JOKIOISTEN KUNTA *elämän virtaa*

KAAVOITUSKATSAUS 2014

SISÄLLYS

YLEISTÄ 3

KAAVOITUSPROSESSI 3

MAAKUNTAKAAVOITUS 5

MAAKUNTAKAAVA UUDISTUU 6
FORSSAN SEUDUN STRATEGINEN RAKENNETARKASTELU 7

YLEISKAAVOITUS 8

KESKUSTAN JA LÄHIYMPÄRISTÖN OSAYLEISKAAVA 8
TUULIVOIMAPUISTON TEEMAYLEISKAAVA 9

ASEMAKAAVOITUS 10

ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET, JOTKA OVAT TULLEET VOIMAAN 2007 JÄLKEEN 10
1. Toivola–Anttila (Kyyhkysmäen alue) 10
2. Pellilän asuinalueen korttelit 281 ja 367 10
3. Korttelit 105 ja 107, palvelutalo sekä Kaskipuisto 10
4. Mikkola–Pikku-Pellilä 10
5. Seppäinmäen asuinalue 10
7. ABC-kulmäasema 10
8. Selkäimen alue 10
9. Paukkumäki 10
10. Pellilän teollisuusalueen eteläosa 10

VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET 11
LÄHIAIKOINA VIREILLE TULEVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA/TAI TULEVAISUUDEN KAAVATARPEET 11

6. Keskustan alue 11
11. Sahanmäki ja keskussauna 11
12. Intalankartano 11
13. Asemakaavojen ajantasaisuuden arviointi 12

RANTA-ASEMAKAAVOITUS 14

REHTIJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVA 14

RAKENNUSJÄRJESTYS 15

MUUT SELVITYKSET 15

RAKENNUSPERINNÖN INVENTOINTI 15

LISÄTIETOJEN SAANTI JA YHTEYSTIEDOT 15

YLEISTÄ

Kaavoittaminen on kunnan väline maankäytön ja rakentamisen suunnitteluun ja ohjaamiseen kunnan alueella. Kunnan tehtävänä on kaavoituksella ja muulla maankäytön suunnittelulla huolehtia rakennuskaavoitetun alueen riittävyydestä, kulttuuriympäristön vaalimisesta, rakennetun ympäristön suotuisasta kehityksestä sekä toimivan ja viihtyisän elinympäristön syntymisestä. Kaavoituksella luodaan myös edellytykset ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävälle kehitykselle.

Kunnan kaavahankkeista saa tietoa kunnan vuosittain laatimasta *kaavoituskatsauksesta*, jossa kuntalaisille esitellään meneillään olevia kaavaprosesseja ja tulevia hankkeita. Kaavoituskatsaus asetetaan kuntalaisten nähtäville mm. internetiin. Kaavoituskatsauksella lisätään kaavoituksen avoimuutta ja annetaan kuntalaisille tietoa kaava-asioista, jotta he voivat vaikuttaa tulevien suunnitelmien sisältöön.

KAAVOITUSPROSESSI

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavamuodot ovat:

- *Maakuntakaava*, jonka tarkoituksena on ohjata yleisellä tasolla maakunnan maankäytön suunnittelua ja rakentamista.

- *Yleiskaava*, jonka tarkoituksena on maankäytön ja rakentamisen yleispiirteinen ohjaaminen yhden tai useamman kunnan alueella sekä maankäyttömuotojen yhteensovittaminen.

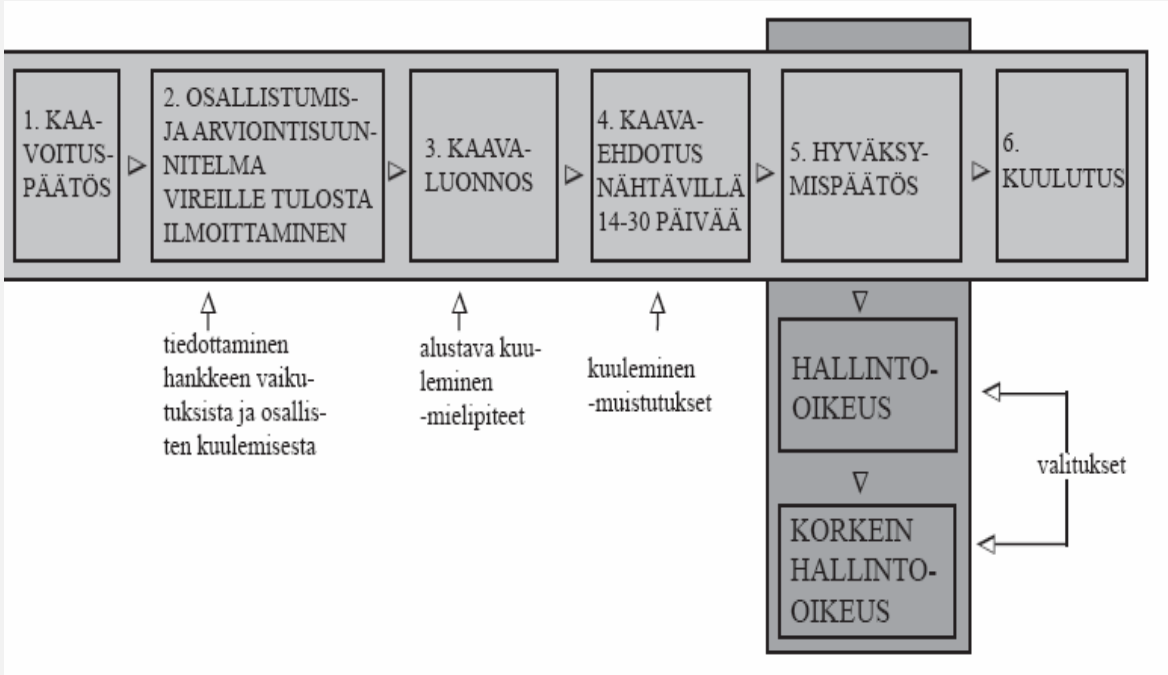
- *Asemakaava*, jonka tarkoituksena on alueiden käytön yksityiskohtainen järjestäminen.

