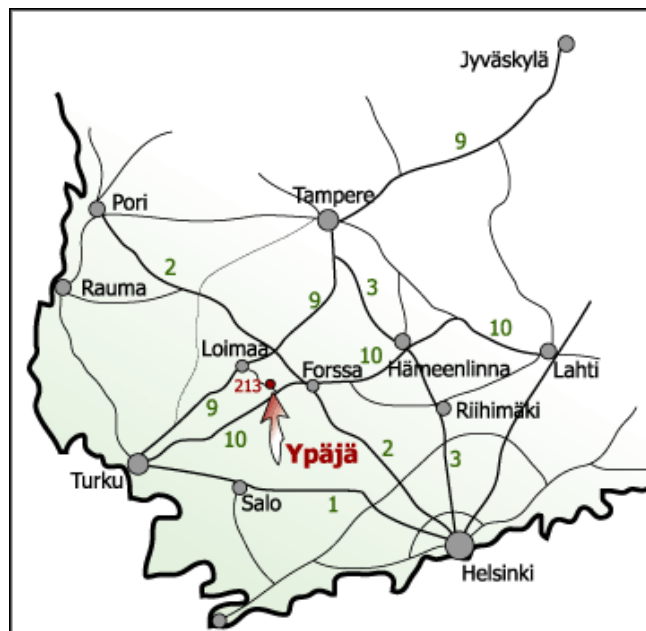


Ypäjä

T a l l i n p a i k k a



KAAVOITUSKATSAUS 2016-2017

KAAVOITUSKATSAUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (*kaavoituskatsaus*). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

KAAVAMUODOT

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavamuodot ovat:

Maakuntakaava, jonka tarkoituksena on seutukaavan tavoin ohjata yleisellä tasolla maakunnan maankäytön suunnittelua ja rakentamista. Kaavassa otetaan huomioon yleisten valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, sekä maakunnan kehittämisen kannalta tärkeiden maakunnallisten tavoitteiden ja kehityshankkeiden toteutuminen.

Yleiskaava, jonka tarkoituksena on maankäytön ja rakentamisen yleispiirteinen ohjaaminen yhden tai useamman kunnan alueella sekä maankäyttömuotojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa osoitetaan alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja suunnittelun sekä rakentamisen ja maankäytön perustaksi. Yleiskaava voidaan laatia koko kunnan alueelle tai osa-alueelle, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Yleiskaava voidaan laatia ja hyväksyä joko nk. oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jolloin siihen voidaan sisällyttää erityisiä maankäytön ohjaamiseen liittyviä juridisia määräyksiä ja rakentamisrajoitteita (esim. rantarakentaminen tai suojelumääräykset), tai oikeusvaikutteettomana yleiskaavana, jolloin se toimii lähinnä ohjeena kunnallisessa päätöksenteossa esimerkiksi suunnittelutarveratkaisuja tehtäessä ja asemakaavoja laadittaessa.

Asemakaava, jonka tarkoituksena on alueiden käytön yksityiskohtainen järjestäminen. Asemakaava ohjaa rakentamista ja maankäyttöä siten, että paikalliset olosuhteet, maisemakuva, hyvän rakentamistapa sekä olemassa olevan rakennuskanta ominaispiirteineen otetaan huomioon. Asemakaava tai sen muutos voi koskea pinta-alaltaan laajaa kaupunginosaa tai se voi rajoittua koskemaan yksittäistä tonttia ja sen käyttöä. Asemakaavassa määritellään mm. tonttien ja alueiden käyttötarkoitus, rakennusoikeus, rakennusten koko, sijoittelu sekä pihajärjestelyt. Asemakaavamääräyksiin voidaan myös tarvittaessa suojella yksittäisiä rakennuksia tai aluekokonaisuuksia. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on maalaiskuntien ja kaupunkien kaavamuotoja yhtenäistetty siten, että vanhat rakennuskaavat on korvattu, asemakaavalla, samoin ranta- ja loma-alueiden rakentamista ohjanneet rantakaavat on korvattu ranta-asemakaavalla.

