

Jokioisten kunta

Kaavoituskatsaus

2021-2023



Jokioinen
1873



SISÄLLYS

YLEISTÄ	2
KAAVOITUSPROSESSI	2
MAAKUNTAKAAVOITUS	4
Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040	4
Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu	5
YLEISKAAVOITUS	6
Keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava	6
Tyrinselän tuulivoimaosayleiskaava	7
ASEMAKAAVOITUS	8
Vuoden 2018 jälkeen voimaan tulleet asemakaavat ja asemakaavan muutokset	8
Vireillä olevat asemakaavat ja asemakaavan muutokset	8
Tulevien vuosien asemakaavahankkeet	8
RANTA-ASEMAKAAVOITUS	9
Rehtijärven ranta-asemakaava	9
RAKENNUSJÄRJESTYS	10
MUUT SELVITYKSET	10
Rakennusperinnön inventointi	10
LISÄ- JA YHTEYSTIEDOT	10

YLEISTÄ

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

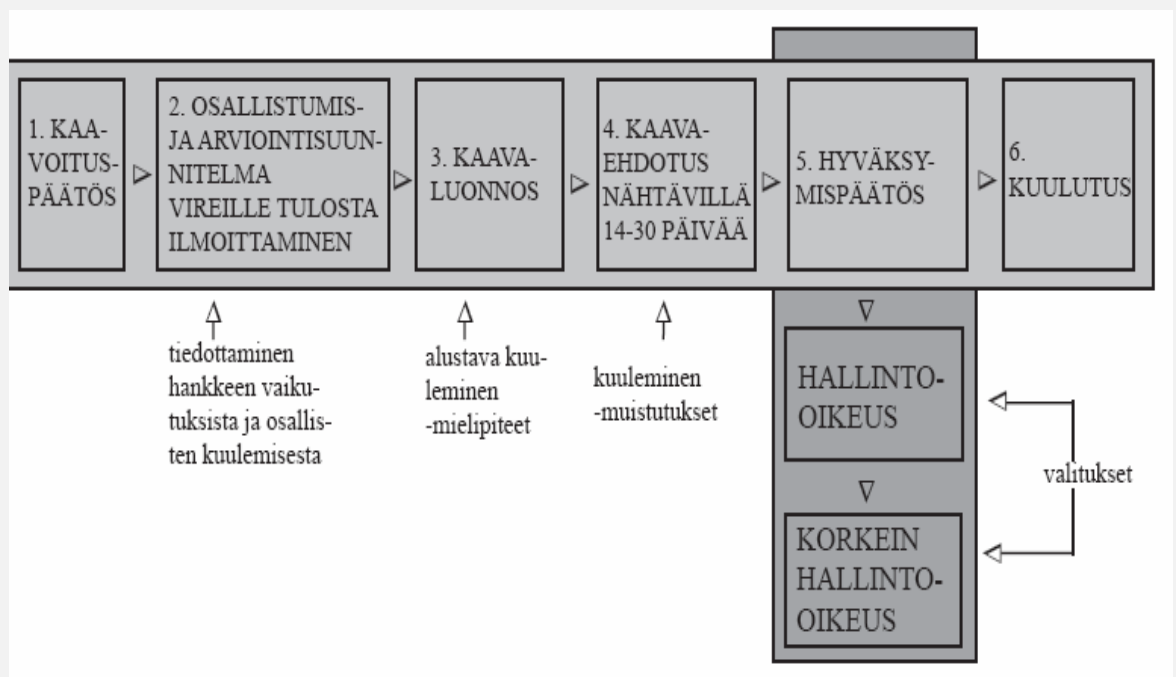
- *Maakuntakaava*, jonka tarkoituksena on ohjata yleisellä tasolla maankunnan maankäytön suunnittelua ja rakentamista.
- *Yleiskaava*, jonka tarkoituksena on maankäytön ja rakentamisen yleispiirteinen ohjaaminen yhden tai useamman kunnan alueella sekä maankäyttömuotojen yhteensovittaminen.
- *Asemakaava*, 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 sekä kaikkia niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä niitä viranomaisia ja yhteisöjä, 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 yleisessä tietoverkossa, kunnan www-sivuilla ja tarpeen mukaan kunnan ilmoitustaululla, Forssan Lehdessä tai muissa lehdissä. 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.

