



Lopen kunta

KAAVOITUSKATSAUS JA KAAVOITUSOHJELMA

2011

Kunnanhallitus 7.3.2011 (§ 92)
Valtuusto 14.3.2011 (§ 24)

LOPEN KUNTA

KAAVOITUSKATSAUS 2011

KAAVOITUSOHJELMA 2011

Maankäyttö- ja rakennuslaki

Vuoden 2000 alusta tuli voimaan maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), joka toi muutoksia myös kaavoitukseen siten, että kaavoituksen eri osapuolten vuoro-vaikutusta pyritään siirtämään entistä enemmän kaavoitusprosessien alkuvaiheeseen. Maankäyttö- ja rakennuslaki on luettavissa internetissä osoitteessa <http://www.finlex.fi>.

Kaavoitus on kunnan maankäytön suunnittelua, joka vaikuttaa laajalti kunta-laisten toimintaan. Tämän vaikutuksista, lähtökohdista, tavoitteista ja käsittelyvaiheista veloitetaan tiedottamaan kuntalaisia. Tämä toteutuu tarkoituksenmukaisesti kaavoituskatsauksella. Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

Kaavoituskatsauksen laatimisesta säädetään MRL 7 §:ssä. Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakuntaliitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Katsauksen tarkoituksena on **edistää kuntalaisten osallistumismahdollisuuksia kaavoituksessa**.

Maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n mukaan kaavaa valmisteltaessa on oltava **vuorovaikutuksessa** niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Kaavoitukseen voidaan vaikuttaa useassa vaiheessa:

- kaavoituksen alussa kaavaa luonnosteltaessa - maanomistajatoivomuksena, suullisesti tai kirjallisesti
- kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa - jättämällä kirjallisen mielipiteen
- kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa - jättämällä kirjallisen muistutuksen
- valittamalla kirjallisesti kunnanhallituksen tai valtuuston kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle (valitusaika 30 vrk valtuuston päätöksestä).

Parhaiten kaavaratkaisuihin voidaan vaikuttaa kaavoituksen alkuvaiheessa. Kaavoittaja pyrkii kaavoja luonnosteltaessa vuorovaikutukseen niiden tahojen kanssa, joita kaavoitus koskee.

Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen. Osallisille varataan kirjeitse ja lehtikuulutuksella tiedottamalla mahdollisuus tutustua kaavaan.

Kaavoituskatsauksessa esitellään valmisteilla olevat yleiskaavat ja asema-kaavat sekä ranta-asemakaavat. Lisäksi siihen sisältyy tiivistelmä voimassa olevista kaavoista.

Kaavoitusohjelma sisältää vuoden 2011 aikana laadittaviksi tulevat ja laadittavana olevat kaavat ja muut merkittävät maankäytön suunnittelukohteet alustavasti aikataulutettuina.

MRL korostaa osallistumista

Osallistumismahdollisuuksien lisäämisellä pyritään siihen, että raskaat ja aikaa vievät valitukset valmiista kaavoista vähenisivät, kun olennaiset mielipiteet tulevat esille jo suunnitteluprosessin alkuvaiheessa. Tällöin myös kaavoitusprosessi kokonaisuudessaan voisi nopeutua ja keventyä.

Keskustelun ja tiedon antamisen merkitys siis korostuu, mutta varsinainen päätösvalta on edelleen kunnanhallituksella ja valtuustolla. Kaavoja ei enää alisteta muiden viranomaisten vahvistettavaksi.

