



# Lopen kunta

# KAAVOITUSKATSAUS JA KAAVOITUSOHJELMA

# 2018

Kunnanhallitus 21.5.2018  
Valtuusto 4.6.2018

## KAAVOITUSKATSAUS 2018

### Maankäyttö- ja rakennuslaki

Vuoden 2000 alusta voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) lähtee ajatuksesta, että kaavoituksen eri osapuolten vuorovaikutusta 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 kuntalaisten toimintaan. Suunnittelun vaikutuksista, lähtökohdista, tavoitteista ja käsittelyvaiheista veloitetaan tiedottamaan kuntalaisia. Tämä toteutuu tarkoituksenmukaisimmin 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.

### 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.

### 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. Kaavavalmistelun 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 osallisille. Vaikutuksiltaan merkittävässä kaavoissa kunta järjestää kaavoitusprosessin alkuvaiheessa vuorovaikutustilaisuuden, jossa osalliset voivat tuoda julki omia näkemyksiään. Muualla asuville maanomistajille kaavoituksen käynnistämisestä tiedotetaan kirjeitse.

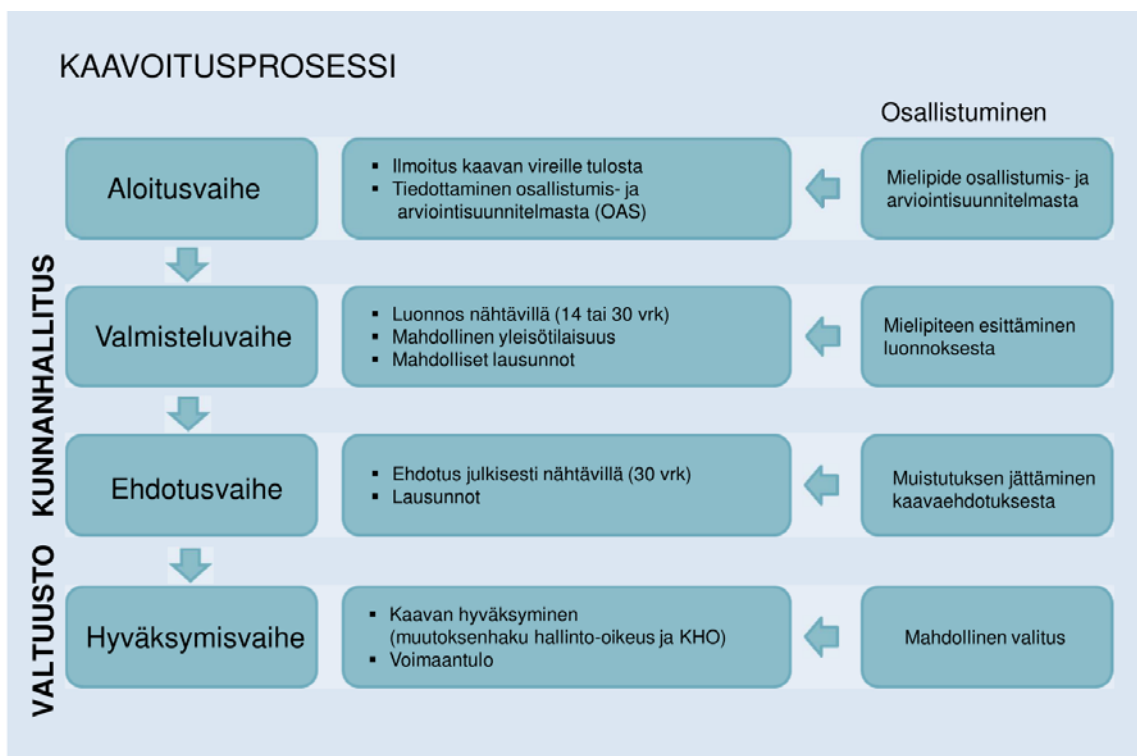
Kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Tähän ehdotukseen on kunnan jäsenillä ja osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä laatimalla asiaa koskeva muistutus.

