Kunnanhallitus, § 141,31.05.2021
Kunnanhallitus, § 5,17.01.2022
Kunnanhallitus, § 48,02.03.2026
Kunnanhallitus, § 183, 05.10.2026

§ 183
Tippavaaran yritysalueen asemakaava ja asemakaavamuutos, hyväksyminen

HMKDno-2021-255

Kunnanhallitus, 31.05.2021, § 141

Valmistelijat / lisätiedot:

Helena Ylinen, kaavoitusarkkitehti, helena.ylinen@hameenkyro.fi

Liitteet

1 Tippavaaran yritysalueen asemakaava_OAS_31052021.pdf

Tippavaaran yritysalueen asemakaava ja Kyreltien itäpään asemakaavamuutos

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatimisessa 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. Työ käynnistyy alueelle laadittujen maaperäselvitysten tarkentamisella. Häijääntien vastakkaisella puolella oleva metsäinen suoalue 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-ympäristö sekä alueen edustavuus valtatien suuntaan.

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 valtatien 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 asemakaavamuutoksen laatiminen

Kaavoituksen kolmantena päätavoitteena on muuttaa Kyreltien itäpäähän kääntöpaikan varteen asemakaavoitettuja kunnan omistamia KLT-kortteleita asuinkerrostalojen korttelialueiksi. 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. Kaavoituksen yhteydessä selvitetään mahdollisuuksia paikallisen joukkoliikenteen palveluiden parantamiseen. Kyreltien itäpää on lähellä yläkoulua 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.

Hankkeen eteneminen ja alustava aikataulu

Alkusyksyllä 2021 selvitetään kaavoitetaanko alueet kunnan omana työnä vai esimerkiksi puitesopimuskumppanin avustuksella. Alustavana aikataulutavoitteena on asettaa valmisteluvaihe nähtäville syksyllä 2021 ja asemakaavaehdotus keväällä 2022.

Pykälän liitteenä on alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Ehdotus
Esittelijä: Antero Alenius, kunnanjohtaja

Hallitus asettaa asemakaavoituksen vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Päätös
Hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 17.01.2022, § 5

Valmistelijat / lisätiedot:

Leena Lahtinen, kaavoituspäällikkö, leena.lahtinen@hameenkyro.fi

Liitteet

1 Kaavakartta_VE1_Tippavaaran_yritysalueen_AK_05_01_2022.pdf
2 Kaavakartta_VE2_Tippavaaran_yritysalueen_AK_05_01_2022.pdf
3 Kaavaselostus_Tippavaaran_yritysalueen_AK_luonnosvaihe_05_01_2022.pdf
4 Liite_2_Osallistus-_ja_arviointisuunnitelma_05_01_2022.pdf
5 Liite_3_Kaavakartat_kaavamerkinnat_ja_-maaraykset_05_01_2022.pdf
6 Liite_4_Havainnekuvat_05_01_2022.pdf
7 Liite_5_Luontoselvitys_2019.pdf
8 Liite_6_Rakennettavuusselvitys_20210708.pdf

Kunnanhallitus on 31.5.2021 § 141 asettanut Tippavaaran yritysalueen asemakaavan ja Kyreltien itäpään asemakaavamuutoksen vireille ja sen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavaprosessin ajan Hämeenkyrön kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla. Vireille tulosta ja nähtävillä olosta on tiedotettu julkaisemalla kuulutus 3.6.2021 paikallislehti UutisOivassa ja kunnan ilmoitustaululla sekä kotisivuilla. Osalliset ovat voineet antaa OAS:sta mielipiteensä sähköpostitse tai kirjeitse.

Kaavan laatijaksi on valittu elinympäristöjohtajan viranhaltijapäätöksellä 30.6.2021 puitesopimuskumppani Nosto Consulting Oy, jossa suunnittelusta vastaa Pasi Lappalainen, DI. Kaavatyön pohjaselvityksiksi on laadittu nykytilanneselvitys ja luontoselvitys v. 2019 sekä rakennettavuusselvitys v.2021. Selvitykset ovat kaava-aineiston liitteenä.

