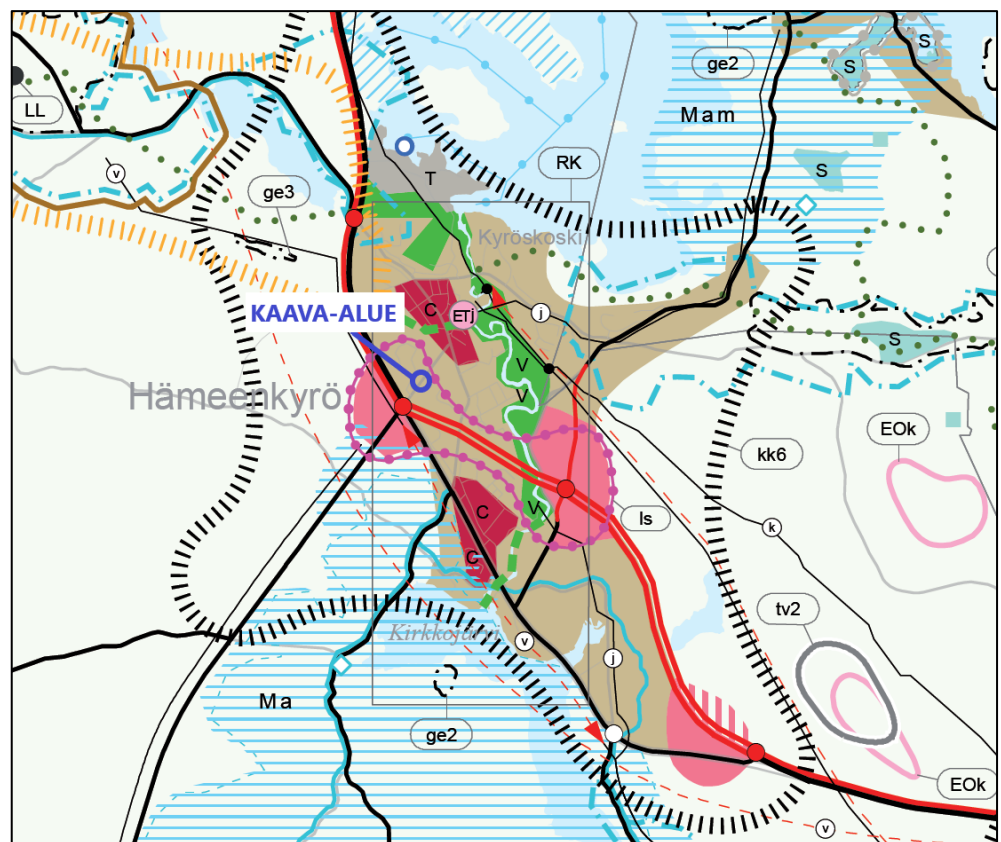
kolmostie erkanee nykyisestä valtatiestä Hanhijärvenkohdalla Hämeenkyrön eteläpuolella, ja palaa takaisin Hämeenkyrön keskustan pohjoispuolella Tippavaarassa. (Lähde: Väylävirasto.)

2.2. Suunnittelutilanne

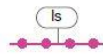
Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa 2040 osoitettu maankäytön kehittämisen kohdealueeksi liikenteellisessä solmukohdassa sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi. Suunnittelualueen lounais- eteläpuolelle on osoitettu uusi moottoriväylä ja uusi eritasoliittymä.

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Pirkanmaan maakuntakaavakartta 2040.

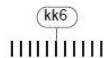


Maankäytön kehittämisen kohdealue liikenteellisessä solmukohtassa.

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja liikenteellisesti vetovoimaiset alueet, joihin on tarkoituksenmukaista sijoittaa yritystoimintoja ja joiden maankäytön yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla voidaan eheyttää yhdyskuntarakennetta. Merkinnällä on osoitettu Orivedellä valtatie 9 ja kantatien 58 risteysalue Oripohjan ympäristössä sekä Hämeenkyrön keskustaajamassa uuden valtatie 3 linjauksen ja sen eritasoliittymien lähivaikutusalue.