Asemakaava laaditaan ja pidetään ajan tasalla sitä mukaan kun kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maanomistaja tai haltija voi hakea asemakaavaa tai sen muutosta, samoin kuntalaiset tai järjestöt voivat tehdä aloitteen asemakaavan tai sen muutoksen laatimisesta.

Asemakaavahankkeen vireille tulosta ilmoittamien tapahtuu joko kaavoituskatsauksen yhteydessä tai erillisellä kuulutuksella. Tällöin osallisille tiedotetaan kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Vireille tulosta ilmoittaminen on kunnan ensimmäinen virallinen yhteydenotto osallisiin. Vuorovaikutuksen onnistumisen

kannalta on tärkeää, että osalliset tavoitetaan mahdollisimman laajasti ja että he tutustuvat valmisteluaineistoon kuuluvaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä lausuvat tarvittaessa mielipiteensä.

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Kaava on nähtävillä joko 30 tai 14 päivää ja siitä tiedotetaan vähintään virallisessa kuulutuslehdessä. Merkitykseltään vähäiset kaavat voivat olla lyhyen aikaa nähtävillä. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen.

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.

MAAKUNTAKAAVOITUS

Valtioneuvosto on vahvistanut Kanta-Hämeen maakuntakaavan 28.9.2006. Lopullinen lainvoimaisuus maakuntakaavalle tuli KHO:n päätöksellä 28.12.2007.

Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2012, ympäristöministeriön vahvistuspäätöksestä valitettiin ja korkein hallinto-oikeus on antanut valituksen johdosta päätöksen 10.11.2015.

Kanta-Hämeen maakuntakaavan kokonaisuudistus on myös laitettu vireille ja se on luonnosvaiheessa.

RKY Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Joka velvoittaa huomioimaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) kaavoituksessa ja lupamenettelyssä.

Ypäjällä RKY-alueita ovat Ypäjän hevosjalostuslaitoksen alue (Valtion hevosjalostuslaitos) ja Loimijokilaakson viljelysmaisema (Jokioisten kartano ja Loimijokilaakson viljelysmaisema). Edellä mainitut alueet muodostavat Ypäjällä yhtenäisen alueen. Joka rajoittuu etelästä alkaen Forssantie - Turuntie (E10 tie) rajaamasta linjasta aina Varsanojantien pohjoispuolelle ja Kurjenmäentien länsipuolelta aina itäpuolen kunnanrajaan asti. Loimijokilaakson viljelysmaisema ulottuu aina Jokioisten keskustaasta asti. Tarkempi karttarajaus ja kohteen perustiedot löytyvät internetistä www.rky.fi sivustolta.

INVENTOINTI

HISTORIALLISEN AJAN MUINAISJÄÄNNÖSTEN INVENTOINTI YPÄJÄN KUNNAN ALUEELLA

Ypäjän kunnan, Hämeen liiton ja Museoviraston yhteisenä hankkeena suoritettiin arkeologinen inventointi. Museoviraston arkeologi *Petro Pesonen* inventoi alueen 9.-22.5.2001. Inventointi liittyi valmisteilla olevaan Kanta-Hämeen maakuntakaavaan, jossa tehtiin arkeologisen inventoinnin lisäksi selvitys Ypäjän maakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä. Rakennuskulttuuriselvityksen laati Tmi Lauri Putkonen vuonna 2001.

Museoviraston rakennushistorian osasto suoritti 18.-22.9.2006 historiallisen ajan kiinteiden muinaisjäännösten arkeologisen inventoinnin lounaisessa Kanta-Hämeessä Ypäjän kunnan alueella. Tutkimus tehtiin osana Hämeen liiton organisoimaa ”Arkeologisen kulttuuriperinnön täydentävät selvitykset Hämeessä 2005-2007”-hanketta. Kenttätutkimuksista esijälkitöineen vastasi Museoviraston tutkija FM Johanna Engvist.

Ypäjän Perttulan (Bertulan) keskiaikaisen kylätontin arkeologiset koekaivaus ja kartoitus suoritettiin 2009. Kaivausten johtajana toimi FM Riikka Väisänen.

