

Kaavoituskatsaus ja -ohjelma 2024

Kunnanhallitus 21.5.2024

Valtuusto 27.5.2024

Loppi

Kaavoituskatsaus 2024

Lopen kaavoituskatsauksessa (MRL 7 §) esitellään vuoden 2024 aikana kunnassa eteneviä ja käynnistyviä keskeisiä kaavatöitä sekä maakunnan kaavoituksessa eteneviä töitä. Lisäksi kerrotaan lyhyesti keskeisimmistä lakimuutoksista ja kunnan kehittämissuunnitelmista.

Yleiskaavoissa osoitetaan alueiden käytön pääperiaatteet ja ohjataan yhdyskuntarakenteen muutosta. Asemakaavassa varataan tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjataan rakentamista tavoitteiden edellyttämällä tavalla. Asemakaavoituksen painopiste on elinkeinoelämän kehittämisedellytysten edistämisessä ja nykyisten taajama-alueiden kehittämisessä. Ranta-asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma alueen maankäytöstä ja rakentamisen järjestämisestä. Ranta-asemakaava on ainoa kaava, jonka myös maanomistaja voi laatia.

Kaavojen laadinnassa käytetään konsultteja, joita kunnan kaavoittaja ohjaa. Lopen kunnan maankäyttö valmistelee asemakaavoittamattomien alueiden suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamiset, vastaa osaltaan strategian toimeenpanosta ja teiden nimistä ja numeroista sekä toimii useissa maankäyttöön ja rakentamiseen liittyvissä poikkihallinnollisissa ja seudullisissa ryhmissä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki

Eduskunta hyväksyi 1.3.2023 uuden rakentamislain. Uusi laki tuo ilmastonmuutoksen torjunnan kattavasti osaksi rakentamisen lainsäädäntöä. Laki myös sujuvoittaa rakentamista, vauhdittaa kiertotaloutta ja digitalisaatiota sekä parantaa rakentamisen laatua. Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Suurin muutos nykyiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin on ilmastonmuutoksen hillinnän tuominen osaksi rakentamisen lainsäädäntöä. Laki ohjaa rakentamaan vähähiilisesti, eli huomioimaan rakennuksen koko elinkaaren aikana syntyvät ilmastohaitat ja -hyödyt.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutos (alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen) ja laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä tulivat voimaan 1.1.2024.

Kuntien tulee toimittaa rakennetun ympäristön tietojärjestelmään rakentamista koskevat tiedot viimeistään 1.1.2028 alkaen. Kunnilla on kuitenkin velvollisuus tehdä tietomallimuotoisia rakentamislupia jo lain tullessa voimaan vuonna 2025.

Kaavoituksesta ja kaavojen etenemisestä löytyy lisätietoa Lopen kunnan verkkosivuilta: www.loppi.fi. Sivustoa tullaan kehittämään vuoden 2024 aikana.

Kaavoitusjärjestelmä, suunnittelun tasot

Koko maan alueiden käytön suunnittelua ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Seudullisella tasolla kaavoitusta ohjaa maakuntakaava, jonka laadinnasta vastaa maakunnan liitto. Loppi kuuluu Hämeen liittoon. Maakuntakaavan hyväksyy maakuntavaltuusto. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 21.10.2021.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan. Kunnalla on yksinoikeus ja velvollisuus kaavoitukseen alueellaan. Kunta laatii yleis- ja asemakaavat. Ranta-alueiden rakentamista ohjataan ranta-asemakaavalla, jonka laatii maanomistaja.

Maankäyttöasioissa Loppi kuuluu Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen toimialueeseen.

Liikenne- ja infrastruktuuritehtävien osalta Loppi kuuluu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen toimialueeseen.



Maakuntakaavoitus

Maakuntakaava on maankäytön suunnittelujärjestelmän ylin taso. Kanta-Hämeen maakuntakaavan laatimisesta, kehittämisestä ja ajantasaisuudesta vastaa Hämeen liitto.