Ehdotuksesta 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 oikaisukehoitus 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.

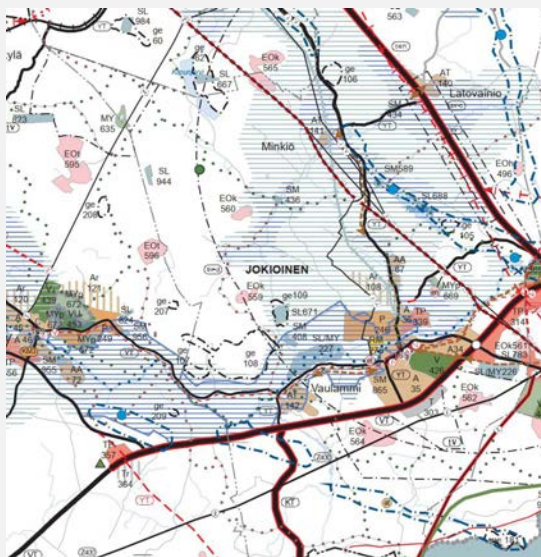
Maakuntakaava ohjaa alueiden maankäyttöä liikenteen, teollisuuden ja palveluiden sijoittamisessa. Kaavassa on myös osoitettu kulttuurimaisemien, luontoarvojen ja rakennetun ympäristön säilytettävät alueet. Nämä jatkuvat usein yli kuntarajojen, joten kukin kunta pohjatessaan kaavoituksensa maakuntakaavaan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

KANTA-HÄMEEN MAAKUNTAKAAVA 2040

Jokioisilla on voimassa Hämeen liiton laatima Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040, joka hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 27.5.2019. Maakuntakaava 2040 kuulutettiin MRL 201 §:n mukaisesti voimaan 12.9.2019 ennen kuin se oli saanut lainvoiman. Voimaan tullessaan maakuntakaava kumosi kaikki aiemmat Kanta-Hämeen maakuntakaavat.

Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden mukaan maakuntavaltuuston päätös ei ollut valituksissa esitellyillä perusteilla lainvastainen, ja hylkäsi kaikki valitukset. Hallinto-oikeuden päätöksestä valitettiin edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus puolestaan hylkäsi päätöksellään kaikki valituslupa-anomukset, eikä antanut ratkaisua valituksiin (H3263/2021, 24.9.2021). Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 sai näin ollen lainvoiman. Voimaantulokuulutus julkaistiin 21.10.2021. Kanta-Hämeen maakuntakaava kattaa Hämeenlinnan, Riihimäen ja Forssan kaupunkiseudut.

Lisätietoja maakuntakaavasta antaa Hämeen liitto, hameenliitto@hame.fi, www.hameenliitto.fi