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

Kaavat valmistellaan kunnanhallituksen alaisuudessa. Kunnanhallitus pyytää kaavaprosessin aikana lausunnot niiltä lautakunnilta, joiden toimintaan kaava tulee vaikuttamaan olennaisesti. Lopuksi kaavan hyväksyy valtuusto. Alueellisen ELY-keskuksen tehtävänä on edistää kunnan kaavoituksen ja rakennustoimen järjestämistä. Siksi ELY-keskuksen kanssa käydään vuoropuhelua koko kaavoitusvaiheen ajan. Ennen kaavan lainvoimaisuuden saamista voi kaavasta valittaa säädetyssä ajassa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Kaavoihin liittyviin osallistumis- ja arviointisuunnitelmiin voi tutustua kunnan Palvelupiste Rosamundassa, Kauppatie 3, 12700 Loppi (kirjasto).

Lisätietoja antavat mielellään kaavavalmisteluihin osallistuvat viranhaltijat, ensi sijassa 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 päätettiin laatia Hämeen liiton alueelle Kanta-Hämeen maakuntaan ns. vaihekaavana, jossa keskitytään erityisesti asumisen ja elinkeinojen sekä logistiikan alueisiin.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 1. vaihemaakuntakaavaehdotuksen 11.6.2012 ja saattoi sen ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Ympäristöministeriö vahvisti 2.4.2014 asumista, elinkeinoja ja logistiikkaa koskevan 1. vaihemaakuntakaavan. Vahvistuspäätöksestä jätettiin KHO:lle kolme valitusta. KHO kumosi ympäristöministeriön vahvistuspäätöksen siltä osin, kun seutukeskuksen palveluyöhyke -merkintä oli jätetty vahvistamatta. Tältä osin asia palautettiin ympäristöministeriölle uudelleen käsiteltäväksi. Ympäristöministeriö on 18.12.2015 vahvistanut Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaavan myös seutukeskuksen palveluyöhyke -merkinnän osalta, ja 1. vaihemaakuntakaava on siten kokonaan voimassa.

Toisen vaihemaakuntakaavan laidinnasta päätettiin maakuntavaltuustossa 28.11.2011. Tässä kaavassa keskityttiin erityisesti liikenteen ja luonnonvarojen aihealueisiin. Maakuntavaltuusto hyväksyi 2. vaihemaakuntakaavan muutoksista 1.6.2015. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 24.5.2016.

Seuraavaksi maakuntakaava uusitaan kokonaan. Hämeen maakuntavaltuusto päätti 23.11.2015 käynnistää kokonaisuudistuksen ja maakuntakaava 2040:n laatimisen. Astuessaan voimaan se korvaa Kanta-Hämeen nykyisen maakuntakaavan ja voimassa olevat vaihemaakuntakaavat.

Maakuntakaavasta valmisteltiin luonnos ja se oli nähtävillä 6.2.–3.3.2017. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:n ehdotusaineistosta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta maakuntakaavan kannalta keskeisiltä tahoilta 2.3.2018 mennessä. Viranomaisneuvottelu pidettiin 24.4.2018.

Julkinen ehdotusvaiheen nähtävilläolo on syksyllä 2018.

Kaavaehdotus on tarkoitus käsitellä maakuntavaltuustossa vuoden 2018 loppupuolella. Maakuntakaavan hyväksyy maakuntavaltuusto.

Yhteystiedot:

- Hämeen liitto, Niittykatu 5, 13100 Hämeenlinna
- puhelin (03) 647 401, faksi (03) 647 4026
- [www.hameenliitto.fi](http://www.hameenliitto.fi)

## Yleiskaava

Yleiskaava määrittelee yleispiirteisesti kunnan alueen maankäytön mm. asumisen, liikenteen ja virkistys- ja virkistys tarpeisiin. Yleiskaava laaditaan koko kunnan alueelle. Yleiskaavassa määritellään kunnan maankäytön päälinjat ja kunnan kehittäminen, liikenteen, taajamien, kylien ja työpaikka-alueiden sekä maa- ja metsätalouden, virkistys- ja suojelutarpeiden suhteen.

Yleiskaava voidaan laatia myös rajatulle alueelle, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi.

### Valmiita osayleiskaavoja

- Vojakkalan osayleiskaava 2010, hyväksytty 10.8.1998
- Piipalan osayleiskaava 2010, hyväksytty 10.8.1998
- Topenon osayleiskaava 2010, hyväksytty 10.8.1998
- Läyliäinen–Maakylä-osayleiskaava 2010, hyväksytty 2.9.1996
- 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

### 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

### Vuonna 2018 vireillä olevat yleiskaavat

- Läyliäinen–Maakylä 2035 -osayleiskaava, luonnosvaiheessa, kaavaehdotus laaditaan kesällä 2018, kaavakonsulttina on A-Insinöörit Oy.