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen pitkän aikavälin yleispiirteinen suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueiden käytöstä. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa kuntien yleis- ja asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet seudullisten tavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava on voimassa sellaisenaan alueilla, joilla ei ole oikeusvaikutteista yleis- tai asemakaavaa ja ohjeena laadittaessa tai muutettaessa yleis- ja asemakaavoja.

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 21.10.2021. Kyseessä on kokonaismaakuntakaava, joka kattaa kaikki maankäyttömuodot koko Kanta-Hämeen alueella. Lisäksi Hämeen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 27.11.2023 käynnistää Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 ensimmäisen vaihemaakuntakaavan laatimisprosessin, koskien erityisesti energia-asioita.

Lisätietoja osoitteesta www.hameenliitto.fi/



Kuva: Hämeen liitto

Yleiskaavat

Osayleiskaavat

Vojakkalan osayleiskaava 2010, hyväksytty 10.8.1998

Pilpalan osayleiskaava 2010, hyväksytty 10.8.1998

Topenon osayleiskaava 2010, hyväksytty 10.8.1998

Sajaniemen osayleiskaava, hyväksytty 26.11.2001

Kirkonkylän – Jokiniemen tienoon ja ympäröivän maaseudun yleiskaava, hyväksytty 4.6.2007

Launonen–Kormu-osayleiskaava, hyväksytty 26.4.2011

Räyskälän lentokenttäalueen osayleiskaava, hyväksytty 7.11.2016

Läyliäinen–Maakylä-osayleiskaava 2035, hyväksytty 25.2.2019

Rantaosayleiskaavat

Keritty, hyväksytty 22.1.1992

Punelian tienoo, hyväksytty 5.9.1994

Keihäsjärvi, hyväksytty 20.11.1998

Kyynäröinen–Lairo–Torho, hyväksytty 24.1.2000

Loppijärvi–Särkijärvi, hyväksytty 26.11.2001

Yleiskaavojen ajantasaisuuden tarkastelu on tarkoitus aloittaa vuoden 2025 jälkeen, kun uusi rakentamisen laki tulee voimaan.

A Asemakaavat

A1 Lähdemäen asemakaava

Asemakaavalla on tarkoitus muodostaa uutta asuntoaluetta Kirkonkylän taajaman länsipuolelle. Kaava koskee kunnan omistamia tiloja Rautpelto 433-405-81-5 ja Mäntymäki 433-405-101-9 ja yksityisen omistamaa tilaa Metsä-Ättys 433-405-85-14 sekä tarvittavia liikenneyhteyksiä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli yleisesti nähtävillä 5.4.–5.5.2022. Keväällä 2023 alueella tehtiin maanhankintaa ja maankäyttösopimus yksityisten maanomistajien kanssa. Hanke on haettu kahteen osaan (A1 ja A2). OAS päivitetään seuraavaksi.

A2 Kolmijaksosten asemakaava

Lähdemäen asemakaavahankkeen pohjoisosa on erotettu omaksi kaavahankkeekseen. Hanke käsittää aikaisemman Lähdemäen ja Kolmilaksosten alueen asemakaavan pohjoisen osan. Alueen nimi on muutettu Kolmijaksoseksi palautteiden perusteella. Nimi on korjattu myös maastokarttaan ja Kotimaisten kielten keskuksen tietokantaan. Kaava koskee kunnan omistamaa tilaa Mäntymäki 433-405-101-9. Alueella on valmiimpi kunnallistekniikka kuin Lähdemäen asemakaavan alueella. OAS päivitetään seuraavaksi.

A3 Jylhäkummun työpaikka-alueen laajennuksen lisäalueen asemakaava

Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on lisätä kunnan työpaikka-/pienteollisuustonttien tarjontaa. Suunnittelualue on kooltaan noin 7 ha ja se sijaitsee Vehkalonrinteessä Lopen kantatien pohjoispuolella, noin 1 km:n päässä Launosten taajaman keskustasta lounaaseen. Suunnittelualue on pääasiassa rakentamatonta metsäaluetta. Alueen lähiympäristössä on pienteollisuusaluetta sekä liikerakennuksille kaavoitettua aluetta. Hankkeessa keskitytään myös selvittämään Jylhäntien ja Rosintien risteyksen rakentamattoman alueen potentiaalia vastaamaan kunnan yritystonttien kysyntään.