Päätös yleiskaavoitus- ja asemakaavoitushankkeen aloittamisesta tehdään kunnanhallituksessa. Kaavan vireille tulosta ilmoittaminen tapahtuu joko kaavoituskatsauksen yhteydessä tai erillisellä kuulutuksella. Tällöin tiedotetaan kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Vireille tulosta ilmoittaminen on kunnan ensimmäinen virallinen yhteydenotto osallisiin. Osallisilla tarkoitetaan maanomistajia, ja kaikkia niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä niitä viranomaisia ja yhteisöjä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia voivat siten olla esimerkiksi kunnan hallintokunnat, valtion viranomaiset, asukas- ja ympäristöyhdistykset tai kylätoimikunnat. Vuorovaikutuksen onnistumisen kannalta on tärkeää, että osalliset tavoitetaan mahdollisimman laajasti ja että he lausuvat tarvittaessa mielipiteensä.

Aluksi kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville joko 30 tai 14 päiväksi ja siitä tiedotetaan vähintään virallisessa kuulutuslehdessä. Merkitykseltään vähäiset kaavat voivat olla lyhyen aikaa nähtävillä. Luonnoksesta voi jättää mielipiteen. Tarvittaessa luonnoksesta pyydetään viranomaisten lausunnot. Kuulemisen jälkeen valmistellaan kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville 30 päiväksi. Kaavaehdotuksesta voi halutessaan jättää muistutuksen. Ehdotukses-

ta pyydetään lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotukseen tehdään tarvittaessa lausuntojen ja muistutusten edellyttämät tarkistukset. Vaikutuksiltaan merkittävien kaavojen muutokset valmistellaan valtuuston hyväksyttäväksi. Mikäli kaavaan on tehty oleellisia muutoksia nähtävillä olon jälkeen, se asetetaan uudelleen nähtäville.

Hyväksymispäätös ja sen perustelut lähetetään niille, jotka sitä ovat kaavan nähtävillä olon aikana kirjallisesti pyytäneet. Hyväksymispäätöksestä voivat jättää valituksensa kuntalaiset, osalliset sekä alueellinen ympäristökeskus, jolla on myös mahdollisuus tehdä oikaisukehotus kaavaa koskevasta hyväksymispäätöksestä. Hyväksymistä koskevat valitukset käsittelee hallinto-oikeus, jonka päätöksestä voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaava astuu voimaan vasta kun se on valitusajan jälkeen virallisesti kuulutettu.



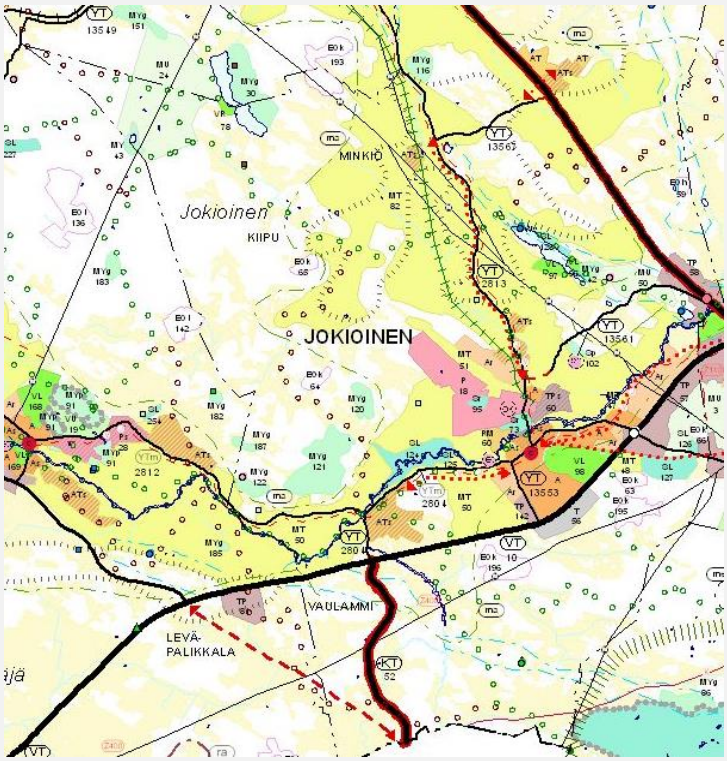
Kaavaprosessin eteneminen kunnallisessa kaavoittamisessa.

MAAKUNTAKAAVOITUS

Maakuntakaava on maakunnan maankäytön ja rakentamisen kaava, joka ohjaa kunnallisen tason kaavoitusta. Kaavassa otetaan huomioon yleisten valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, sekä maakunnan kehittämisen kannalta tärkeiden maakunnallisten tavoitteiden ja kehityshankkeiden toteutuminen.