Kaavasta käytetään nimeä Tippavaaran yritysalueen asemakaavan muutos ja laajennus. Kaava-aluetta on suunnittelun edetessä supistettu jättämällä pois Kyreltien itäpään asemakaavan muuttaminen (alue C) sekä Häijääntien eteläpuoleinen metsäalue (alue B). Kaava-alueeseen on ollut tarpeen liittää nykyisen huoltoaseman ja paloaseman ympäristöä eli osa korttelista 14 Häijääntien varrelta. Suunnittelualueen alustava pinta-ala on noin 25 hehtaaria. Suunnittelualue sijoittuu Hämeenkyrön Tippavaaraan pääosin Valtatien 3 ja Häijääntien länsipuolelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty ja siinä on esitetty muuttunut kaava-alue.

Kaavan tavoitteita on tarkennettu kaavatyön edetessä. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa kaava-alueella voimassa olevat liikennealueet alueelle hyväksytyn tiesuunnitelman mukaisesti sekä mahdollistaa palo- ja pelastustointa palveleva rakentaminen ja huoltoasemapalveluille osoitetun osakorttelin vähäinen laajentaminen korttelissa 14 sekä kevyelle liikenteelle varatun katualueen osoittaminen. Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on osoittaa uusi yritysalue Hämeenkyrön Tippavaaraan Häijääntien länsipuolelle, jossa tavoitteena on mahdollistaa myymälätilojen sekä palveluaseman sijoittuminen hyvien liikenneyhteyksien varrelle uuden väylän valmistuttua. 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.

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan mukaista korttelia 14, osaa siitä, ja erityis-, liikenne- ja katualuetta. Asemakaavan laajennus koskee asemakaavoittamattomia kiinteistöjä 108-421-11-385 Tippavaara ja osaa asemakaavoittamattomista kiinteistöistä 108-421-2-146 Rajala, 108-421-11-278 Kuusela, 108-421-11-358 Veljesmaa (vaihtoehdossa 2) 108-421-11-415 Varala, 108-421-48-21 Vanhaisäntä ja 108-895-2-5 Yleinen tie (seututie 249).

Asemakaavaluonnoksia on laadittu kaksi eri vaihtoehtoa, VE 1 ja VE2, jotka poikkeavat toisistaan tonttijaon ja liikenteellisen ratkaisun osalta. Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako. VL- ja EV-alueille saa sijoittaa vesihuollon järjestämiseksi tarpeellisia laitteita sekä puistomuuntamoja.

Vaihtoehdossa 1 kaavan alueen läpi kulkeva uusi Rapionvuorentie on osoitettu uusien korttelialueiden keskelle. Toimitila kortteleihin (KTY) 221 ja 221 tiealueen moleminpuolin on osoitettu 9 ohjeellista rakennuspaikkaa. Rakennusoikeutta kaava-alueelle VE1:ssä on osoitettu 47 569 kerrosneliömetriä. Uuden eritasoliittymän yhteyteen rakennettavalta pysäkiltä on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Laajennusalueen pohjoisreunaan on osoitettu ajoyhteys Rapionvuorentieltä yksityistien nykyiselle linjaukselle.

Vaihtoehdossa 2 kaavan laajennusalueen läpi kulkeva tie on osoitettu nykyisen yksityistien kohdalle olevaa tiepohjaa hyödyntäen. KTY - korttelialueen keskelle on sijoitettu lyhyt Rapionvuorenkuja, jolta on yhteys osalle tonteista. Rakennusoikeutta kaava-alueelle VE2:ssä on osoitettu 47 631 kerrosneliömetriä ja kortteleihin 221- 223 on osoitettu 11 kpl ohjeellisia rakennuspaikkoja. Uuden eritasoliittymän yhteyteen rakennettavalta pysäkiltä on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti uudelle Rapionvuorenkujalle.

Molemmissa vaihtoehdoissa kortteliin 14 on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle saa rakentaa palo- ja pelastusaseman (ET-1). Nykyistä huoltoaseman tonttia on laajennettu niin että se muodostaa KTY-korttelin 220. Kevyenliikenteen väylä on osoitettu näiden välistä.

Asemakaavan eteläosassa lähivirkistysalueeksi (VL) osoitetulla osalla sijaitsee kaksi luontoselvityksen kohdetta, jotka on kaavaratkaisuissa osoitettu luo-alueina. Laajennusalueen läpi kulkeva Hämeenkyrö–Sastamala-siirtovesijohto on osoitettu johtorasitteena. Hämeenkyrön väylän varteen on osoitettu suojaviheralue.

Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräykset koskien autopaikkamääriä, istutettavia alueita ja ulkovarastointia. Alueen korttelialueille sijoittuvien rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa väritykseltään, muodoiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan yhtenäinen kokonaisuus. Alueelle rakennettavien katosten ja rakennelmien julkisivuissa tulee käyttää samaa julkisivumateriaalia ja väriä, kuin päärakennuksen julkisivussa. Korttelialueilla mainoslaitteet, julkisivu- ja ulkovalaistus tulee toteuttaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisyä tai muuta vaaraa valtatien 3 liikenteelle. Valtatien 3 suunnasta luettavien mainoslaitteiden sekä liikepaikkakilpien valaistus ei saa syttyä ja sammua jaksottaisesti eivätkä ne saa sisältää vaihtuvasisältöistä esitystä.

Hulevesien osalta määrätään, että korttelialueilla tulee suosia erityisesti rakentamisen aikana hulevettä viivyttäviä ja suodattavia rakenteita. Hulevesien viivytysvaatimus rakennuspaikalla on 1 m³ viivytystilavuutta 100 m³ rakennuspaikan vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. 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 rakennuslupaa haettaessa.

Nosto Consulting Oy on toimittanut kaavan päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston ja 05.01.2022 päivätyt kaavaluonnosvaihtoehdot 1 ja 2 kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Ehdotus
Esittelijä: Antero Alenius, kunnanjohtaja

Hallitus hyväksyy

1. Tippavaaran yritysalueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen 5.1.2022 päivätyn päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

2. Tippavaaran yritysalueen asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston ja kaavaluonnokset sekä asettaa ne nähtäville 30 päivän ajaksi varaten osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti.

Päätös
Hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 02.03.2026, § 48

Valmistelijat / lisätiedot:

Anna-Maria Niilo-Rämä, kaavasuunnittelija, anna-maria.niilo-rama@hameenkyro.fi

Liitteet

1 kh02032026_Liite1_Kaavakartta 2.9.2025
2 kh02032026_Liite2_Kaavaselostus 2.9.2025
3 kh02032026_Liite3_Asemakaavan seurantalomake
4 kh02032026_Liite4_Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.9.2025
5 kh02032026_Liite5_Kaavakartta ja määräykset, tulostusversio
6 kh02032026_Liite6_Havainnekuvat ja näkymätarkastelu
7 kh02032026_Liite7_Luontoselvitys 2019
8 kh02032026_Liite8_Liito-orava ja viitasammakkoselvitys 2023
9 kh02032026_Liite9_Arkeologinen inventointi 2022
10 kh02032026_Liite10_Rakennettavuusselvitykset 2021 ja 2023
11 kh02032026_Liite11_Hulevesiselvitys
12 kh02032026_Liite12_Luonnosvaiheen palaute
13 kh02032026_Liite13_Vastine luonnosvaiheen palautteeseen
14 kh02032026_Liite14_Ilmastointivaikutukset Kilva tarkistuslista
15 kh02032026_Liite_15_Muistio viranomaisneuvottelusta 29.9.2022

Tippavaaran yritysalueen asemakaavan muutos ja laajennus on tullut vireille vuonna 2021. Hallitus päätti kaavaluonnosvaihtoehtojen 1 ja 2 nähtäville asettamisesta 17.1.2022 § 5. Luonnosvaihtoehdot olivat nähtävillä 3.2.-6.3.2022, jolloin niistä saatiin neljä lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Palaute ja siihen laaditut vastineet ovat selostuksen liitteinä 10 ja 11.

Kaavatyötä päätettiin jatkaa luonnosvaihtoehdon 1. pohjalta. Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen alueelle on uusina selvityksinä laadittu arkeologinen inventointi 2022, liito-orava- ja viitasammakkoselvitys 2023, rakennettavuusselvityksen täydennys 2023 sekä hulevesiselvitys 2024. Selvitykset ovat kaava-aineiston liitteenä.

Selvitysten ja saadun palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä muutoksia mm.