A4 Korttelin 69 (Ikikumin alue) asemakaavamuutos

Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa ns. minitalojen toteuttaminen alueella. Korttelin pohjoisosassa on selvitysten mukaan osittain pilaantuneita maita alueella aiemmin sijainneen rengasliikkeen tulipalon jäljiltä. Rakentaminen ohjataan kaavamuutoksella puhtaille alueille ja pilaantuneiden maiden osalta rakentaminen ehdollistetaan mahdolliseksi vasta puhdistustöiden jälkeen. Vuoden 2024 kunnostusvaihtoehtoselvityksen mukaan edullisin kustannusarvio on 185 000 euroa. Kaavahanketta ei edistetä aktiivisesti.

Kolmijaksot

A1

A3

A4

Ranta-asemakaavat

Ranta-alueiden maankäyttöä ohjataan pääasiassa ranta-asemakaavoilla. Ranta-asemakaavat ovat niin sanotusti maanomistajien kaavoja. Maanomistajalla on oikeus saada laatia alueelleen ranta-asemakaava (MRL 74 §). Valtuusto hyväksyy ranta-asemakaavan.

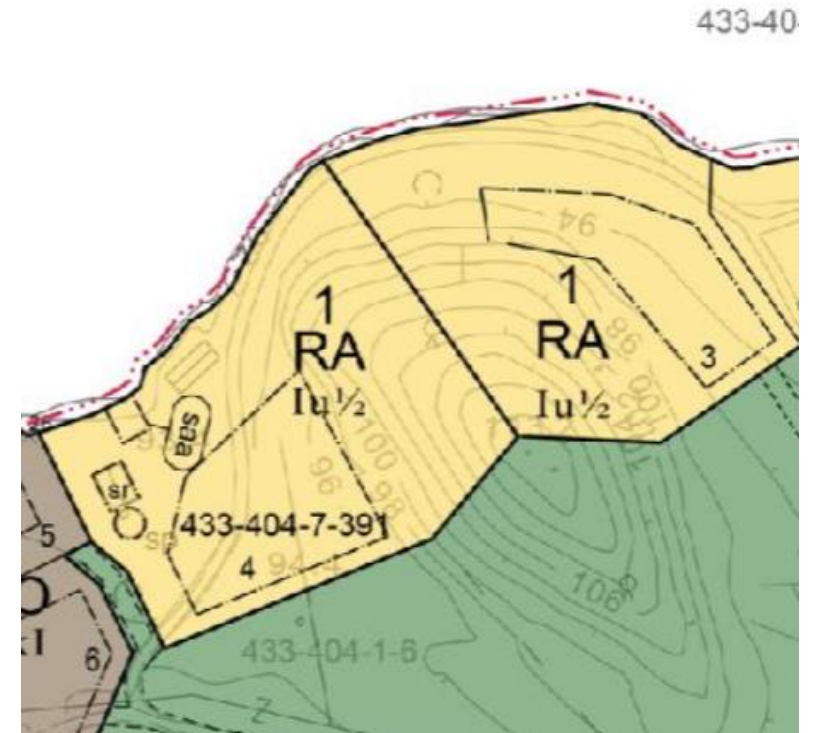
Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä MRL 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa.

Kaavan laatija vastaa kaavaprosessista ja järjestää muun muassa kaavatyön aikana tarvittavan vuorovaikutuksen sekä neuvottelee kaavan eri osapuolten kanssa.

Kunnan luottamushenkilöt käsittelevät kaavaa sen eri vaiheissa. Valtuusto päättää lopullisen kaavan hyväksymisestä.

Ranta-asemakaavahankkeen keskeisiä osapuolia ovat kaavan laatija, kuntapäättäjät sekä osalliset.

Maanomistaja voi laadituttaa omistamalleen maalle ranta-asemakaavan. Kaavan laatija on asiantuntija, jonka on oltava tehtävänsä pätevä. Kaavan laatija vastaa ranta-asemakaavan suunnittelusta ja laadinnasta sekä kaava-aineiston tuottamisesta.



