

HÄMEENKYRÖN KUNTA

KAUPPAKAAREN (SIVUTIEN) ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVASELOSTUS



KUNTA:	HÄMEENKYRÖ
ALUE:	TIPPAVAARA II, KORTTELIT 211, 218
Vireille	12.3.2010
OAS	9.2.2010
Luonnos	23.11.-7.12.2010
Ehdotus	31.1.-29.2.2012
Hyväksyminen	Khall 10.12 Kvalt

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	TUNNISTETIEDOT	3
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVA	5
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus.....</i>	<i>6</i>
3.1.2	<i>Rakennettu ympäristö</i>	<i>6</i>
3.1.3	<i>Ympäristön häiriötekijät</i>	<i>6</i>
3.1.4	<i>Maanomistus.....</i>	<i>6</i>
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	7
3.2.1	<i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....</i>	<i>7</i>
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	11
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	11
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	11
4.3.1	<i>Osalliset</i>	<i>11</i>
4.3.2	<i>Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....</i>	<i>11</i>
4.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....</i>	<i>13</i>
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	13
4.5	ASEMAKAAVAN PERUSTELU	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1	KAAVAN RAKENNE	13
5.1.1	<i>Mitoitus.....</i>	<i>14</i>
5.2	ALUEVARAUKSET	14
5.2.1	<i>Korttelialueet</i>	<i>14</i>
5.2.2	<i>Muut alueet</i>	<i>15</i>
5.2.3	<i>Rakentamisen laatua koskevat määräykset.....</i>	<i>15</i>
5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	15
5.3.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan.....</i>	<i>15</i>
5.3.2	<i>Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin.....</i>	<i>17</i>
5.3.3	<i>Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon.....</i>	<i>17</i>
5.3.4	<i>Vaikutukset ihmisten elinoloihin, terveyteen ja turvallisuuteen.....</i>	<i>20</i>
5.4	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	21
5.5	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	21

LIITTEET

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Tilastolomake
LIITE 3	Kaavakartta (kartan pienennös)
LIITE 4	Kaavasta saatu palaute (ehdotus- ja luonnosvaiheen vastineraportit)
LIITE 5	Kaupallisten vaikutusten arviointi (Entrecon 2011)
LIITE 6	Hulevesiselvitys (FCG 2011)

HÄMEENKYRÖN KUNTA
KAUPPAKAAREN (SIVUTIEN) ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee **1.11.2012** päivättyä asemakaavakarttaa.

HÄMEENKYRÖN KUNTA
Kauppakaaren (Sivutien) asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee

Hämeenkyrön kunnan Kirkonseudun asemakaava-alueen (Tippavaara II) kortteleita 211 ja 218, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) sekä katualuetta ja yleisen tien aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Korttelit 211 ja 218, suojaviheraluetta (EV) sekä katualuetta ja yleisen tien aluetta.

Yhteystietoja

Kaavoitusarkkitehti Jurkka Pöntys, Hämeenkyrön kunta, p. 050 310 0899.
sähköposti: etunimi.sukunimi@hameenkyro.fi

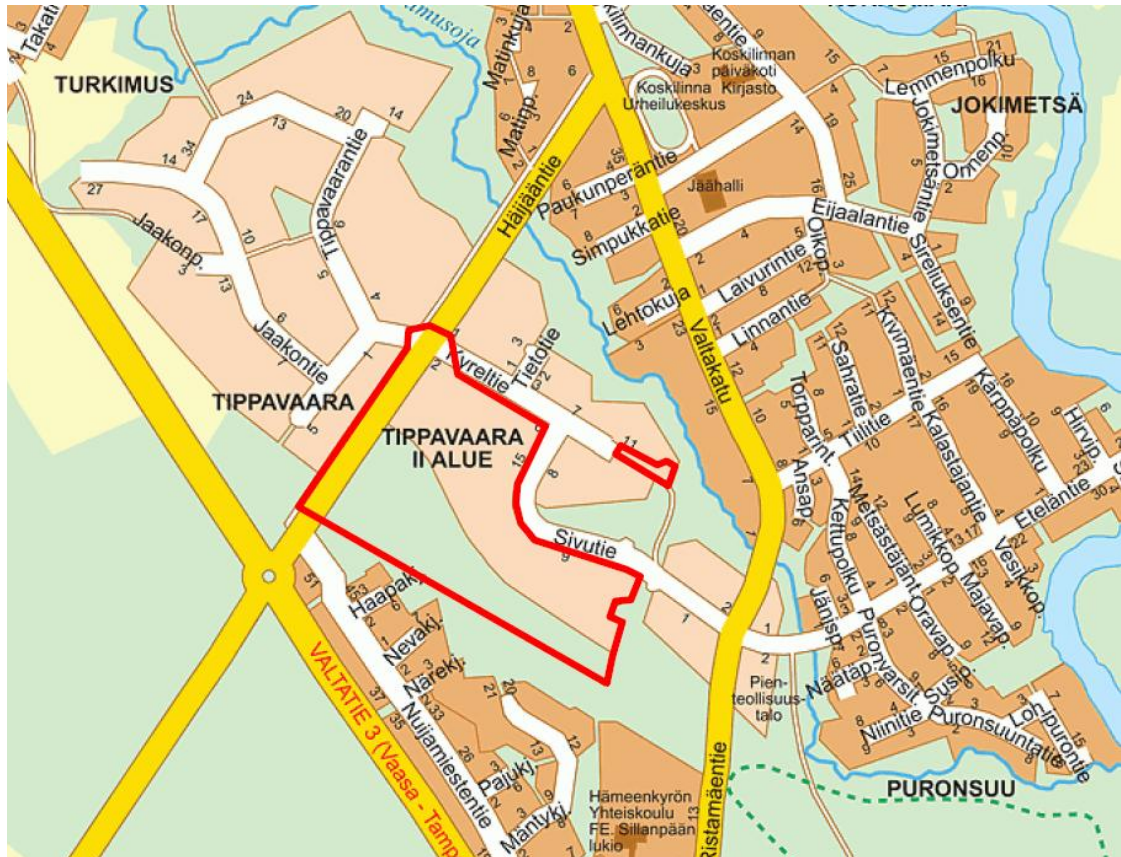
Hämeenkyrössä 1.11.2012

Jurkka Pöntys
kaavoitusarkkitehti

Kaavaa on ollut laatimassa kaavasuunnittelijana toiminut Juha Mäkelä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Korttelialue sijaitsee Tippavaaran liikealueella. Alue rajautuu valtatie 3 yleisen tien varaukseen (Hämeenkyrön ohitus), Häijääntiehen, Kyreltiehen ja Sivutiehen. Alue on osittain toteutunut. Alueet ovat osittain yksityisessä ja osittain kunnan omistuksessa. Likimääräinen sijainti on esitetty kansilehden ilmakuvassa (Vallas 2009) sekä opaskartalla.



Alueen sijainti opaskartassa.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavan vireilletulo, khall päätös **8.3.2010** kaavamuutoksen laatimisesta
- Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on kuultu 12.3.2010
- Valmisteluvaiheen aineiston nähtävilläolo 23.11.-7.12.2010 (MRA 30§)
- Asemakaavaehdotus nähtävillä 31.1.-29.2.2012 (MRA 27§)
- Hämeenkyrön kunnanhallitus esittää kaavan hyväksymistä kunnanvaltuustolle.



JAT-asennuksen (Promeco Oy) toimitilat Sivutiellä.



Tokmannin ja K-supermarketin liiketilat.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muodostetaan uusi katuyhteys, Kauppakaari, Tokmannin alueen halki uusille liiketonteille. Olemassa olevan vähittäiskaupan suuryksikön toiminnan turvaamiseksi sallitaan lisää rakennusoikeutta 500 kerrosneliömetriä kesämyymälän rakentamiseksi. Kauppakaaren länsipuolelle jäävän ns. kylmän aseman alueelle sallitaan kerrosalaltaan enintään 1500 k-m² rakennus, josta päivittäistavara-kaupan määrä on rajoitettu kaupallisen selvityksen perusteella 750 k-m²:iin, mutta joka voi kokonaisuudessaan sisältää erikoiskaupan myymälätiloja sekä polttoaineen jakeluaseman. Kauppakaaren päätetontit on varattu erikoiskaupan tarpeisiin. Alueelle ei sallita uusia vähittäiskaupan suuryksiköjä, paitsi paljon tilaa vaativalle kaupalle MRL §9a mukaisesti. Pienten myymälöiden sijoittumista alueelle rajoitetaan keskustta-alueiden palvelujen turvaamiseksi. Muun kuin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälätilojen enimmäismäärä on KM-2 alueilla rakennuspaikkakohtaisesti 1500 kerros-m².

Yhdyskuntateknisen huollon alueen (ET) varaus poistuu kokonaan. Kauppakaaren ja valtatie rampin väliin jätetään suojaviheraluetta (EV).

