

# TAMMELAN KUNNAN KAAVOITUSKATSAUS 2022



TAMMELA

[www.tammela.fi](http://www.tammela.fi)

## MAAKUNNALLISET HANKKEET

### MAAKUNTAKAAVOITUS

Kanta-Hämeen maakuntakaava ohjaa maakunnan maankäyttöä niin liikenteen, teollisuuden ja palveluiden sijoittamisessa, kaavassa on myös osoitettu kulttuurimaisemien, luontoarvojen ja rakennetun ympäristön säilytettävät alueet. Nämä usein jatkuvat yli kuntarajojen, joten kukin kunta pohjatessaan kaavoituksensa maakuntakaavaan osallistuu koko maakunnan kokonaisuunnitelmaan. Tammelan kunnan alueella voimassa oleva Kanta-Hämeen maakuntakaava kattaa Hämeenlinnan, Riihimäen ja Forssan kaupunkiseudut.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Maakuntakaava 2040 -kaavaehdotuksen kokouksessaan 27.5.2019 ja se on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

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 on päätöksellään (H3263/2021, 24.9.2021) hylännyt kaikki valituslupa-anomukset eikä se anna ratkaisua valituksiin.

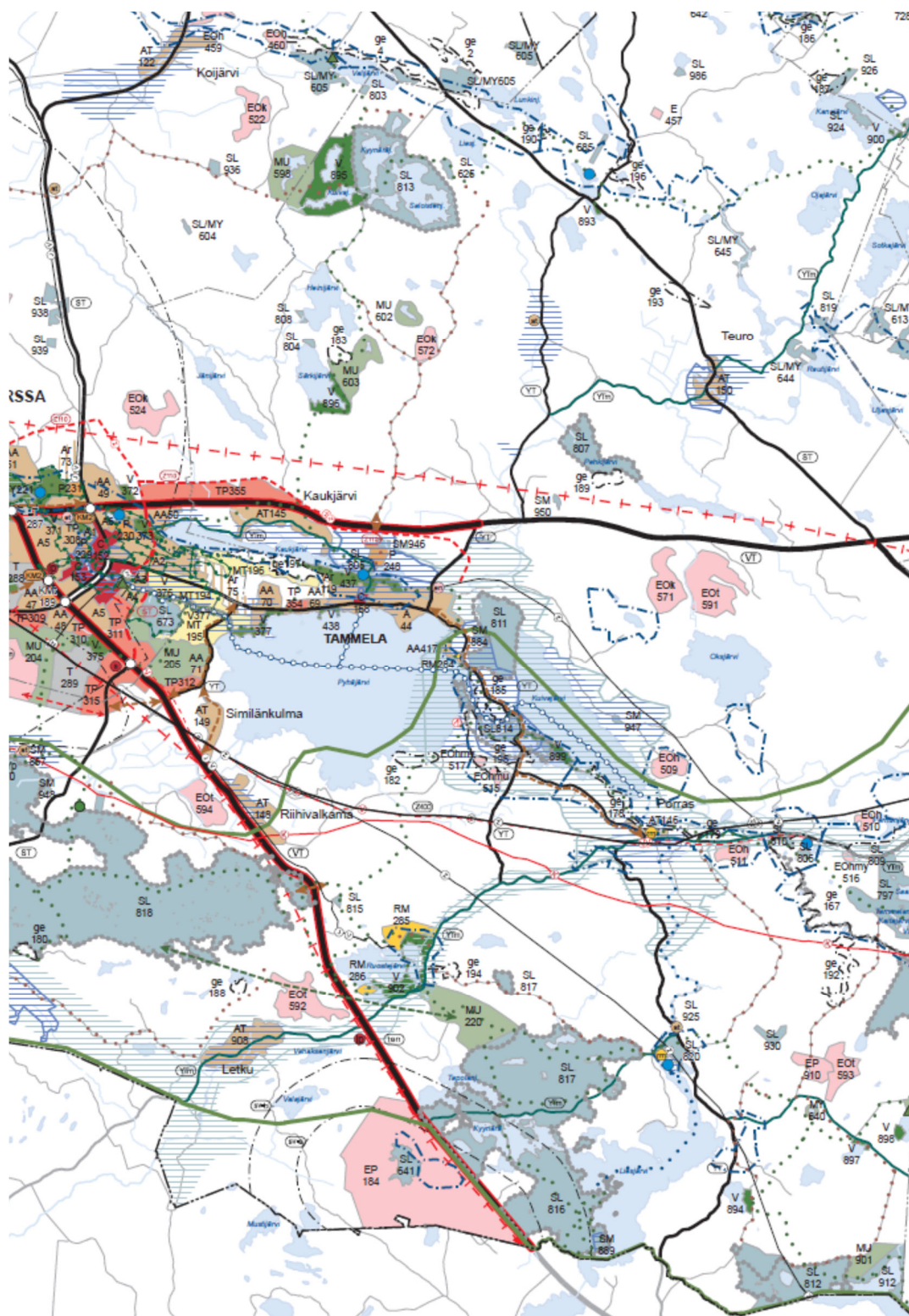
Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 sai lainvoiman 21.10.2021 julkaistulla kuulutuksella.

