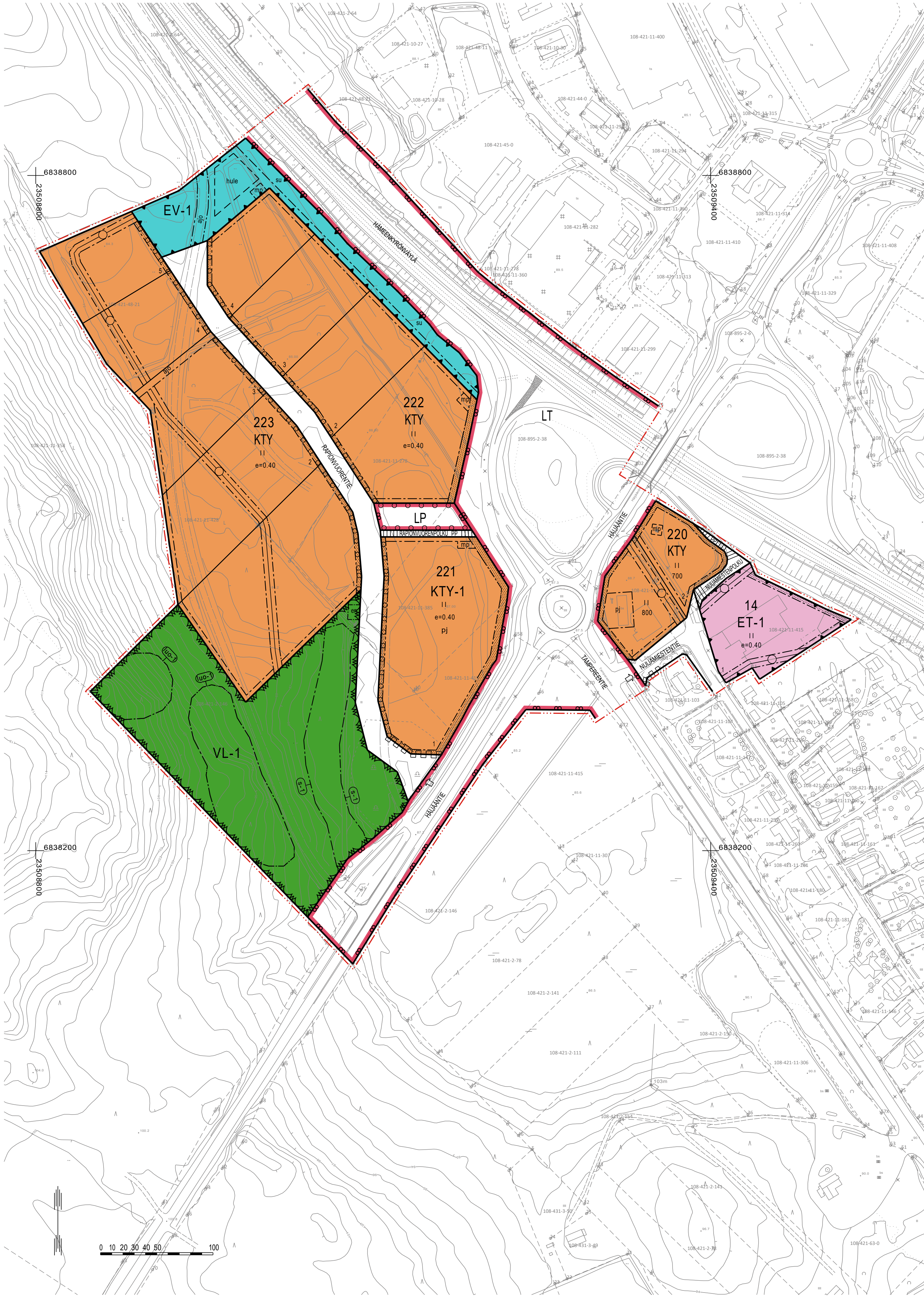




HÄMEENKYRÖN KUNTA
TIPPAVAARAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

2.9.2025 2.9.2026 1:2000

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

Asemakaavan laajennus koskee:
Kinteistöjä 108-421-11-428 Kolmio ja 108-421-11-385 TIPPAAARA sekä osaa kinteistöjä 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:
Kortteilt 220 - 223, osa korttella 14 sekä erityis-, virkistys-, liikenne- ja katualueita.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- KTY

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

Alueelle on jätettävä ja tarvittaessa istutettava puita liito-oravan kulkuyhteyttä varten.
- Maantien alue.