Kehittämissuositus:

Alueen maankäyttö tulee suunnitella siten, että alueelle sijoittuvat toiminnot täydentävät taajamarakennetta, parantaen väylien eri puolille sijoittuvien alueiden keskinäistä kytkeytyvyyttä. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa erityistä huomiota tulee kiinnittää ympäristö- ja maisema-arvoihin sekä liikennejärjestelyihin mukaan lukien liityntäpysäköintiratkaisut.



Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajakentämispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuositus:

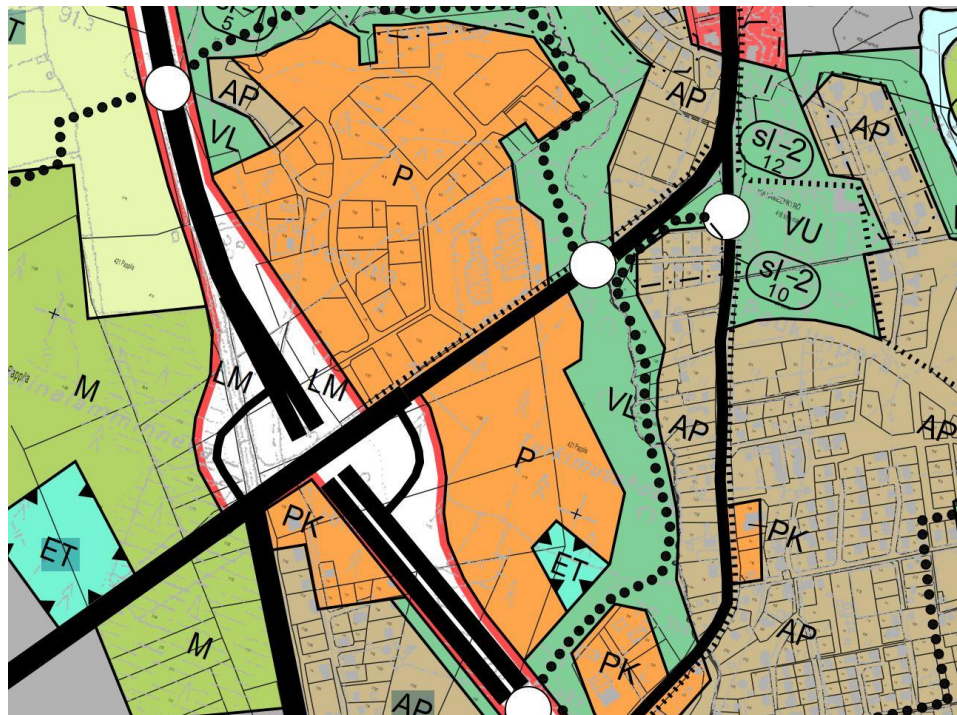
Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskunta-rakentamiseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Pirkanmaan ympäristökeskuksen 30.11.2001 vahvistama *Hämeenkyrön keskustan yleiskaava 2010*. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) sekä tieliikenteen alueeksi (LM). Suunnittelualueelle on osoitettu seudulliset ja alueelliset pääväylät sekä kevyen liikenteen väylä.

Ote yleiskaavasta:



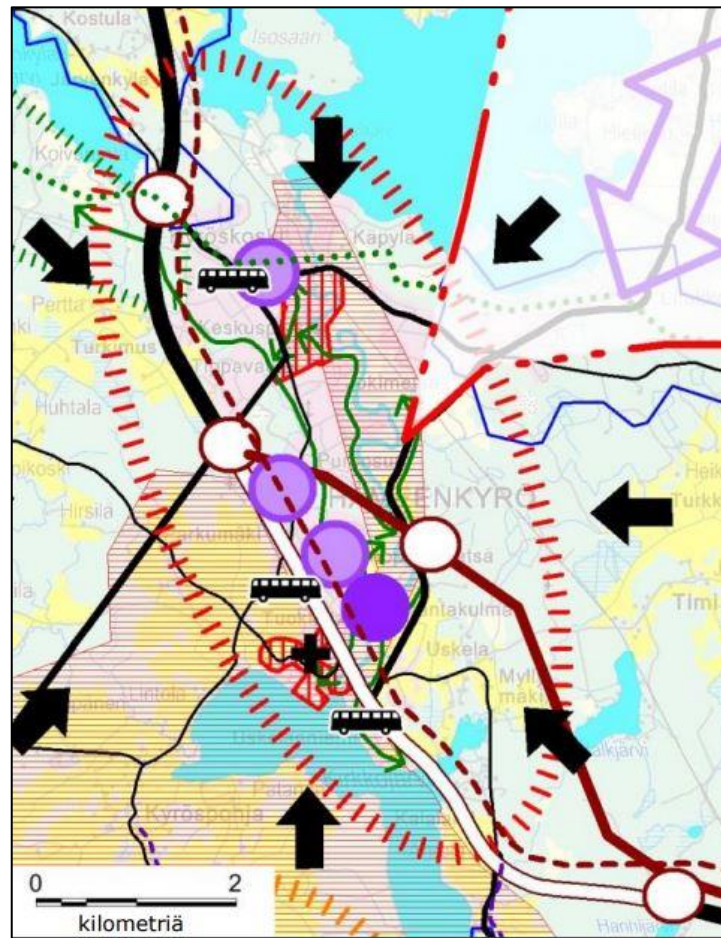
Lähde: Hämeenkyrön keskustan yleiskaava 2010.

	PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
	TIELIIKENTEEEN ALUE.
	SEUDULLINEN PÄÄVÄYLÄ.
	ALUEELLINEN PÄÄVÄYLÄ.
	KEVYEN LIIKENTEEEN VÄYLÄ.

Hämeenkyrön kunnanhallitus käynnisti 16.4.2007 Hämeenkyrön keskusta 2010 -yleiskaavan tarkistuksen laadintatyön (*Hämeenkyrön keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2040*).

Suunnittelualueella on voimassa myös Hämeenkyrön kunnanvaltuuston 2.11.2015 hyväksymä *Strateginen yleiskaava*, jossa maankäyttöä on käsitelty hyvin pienimittakaavaisella tasolla. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta.

Ote voimassa olevasta strategisesta yleiskaavasta:



Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 10.12.2012 hyväksytty *Kauppakaaren (sivutien) asemakaavan muutos*, Turun ja Porin lääninhallituksen 13.2.1985 vahvistama *Kirkonseudun asemakaavan muutos* (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana) sekä Turun ja Porin lääninhallituksen 16.7.1987 vahvistama *Kirkonseudun asemakaavan muutos* (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana). Suunnittelualue on voimassa olevissa asemakaavaoissa osoitettu liike-, teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (KLT), liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (KL-2), yleisen tien alueeksi (LT) sekä katualueeksi (rakennuskaavatie).

Ote ajantasa-asetuksesta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:



Rakennusjärjestys

Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2013.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia erillistä luontoselvitystä. Suunnittelualue on rakennettua taajama- aluetta sekä yleisen tien aluetta, joka muutetaan katualueeksi.

Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos on käynnistetty kunnan toimesta osana valtatie 3:n parannushanketta ja 2010 valmistunutta VT3 Hämeenkyrön ohituksen tiesuunnitelman toteuttamista. Kaavamuutos toteuttaa yleiskaavan, voimassa olevan asemakaavan sekä alueella laaditun tiesuunnitelman tavoitteita.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaehdotuksesta.

Osalliset ja vireille tulo

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 4.11.2019.

Hämeenkyrön kunnanhallitus on tehnyt kaavamuutoksen vireilletulopäätöksen 9.12.2019 § 204. Kaavamuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta on kuulutettu 19.12.2019 paikallislehti UutisOivassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 19.12.2019 alkaen Hämeenkyrön kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla (www.hameenkyro.fi).