Ranta-asemakaavat/muutokset

Laakasalon leirintäalueen ranta-asemakaava (kaavamuuotos)

Kaava koskee tiloja Laakasalonranta 433-411-1-1583 ja Mäntymäki 433-411-1-1534 Kaartjärven rannalla. Kaavamuuotosluonnos oli nähtävillä 12.10.–11.11.2021 ja kaavamuuotosehdotus 3.5.–2.6.2022. Valtuusto hyväksyi kaavan 7.11.2022 (§ 67). Kaavasta on jätetty valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hyväksyi valitukset osittain ja kumosi ranta-asemakaavan hyväksymistä koskevan päätöksen siltä osin kuin kaava on hyväksytty kiinteistön 433-411-1-1447 alueelle sekä seuraavan kaavamääräyksen osalta: Häiriöitä aiheuttamaton telttailu on sallittu koko alueella. Hämeenlinnan hallinto-oikeuden 14.2.2024 antamasta päätöksestä 258/2024 on haettu valituslupaa / valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Räyskälä, Riitalan yhteismetsä 433-874-1-0, ranta-asemakaavan muutos Melkuttimien, Parkuvan ja Honkalammin alueella
Kaavamuuotos ei ole edennyt muutamaan vuoteen.

Honkarinteen ranta-asemakaava (kaavamuuotos)

Kaava koskee tilaa Honkarinne 433-405-21-40 Ojajärven rannalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.2.–24.3.2022. Kaavamuuotosluonnos oli nähtävillä 31.5.–30.6.2022 ja kaavamuuotosehdotus 20.12.2022–19.1.2023. Valtuusto hyväksyi kaavan 29.5.2023 (§ 62). Kaavasta valitettiin hallinto-oikeuteen. Asian käsittely on kesken.

UPM-Kymmene Oyj, Pienten vesistöjen ranta-asemakaava 2019, ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos

Lopen kunnan valtuusto hyväksyi kaavan 1.3.2021 (§ 3). Kaavasta jätettiin viisi valitusta Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 20.12.2022 kumonnut valtuuston 1.3.2021 (§ 3) tekemän päätöksen. Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa.

Osallistuminen kaavoitukseen

Aloituvaihe

Lopella yleiskaavat ja asemakaavat käynnistää kunnanhallitus. Kaavojen vireille tulosta ilmoitetaan julkisesti kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS tehdään jokaisesta kaavasta. OASin tarkoituksena on antaa osallisille tietoa kaavasta mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. OASissa kuvataan hankkeen tavoitteita, arvioitavia vaikutuksia, osallistumis-mahdollisuuksia ja aikataulua. OASista tiedotetaan julkisesti.

Hyväksyminen

Kaavat hyväksyy valtuusto kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen. Kaavojen hyväksymisestä tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Hyväksymispäätöksestä voi tehdä valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Ohjeet valituksen tekemiseen ovat päätöksentekijän muutoksenhakuohjeissa. Ellei kaavasta ole tehty valitusta, kaava tulee lainvoimaiseksi ja se kuulutetaan voimaan.

Valmisteluvaihe/luonnosvaihe

Asemakaavaluonnoksen ja yleiskaavaluonnoksen laittaa nähtäville maankäyttö / kunnanhallitus. Asemakaavaluonnos on julkisesti nähtävillä vähintään 14 päivää.

Ehdotusvaihe

Kunnanhallitus hyväksyy asemakaavaehdotuksen ja yleiskaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotukset ovat nähtävillä vähintään 30 päivää. Ehdotusvaiheen nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti.