Kaavamuutos korostaa Tippavaaran alueen merkitystä Hämeenkyrön kirkonkylää ja Kyröskoskea toisiinsa toiminnallisesti yhdistävänä alueena ja liikenteellisenä solmu-kohtana. Kaavamuutos tukee Hämeenkyrön keskustaaajaman palvelurakennetta ja liikealueen saavutettavuus on tyydyttävä myös kevyen liikenteen ja julkisen liikenteen kannalta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava tulee voimaan kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Toteuttaminen voidaan aloittaa kadun rakentamisella ja kunnallistekniikan täydennyksillä tämän jälkeen. Kiertoliittymien toteutuminen tapahtuu lähtökohtaisesti ohitustien ramppien rakentamisen yhteydessä.



Toimitilarakentamista korttelissa 212.



Nesteen miehittämätön polttoaineen jakeluasema.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue on osittain toteutunutta liike- ja yritysalueetta. KM-alueeksi kaavoitetulla alueella on Tokmannin ja K-marketin liikerakennus ja Sivutien varressa on Promeco Oy:n (ent. JAT-asennus) toimitilat. Kaavamuutosalueen ulkopuolella Tippavaara II-alue on lähtenyt toteutumaan vain korttelin 212 tontin 1 osalta. Alueen toteutumista on hidastanut maanomistus.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Tokmannin ja JAT-asennuksen liikerakennukset ovat valmistuneet 2008. Molemmat ovat teräskasettijulkisivuisia, tasakattoisia elementtirakennuksia.

Lähiympäristö

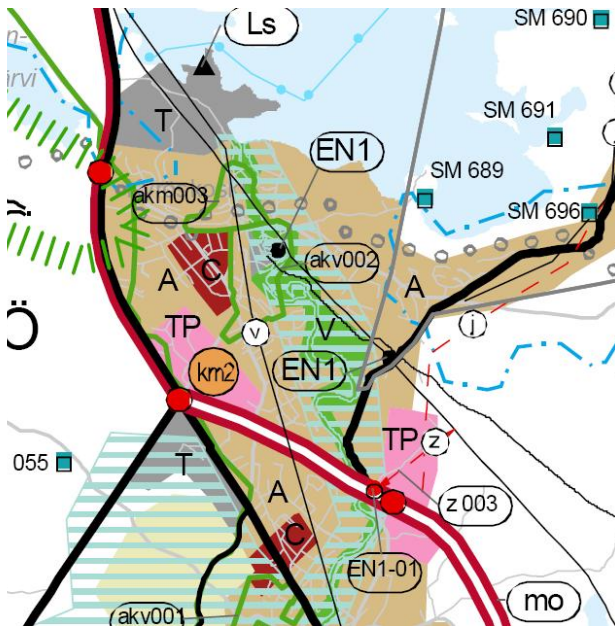
Alue on liikerakennus- ja teollisuusalueetta. Alueen viereen on tulossa valtatie 3 Hämeenkyrön ohitustie.

3.1.3 Ympäristön häiriötekijät

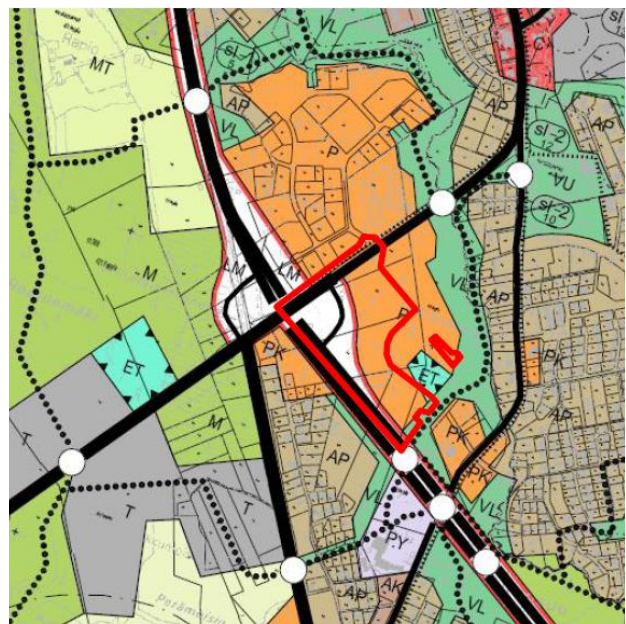
Ympäristö on kaavan aluevarausten kaltaisessa käytössä. Tulevan ohitustien meluvaikutusta lukuun ottamatta alueen ympäristössä ei ole häiriötekijöitä.

3.1.4 Maanomistus

Alue on osin kunnan omistuksessa ja osin yksityisessä omistuksessa.



Ote maakuntakaavasta



Ote yleiskaavasta. Kaavamuutosalue punaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava ja yleiskaava

Alue on merkitty Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (VN vahv. 29.3.2007) työpaikka-alueeksi (TP). Alueelle on osoitettu seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikkö (km2), joka ei sijoitu keskustatoimintojen alueelle. Hämeenkyrön keskusta 2010 –yleiskaavassa (YM vahv. 30.11.2001) alue on varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).

Asemakaava

Alue on asemakaavoitettu. Asemakaavan muutokset on vahvistettu 1995-2003. Alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM (päivittäistavaran osuus kerrosalasta enintään 1800 m2), liike-, teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta KLT, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta ET sekä yleisen tien aluetta LT. KM-alueella enimmäiskerrosala on 6500 m2. KLT alueilla rakennusoikeus on esitetty enimmäistehokkuutena, 45 % tontin pinta-alasta. Enimmäiskerrosuku koko alueella on II.

Rakennusjärjestys

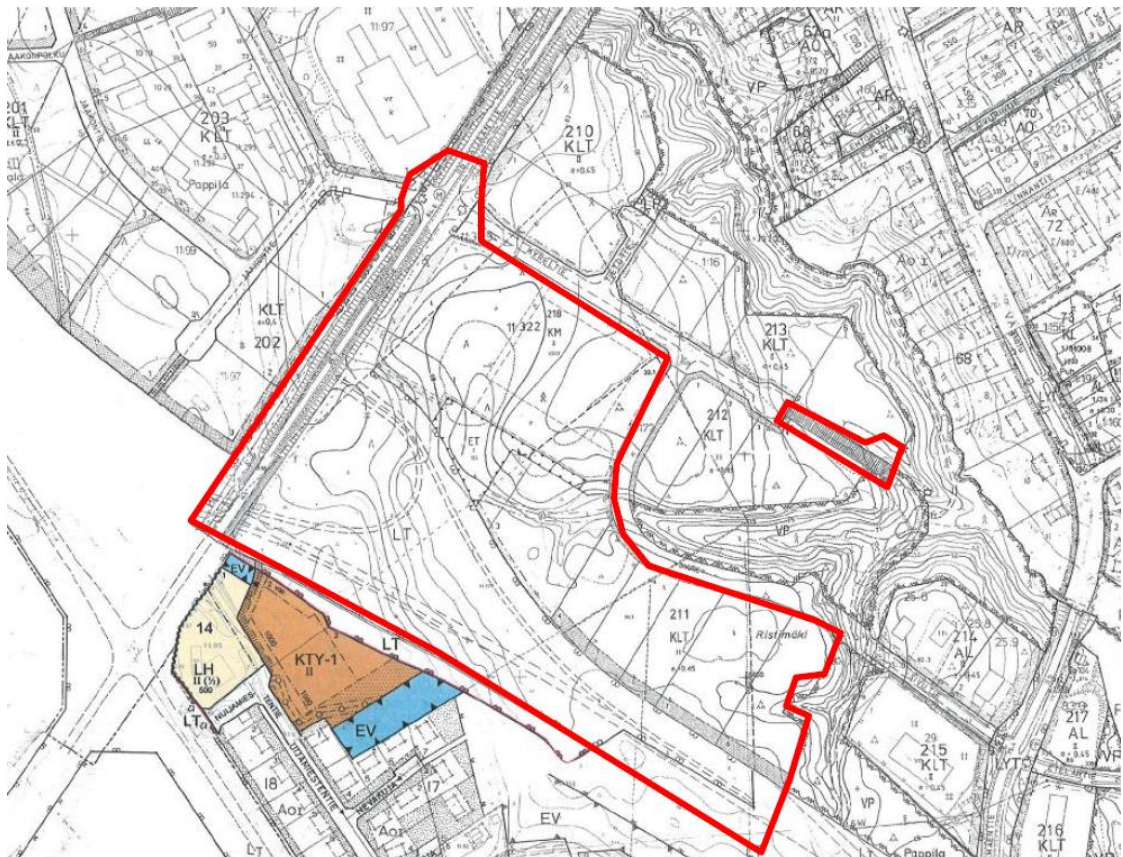
Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.12.2001 ja se on astunut voimaan vuoden 2002 alusta. Rakennusjärjestyksen uudistamistyö on loppusuoralla.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassaolevia rakennus- tai toimenpidekieltoja.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään 1:2000 mittakaavassa laadittua rasterikarttaa, jota on täydennetty kunnan toimesta. Kaavan piirroksessa on käytetty hyväksi alueen vektorimuotoista raja-aineistoa.