Maakuntakaava ohjaa alueiden maankäyttöä liikenteen, teollisuuden ja palveluiden sijoittamisessa. Kaavassa on myös osoitettu kulttuurimaisemien, luontoarvojen ja rakennetun ympäristön säilytettävät alueet. Nämä jatkuvat usein yli kuntarajojen, joten kukin kunta pohjatessaan kaavoituksensa maakuntakaavaan osallistuu koko maakunnan kokonaissuunnitelmaan.

Jokioisilla on voimassa Hämeen liiton laatima Kanta-Hämeen maakuntakaava, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 29.11.2004 ja vahvistettu valtioneuvostossa 28.9.2006. Lopullisesti maakuntakaava astui voimaan 28.12.2007. Kanta-Hämeen maakuntakaava kattaa Hämeenlinnan, Riihimäen ja Forssan kaupunkiseudut.



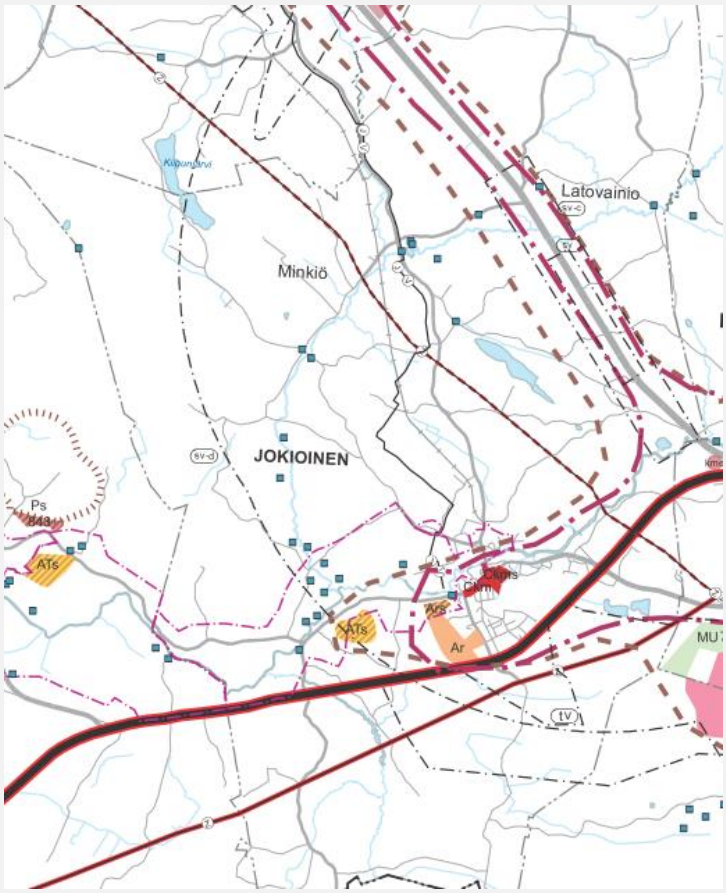
Maakuntakaava 2007.

MAAKUNTAKAAVA UUDISTUU

Maakuntavaltuusto päätti 23.11.2009 maakuntakaavan uudistamisesta. Maakuntavaltuusto hyväksyi 1. vaihemaakuntakaavan 11.6.2012. Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaava keskittyy alue- ja yhdyskuntarakenteen, asumisen ja elinkeinotoimintojen sekä liikennejärjestelmän ja teknisen huollon palvelujen kehittämiseen. Kaavassa ei käsitellä kaikkia maankäytön kysymyksiä. Nykyinen maakuntakaava jää voimaan niiltä osin kuin alueita ei muuteta tai kumota 1. vaihemaakuntakaavassa.

1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 02.04.2014
Kanta-Hämeen 2. vaihemaakuntakaavan laatiminen on käynnistynyt 28.11.2011.

Lisätietoja maakuntakaavasta antaa Hämeen liitto, puh. (03) 647 401, www.hameenliitto.fi