VIRTUAALIVASARA-HANKE

Ypäjäнкylä on tiiviisti rakennettu kyläalue, jonka läpi kulkee rautatie. Tasoristeys on kylän keskellä kylän pääraitilla. Inventoinnin yhteydessä laadittiin Ypäjäнкylän kyläsuunnitelma. Alueen inventointia suorittivat aluearkkitehti Sirkka Köykkä ja Eeva Stålhammar. Hankkeen lopuksi vuonna 2005 julkaistiin kirjat ”Näin on tehty” ja Kuis sit tehdään”.

VARSANOJAN KARTANONKYLÄN ALUE

Tampereen teknillisen yliopiston arkkitehtiotiskelija Kaisa Lintula teki harjoitustyönään Varsanojan ja Kartanokylän inventoinnin ja maankäyttösuunnitelman *Kylä-kyllä-projektissa*. Projektissa oli mukana yliopiston lisäksi Pirkanmaan seutu ry ja se sai EU-rahoitusta. Työ julkaistiin loppuvuodesta 2005.

RAKENNUSPERINNÖN INVENTOINTI

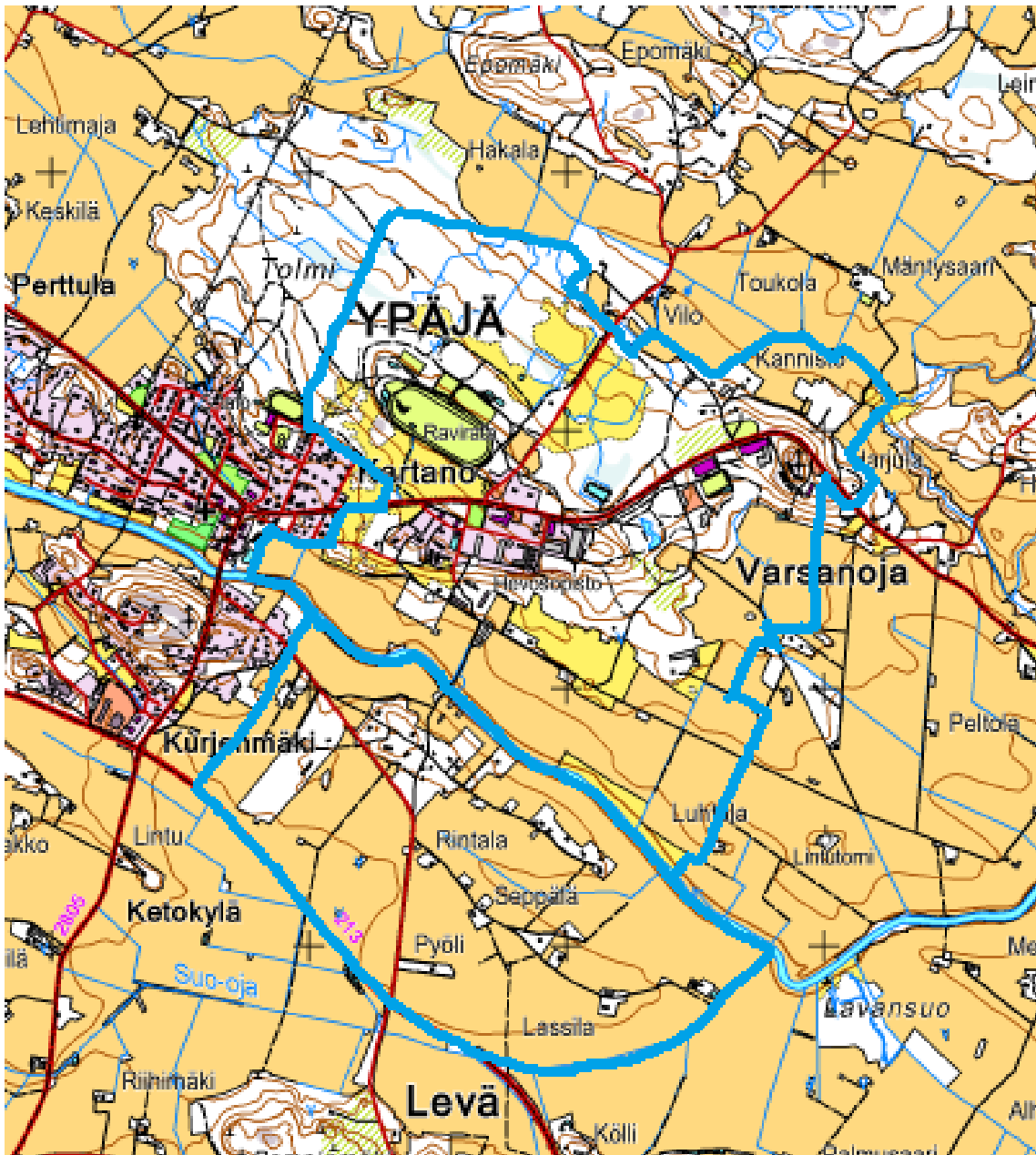
Keväällä 2009 valmistui Ypäjän kunnan rakennusinventointi (Hämeen Ympäristökeskuksen raportti 5/2009). Kunnasta aiemmin tehdyt inventoinnit päivitettiin mm. maastotöissä ja siirrettiin tiedot Access-tietokantaan ja paikkatietokantaan.

VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAAT MAISEMA-ALUEET

Ympäristöministeriö on käynnistänyt valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnin. Ypäjäältä valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi on päivitysinventoinnissa nimetty Loimijokilaakson viljelymaisemat. Hankkeesta on pyydetty mm. kuntien lausuntoja alkuvuodesta 2016. Lausunnossaan Ypäjän kunta on todennut mm. että Loimijokilaakson maisema-alue on rajattu liian laajaksi ja rajausta tulisikin tuoda lähemmäksi Loimijokea aluerajauksen eteläsivulta.

YLEISKAAVOITUS

VOIMASSA OLEVAT YLEISKAAVAT:



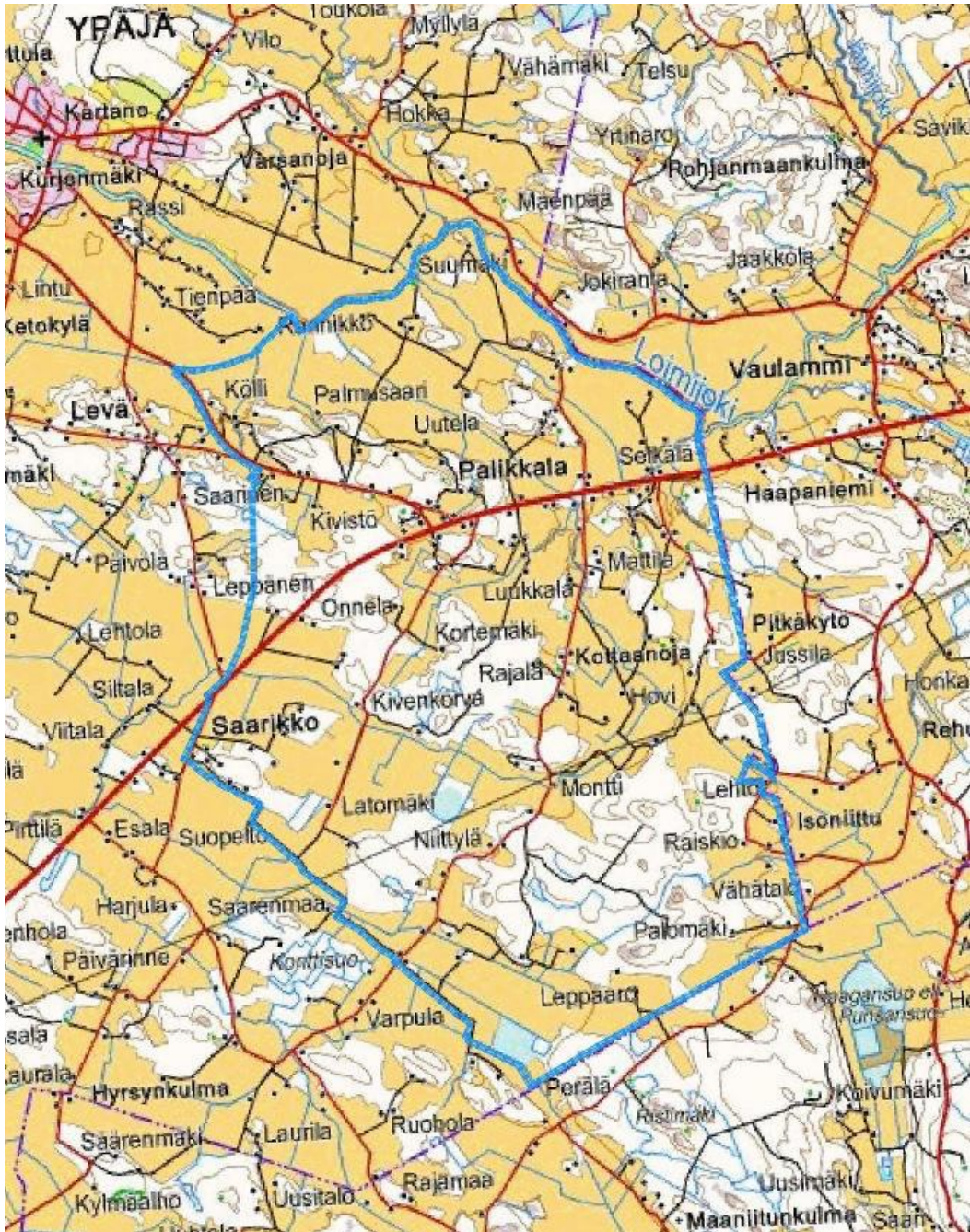
Levän osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 2004 ja Hevosalueiden osayleiskaava on hyväksytty 2003. Karttaan on sinisellä rajauksella merkitty yleiskaavoitetut alueet. Levän ja Hevosalueiden osayleiskaavojen osalta lähestyy kaavojen ajanmukaisuuden arviointi tarve.