Maakuntakaava 2040 on voimaan tullessaan kumonnut kaikki aiemmat Kanta-Hämeen maakuntakaavat: Vuonna 2006 vahvistetun kokonaismaakuntakaavan sekä 1. vaihemaakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan.

Maakuntakaava löytyy Hämeen liiton sivuilta

<https://www.hameenliitto.fi/fi/maakuntakaava2040>





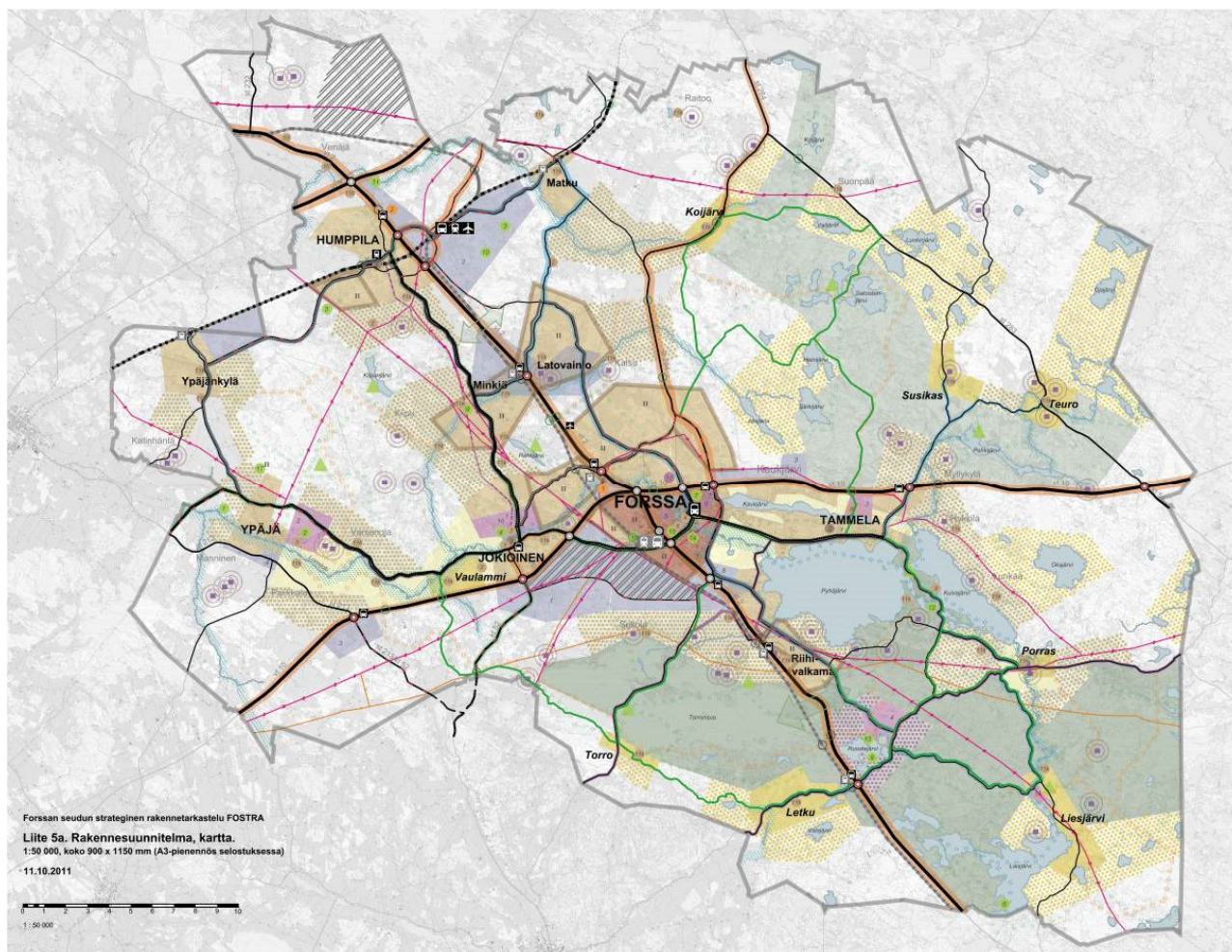
Voimassa olevaa maakuntakaavaa Tammelan osalla





