

HÄMEENKYRÖN KUNTA

TIPPAVAARAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

EHDOTUS 2.9.2025 1:2000

Asemakaavan muutos koskee:
Osa korttella 14 sekä erityis-, liikenne- ja katualueita.

Asemakaavan laajennus koskee:
Kiinteistöjä 108-421-11-428 Kolmio ja 108-421-11-385 TIPPAVAARA sekä osaa kiinteistöjä 108-421-2-146 RAJALIA, 108-421-11-415 Varala, 108-421-11-278 KUJUSELA, 108-421-48-21 VANHAISÄNTIE, 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:
Kortteli 220 - 223, osa korttella 14 sekä erityis-, virkistys-, liikenne- ja katualueita.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- KTY** Toimitilarakennusten korttialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia. Rakennetusta kerrosalasta enintään 60 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja määräytyy voimassa olevan maakuntakaavan määräyksen mukaan. Jos maakuntakaavassa ei ole edellä mainittua määräystä, koon alaraja on 4000 k-m².
- KTY-1** Toimitilarakennusten korttialue. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimiltoja, liike- ja toimitilarakennuksia, varistorakennuksia sekä henkilö- ja raskaan liikenteen taukopaikan, myymälätilan ja polttoaineen jakeluseman. Alueella sallitaan myös vaihtoehtoisten polttoaineen jakelusemat sisältäen muun muassa kaasunjälkelun, missä yhteydessä tulee huomioida tarvittavat varoestusvyöt. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja määräytyy voimassa olevan maakuntakaavan määräyksen mukaan. Jos maakuntakaavassa ei ole edellä mainittua määräystä, koon alaraja on 4000 k-m².
- Lähevirkistysalue.** Alueelle on jätettävä ja tarvittaessa istutettava puita liito-oravan kulkuyhteyttä varten.
- Maantien alue.**
- Yleinen pysäköintialue.**
- Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelujen rakennusten ja laitosten alue.** Alueelle saa rakentaa palo- ja pelastusaseman.
- Suojaverhalue.** 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.
- Rakennusaia.**
- pl** Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluseman.
- en** Alueen osa, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.
- mp** Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa mainospöytävaian.
- hule** Ohjeellinen hulevesien viivyttykseen ja hallintaan varattu alueen osa.
- Istutettava alueen osa.**
- o o o o** Istutettava puurivi. Kunnan tulee huolehtia puurivin istuttamisesta Rapionvuorentielleä ja LP-alueella kadun rakentamisen yhteydessä.
- Katu.**
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/te.**
- Ajonlyhyys.**
- Ajoneuvoliittymän liikimääräinen sijainti.**
- su** Maantien suojaverhalueeksi 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 ojittuja tai muita kaivuuyhteyksiä siltien, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Alueellisella elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella on liikenneturvallisuuden sitä vaattaessa oikeus poistaa suoja-alueelta kasvillisuutta.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**
- Johtoa varten varattu alueen osa.**
- Suojeltava alueen osa.** Alue on viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelun (9/2023) 78 §:n perusteella kiellettyä. Aluetta mahdollisesti muuttavat toimenpiteet edellyttävät tarkemman suunnitelman ja selvityksen vaikutuksista viitasammakon ja suunnitelmassa on varmistettava, ettei lainvastaisia vaikutuksia aiheudu.
- 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 veshuollon järjestämiseksi tarpeellisia laitteita sekä puistomuuntamoja.

Kaava-alueella tulee osoittaa autopaikkoja vähintään seuraavasti:

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

LP-alueella on toteutettava myös liikuntaesteisten autopaikkoja sekä pyöräpysäköintimahdollisuus. Korttialueella liikuntaesteisten autopaikkoja sekä pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa käyttötarkoituksen edellyttämää määrää rakentamislupahakemuksessa esitetyt selvityksen perusteella. Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

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

Ulkovalaistointi ei ole korttialueilla sallittu muulla tavoin, kuin näkösuojatulla, aidatulla alueella. Jätehuoltoalueet on sijoitettava katoksin ja varustettava vähintään 150 cm korkealla ympäristökuvallisesti korkeatasoisella umpiaidalla.

Rakennuspaikalle sijoitettujen rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa väritykseltään, muodoiltaan ja muilla ominaisuuksiltaan yhtenäinen ja edustava kokonaisuus. Julkisuuksissa 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 liittyviä teknisiä tiloja ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Julkisivuihin kiinnitettävät aurinkopaneelit tulee sovittaa kaupunkikuvaan soveltuvina kokonaisuusina huomioiden julkisivumateriaalit ja värit. Rakennuksia mahdollisesti varjostavan kasvillisuuden ja muiden rakenteiden sijoittelussa tulee ottaa huomioon vaikutukset aurinkosähkön tuotantoon.


Korttialueella mainoslaitteet, julkisivu- ja ulkovalaistus tulee toteuttaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisyä tai muuta vaaraa vallaten 3 tai maantien 249 (Häijäntie) liikenteelle. Vallaten 3 ja maantien 249 (Häijäntie) suunnasta luettavien mainoslaitteiden sekä liikepaikkakipien valaistus ei saa sytyttää ja sammua jaksotaisesti eivätkä ne saa sisältää vaihtuvärisäiliöitä esitystä.

Korttialueella tulee suosia erityisesti rakentamisen aikana hulevetä viivytävä ja suodattava rakenteita. Hulevesien viivytysvaatimus rakennuspaikalla on 1 m² viivytysalavuuta 100 m² rakennuspaikan vettä läpäsäätöä pinta-ala 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 alueidenkäytönlain (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 osakkeessa mainittu kaavanmuutos koskee ja jolla aiemmat kaavamerkinnät ja -määräykset poistuvat.



| | | |
|---|-------------------|---|
| HÄMEENKYRÖN KUNTA Tippavaaran yritysalueen asemakaavan muutos ja laajennus | Nähtävillä: | ___/___/2026 |
| | Hyväksytty: | ___/___/2026 § ___ |
|  Nosto Consulting Oy Brahnenkatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101 | Työnumero, versio | 1:2000 |
| | YSK | 399-AK2122 |
| Päiväys: Turussa 2.9.2025 | Tiedosto: | Tippavaaran_yritysalueen_AK_vers5_Ehdotus.dwg |
| | | Pasi Lappalainen, dipl.ins. YKS 742 |