Ypäjäncylän osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 2013.

Liite: 20 a Ypäjäncylän osayleiskaava.pdf.

PALIKKALAN OSAYLEISKAAVA 2014



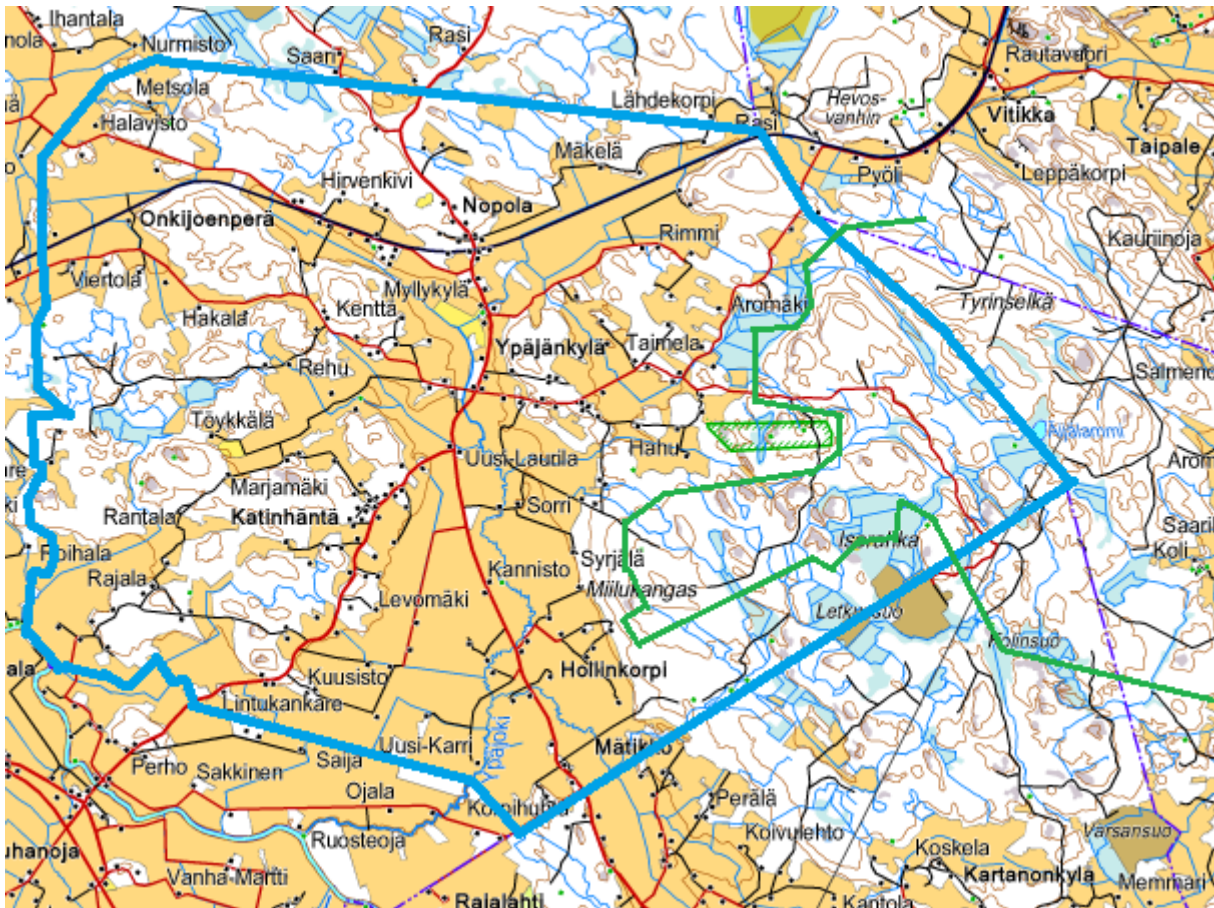
Palikkalan osayleiskaava on vahvistettu kunnanvaltuustossa 2014.