Yleinen pysäköintialue.
- Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Alueelle saa rakentaa palo- ja pelastusaseman.
- Suojaviheralue.

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

3

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

HÄIJÄÄNTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

700

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Alueen osa, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.

Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa mainospylvään.

Ohjeellinen hulevesien viivyytykseen ja hallintaan varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Istutettava puuriivi. Kunnan tulee huolehtia puuriivin istuttamisesta Rapionvuorentielleä ja LP-alueella kadun rakentamisen yhteydessä.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Ajoyhteys.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Maantien suojajärjestelmän varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Alueelle ei saa sijoittaa suojajärjestelmän - ja -välilehtiä. Alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojilusta tai muuta kaivuutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisudelle tai haittaa tienpidolle. Alueellisella elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella on liikenneturvallisuden sitä vaatiessa oikeus poistaa suojajärjestelmän kaavillaista vaikutuksia aiheutu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta 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 viitasammakkoon ja suunnitelmassa on varmistettava, ettei lainvastaisia vaikutuksia aiheudu.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee erityisen tärkeä elinympäristö, rehevä lehtolaiskko. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppien 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 toimito- ja liikeltiloille 1 ap / 50 k-m²

LP-alueella on toteutettava myös liikunsteisten autopaikkoja sekä pyöräpysäköintimahdollisuus. Korttialueilla liikunsteisten autopaikkoja sekä pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa käyttötarkoituksen edellyttämä määrä rakentamislupahakemuksessa esitetyn selvityksen perusteella. Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

Korttialueen osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai pihajärjestelmän alueeksi, tulee hoitaa istutettavina. Autopaikat tulee myös jäsentää istutuksin. Korttialueilla pitää huolehtia siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitettuja ajoneuvoja ja muita kulkuyhteyksiä pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä. Tonttien välisille rajoille on kummallekin puolelle istutettava puuriivi.

Ulkovarasto on oltava korttialueilla 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 muilla ominaisuuksiltaan yhtenäinen ja odustava kokonaisuus. Julkisuuksissa tulee käyttää tehosteväriä valkoisen, harmaan ja mustan lisäksi.

Alueella sallitaan aurinkosähkön hyödyntäminen. Aurinkopaneelin ja niiden kiinnityksien värin on oltava mahdollisimman lähellä katon väriä. Aurinkosähkön tuottamiseen liittyviä teknisiä 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.

Korttialueilla 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 vaihtuvaisäilytöistä estystä.

Vähittäiskaupan suuryksikön alaraja 4000 k-m² koskee koko kaava-alueita. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Korttialueilla tulee suosia erityisesti rakentamisen aikana hulevetä viivyttyä ja suodattavia rakenteita. Hulevesien viivytysvaatimus rakennuspaikalla on 1 m³ viivytystilavuutta 100 m² rakennuspaikan vettä läpäisemättömää pinta-ala kohden. Imeytävien hulevesien tulee olla puhtaita. Hulevesien johtaminen kinteistöillä 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 alueenkäyttölain (5.2.1999/132) 54 c §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Pohjakartta on hyväksytty Hämeenkyrössä 19.2.2025
Maankäyttösiihtöni Anne Hannunen

Poistuva kaava (1:4000).
3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavanmuutos koskee ja joita aiemmat kaavamerkinnot ja -määräykset poistuvat.

HÄMEENKYRÖN KUNTA Tippavaaran yritysalueen asemakaavan muutos ja laajennus 108-153	Nähtävillä: Hyväksytty: Tullut voimaan:	25.3. - 27.4.2026 _____.2026 § ____ _____.2026
 Nosto Consulting Oy Brahnenkatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101	Työnumero, versio YSK Tiedosto: Tippavaaran_yritysalueen_AK_ver06_Hyakskynta.dwg	1:2000 12122
Päiväys: Turussa 2.9.2026	Pasi Lappalainen, dipl.ins. YKS 742	