Tammelan kunta

kaavainfo

tietoa kaavoituksesta
ja osallistumisesta

Yhteystiedot:

Miika Tuki
kaavoittaja
puh 03 4120214
gsm 050 4643274

Hannu Jalava
tekninen johtaja
puh 03 4120500
gsm 050 5219962

Asko Anttila
rakennustarkastaja
puh 03 4120520
gsm 050 3132110

Tammelan kunta
Hakkapeliitantie 2
31300 Tammela

Kaavoittaminen ja osallistuminen

Kaavoittaminen on alueen tulevaisuuden suunnittelua, jolla ratkotaan olemassa olevia ja tulevaisuudessa ilmeneviä tarpeita (ks. kaava-asteet kääntöpuolella). Kaavaprosessi ja kaavoittaminen etenevät kaikissa kunnissa ja kaupungeissa jokseenkin samalla tavalla, sillä tämä on laissa määritelty yhdenvertaisuuden takaamiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslaissa onkin määritetty **osallinen**, joka tarkoittaa maanomistajia ja kaikkia niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa. Tällä tarkoitetaan myös viranomaisia ja yhteisöjä, joiden toimialaa tai ympäristöä suunnittelussa käsitellään. Osallinen onkin lain mukaan jokainen, joka itsensä sellaiseksi tuntee.

Kunnan kaavahankkeista saa tietoa kunnan vuosittain laatimasta **kaavoituskatsauksesta**, jossa kuntalaisille esitellään meneillään olevia kaavaprosesseja ja tulevia hankkeita. Kaavoituskatsaus asetetaan kuntalaisten nähtäville mm. internetiin.

Kaavoituksen voi laatia kunnan kaavaosasto tai laatijana voi olla yksityinen konsultti. Riippumatta siitä, onko kyseessä kunnan vai yksityisen maanomistajan teettämä kaava, kaavaprosessi etenee samalla tavalla – virallisen päätöksen kaavoittamisesta tekee kunnanhallitus.

Ennen jokaisen kaavaprosessin aloittamista on kaavasta laadittava **osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)**, jossa kaavan vaikutukset, tarvittavat selvitykset ja osalliset selvitetään. Myös hankkeen jatkosta tiedottaminen selostetaan tässä suunnitelmassa. Tiedottaminen kaavahankkeesta ja sen vaiheista tapahtuu Forssan lehdessä ilmoitettavin kuulutuksin, kunnantalon ilmoitustaululla sekä internetissä. Tarvittaessa kaavasta ja sen etenemisestä tiedotetaan kirjeitse esim. ulkopaikkakuntalaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos/ehdotus selostuksineen asetetaan nähtäville kunnanvirastoon ja internetiin osoitteeseen

www.tammela.fi

Osallinen voi kaavaprosessin eri vaiheissa esittää mielipiteitä ja muistutuksia kaavaan, valmiiseen kaavaan on hyväksymisen jälkeen mahdollisuus tehdä valitus hallinto-oikeuteen.

Kaavaprosessin eteneminen kunnallisessa kaavoittamisessa

Kunta	Osallinen
Aloittamisesta päättäminen Päätös kaavoittamisesta tehdään kunnanhallituksessa.	Osallinen voi seuraamalla kunnan vuosittaista kaavoituskatsausta saada tietoa kunnan tulevista kaavoitustarpeista - osallinen voi myös tehdä aloitteen kaavan laatimisesta tai muuttamisesta kunnalle.
Vireilletulo ja OAS Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 14 tai 30 vrk:n ajaksi kunnantalolle ja internetiin. Vireilletulosta tiedotetaan kuulutuksella lehdessä, kunnantalolla, internetissä ja tarvittaessa kirjeitse.	Osallinen voi halutessaan tehdä ehdotuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman kehittämiseksi ja ehdottaan viranomaisille neuvottelun järjestämistä, mikäli kokee osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittämättömäksi. Tässä vaiheessa määritetään kaavaprosessin tavoitteet, aikataulut ja aluerajaus.
Luonnosvaihe ja selvitykset Luonnosta kehitetään ja kaavan vaikutuksia selvitetään.	Osallinen voi osallistua OAS:n mukaisesti kaavan kehittämiseen ja esittää mielipiteitään kaavoittajalle.
Kaavaluonnos Luonnos asetetaan nähtäville 14 tai 30 vrk:n ajaksi kunnantalolle ja internetiin. Luonnos asetetaan tarvittaessa useamman kerran nähtäville. Jokaisesta nähtäville tulosta tiedotetaan kuulutuksella lehdessä, kunnantalolla, internetissä ja tarvittaessa kirjeitse.	Osallinen voi jättää määräaikaan mennessä kirjallisen muistutuksen kaavasta kunnalle. Tämä vaihe on osallisen kannalta olennainen, koska tällöin kaava ei ole vielä saanut valmista muotoaan ja vaikuttaminen sen sisältöön on helpointa.
Kaavaehdotus Ehdotus asetetaan nähtäville 14 tai 30 vrk:n ajaksi kunnantalolle ja internetiin. Nähtäville tulosta tiedotetaan kuulutuksella lehdessä, kunnantalolla, internetissä ja tarvittaessa kirjeitse.	Osallinen voi jättää määräaikaan mennessä kirjallisen muistutuksen kaavasta kunnalle.
Muistutusten käsittely Kaavoittaja ja kunnanhallitus käsittelevät muistutukset, joista annetaan muistuttajille viralliset vastineet.	
Kaavaehdotuksen hyväksyminen Kunta hyväksyy kunnanvaltuuston päätöksellä kaavaehdotuksen.	Osallinen voi tehdä valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 vrk:n kuluessa hyväksymispäätöksestä. Hallinto-oikeuden päätöksestä voi edelleen valittaa 30 vrk:n kuluessa Korkeimpaan Hallinto-oikeuteen. Mikäli valitus menee läpi, palautuu kaava kaavoittajalle jatkokäsittelyyn ja muutettavaksi. Muutettu kaavaluonnos/ehdotus asetetaan edellä selostetun tavan mukaan uudelleen nähtäville.