Jokaisesta kaavasta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia ns. **osallistumis- ja arviointisuunnitelma**. Suunnitelma laaditaan kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellisessa laajuudessa. Jos osallinen katsoo osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittämättömäksi, hän voi esittää asiasta alueelliselle Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY-keskus) neuvottelun käymistä. Lopen alueesta vastaa Hämeen ELY-keskus. Kaavoituksen aloittamisesta päätöksen tekee kunnanhallitus, joka osaltaan valvoo kaavoitusprosessin etenemistä. Vaikutukseltaan suurempien kaavojen aloituspäätöksen tekee valtuusto, yleensä talousarvion hyväksymisen yhteydessä toiminnallisia tavoitteita seuraavalle vuodelle asettaessaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan **lyhyesti kaavan tavoitteista ja aikataulusta sekä siitä, miten kaavasta tiedotetaan** ja mistä saa lisätietoja.

Kaavahankkeen vireille tulosta on ilmoitettava sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä. Kaavavalmisteluun yhteydessä tulee myös huolehtia osallisten mahdollisuudesta osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiassa.

Käytännössä Lopen kunta ilmoittaa kaavojen vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmista, kaavaluonnoksista ja keskustelutilaisuuksista paikkakunnan ilmoituslehdissä (Lopen Lehti ja Riihimäen Seudun Viikkouutiset). Alueeltaan pienimuotoisilla kaava-alueilla lähetetään lisäksi usein asiaa koskeva kirje. Vaikutuksiltaan merkittävässä kaavoissa kunta järjestää kaavoitusprosessin alkuvaiheessa vuorovaikutustilaisuuden, jossa osalliset voivat tuoda julki omia näkemyksiään. Muualla asuville maanomistajille kaavoituksen käynnistämisestä tiedotetaan kirjeitse.

Kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Tähän ehdotukseen on kunnan jäsenillä ja osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä laatimalla asiaa koskeva muistutus.

Edellä esitetyn lisäksi kuntalaiset ja osalliset voivat koska tahansa kaavoitusprosessin aikana kääntyä valmisteluun osallistuvien viranhaltijoiden puoleen heitä koskevassa asiassa.

Kaavat käsitellään kunnanhallituksen alaisuudessa. Kunnanhallitus pyytää kaavaprosessin kestäessä lausunnot niiltä lautakunnilta, joiden toimintaan kaava tulee vaikuttamaan olennaisesti. Lopuksi kaavan hyväksyy valtuusto. Alueellinen ELY-keskus ohjaa kunnan alueiden käytön suunnittelua ja valvoo, että kaavoituksessa huomioidaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja lainsäädökset. Ennen kaavan lainvoimaisuuden saamista voi kaavasta valittaa säädetyssä ajassa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Kaavoihin liittyviä osallistumis- ja arviointisuunnitelmia saa kunnantalon Yhteispalvelupiste Rosamundasta, Yhdystie 5, 12700 Loppi. Lisätietoja antavat mielellään kaavavalmisteluihin osallistuvat viranhaltijat, ensisijassa maankäyttöpäällikkö ja rakennustarkastaja.

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava

Hämeen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 29.11.2004. Maa- ja metsätalousministeriön lausunnon vuoksi kaavan vahvistaminen siirtyi ympäristöministeriöstä valtioneuvostoon, joka teki 28.9.2006 asiasta päätöksen ympäristöministeriön esityksen mukaisesti. Maakuntakaava tuli voimaan, kun valtioneuvoston vahvistamispäätöksestä kuulutettiin alueeseen kuuluvissa kunnissa syksyllä 2006. Valtioneuvoston päätöksestä jätettiin 7 valitusta korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO). Näiden perusteella KHO kumosi maakuntakaavasta 44 turpeenottoaluetta. KHO antoi päätöksensä 28.12.2007, jolloin maakuntakaava sai lainvoiman.

Maakuntakaavan uudistaminen

Hämeen liiton maakuntavaltuusto päätti maakuntakaavan uudistamisesta 23.11.2009. Maakuntakaava laaditaan Hämeen liiton alueelle Kanta-Hämeen maakuntaan. Valmisteltavassa, uudessa maakuntakaavassa keskitytään erityisesti asumisen ja elinkeinojen sekä logistiikan alueisiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ään perustuva maakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut. Se sisältää maakuntakaavan etene- misen vaiheet ja aikataulun, selvityksen eri tahojen osallistumis- ja vaikutus- mahdollisuuksista sekä arviointimenettelystä.