## 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 maanomistajan aloitteesta. Asemakaavat laatii konsultti yhteistyössä valmistelevien viranhaltijoiden kanssa. Kaavatyö tapahtuu kunnanhallituksen alaisuudessa.

Vuonna 2018 vireillä olevat asemakaavahankkeet:

### Kirkonkylä

- Vanhankirkon–uimarannan alue, voimassa olevan asemakaavan muutos sekä asemakaavan laajennus. Kaavatyö on ollut pitkään pysähdyksissä mm. ELY-keskuksen kriittisen lausunnon johdosta. Kaava vaatii edetäkseen uuden kaavaehdotuksen kunnanhallituksen käsittelyyn. Kaavan toteutuminen edellyttäisi maankäyttösopimuksen laatimista kunnan ja yksityisen maanomistajan kesken.

### Ranta-asemakaavat/muutokset

Vuonna 2017 vireillä olevat ranta-asemakaavahankkeet:

- Räyskälä, Riitalan yhteismetsä 433-874-1-0, ranta-asemakaavan muutos Melkuttimien, Parkuvan ja Honkalammin alueella. Kaavan laatijana DI Juha Poutanen.
- UPM-Kymmene Oyj, Ojajärven ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos. Kaavaluonnos oli nähtävillä 21.2.–23.3.2018.

### **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.

## Ajanmukaistettavia tai laajennettavia alueita

### Yleiskaavat

#### Ranta-alueiden maankäytön osalta

- Kaartjärven rantaosayleiskaava.
- Punelian tienoon rantaosayleiskaavan päivitys.

Ranta-alueiden yleiskaavojen laatimisjärjestys ja käynnistämisten ajankohdat päätetään myöhemmin.

### Tulevia asemakaavalaajennuksia

#### Kirkonkylä

- 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.
- Korttelin 69 (ns. Ikikumin alue) mahdollinen asemakaavamuutos. Alueella on suunniteltu tehtäväksi maaperän puhdistustöitä, jonka jälkeen päätetään mahdollisesta asemakaavan muutoksesta.

#### Läyliäinen

- Päivärinteiden alueen pohjoispuolisen alueen kehittäminen asuinpienaloalueeksi.
- Rekola II -alueen kehittäminen toimivaksi kokonaisuudeksi Rekola I -alueen yhteyteen.

#### Launonen

- Santamäen alueen kehittäminen asuinpienaloalueeksi sekä muu kaavallinen tarkastelu.



## Kormu

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

## KAAVOITUSOHJELMA 2018

Kaavoitusohjelma sisältää vuoden 2018 aikana laadittaviksi tulevat ja laadittavana olevat kaavat ja muut merkittävät maankäytön suunnittelu-kohteet alustavasti aikataulutettuina. Suunnittelukohteet vaihtelevat laajoista osayleiskaavoista pieniin asemakaavamuutoksiin. Kaavahankkeet perustuvat tarkoituksenmukaisuusharkintaan.

Kunnan tärkeimpänä tavoitteena on jatkaa ja viedä päätökseen vuonna 2017 vireillä olleet kaavahankkeet sekä viedä eteenpäin vuonna 2018 aloitetut ja vireille tulevat kaavahankkeet seuraavasti:

### Jatketaan:

1. Läyliäinen–Maakylä 2035 -osayleiskaavan laatiminen oikeusvaikutteiseksi. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kesän aikana. Valtuuston hyväksymiskäsittelyyn kaava saadaan syksyllä 2018.
2. Vanhankirkon–uimarannan alueen keskeneräisen asemakaavan osalta joko laaditaan uusi kaavaehdotus tai päätetään kaavan keskeyttämisestä. Asemakaavan eteneminen edellyttää maankäytösopimuksen laatimista kunnan ja yksityisen maanomistajan kesken.

