



TIPPAVAARAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVA JA KYRELTIE ITÄPÄÄN ASEMAKAAVAMUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 31.5.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) antaa tietoa asemakaavan ja asemakaavamuutoksen suunnittelusta, vaikutusten arvioinnista ja mahdollisuuksista osallistua valmisteluun. OAS:ssa kuvataan kaavoituksen lähtökohdat ja keskeiset käsiteltävät asiat sekä osalliset, joita suunnittelu koskee.

Tavoiteaikataulu

- Vireilletulo ja OAS nähtäville: Kh 31.5.2021
- Valmisteluvaihe nähtäville, syksy 2021
- Ehdotusvaihe nähtäville, kevät 2022
- Valtuusto hyväksyy, kevät 2022

1. Tippavaaran yritysalueen asemakaava ja Kyreltien itäpään asemakaavamuutos

Suunnittelualue ja suunnittelun tarkoitus

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen suunnittelussa on kolme päätavoitetta.

1. Tippavaaran yritysalueen asemakaavan laatiminen

Tippavaaran yritysalueen asemakaavaan on tehty ennakkovalmisteluja. Hankkeesta on käyty alustavia tavoitekeskusteluja eri osapuolien kanssa ja alue on ollut kunnan ennakkomarkkinointikohteena liittyen Hämeenkyrönväylän uusien työpaikka-alueiden markkinointiin.

Alueen maanomistaja on kunta. Yritysalue on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitetun työpaikka-alueen varauksen mukainen ja sille laadittiin Keskustan osayleiskaavan rakennemallityön yhteydessä alustavia korttelikaavioita. Aineistot olivat esiteltävinä syksyllä 2019 pidetyissä neljässä yleisötilaisuudessa ja alueen jatkosuunnittelua pidettiin hyvänä tavoitteena. Alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Alueella on voimassa keskustan osayleiskaava 2010, jonka mukaan alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M, maa- ja metsätalousaluetta MT ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta ET. Strategisessa yleiskaavassa 2040 alue on tiivistyvää keskustaajamaa ja tällä alueella tai lähialueella tulee huomioida joukkoliikenteen vaihto- ja liityntäpysäköintipaikka.

Tavoitteena on asemakaavalla osoittaa uusia yritystontteja Häijääntien varteen uuden eritasoliittymän yhteyteen, nykyiselle Hämeenkyrönväylän läjitysalueelle (**A**). Työ käynnistyy alueelle laadittujen maaperäselvitysten tarkentamisella. Häijääntien vastakkaisella puolella oleva metsäinen suoalue (**B**) on asemakaavoituksessa tarkoitus jättää nykyiselleen puustoiseksi, luonnontilaiseksi ja rakentamisen ulkopuolelle, esimerkiksi viheralueeksi. Kaavoituksen aluksi alueen toiminnoista laaditaan tavoitekuva, jotta päivittäistavarakauppa ei hajaantuisi tarpeettoman laajalle alueelle. Alueelle suunnitellaan samalla havainnollisempi nimi. Suunnittelussa keskeistä on katuverkon toimivuus suhteessa eritasoliittymään ja lähialueen toimintoihin, miellyttävä turvallinen kävely- ja pyöräily-ympäristö sekä alueen edustavuus valtatie suuntaan. Suunnittelussa huomioidaan myös paikallinen ja kaukoliikenteen joukkoliikenne, mahdollinen matkakeskus ja liityntäpysäköinti.

2. Raskaan liikenteen pysäköintialueen asemakaavan laatiminen

Edellä kuvattuun yritysalueeseen liittyen asemakaavahankkeen tavoitteena on selvittää myös mahdollisuuksia sijoittaa lähialueelle raskaan liikenteen pysäköintialue, "rekkaparkki", joka olisi seudullisesti tarpeellinen palvelu valtatie 3 kuljetuksille. Pysäköintialue sijoittuisi osin yksityisille maille ja tukeutuisi lähialueella oleviin ja mahdollisesti laajennettaviin valtatieliikenteen palveluihin (mm. polttonesteen jakelu, lounas- ja kahvilapalvelut). Ko. alueella ei myöskään ole voimassa asemakaavaa. Alue on osin kunnan ja osin yksityisten omistama. Voimassa olevassa Keskustan osayleiskaavassa 2010 alue on pääosin teollisuus- ja varastoaluetta T. Strategisessa yleiskaavassa alue on tiivistyvää keskustaajamaa. Pysäköintialueen toteutuminen ei ole todennäköistä vain kunnan investointina, vaan edellyttää muuta julkista rahoitusta ja yrityskumppanuutta.