Palikkalan osayleiskaavan tavoitteena on mm. luoda mahdollisuudet sujuvimpien liikenneyhteyksien rakentamiselle Loimaan ja Someron seutujen välille sekä mahdollistaa yritys toimintojen kehittymisen Vt 10 ja st 213 uuden risteysalueen läheisyyteen. St 213 tielinjauksen muutoksella suojataan myös kk:n pohjavesialue liikenteen aiheuttamalta pohjaveden pilaantumisriskiltä.

Liite: 20 b Palikkalan osayleiskaava.pdf.

VIREILLÄ OLEVAT YLEISKAAVAT:

TYRINSELÄN TUULIVOIMAOSAYLEISKAAVA



Tyrintselän tuulivoimaosayleiskaava on vahvistettu kunnanvaltuustossa 2015, valtuuston päätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen. Tyrintselän tuulivoimaosayleiskaava on laadittu yhteistyössä Jokioisten kunnan kanssa. Tuulivoimaosayleiskaavassa on suunniteltu rakentamiskaikat neljälle tuulivoimalalle Ypäjän puolelle.

Liite: 20 c Tyrintselän tuulivoimaosayleiskaava.pdf.

ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavoitettu alue sijaitsee Ypäjän keskusta-alueella Loimijoen molemmin puolin. Asemakaavojen kaavayhdistelmä on kaavoituskatsauksen liitteenä.

Voimassa olevat asemakaavat

KURJENMÄEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

Loimijoen varteen rajautuva alue on asemakaavoitettu Kurjenmäentien molemmin puolin. Tien länsipuolen asemakaavat muutettiin ajantasaisiksi ja tien itäpuolen asemakaava laadittiin 1.10.2006 vahvistetun Levän osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Valtuusto on hyväksynyt asemakaavan ja laajennuksen 22.5.2008 ja se on tullut voimaan 3.10.2008.

PERTTULAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

Perttulan asemakaavan laajennus sijoittuu keskustan ja Pappilanmäen väliselle rakennetulle alueelle. Perttulan asemakaavan muutos vahvistettiin 28.10.2010 ja se on tullut voimaan 5.4.2011.

RAUHALAN JA PAPPILANMÄEN ASEMAKAAVOJEN MUUTOS

Voimassa olevaa asemakaavaa muutettiin vastaamaan nykyistä maankäyttöä. Pappilanmäki - Rauhala asemakaavan muutos vahvistettiin 28.10.2010. Muutos tuli voimaan 2.12.2010.

KURJENMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kurjenmäen asemakaavaa muutettiin Prättäkitintien, Velhonkujan ja Pentintien alueelta vastaamaan rakennettujen liikenneväylien osalta nykytilannetta. Kaavanmuutos vahvistettiin 12.6.2014. Kaavanmuutos tuli voimaan 17.7.2014.