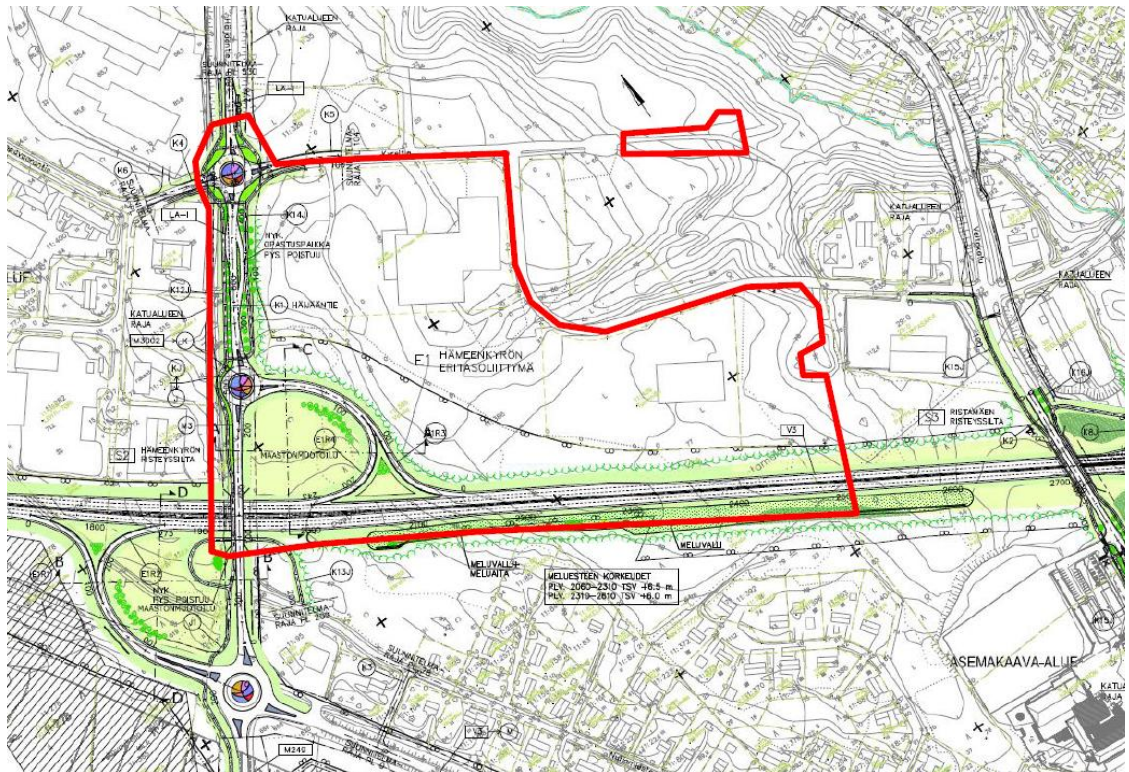
Ote asemakaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalue punaisella.

Ohitustien tiesuunnitelma

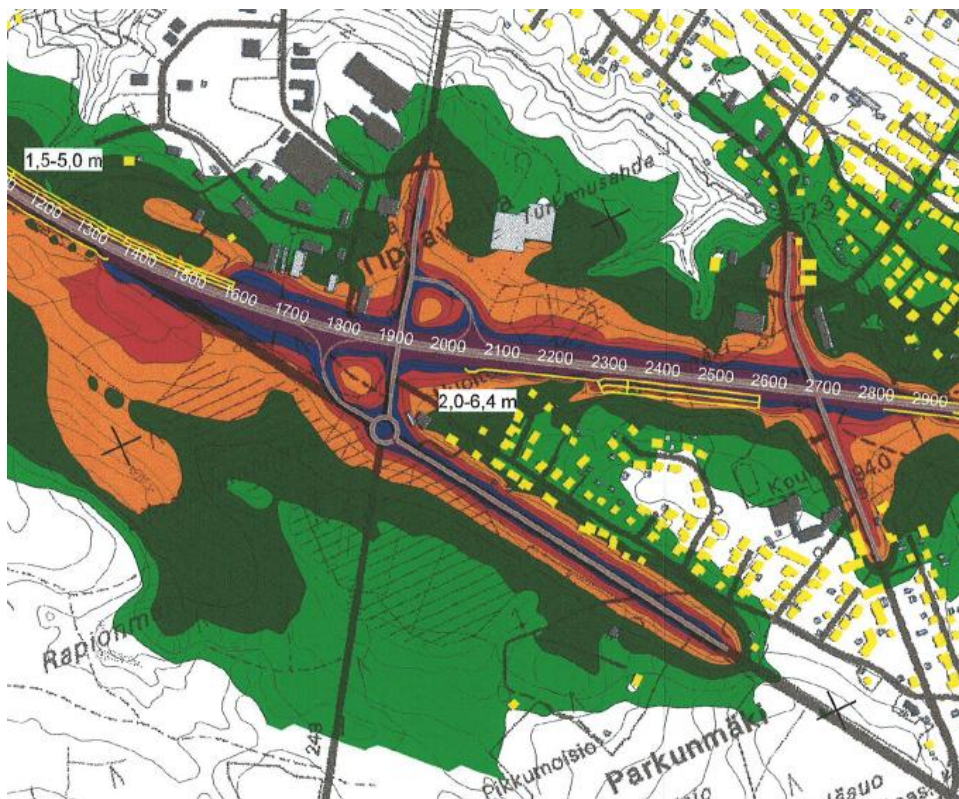
VT3 Hämeenkyrön ohituksen tiesuunnitelma on valmistunut keväällä 2010 (Ramboll Oy). Tiesuunnitelma koskee valtatie 3:n parantamista Hämeenkyrön kohdalla Kyrös-kosken ja Hanhijärven välillä. Nelikaistaisen ohikulkutien mitoitussuunnitelma on 100 km/h. Meluesteitä tehdään yli kuuden kilometrin matkalle asuin- ja virkistysalueiden suo-jaamiseksi liikennemelulta. Tien rakentamisen odotetaan käynnistyvän lähivuosina. Liikenteen sujuvuus erkanemisrampeilla on varmistettu kiertoiliittymin. Asutus ja muut liikennemelusta häiriintyvät toiminnot suojataan meluestein. Häijääntielle on suunniteltu erikoisvalaistusta. Ohikulkutien tiesuunnitelma on hyväksyttävänä Liikenneviras-tossa.



Havainnekuva Hämeenkyrön eritasoliittymästä (Tiehallinto/Ramboll Oy 2009).



Ote ohitustien tiesuunnitelmasta. Kaavamuutosalue punaisella.



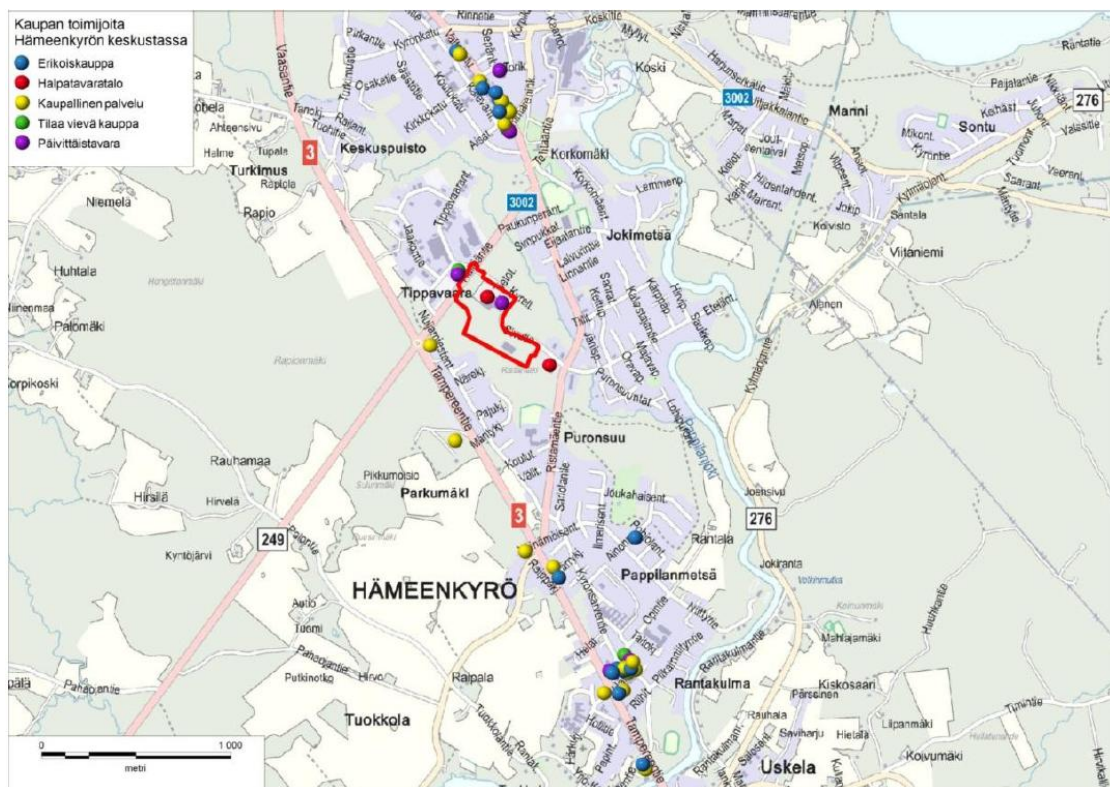
Ote ohitustien tiesuunnitelmaan liittyvästä melumallinnuksesta. Melutilanne v. 2049, päivä klo 07-22, LAeq, tulevat liikennejärjestelyt, melusuojaus. (Ramboll Oy 2009).