3. Kyreltien itäpään asemakaavamuutos

Kaavoituksen kolmantena päätavoitteena on muuttaa Kyreltien itäpään kääntöpaikan varteen asemakaavoitettuja kunnan omistamia KLT-kortteleita asuin- ja palvelualueiksi (**C**). Korttelit sijaitsevat noin 200-500 m etäisyydellä uudesta Hämeenkyrönväylästä. Kyreltien alueen kaupallisten palvelujen lisääntyessä ja monipuolisen taajamarakenteen turvaamiseksi on tärkeää mahdollistaa alueelle myös asumista kävelyetäisyydelle kaupoista. Kaavoituksen yhteydessä selvitetään mahdollisuuksia paikallisen joukkoliikenteen palveluiden parantamiseen. Kyreltien itäpää on lähellä yläkoulu ja lukiota sekä Kyröskosken monipuolisia urheilu- ja liikuntapalveluita. Asemakaavamuutokseen luetaan mukaan tavoitteellinen kävely-yhteys Turkimusojan yli Kyreltien ja Tiilitien välille, kunnan omistaman AO-tontin

reunaa pitkin. Kävely-yhteyttä pitkin Kyreltien suunnasta pääsisi urheilupalveluiden suuntaan ja vastaavasti Pappilanjoen asuntoalueilta Kyreltien kaupallisten palveluiden ääreen. Turkimusojan varren metsänomistaja on Hämeenkyrön seurakunta. Laadittavana olevaan Keskustan osayleiskaavan uudistamiseen liittyen alueelle tehtiin viranhaltija- ja konsulttiryhmän yhteinen maastokäynti 24.5.2021: maastokäynnin perusteella Kyreltien itäpäähän sopisi maisemallisesti jopa 6-kerroksisia asuinrakennuksia. Puukerrostalot toisivat alueelle toivottavaa laadukkuutta, viihtyisyyttä ja vetovoimaa. Keskustan osayleiskaavan uudistamisen aineistoja voidaan käyttää asemakaavamuutoksen yleiskaavallisena tarkasteluna ja tausta-aineistoina.

2. Osalliset ja osallistuminen

Hankkeen eteneminen ja alustava aikataulu

Syksyllä 2021 selvitetään, laaditaanko kaava kunnan omana työnä vai esimerkiksi puitesopimuskumppanin avustuksella. Alustavana aikataulutavoitteena on asettaa valmisteluvaihe nähtäville syksyllä 2021 ja asemakaavaehdotus keväällä 2022.

Hankkeesta kiinnostuneita yrityksiä voidaan kytkeä mukaan kaavasunnitteluun kumppanuuskaavoituksen kautta.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kyseinen kaavoitus koskee (MRL § 62). Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Osallisten luetteloa voidaan työn edetessä täydentää. Osallisia ovat mm.:

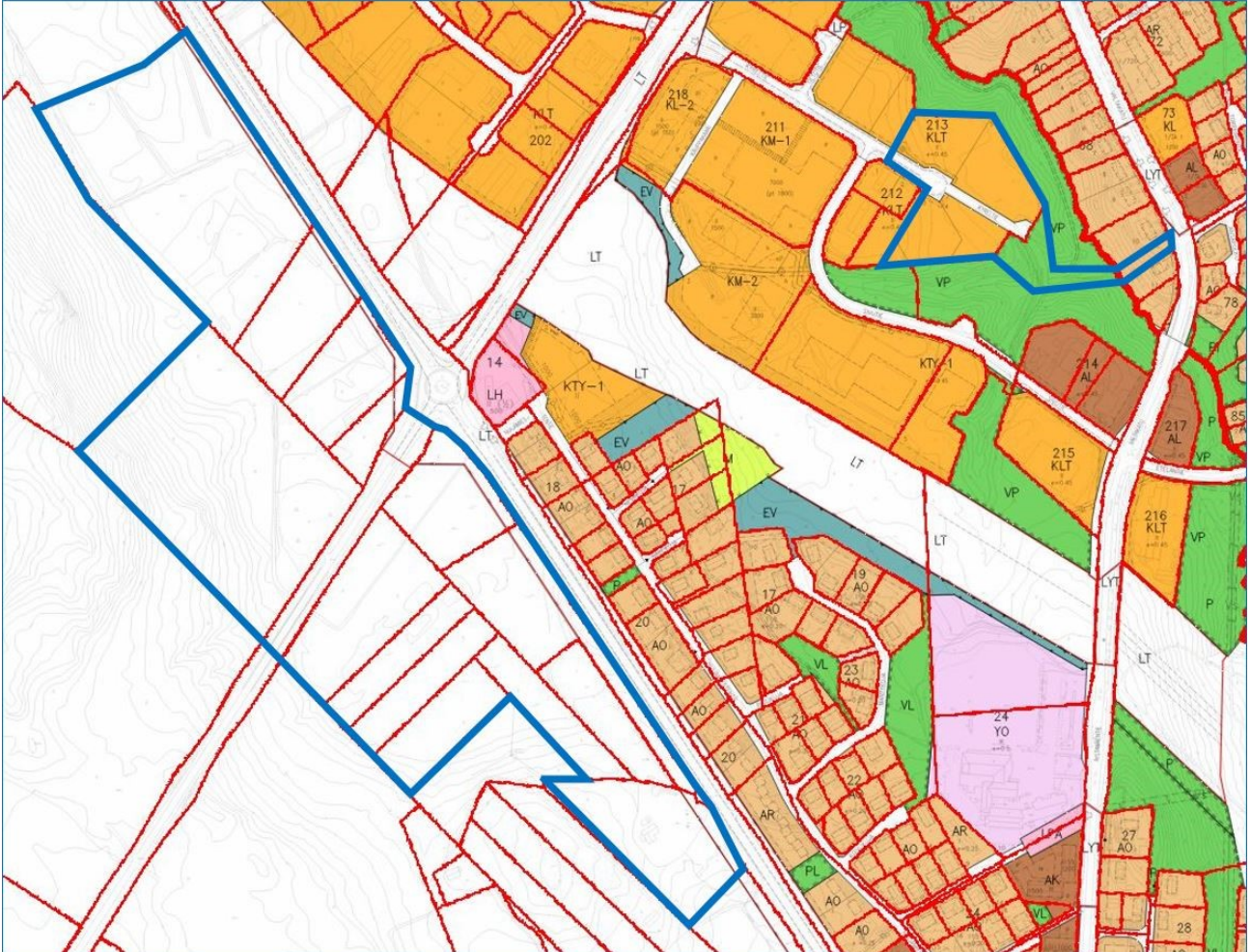
- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja toimijat
- Kunnan eri toimialat, kunnan vesihuoltolaitos
- Pirkanmaan jätehuolto Oy
- Sähköyhtiöt
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Väylävirasto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Hämeenkyrön seurakunta
- Länsilinjat Oy
- Onnibus Oy
- Muut osalliset ja yhdistykset oma-aloitteisesti ilmoittautuen

Osallistuminen eri vaiheissa

- Kaava laaditaan vuorovaikutuksessa osallisten, kunnan viranhaltijoiden ja maanomistajien kanssa.
- Kootaan tavoitteet ja asetetaan päivitetty OAS ja kaavaluonnosaineisto nähtäville syksyllä 2021 mielipiteiden saamiseksi, pyydetään viranomaislausunnot.
- Asetetaan asemakaavaehdotus nähtäville keväällä 2022, osalliset voivat antaa muistutuksen, pyydetään viranomaislausunnot.
- Hyväksymiskäsittelyt 2022, hallitus esittää valtuuston hyväksyttäväksi. Hyväksymisestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