HONKALAN ALUEEN ASEMAKAAVA

Honkalan alueen asemakaava vahvistettiin 11.6.2015 ja alueen asemakaava tuli voimaan 17.8.2015. Alueen maankäytön yhtenä tavoitteena oli mm. hevostoimintoihin ja asumiseen liittyvien rakennuspaikkojen ja kulkuyhteyksien muodostaminen. Kaavoituksen yhteydessä on huomioitu myös muiden palveluiden maankäytön tarpeet. Alueen kunnallistekniikan rakentaminen on käynnistetty ja kunnallistekniikka valmistuu kesällä 2016. Ensimmäinen tontti on myyty ja rakennusten rakennustyöt on käynnistetty.

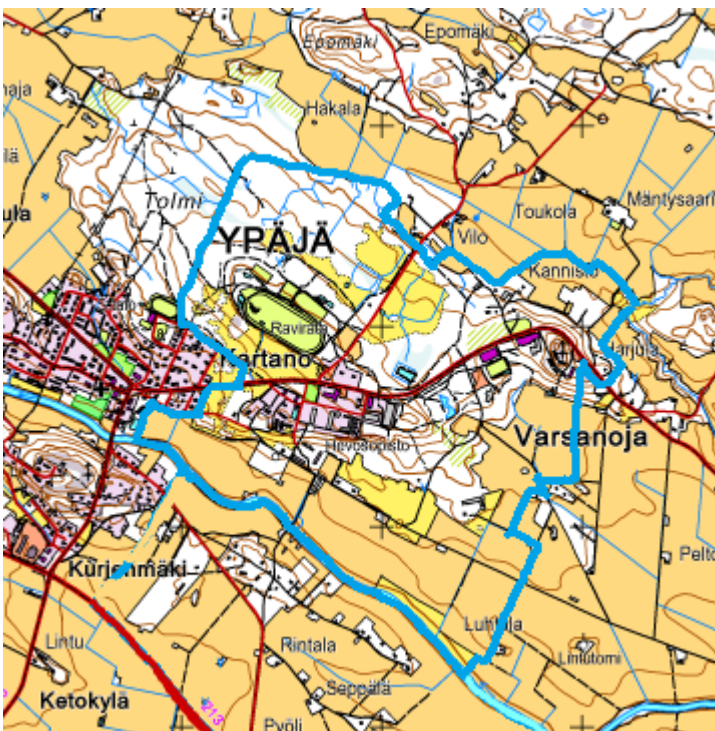
Vireille tulevat asemakaavat

KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN PÄIVITYS JA MUUTOS v. 2016-

Kirkonkylän (rakennuskaava) ensimmäinen asemakaava on vahvistettu 30.6.1970. Kaavaan on vahvistettu muutamia muutoksia, jotka liittyivät pääosin katu- ja tontti järjestelyihin. Viimeisin asemakaavamuuotos vahvistettiin 11.6.2015.

Asemakaava on tarpeen saattaa ajanmukaiseksi ja nykytarpeita vastaavaksi.

Asemakaavan päivityksen yhteydessä voidaan asemakaava-aluetta laajentaa Varsanojan ja Karrinmäentien välisellä alueella kohti hevosopisto Oy:n alueita.



HEVOSALUEIDEN ASEMAKAAVA V. 2017-

Hevosalueiden osayleiskaava on valmistunut 2003. Nykyisellään osayleiskaavan mahdollistamat rakennuspaikat on hyödynnetty. Alueella on tarpeen tarkastella täydennysrakentamisen sijoittamista. Asemakaavoitettavan alueen rajaus tarkentuu kaavaluonnoksen laadinnan yhteydessä.

KAAVAYHDISTELMÄ

Voimassa olevien asemakaavojen ajantasainen kaavayhdistelmä valmistui 2014. Kaavayhdistelmää pidetään ajan tasalla liittämällä kaavayhdistelmään asemakaavamuutokset ja laajennuksen. Asemakaavojen kaavayhdistelmä on kaavoituskatsauksen liitteenä.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Ypäjän kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 15.11.2011 ja tullut voimaan 1.1.2012.

YHTEYSTIEDOT

Ypäjän kunta
Kunnanhallitus
Perttulantie 20
32100 Ypäjä
02 76265200
www.ypaja.fi