**FORSSAN SEUTUKUNNAN STRATEGINEN RAKENNETARKASTELU**

Seudun viiden kunnan Forssan, Humppilan, Jokioisten, Tammelan ja Ypäjän yhteisestä rakennemallityöstä pidettiin loppuseminaari 15.12.2011, jolloin valmis seudullinen rakennetarkastelu esiteltiin yleisölle. Tammelan kunnanvaltuusto hyväksyi suunnitelman kokouksessaan 14.11.2011.



**YLEISKAAVOITUS****HYKKILÄ-LUNKAA -OSAYLEISKAAVA**

Tammelan kunnan 2009 päivitetyn kaavoitusohjelman mukaisesti aloitettiin Hykkilän-Lunkaan osayleiskaava. Osayleiskaava jatkoj luontevasti voimassa olevaa Lamalan osayleiskaavaa Kuivajärven itäpuolella ja yhdistyy eteläosiltaan Saari-Kaukola-Ojanen-Porras osayleiskaavaan, jolloin koko Kuivajärvi on rantojen osalta yleiskaavoitettua aluetta. Myös kaava-alueella sijaitsevien Hykkilän ja Lunkaan kylien kehittämistä tutkitaan pyrkimyksenä säilyttää kyläkeskusten vetovoimatekijät. Ranta-alueiden osalta voidaan tutkia rannan vapaa-ajanasutuksen soveltumista vakituiseen asumiseen.

Kaava valmisteltiin hyväksymiskäsittelyyn 19.3.2018, mutta hyväksymisen sijaan kunnanvaltuusto palautti kaavan takaisin valmisteluun. Valmisteluaikana ilmeni tarve jakaa kaava kahteen osaan, josta Hykkilän ja Lunkaan kylät kattavan osan etenee hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2022 ja Myllykylän eteläosan osayleiskaava asetetaan asettaa uudelleen nähtäville kesällä 2022.

LIITE 1

**MYLLYKYLÄN ETELÄOSAN OSAYLEISKAAVA**

Kyseinen kaava aloitettiin osana Hykkilän-Lunkaa –osayleiskaavaa ja vietiin hyväksymiskäsittelyyn tämän mukana 19.3.2018. Kunnanvaltuusto palautti kaavan takaisin valmisteluun, ja valmisteluaikana kaavaan tuli useampia muutostarpeita, joten tämä osa irrotettiin Hykkilä-Lunkaa –osayleiskaavasta, jotta se voidaan asettaa uudelleen nähtäville kesällä 2022.

LIITE 1

**KALLIO-RIIHIVALKAMA-RUOSTEJÄRVI -OSAYLEISKAAVA**

Kaavoitusohjelman mukaisesti Tammelan kunnanhallitus päätti kokouksessaan 3.3.2014 aloittaa osayleiskaavan laatimisen Kallion ja Riihivalkaman kylien alueille. Alue ulottuu Ruostejärvelle asti, jolloin saadaan sekä Ruostejärven että Pyhäjärven osalta kaavoittamattomat ranta-alueet kunnan yleiskaavoituksen piiriin.