Kaupalliset selvitykset

Alueelle on tehty ehdotusvaiheessa kaupallisten vaikutusten arviointi (Entrecon Oy 2011). Hämeenkyrön kauppa jakautuu kolmelle vyöhykkeelle: Kyröskoskelle, Hämeenkyröön ja Tippavaaraan. Kyröskoskella on enemmän erikoistavarakauppoja, Hämeenkyrössä painottuvat palvelut. Päivittäistavarakaupan osalta tarjonta katsotaan varsin hyväksi ja Hämeenkyrö on sen osalta myös lähes omavarainen (vain 7 % ostovoimasta vuotaa muualle). Myymäläverkko on jakautunut tasaisesti keskustajaman alueelle. Suurimmat myymälät ovat kirkonseudun S-market ja Tippavaaran K-supermarket. Erikoiskaupan tarjonta kunnassa on niukempaa: ostovoimasta n. 22 % siirtyy oman kunnan ulkopuolelle.

Hämeenkyrön kaupallinen vaikutusalue koostuu Hämeenkyröstä ja entisen Viljakkan länsiosista. Hämeenkyrön väestön arvioidaan kasvavan Tilastokeskuksen ennusteen mukaan 12 000 asukkaaseen vuoteen 2030 mennessä. Väestönkasvu ja kulutuksen kasvu aiheuttavat yhdessä kaupan ostovoiman kasvua. Ostovoiman kasvusta on johdettavissa laskennallinen vähittäiskaupan lisäpinta-alan tarve. Päivittäistavarakaupan osalta kasvu mahdollistaa vuoteen 2020 mennessä noin 1100 kerros-m² ja vuoteen 2030 mennessä 2400 k-m². Erikoiskaupassa Hämeenkyrön vaikutusalueelle arvioidaan syntyvän lisäpinta-alan tarvetta noin 11700 k-m² vuoteen 2030 mennessä. Selvityksessä on käytetty aiempia selvityksiä maltillisempia ostovoiman kasvuodotuksia: päivittäistavarakaupassa 1 % vuodessa ja erikoiskaupassa 2 % /vuosi. Entisen Viljakkan länsiosien osuus kasvuodotuksista on n. 10 %.

Kaupallisten vaikutusten arviointi on kaavaselostuksen liitteenä.



Kaupan toimipaikkoja Hämeenkyrössä. Ote kaupallisten vaikutusten arvioinnista (Entrecon Oy 2011).

Hulevesitarkastelu

Alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma (FCG 2011), jota on kuvattu vaikutusten arvioinnissa. Selvitys on myös kaavaselostuksen liitteenä.



Korttelissa 211 on tehty esitäyttöjä.



Valtatien rampin reuna-alueet ovat talousmetsää.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan tarkistamisen tarve on tullut ohitustiesuunnitelman muutoksista aiempaan nähden, mikä mahdollistaa korttelialueiden laajentamisen. Kunta haluaa lisätä liikepaikkatarjontaa eikä yhdyskuntateknisen huollon alueelle ole enää tarvetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti kaavamuutoksen laatimisesta 8.3.2010. Hämeenkyrön kunnassa suunnittelusta on vastannut kaavaehdotuksen laatimiseen asti kaavasunnittelija Juha Mäkelä. Kaavaehdotuksen tarkistukset ja kaavan loppuun saattamisesta on vastannut kaavoitusarkkitehti Pöntys.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

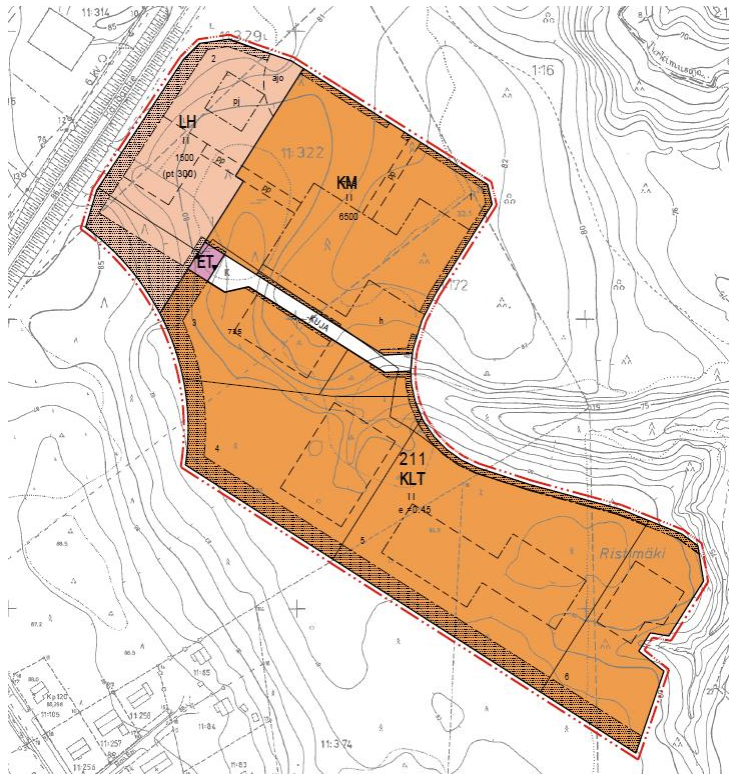
4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (kaavaselostuksen liitteenä).

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

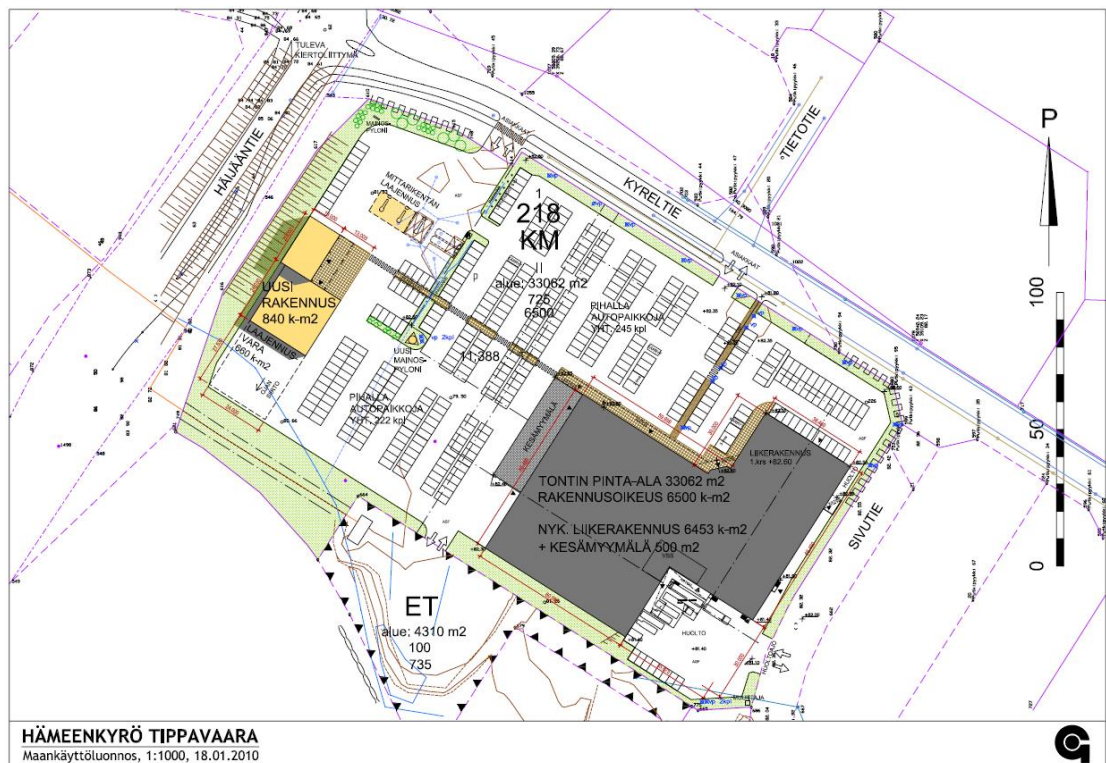
Asemakaavamuutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on kuulutettu Hämeenkyrön Sanomissa 16.3.2010.