Maakuntakaavasta on valmisteltu 1. vaihemaakuntakaavaluonnos, joka on nähtävillä 15.3.2011 saakka. Maakuntakaavaehdotus tulee nähtäville vuoden 2011 loppupuolella. Maakuntakaavan hyväksyy aikanaan maakuntavaltuusto ja vahvistaa ympäristöministeriö.

1. vaihemaakuntakaavaluonnos on julkisesti nähtävillä 31.1. - 5.3.2011 Hämeen liiton virastossa ja maakunnan kunnissa. Luonnoksesta voi esittää joko suullisen tai kirjallisen mielipiteen Hämeen liitolle. Palaute tulee toimittaa viimeistään 15.3.2011 klo 15.00 Hämeen liiton virastoon.

Yhteystiedot:

- Hämeen liitto, Niittykatu 5, 13100 Hämeenlinna
- puhelin (03) 647 401, faksi (03) 647 4026
- www.hameenliitto.fi, maakuntakaava.palaute@hame.fi

Vuonna 2011 vireillä olevat yleiskaavahankkeet:

- Lopen Kirkonkylän - Jokiniemen tienoon ja ympäröivän maaseudun yleiskaava on hyväksytty valtuustossa 4.6.2007. Valitusprosessien jälkeen yleiskaavaan tehdään muutos noin 4 ha:n alueelle Lopen kirkonkylässä. Kaavoitus on luonnosvaiheessa ja se valmistuu vuoden 2011 aikana. Kaavan laatijana on Karttaako Oy.
- Launonen-Kormu -osayleiskaavan päivitys ja laajennus on käynnistetty vuonna 2008. Kaavan laatijana on Airix Ympäristö Oy. Osayleiskaavan luonnos oli nähtävillä kesäkuussa 2009. Annettujen mielipiteiden ja lain-säädäntömuutosten jälkeen korjattu kaavaehdotus oli nähtävillä syksyllä 2010. Kuulemisen johdosta tehtävien muutosten lisäkuulemiset ovat vireillä. Osayleiskaava on tarkoitus viedä valtuustokäsittelyyn keväällä 2011. tavoitteena on, että kaava hyväksytään valtuustossa huhtikuussa 2011.

Asemakaava

Asemakaava on asiakirja, jossa määritellään alueiden käyttö ja rakennustapa yksityiskohtaisesti. Asemakaavalla voidaan määrätä esimerkiksi rakennus-oikeus, rakennusten korkeus ja rakennusten sijainti tontilla.

Asemakaava tai asemakaavan muutos laaditaan joko kunnan tai maan-omistajan aloitteesta. Asemakaavat laatii konsultti yhteistyössä valmistelevien viranhaltijoiden kanssa. Kaavatyö tapahtuu kunnanhallituksen alaisuudessa.

Vuonna 2011 vireillä olevat asemakaavahankkeet:

Kirkonkylä

- 1 Vanhankirkon-uimarannan alue, voimassa olevan asemakaavan muutos sekä asemakaavan laajennus siten, että mm. Loppijärven-Särkijärven rantaosayleiskaavassa osoitetut ja alueen tarkoituksen mukaisen käytön mahdollistavat rakennusoikeudet toteutuvat. Kaavatyö on ollut pitkään pysähdyksissä ELY-keskuksen kriittisen lausunnon johdosta. Kaavan valmistelun jatkaminen on avoinna.
- 2 Vanhakosken alueen kehittäminen pientalorakentamisen alueeksi sekä alueen olemassa olevan rakennuskannan saattaminen asemakaavoituksen piiriin. Kaavaprosessi on alussa.