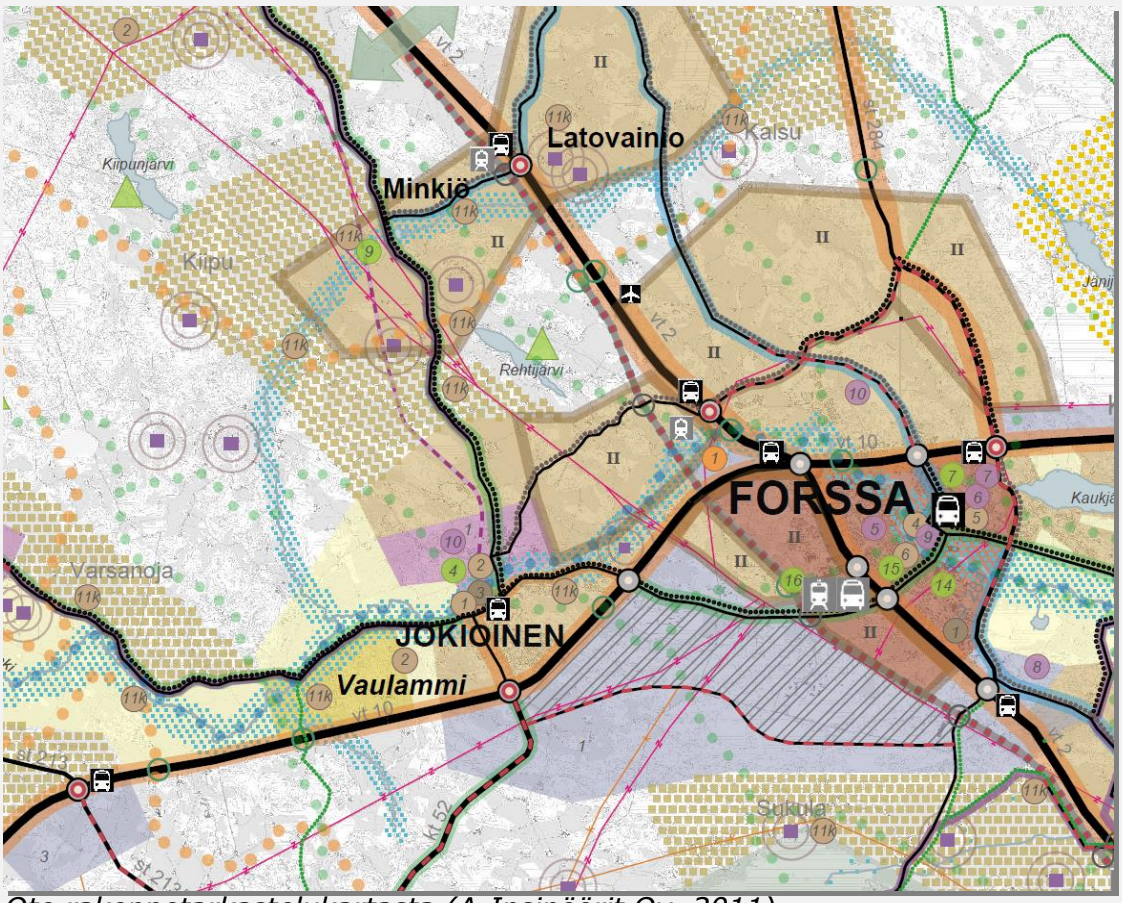


Vaihemaakuntakaava 2011.

FORSSAN SEUDUN STRATEGINEN RAKENNETARKASTELU

Hämeen ympäristökeskuksen aloitteesta seudulla toteutettiin vuosien 2009 – 2011 aikana strateginen rakennetarkastelu. Euroopan aluekehitysrahaston EAKR-hankeeseen kuuluvat kunnat Forssa, Humppila, Jokioinen, Tammela ja Ypäjä. Rakennetarkastelu sisältää sekä ennakoivia kehitettäviä alueita että olemassa olevan rakenteen kehittämisen kannalta keskeisiä aluevarauksia. Suunnitelma antaa edellytykset Forssan seudun maankäytöllisille linjauksille lähimpien 20–40 vuoden aikana. Rakennetarkastelu sisältää sekä tulevaa kehitystä ennakoivia kehitettäviä alueita että olemassa olevan rakenteen kehittämisen kannalta keskeisiä aluevarauksia. Rakennetarkastelu tuo esille alueen mahdollisuudet osana Etelä-Suomen rakennetta. Suunnitelmassa huomioidaan olemassa olevat seudun vahvuudet. Jotta pystytään rakentamaan toimivaa, laajaa kokonaisuutta, kuntia on tarkasteltava seudullisesti yli kuntarajojen ja arvioitava erityisesti toimintoja, jotka palvelevat useampia kuntia.

Seudun rakennetarkastelu toimii maakuntakaavoituksen, yleiskaavoituksen ja vaikutuksiltaan merkittävien hankkeiden pohjana. Rakennetarkasteluun liittyvät selvitykset toimivat myös yleiskaavoituksen esiselvityksinä. Työ on hyödynnettävissä myös seutuyhteistyön kehittämisessä. Rakennetarkastelun on laatinut A-Insinöörit Oy.



Ote rakennetarkastelukartasta (A-Insinöörit Oy, 2011).