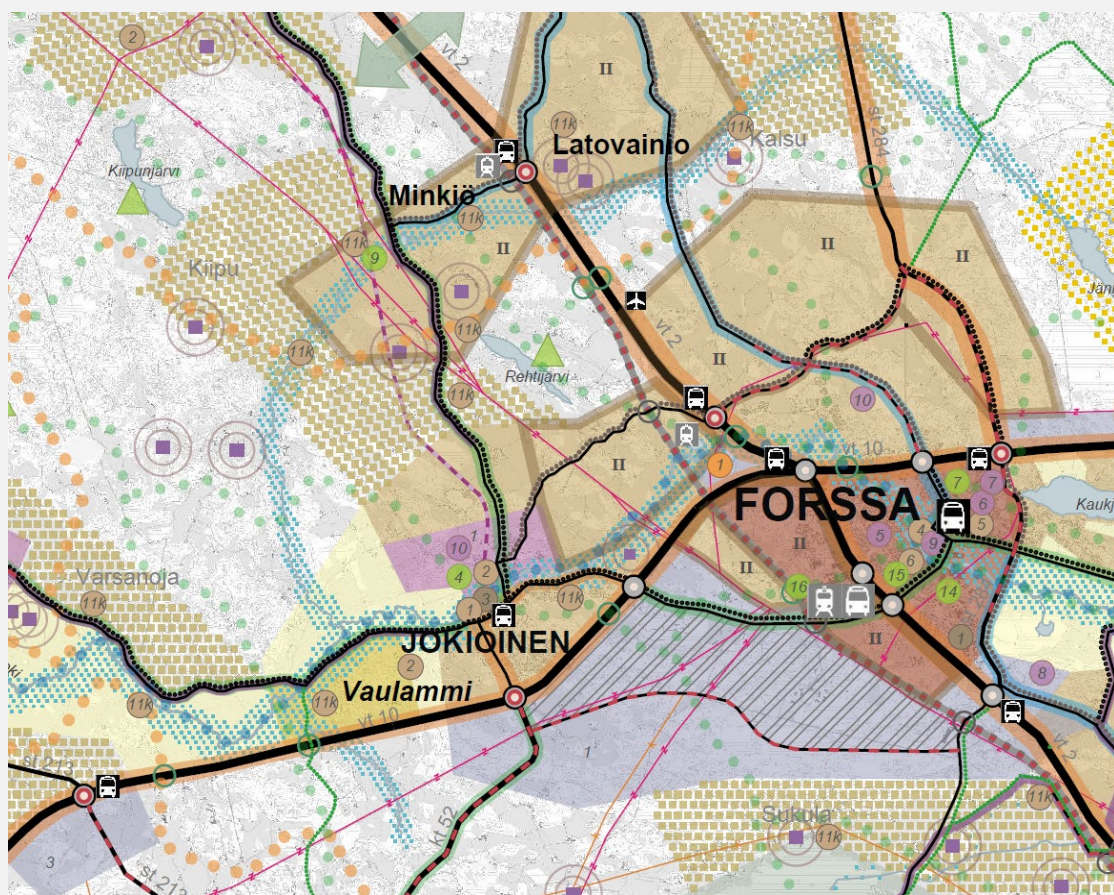


Ote Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:stä.

FORSSAN SEUDUN STRATEGINEN RAKENNETARKASTELU

Hämeen ympäristökeskuksen aloitteesta seudulla toteutettiin vuosien 2009 – 2011 aikana strateginen rakennetarkastelu. Euroopan aluekehitysrahaston EAKR-hankkeeseen kuuluvat kunnat ovat Forssa, Humppila, Jokioinen, Tammele 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 niiden vaatimukset – yleiskaavassa tarkennetaan mm. teollisuuden, asumisen, virkistykseen ja näiden 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 laadittiin oikeusvaikutteinen osayleiskaava vuosina 2012-2015. Kaavoituksen tarkoitus oli päivittää keskustaaajamassa ja sen lähistöllä olevat kaavoitetut ja kaavoittamattomat alueet vastaamaan alueen nykyisiä ja tulevia maankäytöllisiä suunnitelmia.

Uudet asuin- ja työpaikka-alueet sijoitettiin arvokas maisema ja kulttuuriympäristö huomioon ottaen. Valtatien 10:n läheisyydessä ja keskustassa tutkittiin myös liikenteellisiä ratkaisuja.



Keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava.