Ranta-asemakaavat/muutokset

Vuonna 2011 vireillä olevat ranta-asemakaavahankkeet:

- Ranta-asemakaava Siitonen, Sajaniemen kylän tila Siniharju 1:95 ja Lopen kylän tila Niittyrinta 28:10. Kaavoittajana toimii DI Pentti Siitonen.
- Jokila, ranta-asemakaava ja -muutos laaditaan tiloille RN:ot 19:48 ja 9:74 (Hunsalan kylä) ja tilalle RN:ot 3:77 (Tevännön kylä). Kaavan laatijana Vantaan kaupunki.
- Pitkäjärvi, Joentaan kylässä tilat Mustinsuo RN:o 14:40 ja Vehkajärvi RN:o 14:10. Kaavan laatijana DI Stig Häggström.
- Laakasalon RM-kortteli, Salon kylässä tilat Laakasalo II RN:o 1:1412 ja Majanummi RN:o 1:1447. Kaavan laatijana Insinööritoimisto Poutanen Oy.
- Sajaniemi, tila Hiekkaranta 5:28. Kaavan laatijana Insinööritoimisto Poutanen Oy.
- Itäinen Sorsamo, ranta-asemakaavan muutos. Kaavan laatijana Insinööritoimisto A. Repo Oy.
- Okslahti RN:o 9:35, ranta-asemakaavan muutos Pitkäjärven pohjoisosassa. Kaavan laatijana Insinööritoimisto Poutanen Oy.

TULEVIA MAANKÄYTÖN KAAVALLISIA OHJAUSTARPEITA

Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointivaatimus veloitetaan MRL 60 §:ssä. Lähtökohtaisesti kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta säännöllisin arvioinnein ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

Ajanmukaistettavia tai laajennettavia alueita

Yleiskaavat

- Launonen-Kormu -osayleiskaavan päivitys ja laajennus on tavoitteena saada hyväksytyksi kevään 2011 aikana. Tämän uuden kaavan myötä Launonen-Kormu alueen yleiskaavatilanne on ratkaistu useaksi vuodeksi eteenpäin.
- Läyliäinen-Maakylä -osayleiskaavan laatiminen oikeusvaikutteiseksi. Arvioitu kaavamuutoksen käynnistymisen toteutumisajankohta on aikaisintaan vuonna 2013. Kaavan toteuttamisajankohtaan otetaan kantaa talousarvion ja taloussuunnitelman laatimisen yhteydessä.

Ranta-alueiden maankäytön osalta

- Kaartjärven rantaosayleiskaava. Arvioitu kaavamuutoksen käynnistymisen toteutumisajankohta on aikaisintaan vuonna 2013. Ajankohta tarkentuu talousarvion ja taloussuunnitelman laatimisen yhteydessä.
- Punelian tienoon rantaosayleiskaavan päivitys. Kaavan valmistelu käynnistetään aikaisintaan vuonna 2014.

Tulevia asemakaavalaajennuksia

Kirkonkylä

- Vanhakosken alueen kehittäminen pientalorakentamisen alueeksi, alueen kaavoittaminen käynnistetty.
- Rauhalan II alueen kaavoitus vastaamaan jo pitkälti toteutunutta maankäyttöä ja mahdollinen alueen laajennus. Kaavalla saadaan jo olemassa oleva tilanne asemakaavoituksen piiriin ja selvitetään alueen mahdollinen laajentaminen.
- Lähdemäentien alueen kehittäminen pientalovaltaiseksi alueeksi. Alueen asemakaavoittaminen tukee kirkonkylän kasvua.
- Kt 54:n pohjoispuolisen alueen kehittäminen. Alueen kaavoittaminen ja kehittäminen edellyttää Kantatie 54:n Lopen kirkonkylän liittymän uudistamista, joko rakentamalla kiertoliittymä tai eritasoliittymä.

Läyliäinen

- Päivärinteen alueen pohjoispuolisen alueen kehittäminen asuinpientalo-alueeksi.
- Rekola II -alueen kehittäminen toimivaksi kokonaisuudeksi Rekola I -alueen yhteyteen.