Kaavamuutoksesta on pidetty työneuvottelu Pirkanmaan ympäristökeskuksen kanssa 26.11.2009. Neuvottelussa todettiin, että on perusteltua keskittää voimassa olevan asemakaavan sallima liikerakentaminen Häijääntien varteen ja osoittaa muu alue toimitilarakentamisen (KTY) alueeksi. Alueen todettiin liittyvän hyvin Kyröskosken taajamarakenteeseen, vaikka ensisijaisesti tulisikin turvata Kyröskosken keskusta-alueen palvelujen säilyminen. Kaavan ei todettu vaativan erillistä kaupallisten vaikutusten arviointia, mikäli rakentamisen määrä ja luonne ei muutu alustavista tarkasteluista. Mikäli kaavaan merkittäisiin päivittäistavaramyymälöille kerrosalaa, olisi niiden vaikutus Kyröskosken palveluihin nähden arvioitava.



Alustava maankäyttötarkastelu. Suunnitelmasta luovuttiin, koska liittymistä liikenteille Sivutien kautta ei pidetty alueen vetovoimaisuustavoitteiden mukaisena.

Suunnitteluprosessin aikana on neuvoteltu Leppäkosken Sähkö –konsernin sekä Tokmanni-yhtiöille kauppapaikkasuunnittelua tekevän A1 Arkkitehdit Oy:n kanssa (kaavatyön alkaessa Arkkitehtitoimisto VG-Group Oy:n kanssa).



Alustavaan maankäyttötarkasteluun perustuva luonnos KM-alueen ja polttoaineen jakeluaseman alueen asemapiirroksiksi. Kaavaluonnoksen mukainen uusi katuyhteys jakaa alueen kahdeksi itsenäiseksi liiketontiksi. Kauppakaaren toteuttaminen vähentää hieman uusien pysäköintipaikkojen määrää.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnoksesta saatiin 6 lausuntoa ja 1 huomautus. Valmisteluvaiheen palaute lyhennelminä sekä vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia, ja viranomaisien lausunnot tulivat 2012 vuoden huhtikuuhun mennessä. Kaavasta pidettiin 16.5.2012 ELY-keskuksen edellyttämä viranomaisneuvottelu (MRL §18 mukaisesti), jossa tarkennettiin kaavan merkintöjä erityisesti muuttuneen lainsäädännön johdosta (MRL §9a).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on kehittää erikoiskaupan ja muun yritystoiminnan sijoittumisedellytyksiä Tippavaaran alueella. Päivittäistavarakaupan osalta tavoitteeksi asetettiin alueen toimijoiden kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella toisen, n. 1500 kerros-m² myymälän mahdollistaminen alueelle. Kaavamuutoksella tutkitaan myös huoltoasemarakennuksen sijoittamista valtatie rampin tuntumaan. Kaavaprosessin aikana on käynyt ilmi ettei

4.5 Asemakaavan perustelu

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen laadinta perustuu ET-aluevaraustarpeen muuttumiseen, ohitustiesuunnitelmaan, toteutuneeseen kunnallistekniikkaan, katuverkkoon ja rakennettuihin tonttialueisiin. Kaavaluonnos perustuu kaavataloudeltaan ja liiketoiminnan kehittämisen kannalta edullisimpaan vaihtoehtoon.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen energiayhtiö on ilmoittanut, ettei ET-varaukselle ole enää tarvetta. Kaukolämmöntuotantoon liittyvä varavoimala sijoitetaan toisaalle. Kaavaehdotukseen on otettu mukaan Kyreltien jatkeena oleva kevyen liikenteen katu, koska korttelin 213 tontin 5 toteutuminen pienempinä rakennuspaikkoina on todennäköistä, ja tällöin muodostuville rakennuspaikoille tarvitaan moottoriajoneuvoliikenteen salliva katuyhteys.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan toteutus perustuu Kyreltieltä lähtevään uuteen Kauppakaari-katuyhteyteen, jonka varteen uusi liikerakentaminen ja asiakaspysäköinti sijoitetaan. Huoltoliikenteen ja henkilökunnan pysäköinnin on ajateltu tapahtuvan pääosin Sivutien kautta. Kauppakaari ja sen varrelle sijoittuvat pysäköintialueet sekä viheristutukset muodostavat alueelle torimaisen sisäpihan, jolloin asiointi liikkeestä toiseen auton pysäköintipaikkaa vaihtamatta on helppoa. Sisäistä liikennettä turvataan sisäisin jalankulkureitein. Mainospylöni, jonka enimmäiskorkeudeksi on määritetty 30 metriä, lisää alueen näkyvyyttä ohitustielle.

Kaavamuutos korostaa Tippavaaran alueen merkitystä Hämeenkyrön kirkonkylää ja Kyröskoskea toisiinsa toiminnallisesti yhdistävänä alueena ja liikenteellisenä solmu-kohtana. Kaavamuutos tukee Hämeenkyrön keskustaaajaman palvelurakennetta ja liikealueen saavutettavuus on hyvä myös kevyen liikenteen ja julkisen liikenteen kannalta. Linja-autopysäkit sijoittuvat VT3 Häijääntietä koskevassa suunnitelmassa Kyreltien kiertoliittymän välittömään läheisyyteen.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 15,4550 ha, josta on:

- KL-alueita	0,98 ha	
- KM-aluetta	4,25 ha	
- KTY-aluetta	3,1299 ha	(K-alueet yht. 8,3443 ha; 54,0 %)
- Kadut	0,4700 ha	
- LT-aluetta	6,4097 ha	(L-alueet yht. 6,8797 ha; 44,5 %)
- EV-aluetta	0,2310 ha	(E-alueet yht. 0,2310 ha; 1,5 %)

Uutta katua joudutaan rakentamaan n. 350 metriä (mukana Kyreltien päässä olevan kevyen liikenteen kadun muutos kaduksi).

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaavamerkintä KM-1

Vähittäiskaupan suuryksikön alueella (Tokmanni ja K-market) rakennusoikeus kasvaa 500 k-m², mikä mahdollistaa kesämyymälän muuttamisen kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Päivittäistavarakaupan osuus kerrosalasta säilyy 1800 m²:ssä. Pysäköintialueiden määrä vähenee nykyisestä, mutta jäljelle jäävät n. 230 autopaikkaa vastaa hyvin ruuhkahuippujen (joulumyynti ja pyhiä edeltävät arkipäivät) tarvetta. Jalankulku-alue, jonka voi kattaa, jäsentelee aluetta ja turvaa liikkumista alueella ja sieltä pois.

Kaavamerkintä KM-2

Alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueena, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan kaupan myymälätiloja MRL §9a mukaisesti. Muun kuin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälätilojen enimmäismäärä on rakennuspaikkakohtaisesti (ohjeellinen tonttijako) 1500 k-m². Alueelle ei sallita päivittäistavarakaupan myymälöitä. Pienten myymälöiden sijoittumista alueelle rajoitetaan keskusta-alueiden palvelujen turvaamiseksi. Rakennusalat on merkitty ohjeellisina. Rakennusoikeus tontilla 2 on 1500 k-m² ja tontilla 3 enintään 3000 k-m². Pysäköintipaikkojen määräksi arvioidaan tontti-kohtaisesti 60-80.

Kaavamerkintä KL-2

Ns. kylmän aseman alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueena, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Alueelle saa sijoittaa kerrosaltaan enintään 1500 m² olevan rakennuksen jossa saa olla enintään 750k-m² päivittäistavarakaupan tiloja. Alueelle saa sijoittaa erikoiskaupan tiloja. Sille ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Pienten myymälöiden sijoittumista alueelle rajoitetaan keskusta-alueiden palvelujen turvaamiseksi. Alueen koko mahdollistaa tavanomaisen palveluhuoltoaseman sekä tähän liittyvien kahvila- ja ravintolatilojen sijoittamisen tai vaihtoehtoisesti rakennusoikeuden puitteissa päivittäistavarakaupan myymälän ja/tai erikoiskaupan myymälätiloja. Varsinaiseksi liikenneasemaksi aluevaraus lienee liian niukka, ainakin raskaiden ajoneuvojen ja turistibussien pysäköinnin osalta. Kaupunkikuvallisista syistä on tärkeää, että nyt lähinnä joutomaana oleva alue rakentuisi arkkitehtuuriltaan laadukkaasti, jonka vuoksi aluevarauksen määrittely on jätetty väljäksi. Pysäköintipaikkojen määräksi arvioidaan n. 50.