- laajennettu kaava-aluetta (korttelin 223 KTY-alue) kunnan maanhankinnan perusteella
- laajennettu VL-1 aluetta (luontoarvot) ja lisätty EV-1 alue (hulevedet) laadittujen selvitysten perusteella
- lisätty LP-alue liityntäpysäköintiä varten
- osoitettu valtatien varteen maantien suoja-alue
- osoitettu kortteleihin istutettavia alueen osia, istutettavia puurivejä, ohjeellisia mainospylväiden sijainteja sekä ajoyhteys
- tarkistettu ja täydennetty kaavamääräyksiä (mm. KTY ja KTY-1 -alueet), korttelien rajauksia ja numerointia

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on mahdollistettu uuden yritysalueen sijoittuminen liikenteellisesti keskeiselle paikalle uuden Hämeenkyrönväylän välittömään läheisyyteen. Alueen keskeistä sijaintia tukee hyvä saavutettavuus sekä julkisen liikenteen että Häijääntien länsireunaan sijoittuvan kevyen liikenteen väylän avulla. Alueen pinta-ala on 25,62 hehtaaria ja kokonaisrakennusoikeus 45019 kem2, jolloin aluetehokkuus on noin 0.18 eli 18 % kokonaispinta-alasta on mahdollista rakentaa.

Kaavassa muodostuu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY, KTY-1), lähivirkistysaluetta (VL-1), maantien aluetta (LT), yleistä pysäköintialuetta (LP), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET-1), suojaviheraluetta (EV-1), katualuetta sekä kevyen liikenteen katualuetta. Kaavassa osoitetaan lisäksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (rehevä lehtolaikku), suojeltava alueen osa (viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalue), hulevesien käsittelyyn varattavat alueet sekä maantien suoja-alue valtatien 3 varteen. Ympäristöön sopeuttamista sekä yleistä viihtyvyyttä on pyritty lisäämään kaavaan osoitettujen istutettavin alueen osin sekä istutettavin puurivein.

Alueelle muodostuu 12 toimitilarakennusten tonttia sekä yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (paloasema). Toimitilatonteista kaksi sijaitsee Nuijamiestentiellä kaavamuutosalueella ja 10 asemakaavan laajennusalueella uudelleen linjatun Rapionvuorentien varressa. Laajennusalueella toimitilatonttien pinta-ala on 5800-17750 m2 ja tehokkuusluku 0.40, jolloin tonttien enimmäisrakennusoikeudeksi muodostuu 2320-7100 kem2 tonttia kohti. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Toimitilarakennusten korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennetusta kerrosalasta enintään 60 % saa käyttää myymälä- ja siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä. Häijääntien laidassa olevalle korttelialueelle 221 saa rakentaa myös polttoaineen jakeluaseman sekä henkilö- ja raskaan liikenteen taukopaikan.

Liikennealueista Hämeenkyrönväylä ja Häijääntie on osoitettu maantienalueeksi, Rapionvuorentie ja Nuijamiestentie katualueeksi sekä Rapionvuorenpolku ja

Nuijamiestenpolku kevyen liikenteen katualueeksi. Hämeenkyrönväylän rampin ja Rapionvuorentien väliin on osoitettu yleinen pysäköintialue, jota voidaan hyödyntää liityntäpysäköintiin.

Virkistysalueeksi on osoitettu Rapionvuoren rinteen lähivirkistysalue, jolle on jätettävä ja tarvittaessa istutettava puita liito-oravan kulkuyhteyttä varten. Suojaviheraluetta on osoitettu valtatien laitaan ja kaava-alueen pohjoisosaan. Alueella sallitaan hulevesien käsittelyyn varattavat alueet ja alue on istutettava puistomaiseksi.

Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräykset koskien autopaikkamääriä, istutettavia alueita ja ulkovarastointia. Alueen korttelialueille sijoittuvien rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa väritykseltään, muodoiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan yhtenäinen kokonaisuus. Alueella sallitaan aurinkosähkön hyödyntäminen. Korttelialueilla mainoslaitteet, julkisivu- ja ulkovalaistus tulee toteuttaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisyä tai muuta vaaraa valtatien 3 ja Häijääntien liikenteelle. Valtatien 3 suunnasta luettavien mainoslaitteiden sekä liikepaikkakilpien valaistus ei saa syttyä ja sammua jaksottaisesti eivätkä ne saa sisältää vaihtuvasisältöistä esitystä.