3. Suunnittelutilanne

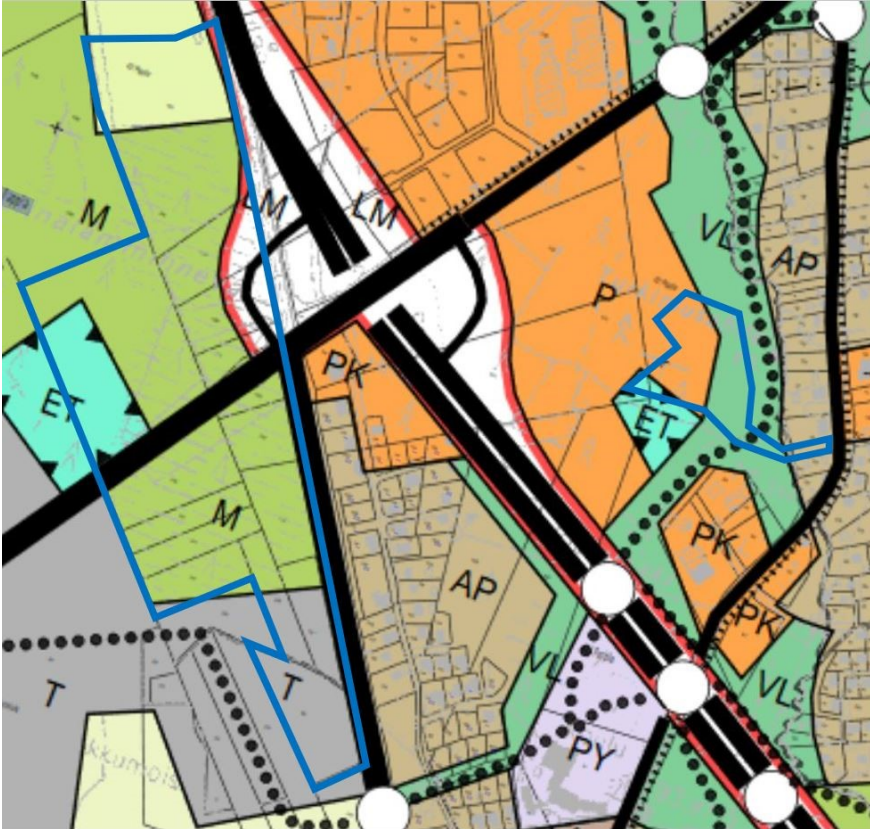
Voimassa olevat kaavat



Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualueet on rajattu sinisellä.

Nykyisen valtatie länsipuolella ei ole voimassa asemakaavaa.

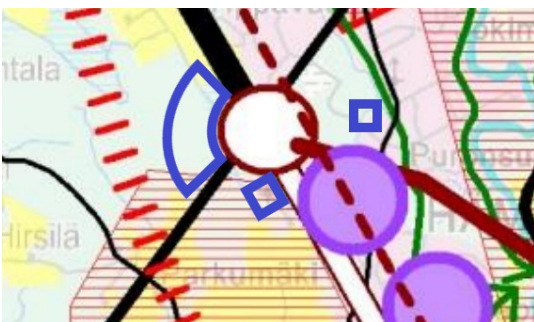
Kyreltien itäpään liike-, teollisuus- ja varastorakennusten KLT-korttelien asemakaavat ovat vuodelta 1995 ja 2002. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuus 0,45. Korttelit sijaitsevat 200-500 m etäisyydellä uuden Hämeenkyrönväylän reunasta ja rajoittuvat koillisessa Turkimusojan puronvarsimetsään. Kyreltien varressa on päivittäistavarakaupan palvelut 200 m päässä, yläkouluun ja lukioon on alle kilometri.