Kaavamerkintä KTY-1

Voimassa olevassa asemakaavassa KLT-merkinnällä (liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) osoitetut tontit 4 ja 5 muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Liikerakennusten sijoittaminen alueelle ei kaavamutoksen jälkeen ole mahdollista, mutta mm. tehtaanmyymälöiden

mahdollistamiseksi 25 % kerrosalasta saa käyttää myymälätiloihin. Rakennusoikeus säilyy alueella ennallaan (e=0,45). Rakentamista ohjataan ohjeellisin rakennusaloin.

5.2.2 Muut alueet

Kauppakaaren ja valtatie rampin väliin jätetään suojavaieraluetta (EV), jota voidaan myös käyttää Kauppakaarelta aurattavien lumien varastointiin.

Kaavalla muodostetaan Kauppakaari-niminen katu. Häijääntiellä yleisen tien aluetta laajennetaan hieman kiertoliittymän toteuttamiseksi. Muutoin yleisen tien alue tarkistetaan vastaamaan ohitustien tiesuunnitelmaa. Ainoa eroavuus on Häijääntielle tulevan rampin päässä, jossa yleisen tien tilavarausta on arvioitu asemakaavan toteutettavuuden lähtökohdista.

5.2.3 Rakentamisen laatua koskevat määräykset

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan sellaisia, että muodostuu kaupunkikuvallisesti laadukasta ympäristöä. Rakennusten tulee julkisivuratkaisuiltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopia läheisiin rakennuksiin. Rakennusten pääjulkisivujen tulee aueta länteen (Häijääntien/valtatie 3 suuntiin).

Varastointitoiminnot on sijoitettava pääosin rakennusten sisälle. Jätehuoltoalueet sekä mahdollinen ulkovarastointialue on erotettava muusta ympäristöstä kaupunkikuvallisesti laadukkain umpiaidoin.

Rakentamattomalle tontin osalle, jota ei käytetä liikenteeseen tai pysäköintiin, on istutettava puita ja pensaita. Tontin istutusalueiden hoidosta tulee huolehtia säännöllisin toimenpitein. Pysäköintialue on jäseneltävä pensas- ja puuistutuksin. Tontin käytöstä ja istutuksista on lupavaiheessa esitettävä suunnitelma asemapiirroksessa.

Autopaikkoja on korttelialueilla varattava vähintään
1 ap/40 k-m² liikekerrosalaa, ja
1 ap/50 k-m² toimistokerrosalaa varten.

Polttoaineen jakelun mahdollistavalle korttelialueelle saa rakentaa mainosrakenteen, jonka korkeus maanpinnasta saa olla enintään 30 metriä. (Mainosrakenteella tarkoitetaan tässä yksinkertaista valomainospylvästä, jossa ei ole huomattavia ulokkeita.). Tähän asemakaavaan liittyy hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (FCG 2011), jonka periaatteita tulee noudattaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakennuslupaharkinnassa.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaava noudattelee maakuntakaavan ja yleiskaavan osoittamaa maankäyttöä. Kaavamuutos korostaa Tippavaaran alueen merkitystä Hämeenkyrön kirkonkylää ja Kyröskoskea toisiinsa toiminnallisesti yhdistävänä alueena ja liikenteellisenä solmukohdaksi. Kaavamuutos tukee Hämeenkyrön keskustaajaman palvelurakennetta ja liikealueen saavutettavuus on tyydyttävä myös kevyen liikenteen ja julkisen liikenteen kannalta.

Alueen taajamakuvaallinen merkitys korostuu ohitustien rakentamisen myötä. Häijääntien liittymä toimii Hämeenkyrön pääliittymänä valtatieltä. Tällä hetkellä alue on osin toteutunutta liike- ja tuotantorakennusten aluetta, osin esitaytettyä joutomaata. Kaava parantaa alueen edellytyksiä kehittyä kaupunkikuvaltaan korkeatasoisemmaksi liikealueeksi.

Mainospylvään korkeudeksi sallitaan 30 metriä, koska liikealuetta on melusteiden, leikkausten ja maaston vuoksi muutoin vaikea hahmottaa ohitustieltä. Mainospylväs korostaa samalla liittymän merkitystä Hämeenkyrön ensisijaisena liittymänä valtatieltä. Mainospylvään sopivuutta maisemaan on tarkasteltu ilmakuvatarkastelujen avulla. Turkimusojan varren metsikkö estää mainospylvään häiritsevän näkymisen ojan takana olevan asutuksen suunnasta. Nuijamiestentien suunnasta tulevan ohitustien meluvalli ja –aita toimivan näkösuojina. Samalla mainospylväs kuitenkin palvelee tarkoitustaan Tippavaaran alueen ja Hämeenkyrön tulevan pääliittymän maamerkinä kaikkien pääteiden suunnista. Koska pyloni on sijoitettu etäälle ohitustien rampista ja kiertoliittymistä, se ei vangitse tienkäyttäjien huomiota risteystilanteissa. Mainospylvään sijainti on kaavassa ohjeellinen, joten rakennuslupavaiheessa sijoitusta ja ulkoasua on mahdollisuus määrittää tarkemmin havainnekuvien avulla.



5.3.2 Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin

Kaavan toteutuminen monipuolistaa Hämeenkyrön palvelurakennetta ja tarjoaa hyviä sijoittumispaikkoja uusille ja alueella jo toimiville yrityksille. Se lisää Hämeenkyrön kaupallista vetovoimaisuutta ja vähentää ostovoiman vuotoa mm. Ylöjärven ja Lielahden kauppakeskitymiin. Samalla alueelle toteutuva erikoiskauppa parantaa palvelujen saavutettavuutta. Kaupallisten vaikutusten arvioinnin (Entrecon Oy 2011) mukaan kaavamuutoksen mahdollistama pinta-ala vastaa varsin hyvin laskennallista pinta-alan kasvua päivittäistavarakaupassa. Erikoiskaupan osalta pinta-alan lisäys mahtuu selvityksen mukaan pitkällä tähtäimellä markkinoille. Yleisesti asemakaavoituksella kohdennetaan uusia kaupan hankkeita liikenteellisesti ja yhdyskuntarakenteellisesti otollisille paikoille.

Tippavaaran alueen katsotaan selvityksessä muodostuvan Hämeenkyrön market-alueeksi, kirkonseudun toimiessa hallinnollisena ja kaupallisena paikalliskeskuksena ja Kyröskosken painottuessa erikoiskauppaan. Tippavaaran nähdään muodostuvan Hämeenkyrön portiksi. Alueen kehittämisen vastapainona tulee edistää myös Kyröskosken taajaman ja kirkonkylän alueiden elinkeinoelämän kehittymistä. Erityisesti Tippavaaran kaavoituksessa tulisi varmistaa, ettei alueelle sijoittuisi kaupunkikeskustoille tyypillisiä pienliiketiloija. Pienet erikoistavaramyymälät ja kaupalliset palvelut tulisi säilyttää Hämeenkyrön ja Kyröskosken keskustoissa. Sen sijaan suuret myymäläyksiköt on selvityksen mukaan edullista sijoittaa Tippavaaraan. Kaava-alueen vieressä on voimassa asemakaavoja, joiden KLT-merkinnät mahdollistavat melko mittavankin kaupan rakentamisen. Selvityksessä esitetäänkin, että kauppa keskittyisi alueella mahdollisimman tiiviisti ohitustien liittymään. Tippavaaran vielä toteutumattomat tontit on pääosin saatu kunnan omistukseen vuoden 2011 aikana, jolloin tonttien myynnissä ja luovutuksessa on mahdollista ottaa huomioon kaupallisten vaikutusten arvioinnissa esitetyt kehittämissuhteet.

Kaupallisten vaikutusten arviointi on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaava lisää toteutuessaan työpaikkoja Hämeenkyrössä.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Katuverkon kuvaus

Katuverkon runkona toimii mt 249 (Häijääntie), joka liittyy maantiehen 207 (Valtakatu). Häijääntie liittyy valtatiehen 3 kiertoliittymällä. Häijääntien ja Valtakadun liittymään on suunnitteilla kiertoliittymän rakentaminen. Sen arvioitu toteutumisaikataulu on vuosina 2012-13. Ohitustien tiesuunnitelman yhteydessä on suunniteltu kiertoliittymä myös Häijääntien ja Kyreltien risteykseen. Ohitustien rakentamisen on arvioitua alkavan aikaisintaan 2014.