Tammelan kunnan tavoitteena on kaavoituksen avulla saada kattava kokonaiskuva alueesta, jolloin alueen kehittymistä voidaan ohjata erilaiset tarpeet, alueiden toiminnot ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Ranta-alueiden osalta voidaan tutkia rannan vapaa-ajanasutuksen soveltumista vakituiseen asumiseen ja Eerikkilän urheiluopiston osalta luontomatkailun ja -virkistyksen toimintoja ja reittiyhteyksiä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.9–7.10.2014.

Kaavan luonnosvaihe oli nähtävillä 15.8.-13.9.2016.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 12.10. - 30.11.2021.

Kaava etenee hyväksymisvaiheeseen syksyllä 2022.

LIITE 1

**TORRON OSAYLEISKAAVA**

Kaavoitusohjelman mukaisesti Tammelan kunnanhallitus päätti kokouksessaan 16.3.2015 aloittaa osayleiskaavan laatimisen Torron kylälle hyväksyen kaavoitustyön pohjaksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Tammelan kunnan tavoitteena on kaavoituksen avulla saada kattava kokonaiskuva alueesta, jolloin alueen kehittymistä voidaan ohjata erilaiset tarpeet, alueiden toiminnot ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Alueella on useampia valtakunnallisesti arvokkaita alueita kuten Torronsuon suojelualue ja Torron kulttuurihistoriallisesti merkittävä kyläympäristö, jotka omalta osaltaan ohjaavat alueen maankäytön suunnittelua.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.8.-29.9.2015.



Kaavan luonnosvaiheen nähtävillä olo oli 16.10.-15.11.2017.

Kaava on valmisteltu ehdotusvaiheen nähtävillä oloon ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville syksyllä 2022.

LIITE 1

#### TEURO-KUUSLAMMI -OSAYLEISKAAVA

Kaavoitusohjelman mukaisesti Tammelan kunnanhallitus päätti kokouksessaan 2.11.2015 aloittaa osayleiskaavan laatimisen Teuron ja Kuuslammin kylille.

Tammelan kunnan tavoitteena on kaavoituksen avulla saada kattava kokonaiskuva alueesta, jolloin alueen kehittymistä voidaan ohjata erilaiset tarpeet, alueiden toiminnot ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Alueella on valtakunnallisesti arvokas Teuron kulttuurihistoriallisesti merkittävä kyläympäristö, joka omalta osaltaan ohjaa alueen maankäytön suunnittelua.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.8.-6.9.2016.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 18.10.-30.11.2021.

Kaava etenee ehdotusvaiheen nähtävillä oloon syksyllä 2022.

LIITE 1

#### SUSIKAS-MYLLYKYLÄ -OSAYLEISKAAVA

Kaavoitusohjelman mukaisesti Tammelan kunnanhallitus päätti kokouksessaan 16.11.2015 aloittaa osayleiskaavan laatimisen Susikkaan kylälle ja Myllykylän valtatie 10 pohjoispuolisille osille.

Tammelan kunnan tavoitteena on kaavoituksen avulla saada kattava kokonaiskuva alueesta, jolloin alueen kehittymistä voidaan ohjata erilaiset tarpeet, alueiden toiminnot ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Myös Myllykylän alueen kehittämismahdollisuudet valtatie 10 varrella voidaan kaavalla selvittää.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.8.-6.9.2016.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 18.10.-12.12.2021.

Kaava etenee ehdotusvaiheen nähtävillä oloon syksyllä 2022.

LIITE 1

#### PYYKKÖLÄN OSAYLEISKAAVA

Kun Pyhäjärven länsirannan osayleiskaavapäivitys oli menossa hyväksyntään 13.11.2017 § 84, irrotettiin kaavasta Pyykölän tilan alue, sillä alueen omistus oli muuttumassa, ja uudella omistajalla oli ajatuksena tutkia kaavoituksen avulla alueen rakennusoikeuksia.