Kaavan vaikutuksia on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.3. Kaava-alueen sijainti ja liikenneyhteydet mahdollistavat monipuolisen yritystoiminnan sijoittumisen alueelle. Rakennettavuusselvityksen mukaan alueen maaperä ja huono rakennettavuus nostaa rakentamisen kustannuksia. Alueen hulevedet kulkeutuvat Turkimusojan luonnonsuojelualueen suuntaan, joten yleismääräyksissä on määrätty hulevesien käsittelystä erityisesti Turkimusoja huomioiden.

Kaavaehdotusta on käsitelty kaavatoimikunnassa 23.4.2025. Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ehdotus 2.9.2025 ja muu kaava-aineisto on toimitettu kunnanhallituksen käsiteltäväksi. Kaavan laatijana on Nosto Consulting Oy. Pasi Lappalainen esittelee kaavaehdotuksen kokouksessa.

Hallintosäännön 94 § mukaisesti hallituksen vastuulle kuuluu kaavoitus.

Ehdotus
Esittelijä: Johanna Rannanjärvi, kunnanjohtaja

Hallitus

1. hyväksyy luonnosvaiheen palautteeseen annetut vastineet ja toimenpiteet
2. hyväksyy 2.9.2025 päivätyn Tippavaaran yritysalueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ehdotuksen liiteaineistoineen sekä päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja
3. asettaa ne nähtäville varaten osallisille tilaisuuden muistutusten esittämiseen ja pyytää lausunnot AKL 65§ ja MRA 27§, 28§, 30§ mukaisesti.

Päätös
Hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 05.10.2026, § 183

Valmistelija / lisätiedot:

Anna-Maria Niilo-Rämä, kaavasuunnittelija, anna-maria.niilo-rama@hameenkyro.fi

Liitteet

1 kh05102026_Liite1_Kaavakartta 2.9.2026
2 kh05102026_Liite2_Kaavaselostus 2.9.2026
3 kh05102026_Liite3_Asemakaavan seurantalomake
4 kh05102026_Liite4_Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.9.2025
5 kh05102026_Liite5_Kaavakartta ja määräykset, pienennetty tulostusversio
6 kh05102026_Liite6_Havainnekuvat ja näkymätarkastelu
7 kh05102026_Liite7_Luontoselvitys 2019
8 kh05102026_Liite8_Liito-orava ja viitasammakkoselvitys 2023
9 kh05102026_Liite9_Arkeologinen inventointi 2022
10 kh05102026_Liite10_Rakennettavuusselvitykset 2021 ja 2023
11 kh05102026_Liite11_Hulevesiselvitys 2024
12 kh05102026_Liite12_Kaavaluonnoksesta saatu palaute
13 kh05102026_Liite13_Vastine luonnosvaiheen palautteeseen
14 kh05102026_Liite14_Ilmastointivaikutukset Kilva tarkistuslista
15 kh05102026_Liite15_Muistio viranomaisneuvottelusta 29.9.2022
16 kh05102026_Liite16_Kaavaehdotuksesta saatu palaute
17 kh05102026_Liite17_Vastine ehdotusvaiheen palautteeseen

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ehdotus sekä sen liiteaineisto on ollut nähtävillä 25.3.-27.4.2026 kunnantalon asiointipisteessä, Tippavaaran Helmessä ja kunnan internet-sivuilla (AKL 65§, MRA27§). Nähtävilläolosta on tiedotettu julkaisemalla kuulutus UutisOiva-lehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla 25.3.2026. Tiedotekirje lähetettiin kaava-alueen ja siihen rajautuville maanomistajille. Lausuntopyynnöt lähetettiin osallis- ja viranomaistahoille. Kaavaehdotuksesta ja valmisteluaineistosta oli mahdollista jättää lausuntoja ja muistutuksia 27.4.2026 mennessä sähköisesti tai kirjeitse.

