HÄMEENKYRÖN KUNTA

TIPPAVAARAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

~~2.9.2025~~ 2.9.2026 1:2000

Asemakaavan muutos koskee:
Osaa korttelia 14 sekä erityis-, liikenne- ja katualuetta.

Asemakaavan laajennus koskee:
Kiinteistöjä 108-421-11-428 Kolmio ja 108-421-11-385 TIPPAVAARA sekä osaa kiinteistöjä 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:
Korttelit 220 - 223, osa korttelia 14 sekä erityis-, virkistys-, liikenne- ja katualuetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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

VL-1 — **Lähivirkistysalue.**
Alueelle on jätettävä ja tarvittaessa istutettava puita liito-oravan kulkuyhteyttä varten.

LT — **Maantien alue.**

LP — **Yleinen pysäköintialue.**

ET-1 — **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**
Alueelle saa rakentaa palo- ja pelastusaseman.

EV-1 — **Suojavyöhyke.**
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.

14 — Korttelin numero.

3 — 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.

pj — Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

en — Alueen osa, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.

mp — Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa mainospylvään.

hule — Ohjeellinen hulevesien viivytykseen ja hallintaan varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi. Kunnan tulee huolehtia puurivin istuttamisesta Rapionvuorentiellä ja LP-alueella kadun rakentamisen yhteydessä.

Katu.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

ajo — Ajoyhteys.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

su — Maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Alueelle ei saa sijoittaa suoja-aitoja ja -valleja. Alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivuutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Alueellisella elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella on liikenneturvallisuuden sitä vaatiessa oikeus poistaa suoja-alueelta kasvillisuutta.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Johtoa varten varattu alueen osa.

s-1 — Suojeltava alueen osa. Alue on viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n perusteella kielletty. Aluetta mahdollisesti muuttavat toimenpiteet edellyttävät tarkemman suunnitelman ja selvityksen vaikutuksista viitasammakkoon ja suunnitelmissa on varmistettava, ettei lainvastaisia vaikutuksia aiheudu.

luo-1 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee erityisen tärkeä elinympäristö, rehevä lehtolaikku. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.

Yleiset määräykset:

Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

VL-1- ja EV-1-alueille saa sijoittaa vesihuollon järjestämiseksi tarpeellisia laitteita sekä puistomuuntamoja.

Kaava-alueella tulee osoittaa autopaikkoja vähintään seuraavasti:

- KTY-korttelialueilla toimisto- ja liiketiloille 1 ap / 50 k-m²

LP-alueelle on toteutettava myös liikuntaesteisten autopaikkoja sekä pyöräpysäköintimahdollisuus. Korttelialueilla liikuntaesteisten autopaikkoja sekä pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa käyttötarkoituksen edellyttämä määrä rakentamislupahakemuksessa esitetyn selvityksen perusteella. Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

Korttelialueen osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueeksi, tulee hoitaa istutettavina. Autopaikat tulee myös jäsentää istutuksin. Korttelialueilla pitää huolehtia siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitetut ajotiet ja muut kulkuyhteydet pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä. Tonttien välisille rajoille on kummallekin puolelle istutettava puurivi.

Ulkovarastointi ei ole korttelialueilla 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 muilta ominaisuuksiltaan yhtenäinen ja edustava kokonaisuus. Julkisivuissa tulee käyttää tehosteväriä valkoisen, harmaan ja mustan lisäksi.

Alueella sallitaan aurinkosähkön hyödyntäminen. Aurinkopaneelien ja niiden kiinnitysosien värin on oltava mahdollisimman lähellä katon väriä. Aurinkosähkön tuottamiseen liittyvä teknisä 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 aurinkosähkön tuotantoon.

Korttelialueilla mainoslaitteet, julkisivu- ja ulkovalaistus tulee toteuttaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisyä tai muuta vaaraa valtatien 3 tai maantien 249 (Häijäänantie) liikenteelle. Valtatien 3 ja maantien 249 (Häijäänantie) 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. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Korttelialueilla tulee suosia erityisesti rakentamisen aikana hulevettä viivyttäviä ja suodattavia rakenteita. Hulevesien viivytysvaatimus rakennuspaikalla on 1 m³ viivytystilavuutta 100 m² 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 rakentamislupaa haettaessa.

Kaavan pohjakartta:

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta 19.2.2025 (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK23, korkeusjärjestelmä N2000). Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain (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 otsakkeessa mainittu kaavanmuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinnät ja -määräykset poistuvat.

HÄMEENKYRÖN KUNTA Tippavaaran yritysalueen asemakaavan muutos ja laajennus 108-153	Nähtävillä: 25.3. - 27.4.2026 Hyväksytty: __.__.2026 § __ Tullut voimaan: __.__.2026
NOSTO Consulting Nosto Consulting Oy Brahenkatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101	Työnumero, versio 1:2000 YSK 12122 Tiedosto: Tippavaaran_yritysalueen_AK_ver06_Hyvaksynta.dwg
Päiväys: Turussa 2.9.2026	Pasi Lappalainen, dipl.ins. YKS 742