Vireilletulon jälkeen kaava-alue on laajennettu siten, että siihen on otettu mukaan korttelit 202, 204 (osa) sekä 218. Kaavamuutosalue vastaa laadinnassa olevien maantie- ja katusuunnitelmien tavoitteita. Päivitetty OAS on kaavaselostuksen liitteenä 2.

Kaavaehdotus

Hämeenkyrön kunnanhallitus on käsitellyt 1.12.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2020 § __ ja päättänyt asettaa kaavaehdotuksen yleisesti nähtäville 14 vuorokauden ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta on kuulutettu __.__.2020 paikallislehti UutisOivassa, ja kaava on ollut nähtävillä Hämeenkyrön kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla (www.hameenkyro.fi) __.__. - __.__.2020 välisenä aikana.

Kaavan hyväksyminen

Hämeenkyrön kunnanhallitus on hyväksynyt Häijääntien asema-
kaavamuutoksen __.__.2020 § __.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on osoitettu korttelit 202, 204 (osa) ja 218 sekä liikenne- ja katualuetta.

Mitoitus

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 8,14 hehtaaria.

Kaavassa on osoitettu liike- ja toimisto- ja varastorakennusten korttelialuetta (KLT) noin 5,96 hehtaaria, liikerakennusten korttelialuetta (KL) noin 0,98 hehtaaria, liikennealuetta noin 0,01 hehtaaria ja katualuetta noin 1,19 hehtaaria.

Korttelien 202 ja 204 tehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0,40$. Kortteliin 218 on osoitettu rakennusoikeutta 1500 k-m^2 . Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä $25\,344 \text{ k-m}^2$. Kaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeus vähenee noin 130 k-m^2 .

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Korttelit 202 ja 204 (osa)



Liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Kortteli 218



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Kortteliin rakennusoikeudesta enintään 750 k-m^2 saa osoittaa päivittäistavaran kaupalle. Alueelle ei saa sijoittaa alle 100 k-m^2 pienmyymälöitä, kahvoloita ja ravintoloita lukuun ottamatta.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta, kerroslukua, rakennusten sopeutumista ympäristöön, autopaikkoja sekä rakentamattomia tontin osia.

Liikennealueet



Yleisen tien alue.

Kaavassa on osoitettu katualuetta (Häijääntie, Tippavaarantie).

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksessa muutetaan yleisen tien aluetta katualueeksi ja katualuetta laajennetaan vähäisesti korttelien 202, 204 (osa) ja 218 alueille. Muutos on vähäinen ja muutos on osa valtatie 3 parannushanketta. Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen väestörakenteen kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavamuutoksen jälkeen, kun kunta tekee Häijääntiestä erillisen kadunpitopäätöksen, alue siirtyy kunnan omistukseen. Tämän jälkeen kunnalla on velvollisuus huolehtia katualueen hoidosta ja kunnossapidosta.

Palvelut

Kaavamuutos on osa valtatie 3 parannus- ja uutta tiesuunnitelmaa, jonka avulla liikenteen sujuvuutta Tippavaaran liittymässä pyritään helpottamaan ja sujuvoittamaan. Laajemmin tiehankkeella ja siihen liittyvällä kunnan katusuunnitelmalla on positiivinen vaikutus alueen palveluihin. Tierakentaminen saattaa hetkellisesti haitata alueen palvelujen saavutettavuutta.

Yritysvaikutukset

Uusi valtatie 3 sujuvoittaa liikennettä Tippavaaran kohdalla. Laajemmin tiehankkeella on suurella todennäköisyydellä positiivinen vaikutus alueen yritysnäkymiin ja työllisyyden kehittymiseen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavassa osoitetaan yleinen tiealue katualueeksi. Muutoksella ei ole vaikutusta alueen luonnonympäristöön.

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen tai kuntatalouteen. Kaava-alueella ei ole erityisiä luonnonkulttuuri- tai maisema-arvoja.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on kuulutuksella saanut lainvoiman.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Hämeenkyrön kunta.

Turussa 1.12.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.