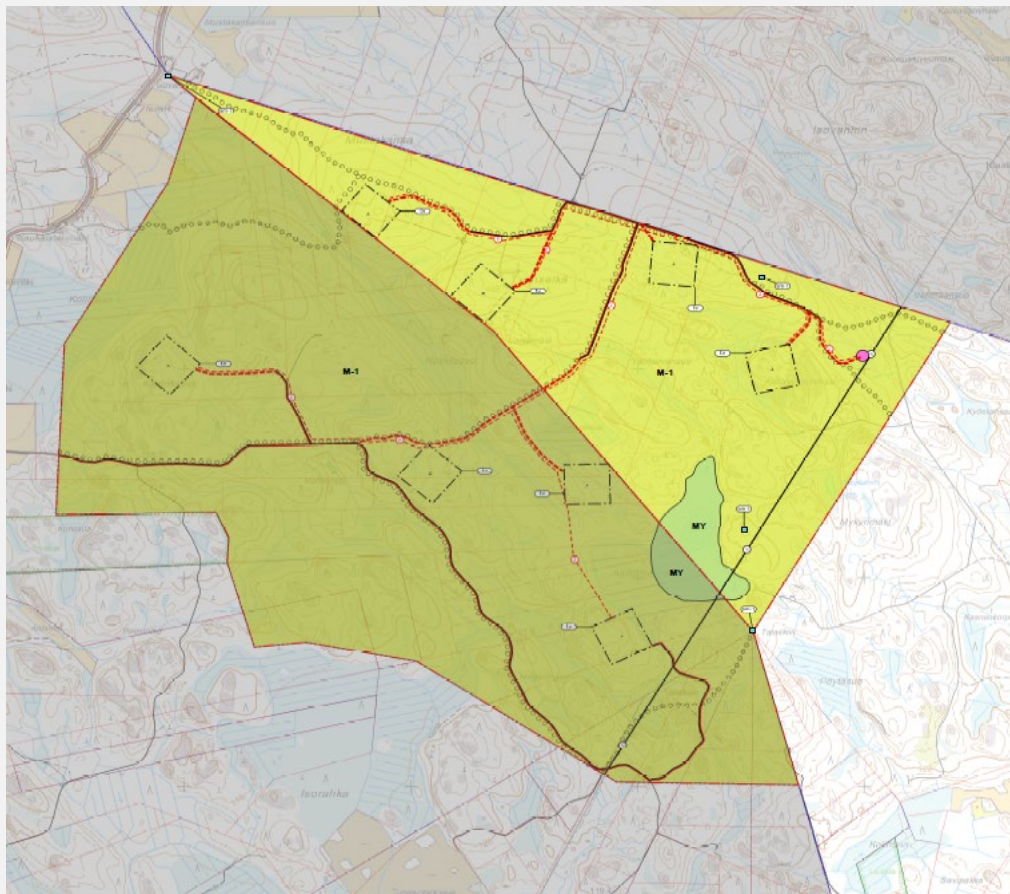
Yleiskaavoitettuun alueeseen kuuluvat kunnan keskustan lisäksi osa Minkiöstä, Lamminkylä, Pellilä, Peltosuo, ja Kirkonkulma. Alue rajautuu idässä Forsan kaupunkiin ja kaakossa Tammelan kuntaan. Lounaisreunaa rajaa Jokioisten Vaulammin, lännessä Kiipun ja pohjoisessa Minkiön ja Jänhijoen kyläalueet.

Kunnanvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 17.12.2015 ja kaava sai lainvoiman 27.1.2016.

TYRINSELÄN TUULIVOIMAOSAYLEISKAAVA

Tyrinselän alueelle laadittiin tuulivoimaloiden rakentamisen mahdollistava osayleiskaava vuosina 2014-2016. Kaavaan sisältyy alueita sekä Jokioisten että Ypäjän kunnista. Kumpaankin kuntaan laadittiin oma osayleiskaava, mutta suunnittelu tehtiin yhtenä kokonaisuutena. Kaavan laatijana toimi Sito Oy.

Kaavan yhteydessä tehtiin vaikutusten arviointia maisemaan ja kulttuuriympäristöön, kasvillisuuteen, eläimistöön, meluun, valo-, välke- ja varjostusvaikutuksiin, liikenteeseen, ilmanlaatuun ja ilmastoon sekä ihmisten elinoloihin. Lausuntojen pohjalta kaavaa täydennettiin mm. näkymäalueanalyysillä Jokioisten kartanolta ja Loimijokilaaksosta. Valtuusto hyväksyi kaavan 9.3.2016 kokouksessaan.



Tyrinselän tuulivoimaosayleiskaava

ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan tarkoituksena on alueiden käytön yksityiskohtainen järjestäminen. Asemakaavassa määritellään mm. tonttien ja alueiden käyttötarkoitus, rakennusoikeus, rakennusten koko, sijoittelu sekä pihajärjestelyt. Asemakaavamääräyksiin 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.

VUODEN 2018 JÄLKEEN VOIMAAN TULLEET ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET

1. Keskustan asemakaavan muutos

Valtuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 16.5.2018 § 54, voimaantulo 9.4.2019.

2. Keskustan asemakaavan muutos, Ajokujan alue

Valtuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 10.10.2019 § 54, voimaantulo 26.11.2019.