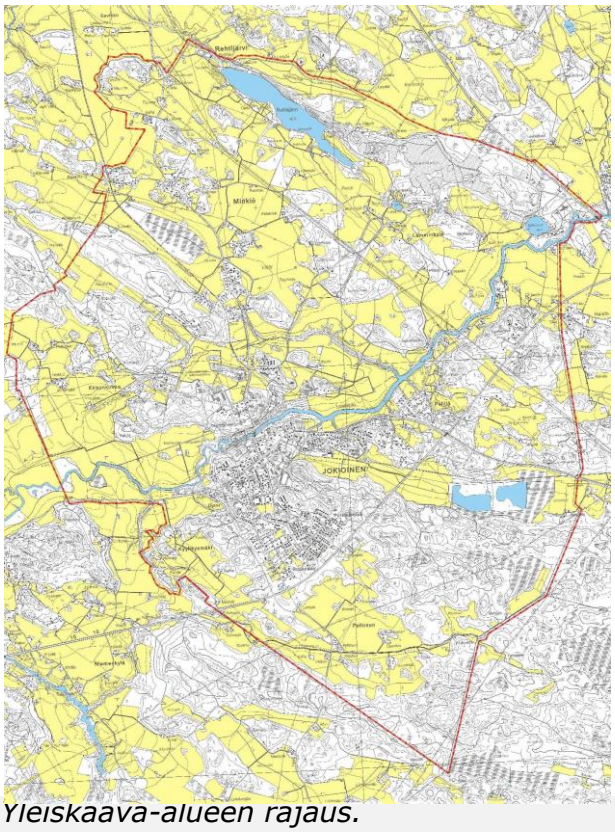
YLEISKAAVOITUS

Yleiskaava määrittää alueen maankäytön ja rakentamisen yleispiirteisesti ja tarkentaa maakuntakaavan linjauksia. Yleiskaavassa ratkaistaan tarkemmin alueet eri toiminnoille ja niitten vaatimukset – yleiskaavassa tarkennetaan mm. teollisuuden, asumisen, virkistyksen ja näitten vaatiman tiestön tarpeet. Myös ympäristö-, luonto- ja suojeluarvot määritellään entistä tarkemmin. Yleiskaava voidaan laatia koko kunnan alueelle tai osa-alueelle, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi.

Yleiskaava voidaan laatia joko oikeusvaikutteisena yleiskaavana tai oikeusvaikutteettomana. Edellinen on huomattavasti sitovampi, siihen sisältyy juridisia määräyksiä ja rakentamisrajoitteita (mm. suojelumääräyksiä), jälkimmäinen on lähinnä kunnan maankäyttöä ja rakentamista ohjaava. Mikäli tarvetta ja halua ilmenee poiketa oikeusvaikutteisen kaavan ratkaisusta, on kaavaa joko muutettava tai haettava poikkeamislupaa.

KESKUSTAN JA LÄHIYMPÄRISTÖN OSAYLEISKAAVA

Jokioisten keskustan alueelle ja sen lähiseudulle laadittava oikeusvaikutteinen osayleiskaava on käynnistynyt 2012. Kaavoituksen tarkoituksena on päivittää keskustaajamassa ja sen lähistöllä olevat kaavoitetut ja kaavoittamattomat alueet vastaamaan alueen nykyisiä ja tulevia maankäytöllisiä suunnitelmia. Uudet asuin- ja työpaikka-alueet sijoitetaan arvokas maisema ja kulttuuriympäristö huomioon ottaen. Valtatien 10:n läheisyydessä ja keskustassa tutkitaan myös liikenteellisiä ratkaisuja.



Yleiskaava-alueen rajaus.

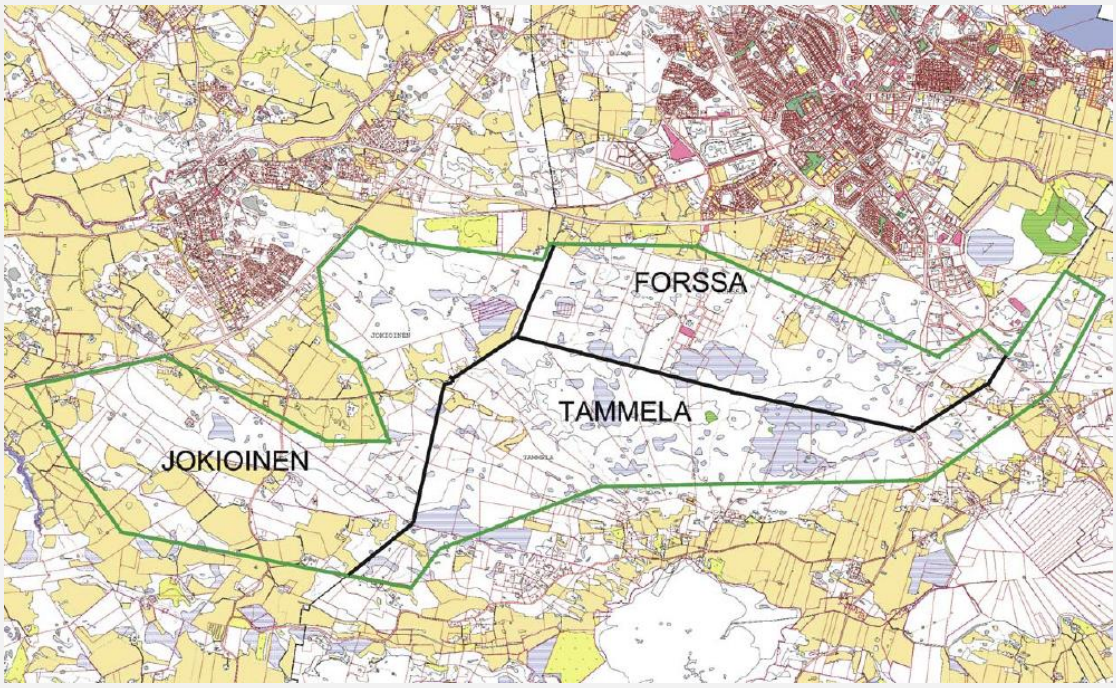
Kaavoitettavaan alueeseen kuuluvat kunnan keskustan lisäksi osa Minkiöstä, Lamminkylä, Pellilä, Peltosuo, ja Kirkonkulma. Se rajautuu idässä Forssaan kaupunkiin ja kaakossa Tammelan kuntaan. Lounaisreunaa rajaa Jokioisten Vaulammin, lännessä Kiipun ja pohjoisessa Minkiön ja Jänhijoen kyläalueet.

Luonnosvaiheen kuuleminen on päättynyt 04.04.2014. Työtä tekee Sweco Ympäristö Oy.