Liikennemäärät

Valtatiellä 3 Hämeenkyrössä kulki (v. 2010) 11 000-11 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Häijääntien liikennemäärä välillä vt3–Valtakatu oli tuolloin 4980 aj/vrk. Vuoden 2006 liikennemääriin perustuva ennuste 5600 aj/vrk vuodelle 2040 ei toteutune, koska saman ennusteen mukaan vuoden 2010 liikennemäärä olisi ollut 5500 aj/vrk¹.

Asemakaavan muutokseen sisältyvien ratkaisujen arvioidaan lisäävän liikennemääriä n. 20 % eli 1000 ajoneuvolla vuorokaudessa eli saman verran kuin Tokmannin liikekiinteistön vaikutus on ollut (v. 2006 liikennemäärä oli 3800 aj/vrk¹). Tippavaara II alueen muut vielä toteutumattomat rakennushankkeet (KLT-alue: toteutunee pääasiassa teollisuus- ja paljon tilaa vaativan kaupan tiloina) lisäävät liikennemääriä n. 10 % nykyisestä eli 500 aj/vrk. Liikenneverkon toimivuustarkastelu on täten perusteltua

¹ Tiedot perustuvat Liikenneviraston liikennemääräkarttoihin sekä ohitustien suunnitteluaineistoon.

tehdä liikennemäärälle 6500 aj/vrk. Häijääntiellä välillä vt3–Valtakatu kulkee tällä hetkellä n. 40 raskasta ajoneuvoa päivässä M-realn tehtaalle. Alueelle valmistuva biovoimala lisää raskaan liikenteen määrää n. 50 ajoneuvolla/vrk. Raskas liikenne voi lisätä ruuhkautumista tiejaksolla.

Liittymien toimivuus

Alueen toteutuminen on osin sidoksissa ohitustien rakentamisaikatauluun. Liikenteen sujuvuus edellyttää ohitustiesuunnitelmassa olevien kiertoliittymien toteuttamista. Haasteellisimpina liittymänä ramppliittymien jälkeen liikenteen toimivuuden osalta voidaan pitää Kauppakaaren ja Kyreltien liittymää. Liikennöintiä helpottaa osaltaan huoltoajon tapahtuminen asiakasliikenteestä erillään Sivutien kautta. Ohitustien ja kaavan toteutuminen lisäävät liikennemääriä Häijääntien ja Valtakadun välisellä alueella.

Nykytilanteessa Kyreltien liittymän toimivuuden kannalta kriittiset ajosuunnat ovat Kyreltieltä etelään Häijääntielle ja Häijääntieltä Kyröskosken suuntaan Kyreltielle (kuvan punaiset nuolet). Asemakaavan muutoksen ja Tippavaara II alueen rakentumisen tuoma liikenteen lisäys korostaa tätä tilannetta. Risteyksen toimivuuden arvioidaan erityisesti ruuhkahuippuina heikkenevän, mutta muina aikoina liittymien arvioidaan edelleen toimivan pääosin tyydyttävästi. Kauppakaaren liittymä voi ajoittain mennä tukkoon, mikäli Kyreltien liittymä jonoutuu. Ajoyhteys KL-1 tonteilta Sivutielle tasaa osin ruuhkahuippuja, jolloin reitti Sivutie–Ristamäentie purkaa liikennettä.

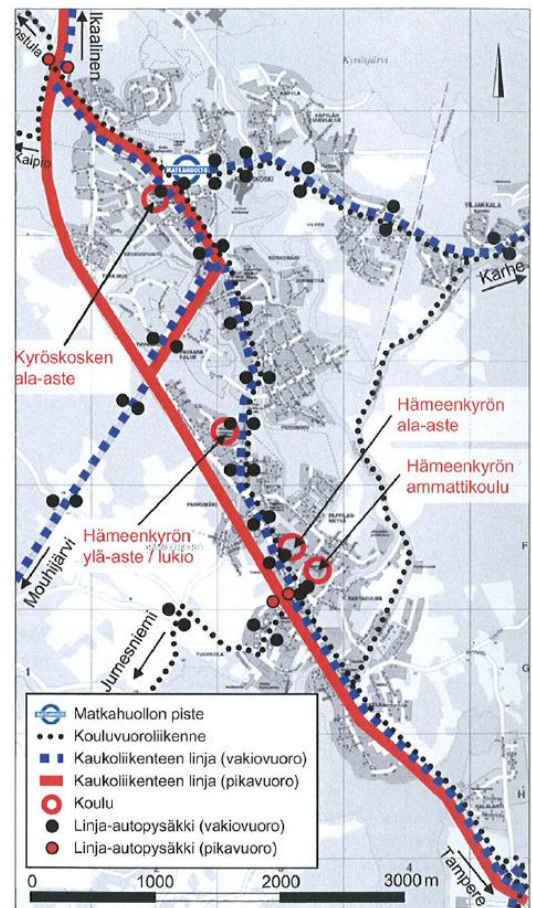
Ohitustiesuunnitelmaan liittyvä kiertoliittymä Kyreltien risteyksessä takaisi liittymien toimivuuden kaikissa tilanteissa. Häijääntiellä välillä vt3–Valtakatu kulkee tällä hetkellä n. 40 raskasta ajoneuvoa päivässä M-realn tehtaalle. Alueelle valmistuva biovoimala lisää raskaan liikenteen määrää n. 50 ajoneuvolla/vrk. Raskas liikenne voi lisätä ruuhkautumista tiejaksolla. Mikäli ohitustien rakentamisvaihe siirtyy ja Kauppakaaren alue rakentuu ennen sitä, tulee kiertoliittymän rakentamisen aikaistamista arvioida tarkemmin liittymien toimivuus- ja herkkyystarkastelulla.



Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen verkosto on alueella ennestään olemassa ja toimiva. Häijääntien länsipuolella on erillinen kevyen liikenteen väylä. Tippavaarantien liittymässä on keskisaareke. Sivutiellä kevytväylä on kaavakadun yhteydessä. Kyreltien päässä kevytväylä jatkuu ulkoilureittinä, joka yhtyy Sivutien kevytväylään. Valtakadulla (Kyröskoskella) kevytväylä on pääosin tien molemmin puolin, Ristamäenttiellä (yhteys kirkonseudulle) tien itäpuolella. Valtatiellä 3 on olemassa oleva kevyen liikenteen alitus Ristamäentien päässä.

Ohitustiesuunnitelman kiertoliittymä keskisaarekkeineen sekä kevytväylät Häijääntien molemmin puolin lisäävät kevyen liikenteen turvallisuutta ja toimivuutta.



Alueen nykyiset kevyen liikenteen yhteydet sekä nykyiset linja-autoliikenteen ajoreitit ja pysäkit².

Joukkoliikenne

Hämeenkyrössä joukkoliikenteen merkittävimmät käyttäjäryhmät ovat koululaiset ja opiskelijat sekä valtatie 3 suunnassa mm. Tampereella työssä käyvät. Linja-autoliikenne palvelee kuitenkin myös taajaman sisäistä liikennettä, koska linja-autoreitit kulkevat Kyröskosken matkahuollon kautta. Häijääntien varressa on bussipysäkit Tippavaaran kohdalla. Tätä reittiä kulkevat kuitenkin vain jotkut vakiovuorot. Linja-autoliikenteen ohella Hämeenkyrössä on kutsutaksijärjestelmä, mikä auttaa etenkin kylillä asuvien ikääntyneiden pääsyä keskustajamaan. Käytännössä kaupassa asiointi Hämeenkyrössä perustuu yksityisautoiluun sekä kevyeen liikenteeseen taajaman sisällä.