3. Pellilän ja Pellilänkolmion teollisuusalueen sekä Pikku-Pellilän alueen asemakaavan muutos

Valtuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 17.12.2020 § 60, voimaantulo 25.2.2021.

4. Veturi aukion asemakaavan muutos

Valtuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 16.6.2022 § 31, voimaantulo 28.6.2022.

VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET

Jokioisten kunnan alueella ei ole tarkasteluhetkellä 11.12.2023 vireillä asemakaavoja tai asemakaavan muutoksia.

TULEVIEN VUOSIEN ASEMAKAAVAHANKKEET

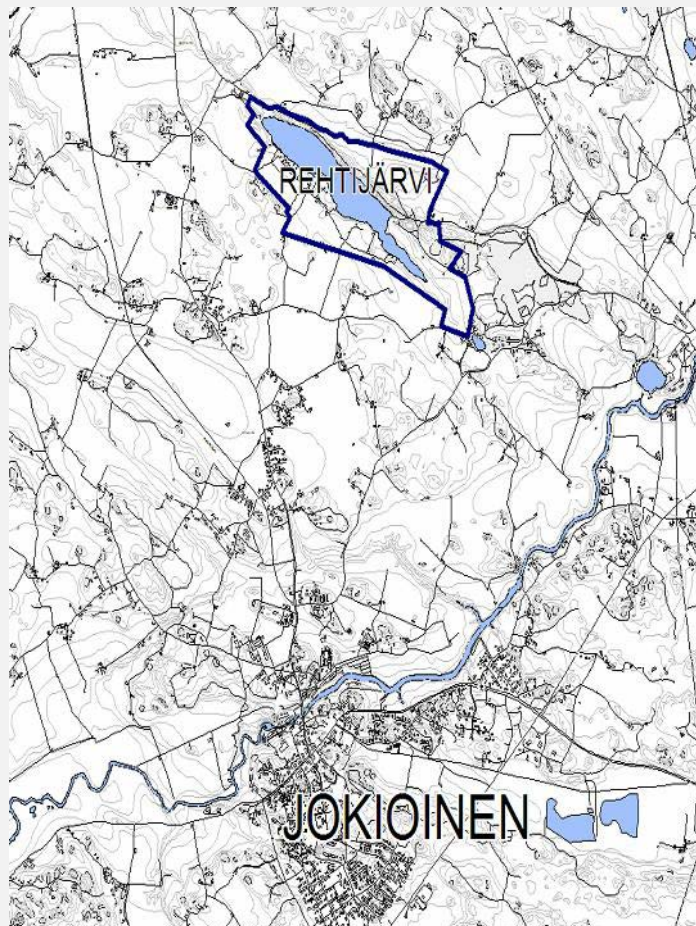
Jokioisten kunta tarkastelee ja aikatauluttaa tulevien vuosien asemakaavahankkeita ja maakäytönsuunnittelullisia tarpeita kevään 2024 aikana.

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 rakennusoi-keusmääritelmät.

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 viemärintijärjestelyjä sekä virkistyskäyttöä. Samalla tarkastellaan mahdollisuutta laajentaa kaava-aluetta tai laatia osalle alueesta asemakaava. Alue kuuluu käynnissä olevan keskusta-alueen osayleiskaavan piiriin, jonka valtuusto hyväksyi 17.12.2015.



Rehtijärven ranta-asemakaava-alue.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Jokioisten kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2012.

Forssan kaupungin sekä Tammelan, Jokioisten, Ypäjän ja Humppilan kuntien seudullinen rakennusvalvonta on laatinut kuntien yhtenäistetyn ja päivitetyn rakennusjärjestysehdotuksen, joka asetettiin nähtäville 6.12.2021. Yhtenäistetty rakennusjärjestys ei ole tullut voimaan.

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.

LISÄ- JA YHTEYSTIEDOT

JOKIOISTEN KUNTA
Keskuskatu 29 A, 31600 Jokioinen

kunnanjohtaja Jukka Matilainen
044 - 491 6144
jukka.matilainen@jokioinen.fi

tekninen johtaja Emilia Koivula
050 - 382 3016
emilia.koivula@jokioinen.fi

Rakennustarkastaja Raimo Huotelin
(03) 4141 5325
raimo.huotelin@forssa.fi

Jokioinen
1873