Kaavaehdotuksesta saatiin 9 lausuntoa, muistutuksia ei jätetty. Lupa- ja valvontavirasto esitti vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan määräyksen tarkistamista ja totesi, että kaavassa on osoitettu Turkimusojan raakun suojelun kannalta tarkoituksenmukaiset hulevesien hallintaa koskevat määräykset. Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto esitti muun muassa, että Tampereentie tulee osoittaa katuna maantien alueen sijaan, että Häijääntien ja Rapionvuorentien liittymän aluevarauksessa tulee varautua liittymän kanavointiin ja että mahdollinen liittymän parantaminen on kunnan vastuulla. Rakentamisen yhteydessä nykyinen Rapionvuorentien liittymä tulee poistaa. Liityntäpysäköintialuetta pidetään hyvänä. Nuorisovaltuusto katsoo, että yritysalueella on merkittäviä vaikutuksia kunnan elinvoimaisuuteen ja pitää tärkeänä alueelle suunniteltujen ympäristötoimien toteutumista sekä esittää, että kunta nimeää tahon, jonka tehtävänä on seurata ja raportoida säännöllisesti ympäristötekijöiden toteutumista. Ympäristönsuojelu esitti, että kaavassa tulee varmistaa riittävä ja luonnonmukainen hulevesien hallinta. Rakennusvalvonta toi esille, että kaavassa olisi mahdollista esittää melusuojauksia vaativia alueita. Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet on esitetty liitteissä 16 ja 17.

Lausuntojen perusteella kaavaan tehtiin vähäisiä teknisluonteisia tarkistuksia. KTY ja KTY-1 alueiden kaavamääräyksistä on poistettu vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeva määräys ja lisätty kaavan yleisiin määräyksiin "Vähittäiskaupan suuryksikön alaraja 4000 k-m² koskee koko kaava aluetta. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan

suuryksikköön." Maanmittauslaitokselta saadun kommentin perusteella LT-alueen rajausta on tarkistettu kiertoliittymän läheisyydessä. Kaavaselostusta on päivitetty tarkistusten sekä ehdotusvaiheen osallistumisen ja käsittelyn osalta, muutoin kaava-aineistoon ei ole ehdotusvaiheen jälkeen tehty muutoksia.

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on mahdollistettu uuden yritysalueen sijoittuminen liikenteellisesti keskeiselle paikalle uuden Hämeenkyrönväylän välittömään läheisyyteen. Alueen keskeistä sijaintia tukee hyvä saavutettavuus sekä julkisen liikenteen että Häijääntien länsireunaan sijoittuvan kevyen liikenteen väylän avulla. Alueen pinta-ala on 25,62 hehtaaria ja kokonaisrakennusoikeus 44986 kem2, jolloin aluetehokkuus on noin 0.18 eli 18 % kokonaispinta-alasta on mahdollista rakentaa.

Kaavassa muodostuu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY, KTY-1), lähivirkistysaluetta (VL-1), maantien aluetta (LT), yleistä pysäköintialuetta (LP), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET-1), suojaviheraluetta (EV-1), katualuetta sekä kevyen liikenteen katualuetta. Kaavassa osoitetaan lisäksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (rehevä lehtolaikku), suojeltava alueen osa (viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalue), hulevesien käsittelyyn varattavat alueet sekä maantien suoja-alue valtatien 3 varteen. Ympäristöön sopeuttamista sekä yleistä viihtyvyyttä on pyritty lisäämään kaavaan osoitettujen istutettavin alueen osin sekä istutettavin puurivein.

Alueelle muodostuu 12 toimitilarakennusten tonttia sekä yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (paloasema). Toimitilatonteista kaksi sijaitsee Nuijamiestentiellä kaavamuutosalueella ja 10 asemakaavan laajennusalueella uudelleen linjatun Rapionvuorentien varressa. Laajennusalueella toimitilatonttien pinta-ala on 5800-17750 m2 ja tehokkuusluku 0.40, jolloin tonttien enimmäisrakennusoikeudeksi muodostuu 2320-7100 kem2 tonttia kohti. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Toimitilarakennusten korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennetusta kerrosalasta enintään 60 % saa käyttää myymälä- ja siihen verrattavia tiloja varten. Häijääntien laidassa olevalle korttelialueelle 221 saa rakentaa myös polttoaineen jakeluaseman sekä henkilö- ja raskaan liikenteen taukopaikan.