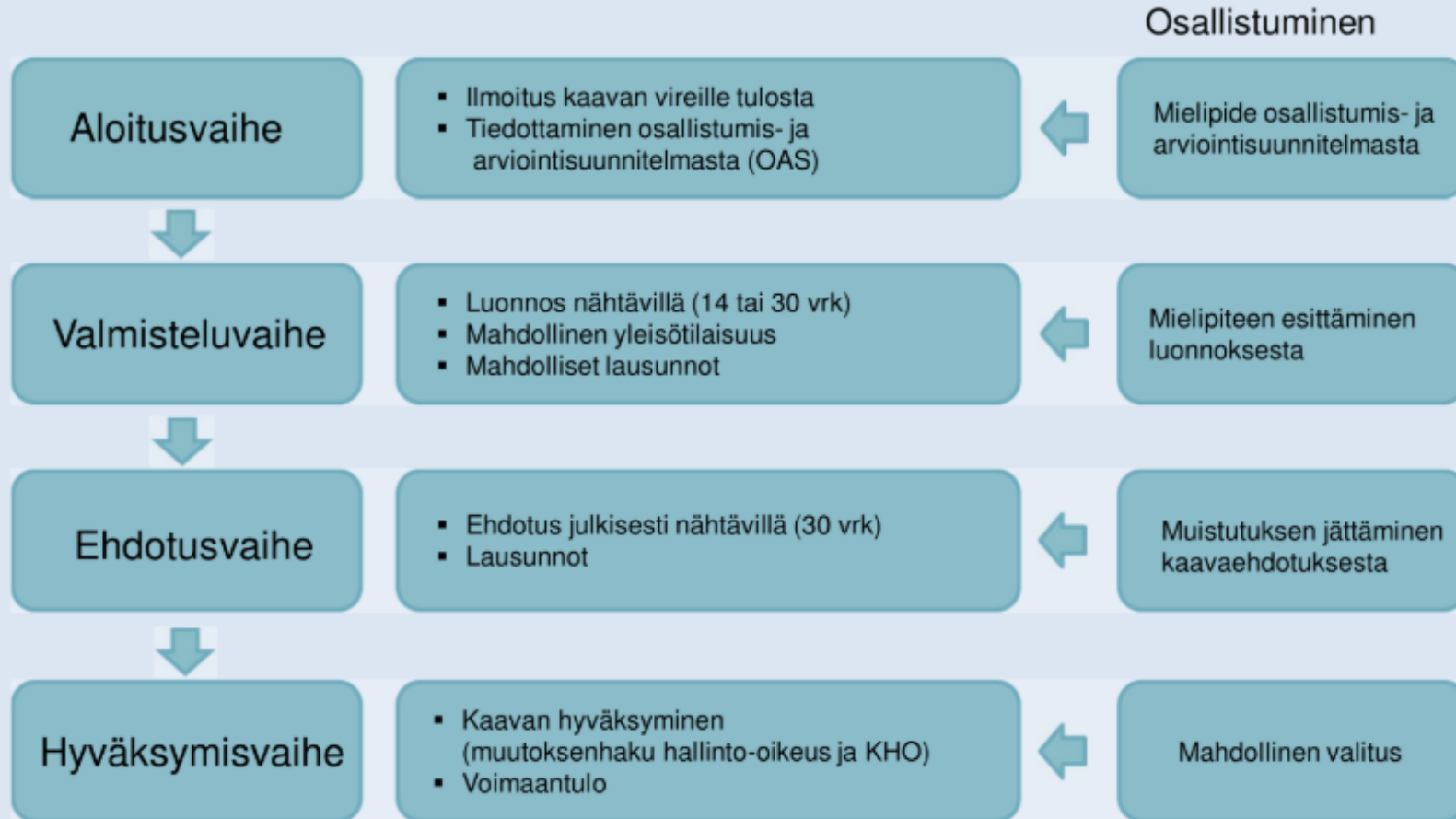
Kuka voi osallistua ja miten?

Kaikilla, joiden oloihin tai etuihin kaavoitus vaikuttaa, on oikeus osallistua kaavoitusprosessiin ja vaikuttaa siihen osaltaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta kaavoituksen ehdotusvaiheeseen saakka.

Kaavoja koskevat kuulutukset julkaistaan Lopen kunnan verkkosivuilla, Lopen Lehdessä ja Palvelupiste Rosamundassa.

KAAVOITUSPROSESSI

VALTUUSTO KUNNANHALLITUS



Tulevia maankäytön kaavallisia ohjaustarpeita

Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointivaatimus velvoitetaan 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.

Mitä MRL 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa.