### Käynnistetään tarvittaessa:

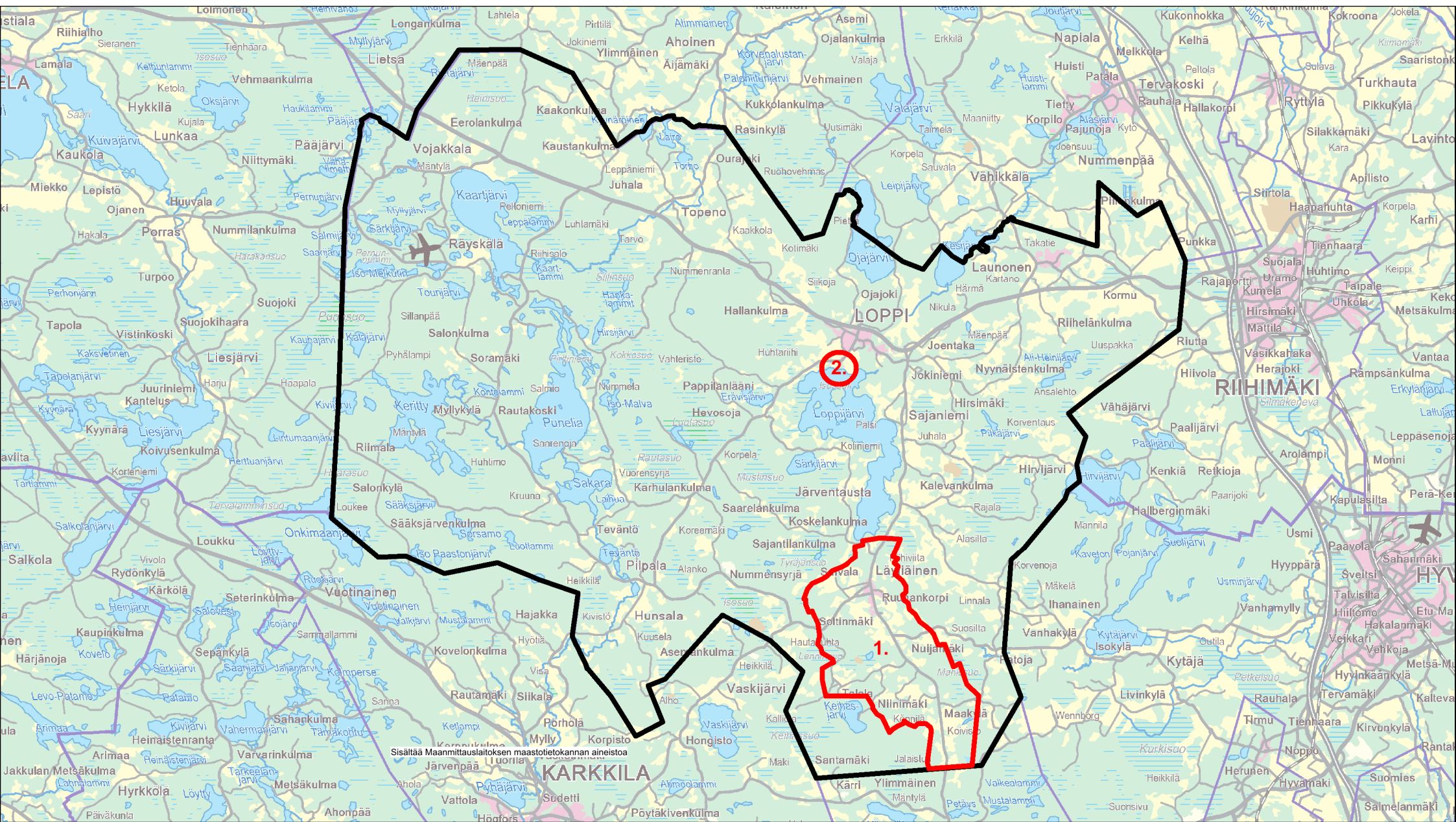
3. Mahdollinen kaavallinen tarkastelu suunnitellun urheiluhallin toteuttamiseksi.

Lähtökohtatavoitteena on, että vireillä olevat kaavatyöt valmistuvat kuluvan vuoden aikana ja saatetaan valtuuston käsittelyyn vuoden 2018 loppuun mennessä. Vuoden 2018 aikana mahdollisesti esille nousevien ja tätä kautta vireille tulevien kaavamuutosten aikataulu tarkentuu töiden käynnistymisen yhteydessä.

4.5.2018



Pekka Säteri  
maankäyttöpäällikkö



Sisältää Maanmittauslaitoksen maastietokannan aineistoa