TUULIVOIMAPUISTON TEEMAYLEISKAAVA

Kaavoitus käynnistyi 2011. Tuulivoimapuisto teemayleiskaava on alkuaan koskenut osaa Forssan kaupungin Kiimassuon, Kaalikorven ja Ratasmäen, Jokioisten kunnan Peltosuon ja Paununharjun sekä Tammelan kunnan Sukulan, Häiviän, Kydön,Talpian ja Riihivalkaman alueita. Osayleiskaavan tarkoituksena on ollut laatia teemaosayleiskaava, joka mahdollistaa tuulivoimalaitosten sekä niihin liittyvän sähkönsiirtoverkoston, tiestön ja sähköasemien rakentamisen suunnittelualueelle.

Luonnosvaiheen jälkeen Jokioisten kunnanhallitus päätti luopua kyseistä tuulivoimapuistoa koskevasta kaavoituksesta.



Tuulivoimapuiston aloitusvaiheen alueerajaus.

ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan tarkoituksena on alueiden käytön yksityiskohtainen järjestäminen. Asemakaavassa määritellään mm. tonttien ja alueiden käyttötarkoitus, rakennusoikeus, rakennusten koko, sijoittelu sekä pihajärjestelyt. Asemakaavamääräyksin voidaan myös tarvittaessa suojella yksittäisiä rakennuksia tai aluekokonaisuuksia. Asemakaava voidaan laatia esim. kunnan keskuksen tai kaupunginosan kokoisena – toisaalta se voi käsittää vain yhden ainoan tontin. Maanomistaja tai haltija voi hakea asemakaavaa tai sen muutosta, samoin kuntalaiset tai järjestöt voivat tehdä aloitteen asemakaavan tai sen muutoksen laatimisesta.

ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET, JOTKA OVAT TULLEET VOIMAAN 2007 JÄLKEEN

1. Toivola–Anttila (Kyyhkysmäen alue)
Valtuusto hyväksyi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 19.5.2008. Valituskierroksen jälkeen KHO hyväksyi kaavan.

2. Pellilän asuinalueen korttelit 281 ja 367
Asemakaavamuutos hyväksyttiin valtuustossa 16.9.2008.

3. Korttelit 105 ja 107, palvelutalo sekä Kaskipuisto
Valtuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 22.9.2009.

4. Mikkola–Pikku-Pellilä
Valtuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 29.3.2011.

5. Seppäinmäen asuinalue
Valtuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 10.4.2012.

7. ABC-kylmäasema
Valtuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen osassa 282 korttelia 27.6.2013

8. Selkäimen alue
Valtuusto hyväksyi asemakaavan ja –muutoksen 1.4.2014

9. Paukkumäki
Valtuusto hyväksyi asemakaavan 19.12.2013

10. Pellilän alueen eteläosa
Valtuusto hyväksyi asemakaavan ja –muutoksen kortteleissa 700-704 katu ja puistoalueilla 27.6.2013

VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET

6. Keskustan alue

Asemakaavan muutoksessa kiinnitetään erityistä huomiota alueen elinkeinotoimintaan, asumispalveluihin, liikenteelliseen toimivuuteen ja viihtyisyyteen. Alueen asemakaavan tarkistus tehdään aiemmin laaditun kehittämissuunnitelman mukaan. Työtä tekee Ramboll Oy. Asemakaavamuutoksen luonnos pidettiin nähtävillä 9.–28.11.2005 ja ehdotus 22.6.2006–24.7.2006 välisenä aikana. Tämän jälkeen asemakaavan muutosehdotusta ei kuitenkaan viety lopulliseen hallinnolliseen käsittelyyn muuttuneiden olosuhteiden johdosta. Rambol Oy on myöhemmin jatkanut työtä ja laatinut keväällä 2012 aluetta koskevia luonnoksia sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Suunnittelualueen sijainti

Keskustan alueen kaavan rajausta pyritään laajentamaan niin, että mukaan tulisi myös Keskuskadun ja Humppilantien liikenneympyrä.