KAAVA TULEE VOIMAAN
Kaavan voimaantulosta kuulutetaan ja ilmoitetaan sitä pyytäneille muistuttajille ja valittajille.

laatija: Miika Tuki
kannen kuva: arkkitehtitoimisto A+,
Nuutin asemakaavan havainnekuva

Kaavat

Kaavoittaminen on kunnan väline maankäytön ja rakentamisen suunnitteluun ja ohjaamiseen kunnan alueella. Yleensä kaavan alullepanijana onkin kunta, mutta myös yksityiset kuntalaiset tai yhdistykset voivat tehdä kunnalle aloitteen kaavan laatimisesta.

Rakentaminen ja kaavoittaminen Suomessa noudattavat Suomen Maankäyttö- ja rakennuslakia, joka tuli voimaan 1.1.2000. Laki määrittää kaavaa laadittaessa vaadittavat menettelytavat, kaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävän tason sekä vuorovaikutuksen kaavaa laativien tahojen ja kaavan vaikutusalueelle toimivien / asuvien osallisten välillä.

Kaavoittaminen onkin yhteistyötä niin kuntalaisten, kaavan laatijoiden kuin viranomaistenkin välillä. Kaavaa laadittaessa maanomistajat ja kuntalaiset voivat esittää mielipiteitään kaavoittajalle esimerkiksi yleisötilaisuuksissa, toisaalta kaavoittaja ja kunta käyvät viranomaisneuvotteluja esim. Hämeen Liiton, Hämeen ympäristökeskuksen, Tiehallinnon ja museoviranomaisten kanssa.

Valtakunnallinen taso

Valtioneuvosto päättää valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, joilla määritellään kansainvälisen tai kansallisen merkityksen omaavia alueita ja linjauksia.

Maakunnallinen taso

Maakuntakaava

Maakuntakaava on maakunnan maankäytön ja rakentamisen kaava, joka ohjaa kunnallisen tason kaavoitusta. Kaava määrittää alueiden maankäyttöä niin liikenteen, teollisuuden ja palveluiden sijoittamisessa, kaavassa on myös osoitettu kulttuurimaisemien, luontoarvojen ja rakennetun ympäristön säilytettävät alueet, jotka usein jatkuvat yli kuntarajojen. Tammelan kunnan alueella voimassa oleva Kanta-Hämeen maakuntakaava kattaa Hämeenlinnan, Riihimäen ja Forssan seudut. Hämeen maakuntakaava hyväksyttiin 28.12.2007 ja on katsottavissa Hämeen liiton sivuilla: www.hameenliitto.fi

Hämeen maakuntakaava, ote Ruostejärven alueesta
Hämeen liitto

Kunnallinen taso

Yleiskaava

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. Pyrkimyksenä kuntatasolla onkin koko kunnan kattavaan yleiskaavaan, jolloin samantasoiset ja riittävät selvitykset on tehty koko kunnan alueelta. Tämä helpottaa kunnan ja kuntalaistenkin arkea haettaessa poikkeamislupia tai suunnittelutarveratkaisuja – selvityksiä on jo olemassa, eikä jokaisessa tapauksessa tarvitse lähteä tekemään niitä alusta lähtien. Myös kokonaisuuksien hallinta ja alueiden erilaisten toimintojen toisiinsa sovittaminen on jo alustavasti käyty läpi ja voidaan siirtyä jouhevammin tarkempiin suunnitelmiin kuten asemakaavoihin.