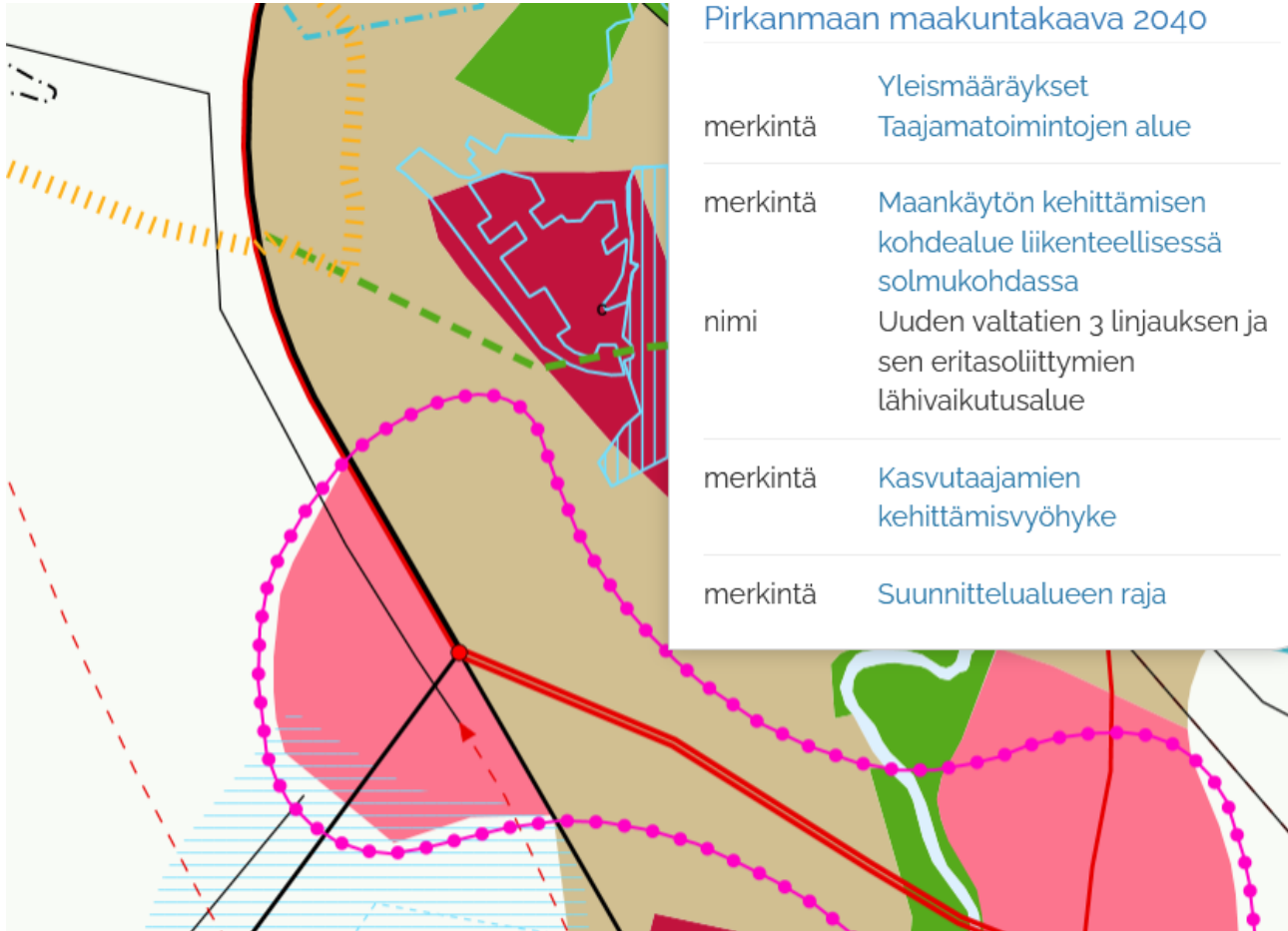
Ote voimassa olevasta Keskustan osayleiskaavasta 2010 (kv hyv. 16.12.1996, vahvistettu 30.11.2001 Pirkanmaan ympäristökeskus). Häijääntien länsipuolella suunnittelualue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M, maa- ja metsätalousaluetta MT ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta ET. Häijääntien itäpuolella suunnittelualue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M ja teollisuus- ja varastoaluetta T.