LÄHIAIKOINA VIREILLE TULEVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA/TAI TULEVAISUUDEN KAAVATARPEET

11. Sahanmäki ja keskussauna

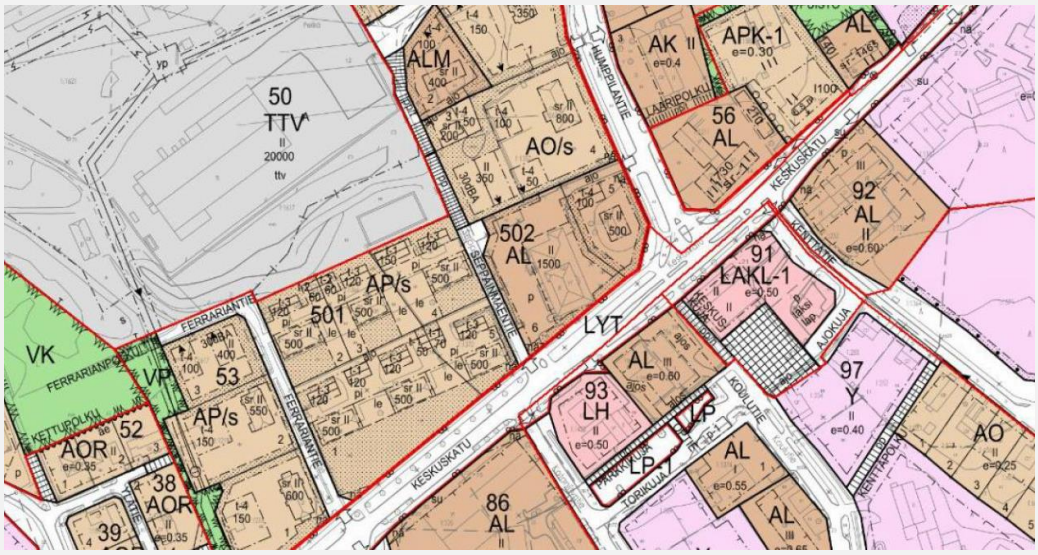
Mäntylänpuiston asemakaava-alueelta rantaan päin Willebrandtintien varren Nirpanmäen ja rannan puistoalueille laaditaan asemakaavamuutos. Kaavan lähtökohtana on, että siinä otetaan huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Nykyisen asemakaavan mukaan puistossa olevalle vanhalle Jokioisten kartanoitten sauna- ja pesutuparakennukselle tehdään asemakaavamuutoksessa oma tontti ja osoitetaan katuyhteys. Sauna sijaitsee Loimijoen rannassa. Puistoalue on kunnan omistuksessa. Asemakaavan muutos antaa paremmat mahdollisuudet siihen, että saunarakennus otetaan uudelleen käyttöön ja korjataan. Rantareitin paikkaa sekä veneiden laskupaikan sijoitusta tutkitaan.

12. Intalankartano

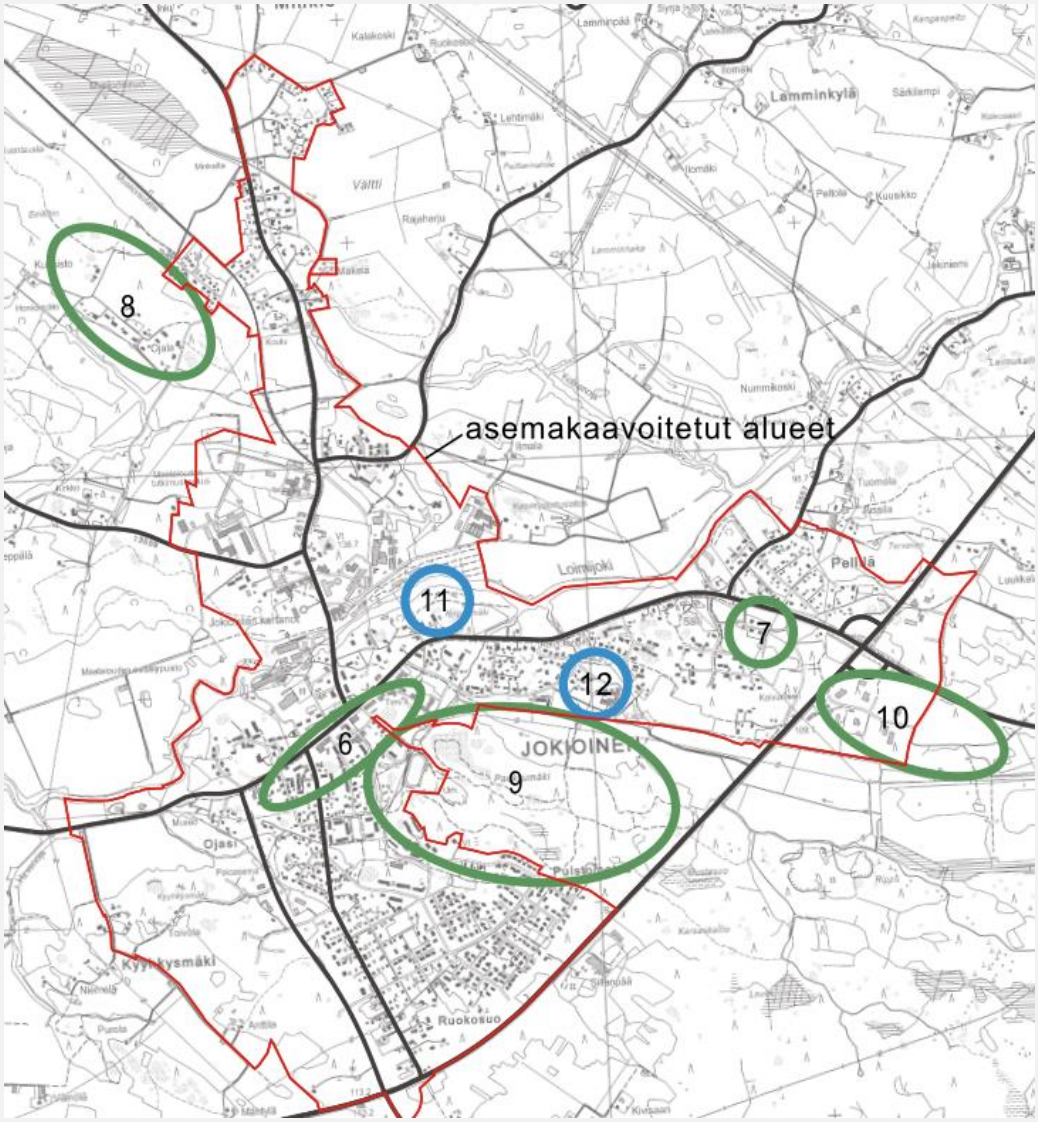
Alueen kaavamuutoksella selvitetään mm. Vanhala nimisen rakennuksen käyttötarkoitusta tai mahdollista purkamista.