Launonen

- Santamäen alueen kehittäminen asuinpientaloalueeksi sekä muu kaavallinen tarkastelu.

KAAVOITUSOHJELMA VUODELLE 2011

Kaavoituskatsaus ja -ohjelma toimivat vuotuisen kaavoitustyön ohjelmakokona. Se osoittaa laatimisajankohtana tiedossa olevan kaavoitustilanteen ja pyrkii ennakoimaan tulevan tilanteen myös lähivuosille 2012-2013. Kaavoitustarpeet tulevat kohdentumaan pääsääntöisesti aikaisemmin esitetyille tuleville asemakaavojen luonnollisille laajenemisalueille. Kaavoituskatsaus ja -ohjelma kootaan samaan esitykseen. Suunnittelukohteet painottuvat eriasteisista selvityksistä laajoihin osayleiskaavataso tarkasteluihin ja vastaavasti myös pienistä kaavamuutoksista aina suurehkoihin asemakaavojen uudiskaava-alueisiin. Kaavahankkeet perustuvat tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Kunnan taholle kohdentuvana tärkeimpinä kohteina on:

JATKAA JA VIEDÄ PÄÄTÖKSEEN VUONNA 2010 VIREILLÄ OLLEET KAAVAHANKKEET SEKÄ VIEDÄ ETEENPÄIN VUONNA 2011 ALOITETUT JA VIREILLE TULEVAT KAAVAHANKKEET.

Kirkonkylä

- 1 Vanhankirkon-uimarannan alueen keskeneräisen asemakaavan osalta pyritään löytämään ratkaisu pitkään kestäneen kaavaprosessin päättämiseksi.
- 2 Vanhakosken alueen kehittäminen pientalorakentamisen alueeksi sekä alueen olemassa olevan rakennuskannan saattaminen asemakaavoituksen piiriin. Tavoitteena on saada kaava hyväksytyksi vuoden 2011 aikana.

KÄYNNISTÄÄ

- 3 Rauhalan II alueen kaavoitus nykyisen maankäytön osoittavaksi ja alueen laajennus.

Launonen**KÄYNNISTÄÄ**

- 4 Käynnistää valmistelut korkealuokkaisen pientaloalueen mahdollistavan asemakaavan laatimiseksi ns. Santamäen vanhan tiilitehtaan alueen ympäristöön, joka rajautuu pohjoisessa Kartanontiehen. Kaavoitustyö tehtäneen joko kunnan ostamalle raakamaalle tai maankäyttösopimuksiin perustuen yhteistyössä H.G. Paloheimo Oy:n kanssa.