Ajanmukaistettavia tai laajennettavia alueita

Yleiskaavat

Ranta-alueiden maankäytön osalta:

- Kaartjärven rantaosayleiskaava
- Punelian tienoon rantaosayleiskaavan päivitys

Ranta-alueiden yleiskaavojen laatimisjärjestys ja käynnistämisten ajankohdat päätetään myöhemmin.

B Vuosille 2025–2030 (asemakaavoitus) arvioidut suunnittelukohteet

B1 Santamäen tiilitehtaan alueen kehittäminen asuinpientaloalueeksi sekä muu kaavallinen tarkastelu

Alueen maanhankinnasta on neuvottelut käynnissä. Tavoitteena on laatia yleissuunnitelma alueesta vuonna 2025.

B2 Kauppatien itäpään kehittäminen

Alueesta laaditaan kaavallinen tarkastelu ja tutkitaan mahdolliset kaavamuutokset, jotka tuovat elinvoimaa alueelle.

B3 Rekola II -alueen kehittäminen toimivaksi kokonaisuudeksi Rekola I -alueen yhteyteen

B4 Päivärinnan alueen kehittäminen asuinpientaloalueeksi

B5 Silmäkannon teollisuusalueen laajentaminen

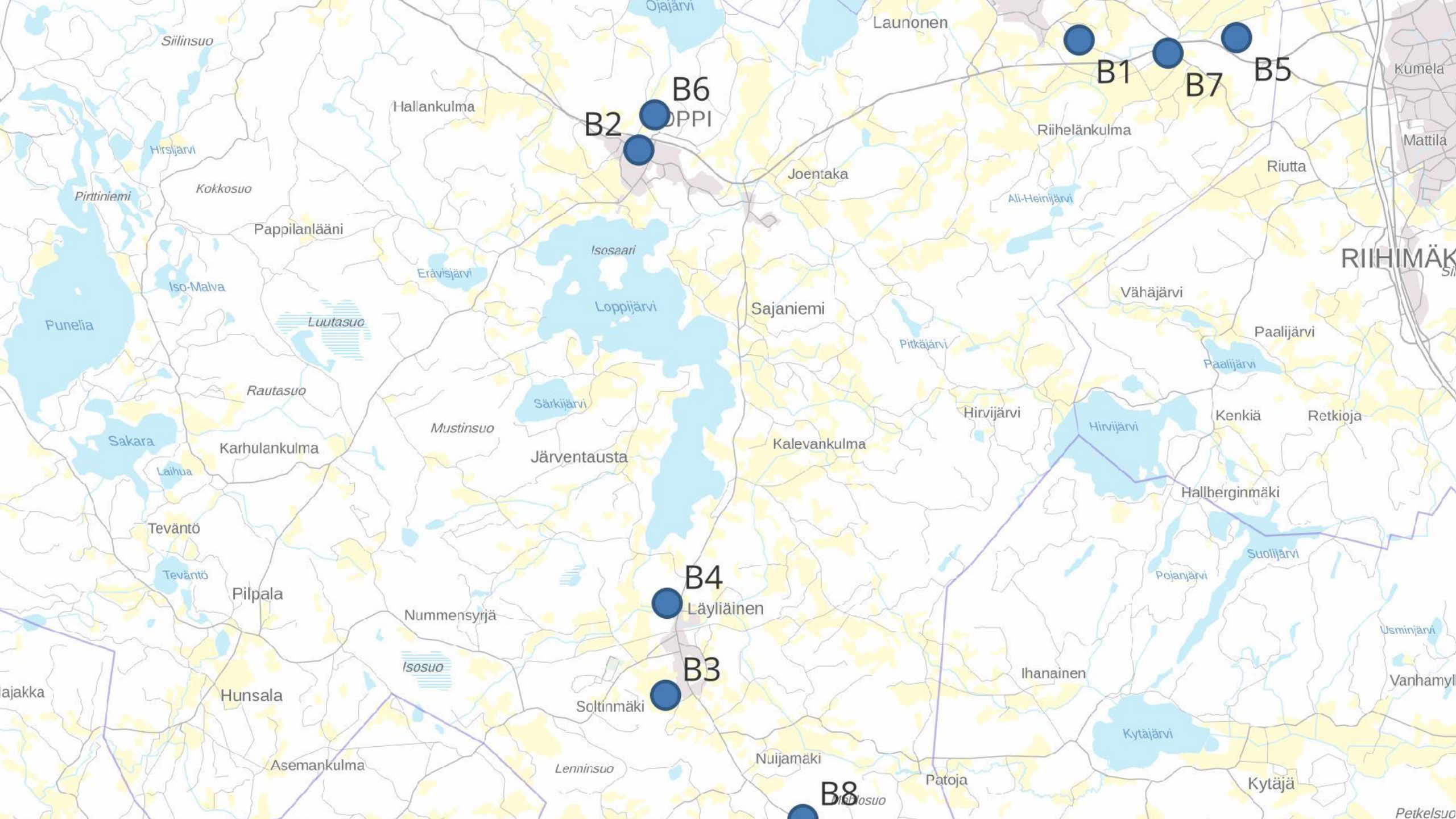
Silmäkannon yritysalueen laajennuksesta on laadittu alustava yleissuunnitelma. Suunnitelman mukaan aluetta voidaan kasvattaa länteen päin. Alueen maanomistajan kanssa on neuvottelut käynnissä.