Kyreltien itäpäähän suunnalla asemakaavamuutoksen tausta-aineistoina ja perusteina toimivat laadittavana olevan Keskustan osayleiskaavan uudistamisen suunnitelmat ja selvitykset.

Suunnittelualueella on lisäksi voimassa Hämeenkyrön strateginen yleiskaava 2040 (lainvoima 9.2.2016), jossa suunnittelualue on "tiivistyvää keskustaajamaa, jossa on yleiskaavan tai asemakaavan erityinen tarkistamistarve. Täydennysrakentaminen on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden kulttuuri- ja luonnonympäristöjen arvot sekä maiseman valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset arvot." Nykyinen valtatie 3 on kehityskäytävä, jossa "alueen maankäyttöä voidaan kehittää keskustamaiseen suuntaan ohitustien toteuduttua", sekä "joukkoliikenteen laatukäytävä, jossa on bussiliikenteen vaihto- ja liityntäpysäköintipaikka".



Ote Hämeenkyrön strategisesta yleiskaavasta 2040. Suunnittelukohteiden likimääräinen sijainti on merkitty sinisillä rajauksilla.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (mkv hyv. 27.3.2017). Merkintä "ls" osoittaa Kyreltien itäpään alueelle taajamatoimintojen aluetta ja koko suunnittelualueelle "Maankäytön kehittämisen kohdealueen liikenteellisessä solmukohdassa". Merkinällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja liikenteellisesti vetovoimaiset alueet, joihin on tarkoituksenmukaista sijoittaa yritystoimintoja ja joiden maankäytön yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla voidaan eheyttää yhdyskuntarakennetta. Merkinällä on osoitettu () 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.

Tippavaaran yritysalue on maakuntakaavassa osoitettu merkinällä "Työpaikka-alue. Merkinällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet." () Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä. () Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat: Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on () Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m². Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m². Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Vireillä oleva keskustan osayleiskaavan uudistus ja sen selvitykset

Alueella on vireillä Hämeenkyrön keskustan osayleiskaavan 2040 laatiminen. Osayleiskaava on tavoitevaiheessa eikä valmisteluvaiheen tai ehdotusvaiheen kaava-aineistoa ole vielä laadittu. Syksyllä 2019 laadittiin kaksi rakennemalliluonnosta (FCG, Minttu Kervinen ja Johanna Närhi), joissa hahmoteltiin myös Kyröskosken ja Tippavaaran vaihtoehtoja. Rakennemallivaiheen aineistot eivät ole vielä olleet nähtävillä lausuntoja varten, mutta ne ovat katsottavissa kunnan nettisivulla www.hameenkyro.fi / vireillä ja nähtävillä olevat kaavat.

Osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu arkeologian selvitys vuonna 2017 (Mikroliitti). Alueella ei ole tiedossa arkeologian arvokohteita tai -alueita.