Yleiskaava voidaan laatia myös osayleiskaavana, jolloin siihen on otettu vain tietty osa alueesta. Varsinkin pienelle alueelle rajatut osayleiskaavat voivat olla tarkempia kuin suurten alueitten maankäyttöä ratkovat ja määrittää rakennuspaikkojen määrää tai ohjata rakentamista. Kunkin kaavan aluerajaus määritetään kaavamateriaalissa ja tarkemmat määräykset ja ohjeet kaavaselostuksessa.

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.

ote Lamalan osayleiskaavasta
Sirkka Köykkä / Tammelan kunta

Asemakaava

Asemakaava on kaavoitusmuodoista tarkin, siinä määritellään yksityiskohtaisesti tonttien käyttötarkoitus, rakentamisen sijoittuminen tontilla, rakennusoikeus sekä piha- ja puistojärjestelyt. Asemakaavamääräyksillä voidaan suojella rakennuksia tai alueita. Määräyksissä myös määritellään rakennusten ulko-asua ja ohjataan rakentamista.
Asemakaava voidaan laatia esim. kunnan keskuksen tai kaupunginosan kokoisena - toisaalta se voi käsittää vain yhden ainoan tontin.
Asemakaavan laatimista voi hakea myös maanomistaja omille mailleen, kuntalaiset ja järjestöt voivat nekin tehdä aloitteen kaavan laatimiseksi.

Ranta-asemakaava

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.

Rakennustapaohje

Kaavaa täydentämään voidaan laatia kaavaa koskevalle alueelle rakennustapaohje, joka ohjaa rakentamista tarkemmin kuin tavallinen asemakaava ja antaa ohjeita ja esimerkkejä uuden rakennuksen sovittamisesta ympäristöön. Yleensä rakennustapaohje laaditaan kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön kaavoitettavan asemakaavan tueksi ohjaamaan rakentamista ympäristön arvoja vahvistavaan rakennustapaan. Usein rakennustapaohjeeseen liittyy myös tavanomaista tarkempi olemassa olevan rakennuskannan inventointi.

ote Nuutin asemakaavasta
Arkkitehtitoimisto A+

Kaavoitukseen liittyvää

Suunnittelutarveratkaisu

Suunnittelutarveratkaisua haetaan, kun toimitaan alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa asemaakaavaa - suunnittelutarvealue on alue, jolla tarvitaan tarkempaa suunnittelua ja toimenpiteitä kuten viemärin ja vesijohdon rakentaminen. Kunta voi osoittaa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä alueita suunnittelutarvealueiksi. Rakentaminen suunnittelutarvealueille edellyttää usein tavanomaista laajempaa lupamenettelyä.

Poikkeamislupa

Mikäli oikeusvaikutteisesta kaavasta halutaan poiketa, on haettava poikkeamislupaa. Poikkeamisluvassa hakemusta käsittelee rakennusvalvonnan lisäksi kaavaosasto, sillä kyse on voimassa olevasta kaavasta poikkeamisesta. Mikäli poikkeamislupa on saatu, voidaan käsittelyssä edetä normaaliin rakennuslupakäsittelyyn.

Kaavaan liittyviä selvityksiä

Arkeologiset selvitykset
Jo tehdyillä tai varta vasten tehtävillä selvityksillä ja kaivauksilla voidaan todeta rakentamiseen soveltumattomia alueita.
Luontoselvitykset
Alueen kasviston ja eläimistön tilasta teetetään selvitys. Mahdolliset uhanalaisten kasvien / eläimien elinalueet kartoitetaan ja säilytetään.
Ympäristöselvitykset
Alueen ympäristöstä ja sille aiotun toiminnan ympäristövaikutuksista tehdään selvitys.
Maisemalliset inventoinnit
Alueen maisemakokonaisuudet selvitetään maisemainventoinnilla. Inventoinnissa lähdetään maakuntatason linjauksista, joita tarkennetaan kaavoittamiseen aiotun alueen suhteen.
Rakennuskannan inventointi
Alueen olemassa oleva rakennuskanta inventoidaan uuden rakentamisen pohjaksi ja mahdollisten suojelutarpeiden selvittämiseksi.

Usein inventointien yhteydessä joudutaan vierailemaan tonttien piha-alueilla - tämä kuuluu kaavoittajan tai kaavoittajan valtuuksin toimivan inventoijan toimenkuvaan.
Inventoinneista pyritään informoimaan hyvissä ajoin etukäteen mm. tiedotteita jakamalla tai ilmoittamalla lehdessä. Epäselvissä tilanteissa kannattaa ottaa yhteyttä kunnan kaavoitukseen (ks. yhteystiedot).