B6 Kt 54:n kirkonkylän pohjoispuolisen alueen kehittäminen

Alueen kaavoittaminen ja kehittäminen edellyttää Kt 54:n Lopen kirkonkylän liittymän uudistamista, joko rakentamalla kiertoliittymä tai eritasoliittymä.

B7 Kormun keskustan asemakaavoittaminen vastaamaan olemassa olevaa palstoitussuunnitelmalla toteutettua rakennetta sekä alueen mahdollinen laajennus. Asemakaavan laatiminen yksityisen maalle edellyttää maankäyttösopimuksen laatimista.

B8 Eteläisen Lopen teollisuusalueen kehittäminen



Taajamien kehittämissuunnitelmat

Taajamien kehittämissuunnitelmat laaditaan kaikkiin kolmeen taajamaan. Kehittämissuunnitelma pohjautuu tarpeeseen kehittää Lopen kaikkia kolmea taajamaa vetovoimaisina asumisen alueina.

Suunnitelman tavoitteena on osoittaa alueen taajamaympäristöjen kehittämismahdollisuudet huomioiden erityisesti sosiaalinen, ekologinen ja taloudellinen kestävyys, viihtyisyys sekä liikenteen sujuvuus ja turvallisuus.

Tavoitteena alueen taajamaympäristöjen kehittäminen asumisviihtyvyyttä ja turvallisuutta parantaen.

Erityiskysymyksinä: kevyt liikenne, taajamakuva, yhdyskuntarakenne.

Suunnitelmista valmistuu toimenpideohjelma, jota hyödynnetään kunnan kehittämisessä.

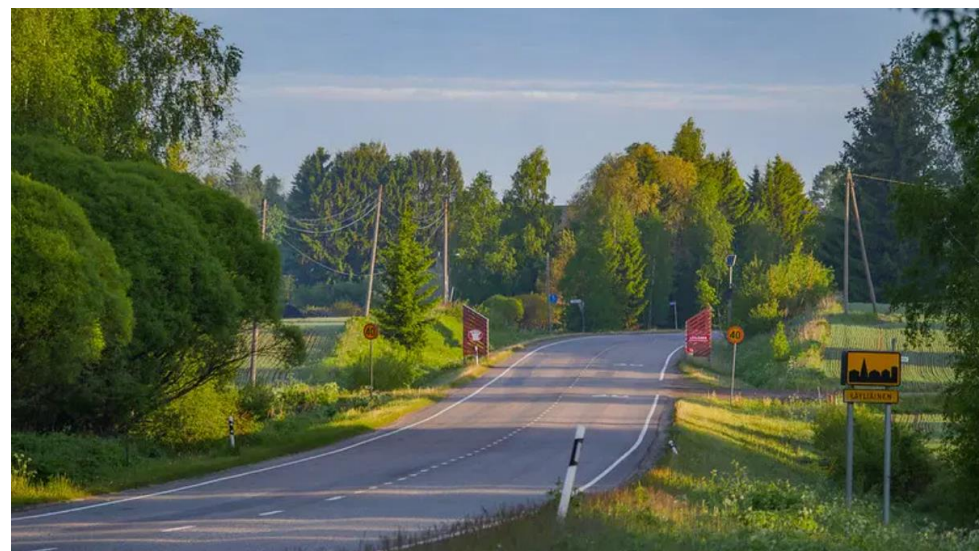
Kehittämissuunnitelmista saadaan myös aineistoa maankäytön tuleviin kaavahankkeisiin.