13. Asemakaavojen ajantasaisuuden arviointi

Vuoden 2013 alussa on tullut sovellettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain säännös asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista. Asemakaavojen hyvä ajanmukaisuus edistää rakentamishankkeiden nopeaa etenemistä. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisuuden kokonaisuuden.



Ote asemakaavayhdistelmästä



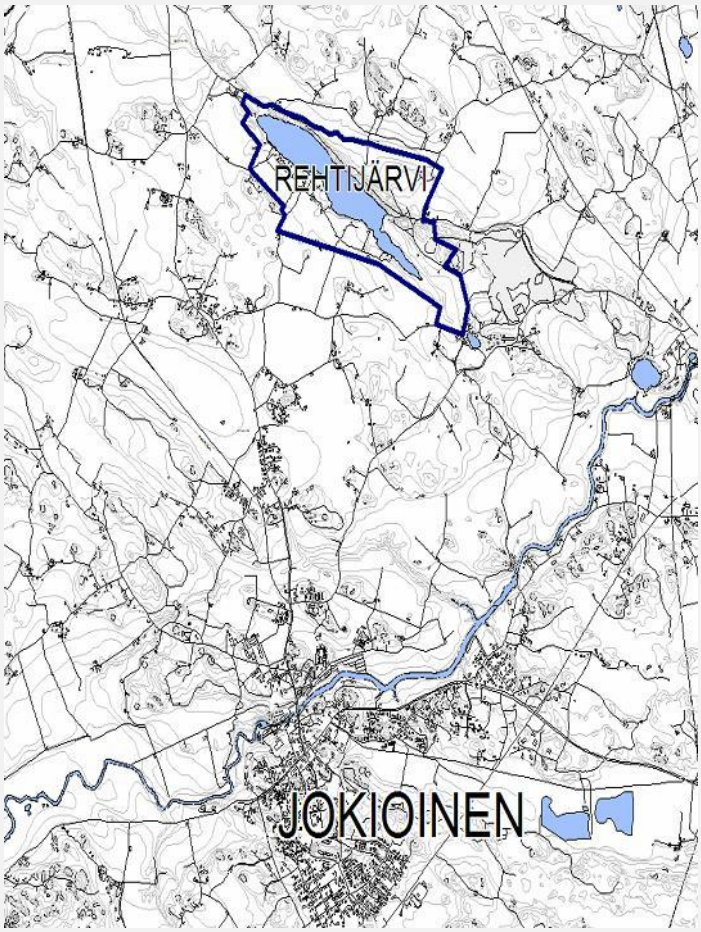
Sijaintikartta. Vireillä olevat asemakaavat ja – muutokset on osoitettu vihreällä värillä. Sinisellä on osoitettu lähiaikoina vireille tulevat asemakaavat ja -muutokset / tulevaisuuden kaavatarpeet.

RANTA-ASEMAKAAVOITUS

Ranta-asemakaava on nimensä mukaan ranta-alueelle sijoittuva asemakaava, jonka maanomistaja teettää rannalleen halutessaan sijoittaa sinne rakentamista. Kuten asemakaava, ranta-asemakaava on tarkempi ja rajoittavampi kuin yleiskaava ja syrjäyttää yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen rakennusoikeusmääritelmät.

REHTIJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVA

Rehtijärvellä on 22.11.1985 vahvistettu ranta-asemakaava. Alueella on pääasiassa loma-asutusta. Alueella ei ole kunnallista viemäriä. Alueella on tarvetta tarkistaa asemakaavan maankäyttöä, rakennusoikeuksia, vesi- ja viemäröintijärjestelyjä sekä virkistyskäyttöä. Samalla tarkastellaan mahdollisuutta laajentaa kaava-aluetta tai laatia osalle alueesta asemakaava. Alue kuuluu käynnissä olevan keskusta-alueen osayleiskaavan piiriin.



Rehtijärven ranta-asemakaava-alue.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Jokioisten kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2012.

MUUT SELVITYKSET

RAKENNUSPERINNÖN INVENTOINTI

Lähinnä viranomaiskäyttöön kaavoituksen ja rakennusvalvonnan apuna tarkoitettu julkaisu Jokioisten rakennusinventointikohteista valmistui 2009. Inventoijina olivat Teija Ahola, Pilvi Koivula, Anna Koskiahde ja Merja Murtonen. Maastoinventoinnit tehtiin kesien 2007 ja 2008 aikana. Hämeen ympäristökeskus oli mukana työn osittaisena rahoittajana ja valvojana. Julkaisu on löydettävissä Jokioisten kirjastosta.

LISÄTIETOJEN SAANTI JA YHTEYSTIEDOT

JOKIOISTEN KUNTA
Keskuskatu 29A, 31600 Jokioinen

Kunnanjohtaja Jarmo Määttä
(03) 4182 200, 0500 - 591 534
jarmo.maatta@jokioinen.fi

Kunnaninsinööri Kari Tasala
(03) 4182 250, 050 - 5925 850
kari.tasala@jokioinen.fi

Ympäristösihteeri Juha Lemmetty
050 - 5925 854
juha.lemmetty@jokioinen.fi

Rakennustarkastaja Pekka Honkanen
(03) 4182 256, 050 - 5925 852
pekka.honkanen@jokioinen.fi