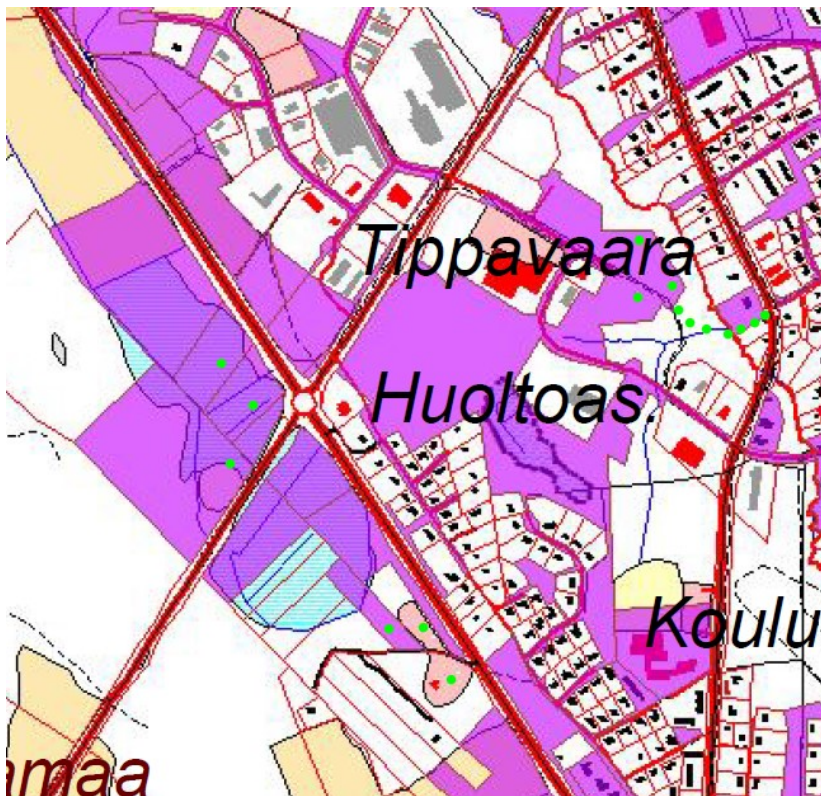
Osayleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2017 on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Kulttuuriympäristöpalvelu Heilu Oy, Jari Heiskanen ja Kirsi Niukko). Alueella ei ole kulttuuriympäristön arvokohteita tai -alueita.

Keskustan yleiskaavoitusta ja yritysalueen asemakaavoitusta varten on laadittu luontoselvitys suunnittelualueen läntiseen osaan vuonna 2019 (biologi Anne Hirvonen). Suoalue Häijääntien itäpuolella on todettu paikallisesti arvokkaaksi: suo on ojitettu mutta ennallistettavissa. Häijääntien toisella puolella on paikallisesti arvokkaita pieniä lehtolaikkuja, joista arvokkain (p+) sijoittuu Rapionvuorentien länsipuolelle ja jää asemakaavassa maankäytön muutosten ulkopuolelle.

Keväällä 2021 käynnistettiin keskustan osayleiskaavan selvitys ”Saavutettavuushelmien täydennysrakentamispaiikat”. Siinä tutkitaan ja suunnitellaan Kyröskosken keskustan, Tippavaaran kaupan alueen ja kirkonkylän korttelialueitten asuinrakentamisen täydennysrakentamispotentiaalia ja asemakaavojen uudistamistarpeita (A-Insinöörit Civil Oy, Johanna Närhi). Tuloksia hyödynnetään keskustan osayleiskaavan laatimisessa ja asemakaavojen uudistamisen ohjelmoinnissa ja sisällöissä.

Kunnan maanomistus

Kunnan maanomistus alueella, karttaote:



4. Vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan asiantuntijatyönä, yhdessä osallisten kanssa ja kaavaan saadun palautteen perusteella. Maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus säättävät, mitä asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon ja miten vaikutusten arviointi laaditaan:

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. (MRL 9 §)

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset (MRA 1 §):

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutusarvioinnin näkökulmia Hämeenkyrössä ja tässä kaavassa ovat myös kaavas suunnitelman

- vertailu kaavalle asetettuihin tavoitteisiin
- vertailu ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistaan (KILVA)

5. Yhteystiedot

Nähtävilläolovaiheiden palaute

sähköpostitse: kirjaamo@hameenkyro.fi tai

kirjeitse: Hämeenkyrön kunta / kirjaamo, Härkikuja 7, 39100 Hämeenkyrö

Tiedustelut / hankkeen eteneminen, kumppanuuskaava

Kunnanjohtaja Antero Alenius
antero.alenius@hameenkyro.fi
puh. 050 68 192

Tiedustelut / yritystontit

Toimitusjohtaja Markus Pikka, Hämeenkyrön Yrityspalvelut Oy
markus.pikka@hameenkyro.fi
puh. 050 310 0331