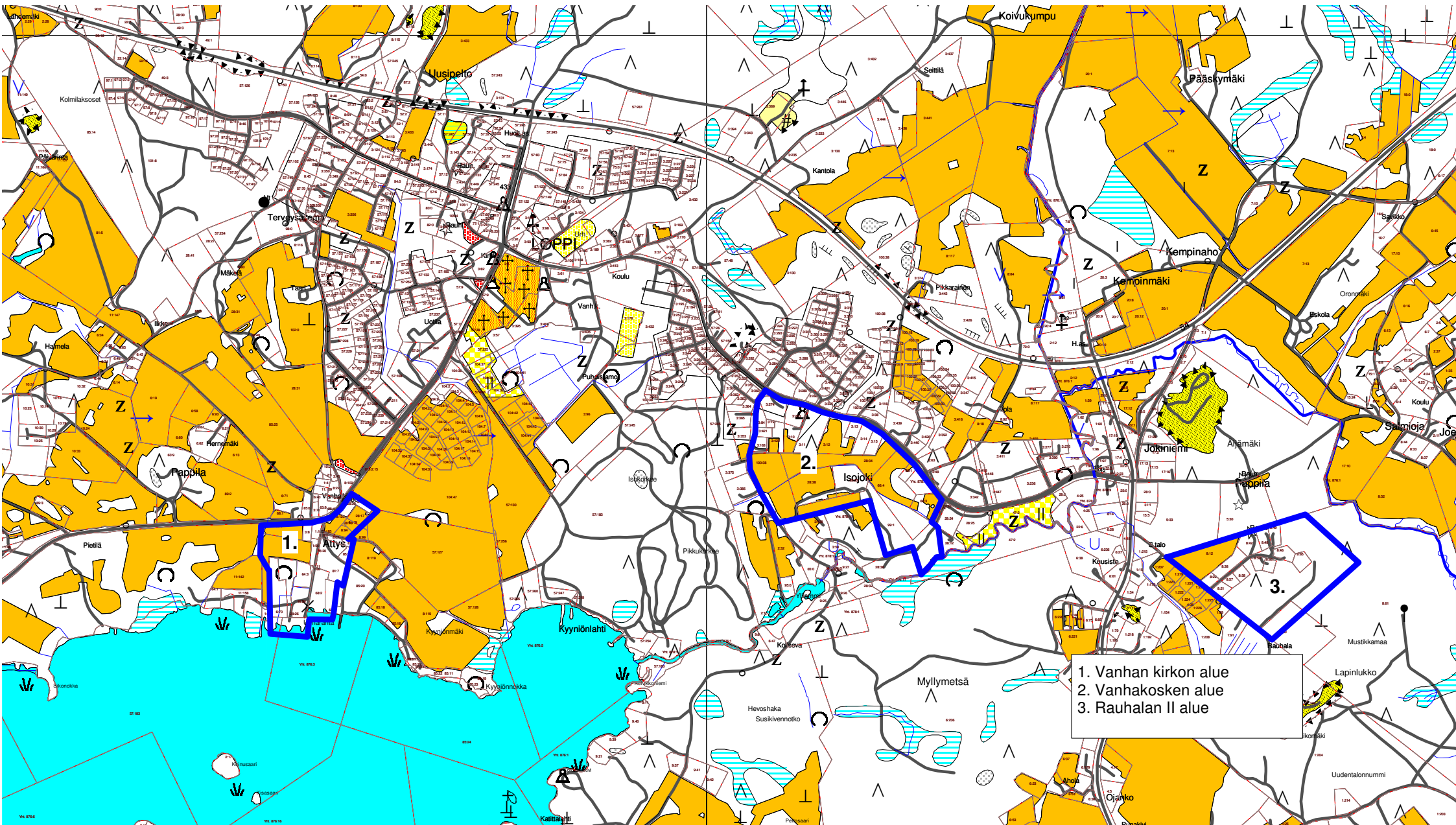
Lähtökohtatavoitteena on, että vireillä olevat kaavamuutokset valmistuvat kuluvan vuoden aikana ja saatetaan valtuuston käsittelyyn vuoden 2011 loppuun mennessä. Vuoden 2011 aikana mahdollisesti esille nousevien ja tätä kautta vireille tulevien asemakaavamuutosten aikataulu tarkentuu töiden käynnistymisen yhteydessä.