Liikennealueista Hämeenkyrönväylä ja Häijääntie on osoitettu maantien alueeksi, Rapionvuorentie ja Nuijamiestentie katualueeksi sekä Rapionvuorenpolku ja Nuijamiestenpolku kevyen liikenteen katualueeksi. Hämeenkyrönväylän rampin ja Rapionvuorentien väliin on osoitettu yleinen pysäköintialue, jota voidaan hyödyntää liityntäpysäköintiin.

Virkistysalueeksi on osoitettu Rapionvuoren rinteen lähivirkistysalue, jolle on jätettävä ja tarvittaessa istutettava puita liito-oravan kulkuyhteyttä varten. Suojaviheraluetta on osoitettu valtatien laitaan ja kaava-alueen pohjoisosaan. Alueella sallitaan hulevesien käsittelyyn varattavat alueet ja alue on istutettava puistomaiseksi.

Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräykset koskien autopaikkamääriä, istutettavia alueita ja ulkovarastointia. Alueen korttelialueille sijoittuvien rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa väritykseltään, muodoiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan yhtenäinen kokonaisuus. Alueella sallitaan aurinkosähkön hyödyntäminen. Korttelialueilla mainoslaitteet, julkisivu- ja ulkovalaistus tulee toteuttaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisyä tai muuta vaaraa valtatien 3 ja

Häijääntien liikenteelle. Valtatien 3 suunnasta luettavien mainoslaitteiden sekä liikepaikkakilpien valaistus ei saa syttyä ja sammua jaksottaisesti eivätkä ne saa sisältää vaihtuvasisältöistä esitystä. Vähittäiskaupan suuryksikön alaraja 4000 k-m2 koskee koko kaava-aluetta.

Kaavan vaikutuksia on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.3. Kaava-alueen sijainti ja liikenneyhteydet mahdollistavat monipuolisen yritystoiminnan sijoittumisen alueelle. Rakennettavuusselvityksen mukaan alueen maaperä ja huono rakennettavuus nostaa rakentamisen kustannuksia. Alueen hulevedet kulkeutuvat Turkimusojan luonnonsuojelualueen suuntaan, joten yleismääräyksissä on määrätty hulevesien käsittelystä erityisesti Turkimusoja huomioiden.

Kaavoitus on toimittanut 2.9.2026 päivätyn kaavakartan sekä aineiston kunnanhallituksen ja edelleen kunnanvaltuuston käsiteltäväksi. Kaavan laatijana on Nosto Consulting Oy.

Hallintosäännön 94 § mukaisesti hallituksen vastuulle kuuluu kaavoitus. Hallintosäännön liitteen mukaisesti alueidenkäyttölain § 52 asemakaavan hyväksyminen on valtuuston ratkaistava asia.

Ehdotus
Esittelijä: Johanna Rannanjärvi, kunnanjohtaja

Hallitus

1. toteaa tiedoksi saadun kaavaehdotuksesta saapuneen palautteen
2. hyväksyy ehdotusvaiheen palautteeseen laaditun vastineen
3. toteaa, että kaavaehdotukseen ei ole tullut nähtävillä olon jälkeen olennaisia muutoksia, joten uusi nähtäville asettaminen ei ole tarpeen.

Hallitus esittää valtuustolle

1. tiedoksi kaavaehdotuksesta saapuneen palautteen
2. hyväksyttäväksi 2.9.2026 päivätyn Tippavaaran asemakaavan muutoksen ja laajennuksen.

Päätös
Hyväksyttiin.

Tiedoksi
valtuuston listalle, ehdotusvaiheessa lausunnon jättäneille ote hallituksen päätöksestä, elinympäristöjohtaja Asula-Myllynen, kaavasuunnittelija Niilo-Rämä

Pöytäkirja on julkaistu Hämeenkyrön kunnan yleisessä tietoverkossa (www.hameenkyro.fi) Kuntalain 140 §:ssä säädetyllä tavalla 6.10.2026.

Tiedoksianto asianosaiselle

Otteen tarkastetusta pöytäkirjasta oikeaksi todistaa 6.10.2026

Erja-Riitta Myllymäki, hallintopalvelusihteeri

Muutoksenhakukielto

§183

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)