Tavoiteaikataulu

Launonen–Kormu valmis keväällä 2024

Läyliäinen käynnistetty keväällä 2024

Kirkonkylä–Joentaka käynnistetään syksyllä 2024



Kaavoitusohjelma 2024

Kaavoitusohjelma sisältää vuoden 2024 aikana laadittaviksi tulevat ja laadittavana olevat kaavat ja muut maankäytön suunnittelukohteet. Kaavahankkeet perustuvat tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Kunnan tärkeimpänä tavoitteena on jatkaa ja viedä päätökseen vireillä olevat kaavahankkeet sekä viedä eteenpäin vuonna 2024 aloitetut ja vireille tulevat kaavahankkeet.

Lähtökohtatavoitteena on, että vireillä olevat kaavatyöt valmistuvat kuluvan vuoden aikana ja saatetaan valtuuston käsittelyyn vuoden 2024 loppuun mennessä. Vuoden 2024 aikana mahdollisesti esille nousevien ja tätä kautta vireille tulevien kaavamuutosten aikataulu tarkentuu töiden käynnistymisen yhteydessä.

Lopen kunnan strategian mukaan kunta panostaa luonnollisten kasvualueiden edistämiseen ja taajamien sekä kylien elinvoiman kehittämiseen. Kaavoitus ja investoinnit tukevat monipuolista yritystoimintaa ja asumista, mikä mahdollistaa hallitun kasvun ja pitkäjänteisen positiivisen kehityksen. Aktiivisen kaavoituksen ja monipuolisen tonttitarjonnan myötä kunta vastaa erilaisten ihmisten ja yritysten tarpeisiin, mikä lisää Lopen houkuttelevuutta asuinkuntana.

Tonttien riittävyys

Vuonna 2023 omakotitalotontteja luovutettiin yhteensä 12 kappaletta. Yritystontteja myytiin Silmänkannosta 2 kappaletta.

Yleisestä haastavasta taloustilanteesta johtuen varauksia on peruttu ja omakotitalotontteja on palautunut kunnalle takaisin.

Eniten vapaita tontteja on Launosten Marjarinteessä noin 38 kappaletta. Längelmäen Karpalissa tontteja on hieman alle 20. Lopen kirkonkylässä vapaita tontteja on hieman alle 10 tarjonnan painottuessa Vanhakosken alueelle.

Silmänkannon alueella isoja teollisuustontteja on vapaana kolme. Jylhäkummun alueella pieniä ja keskikokoisia tontteja on kahdeksan kappaletta, joista yksi on varattu. Isojen teollisuustonttien tarjonnan lisäämiseen pitää kiinnittää huomiota, mikä tarkoittaa Silmänkannon lisäalueen kehittämistä.

Vuonna 2024 omakotitalotonttikauppoja on tehty 3 kappaletta. Jos tilanne jatkuu samanlaisena, omakotitalotontit riittävät kokonaisuutena pitkän ajan Lopella. Kriittisin tonttitilanne on Kirkonkylän omakotitalotonttitarjonnassa. Mikäli rakentaminen vilkastuu, ne riittävät vielä muutaman vuoden ajan, minkä jälkeen asemakaavoilla pyritään saamaan uutta tarjontaa.

Werner Franzén
maankäyttöpäällikkö
Lopen kunta
Yhdystie 5, 12700 Loppi
p. 040 754 4343
werner.franzen@loppi.fi



Loppi 