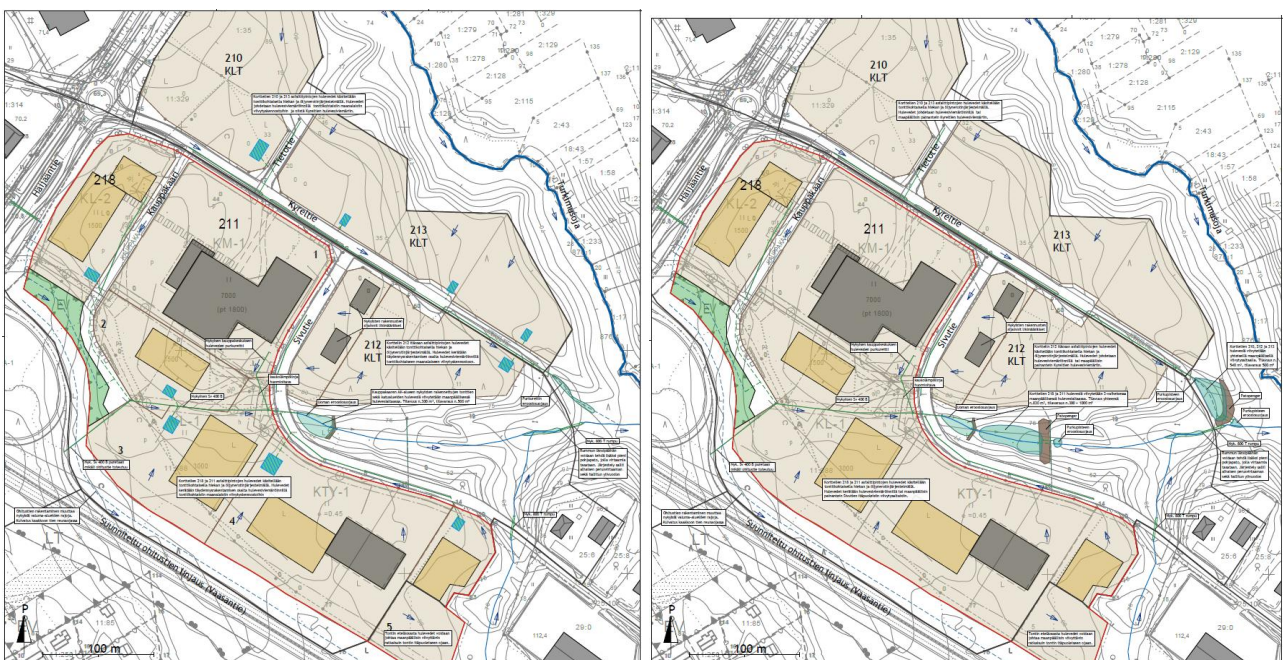
Tekninen huolto

Korttelit on liitetty tai liitettävissä vesi- ja viemäriverkkoon sekä kaukolämpöön. Uutta katua joudutaan rakentamaan n. 350 metriä (mukana Kyreltien päässä olevan kevyen liikenteen kadun muutos kaduksi).. Samalla joudutaan putkittamaan alueen kuivatuk- sen kannalta oleellisia oja.

² Valtatie 3 Ylöjärvi–Vaasa parantaminen, Hämeenkyrön ohitus. Yleissuunnitelma, Hämeen tiepiiri 2007.

Suuret kattopinta-alat sekä piha-alueiden pinnoittaminen lisäävät pintavaluntaa ja hulevesien määrää, mikä tulee huomioida Kauppakaaren ja korttelialueiden sadevesiviemäriä mitoittaessa. Alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma³, jossa on esitetty kaksi vaihtoehtoa hulevesien hallintaan koko Tippavaara II alueella. Vaihtoehdossa 1 hulevesien määrän ja laadun hallinta tehdään hajautetusti pääosin maanalaisin menetelmin (tonttikohtainen hiekan- ja öljynerotus ja viivytyskennosto). Olemassa olevien tonttien osalta joudutaan lisäksi käyttämään maanpäällistä viivytystä. Vaihtoehdossa 2 hulevesien määrällinen hallinta tehdään keskitetysti maanpäällisin järjestelmin (2 aluetta), joihin johdetaan sekä olemassa olevien rakennettujen tonttien ja katualueiden sekä uusien tonttien hulevedet. Lisäksi uusilla tonteilla hallitaan hulevesien laatua VE1:n tapaan öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmin. Alueella käytettävässä hulevesien hallintajärjestelmässä yhdistetään molempia vaihtoehtoja. Kunta rakentaa alueen toteutuessa VE2 mukaisen kennoston Kyreltien päähän, mutta tonttien rakentajilta edellytetään hulevesien viivyttämistä.

Kunkin tontin toteuttajan on rakennusluvassa osoitettava että hulevesiä viivytetään tontillaan asfaltoidun pinnan pinta-alan mukaan.



Hulevesien hallintasuunnitelman vaihtoehdot 1 ja 2. VE1:ssä turkoosilla tonttikohtainen viivytys ja Sivutien sisäkaarteessa maanpäällinen viivytys. VE2:ssa maanpäällinen viivytys Kyreltien päässä ja Sivutien sisäkaarteessa. Kuvat FCG.

5.3.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, terveyteen ja turvallisuuteen

Aivan kaava-alueen läheisyydessä ei ole asumista, joten kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin. Liikennemäärien lisääntyessä korostuu toimivien kevyen liikenteen väylien ja suojateiden merkitys. Alueella ei todennäköisesti tulla käsittelemään polttoaineita ja autonhoitoaineita lukuun ottamatta ympäristölle haitallisia kemikaaleja. Varastoalueiden sijoittaminen sisätiloihin ja aitaaminen lisäävät alueen siisteyttä ja ehkäisevät roskaantumista. Liikennemelu tulee pääosin olemaan peräisin rakennettavalta ohitustieltä. Uuden ohitustien eteläpuolelle sijoitettavat melusteet suuntaavat liikennemelua hieman kaava-alueen suuntaan, verrattuna melusteettomaan tilanteeseen. Alueelle ei kuitenkaan olla sijoittamassa melulle erityisen herkkiä toimintoja.

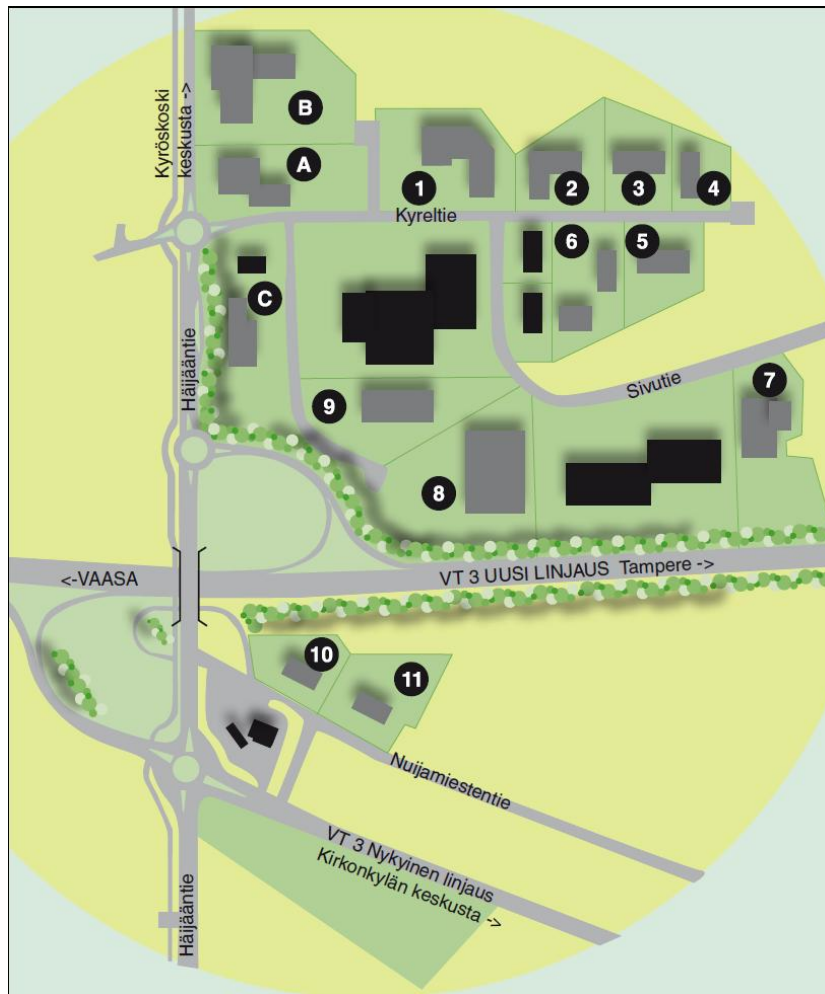
³ Kauppakaaren hulevesiselvitys, FCG 2011.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on osoitettu kaavakartassa. Merkinnot ovat Ympäristöministeriön asetusten mukaisia.

5.5 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle ei ole tarpeen laatia erikseen rakentamistapaohjetta. Teknisen huollon toteutus täsmenee kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä. Rakennuslupien asemapiirroksissa esitetään suunnitelma tontin käytöstä ja tehtävistä istutuksista.



Illustraatio alueen toteutuksesta Tippavaaran yritystonttiesite-luonnoksesta. Numerot ja kirjaimet viittaavat esitteen myytävänä oleviin / toteutumattomiin tontteihin. Hämeenkyrön kunta ja Mainostoimisto AD-Paja, 2011.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava tulee voimaan kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Toteuttaminen voidaan aloittaa kadun rakentamisella ja kunnallistekniikan täydennyksillä tämän jälkeen. Kiertoliittymien toteutuminen tapahtuu lähtökohtaisesti ohitustien ramppien rakentamisen yhteydessä.

Y:\KAAVASEMAKAAVAT\SIVUTIENAKM\Ehdotus\Kauppakaari Ehd selostus.doc