YLEISKAAVAT

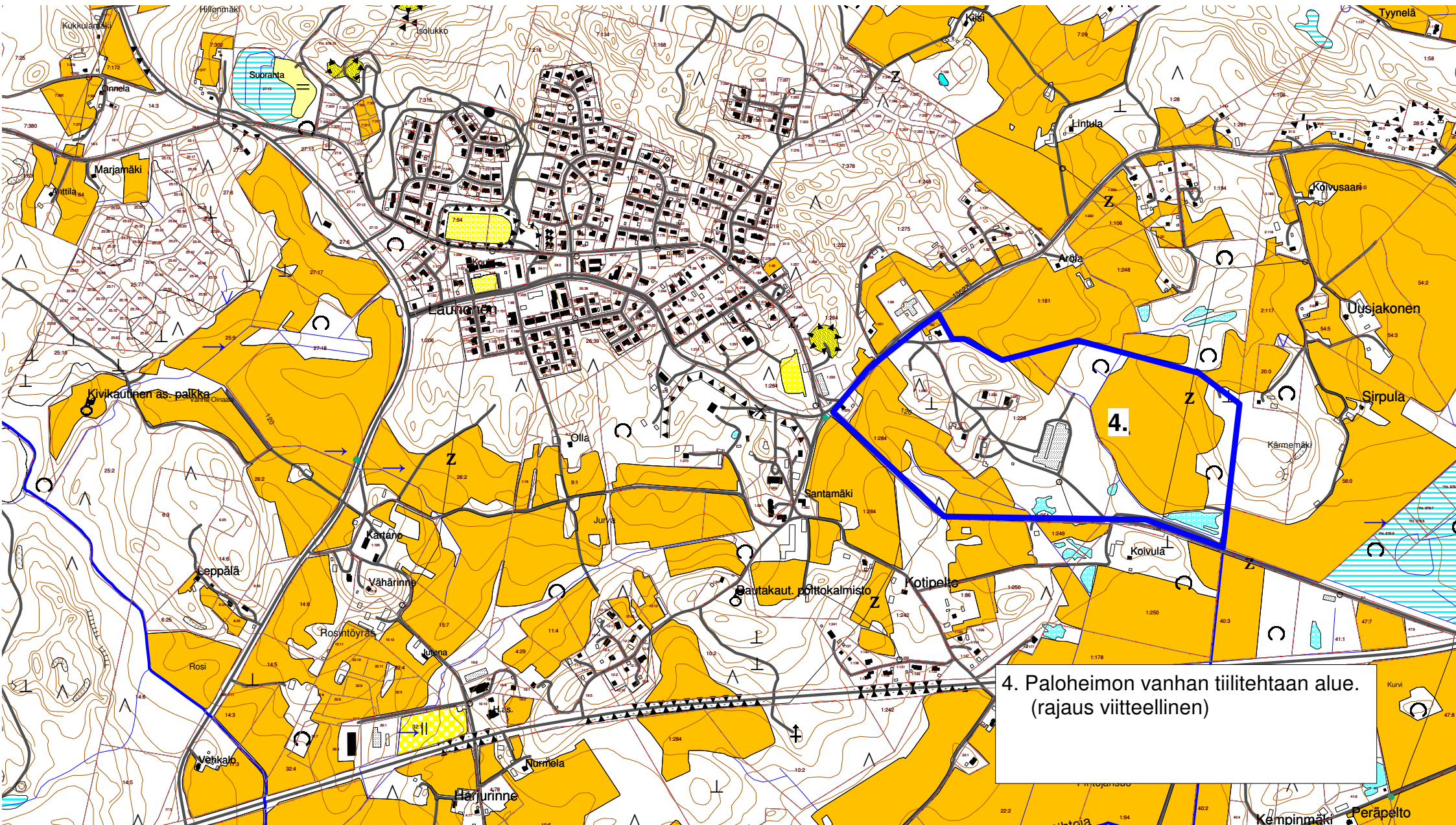
- Launonen-Kormu -osayleiskaavan päivitys ja laajennus oli ehdotusvaiheessa syksyllä 2010. Tavoitteena on saada kaava valtuuston käsittelyyn keväällä 2011.
- Kirkonkylän - Jokiniemen tienoon ja ympäröivän maaseudun yleiskaavan täydennyksen loppuun saattaminen vuoden 2011 aikana.

7.3.2011

Pekka Säteri
maankäyttöpäällikkö



- 1. Vanhan kirkon alue
- 2. Vanhakosken alue
- 3. Rauhalan II alue



4. Paloheimon vanhan tiilitehtaan alue.
(rajaus viitteellinen)