Tammelan kunnan tavoitteena on yleiskaavoituksen avulla saada kattava kokonaiskuva alueesta, jolloin alueen kehittymistä voidaan ohjata erilaiset tarpeet, alueiden toiminnot ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Käynnistettävän Pyykölän osayleiskaavan tavoitteena on tässä yhteydessä selvittää alueen käyttö ja rakennusoikeudet suhteessa voimassa olevaan osayleiskaavoitukseen ottaen huomioon, että alue rajautuu itäosastaan kunnan asemakaava-alueeseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tulossa nähtäville kesällä 2022.

#### UUDET YLEISKAAVAT

Yleiskaavojen osalta kaavoitusohjelman mukaiset osayleiskaavat on kaikki käynnistetty, ja kaikki Tammelan kyläalueiden osayleiskaavat ovat joko valmistuneet tai valmistumassa. Uusia yleiskaavoja ei olla aktiivisesti laatimassa, mutta kaavahankkeita käynnistetään tarpeen niin vaatiessa, kunnanhallituksen erillisten päätösten perusteella.



## ASEMAKAAVOITUS

### KILLINTIEN JA NORRINTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Tammelan kunnanhallitus päätti kokouksessaan 27.4.2015 alueen maanomistajilta saamansa aloitteen perusteella aloittaa asemakaavamuutoksen Killintien katualuetta koskien. Samalla voidaan päivittää Norrintien katuvarausta vastaamaan olemassa olevaa tilannetta.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen sekä luonnosvaiheen nähtävillä olo oli 27.2.-28.3.2017.

Luonnosvaiheessa saapuneen palautteen pohjalta kaavan luonne muuttui katualueiden rajausten korjaamisesta kokonaisvaltaiseen maankäytön suunnitteluun, ja kaavaa laatimaan alkuvuodesta 2019 palkattiin kaavakonsultiksi Ympäristösuunnittelua Oy. Tavoitteena on saada kaava ehdotuksena nähtäville keväällä/kesällä 2022.

LIITE 3

### KYDÖN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOKSET

#### 1. KORTTELIT 815 JA 820

Kydön ranta-alueen kortteleiden 815 ja 820 osalta on kunnalle tehty aloite yksittäisen tontin kaavamuutokselle sekä vakituiseen asumiseen vapaa-ajan asumisen sijaan, että kahdelle rakennuspaikalle nykyisen yhden sijaan. Koska muutoksilla olisi vaikutusta myös muulle alueelle, tullaan muutosmahdollisuudet tutkimaan suuremman alueen kaavamuutoksena.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat tulossa nähtäville keväällä/kesällä 2022.

LIITE 4

#### 2. KORTTELIT 709, 710, 712, 713 JA 714

Kydön kaava-alueen kortteleiden 709, 710, 712, 713 ja 716 tontin omistajilta on tullut useita toiveita tonttien koon kasvattamisesta kortteleita ympäröivien virkistysalueiden osia niihin liittämällä. Koska virkistysalueet on muodostettu kunnanvaltuuston päätöksellä kaavan hyväksynnän yhteydessä, on myös mahdollisuus tonttien koon kasvattamiseen virkistysalueiden kustannuksella tutkittava kaavoituksella, jolloin kaavaprosessin myötä tulee myös naapuruston mielipide kuulluksi. Lähtökohtaisesti virkistysalueiden yhtenäisyys ja jatkuvuus on tulevaisuuden kaavoituksessa säilytettävä, mutta pieniä virkistysaluekokonaisuuden kannalta merkityksettömiä osia voidaan tutkia tonttien lisämaaksi kaavoituksella. Mikäli kaavoituksella tontteja pystytään kasvattamaan, voidaan kaavapäivityksen voimaan tultua entistä virkistysaluetta kunnan toimesta myydä tonttimaana lisäalueeksi olemassa oleviin tontteihin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat tulossa nähtäville keväällä/kesällä 2022.

LIITE 4

#### 3. KORTTELI 731

Kunnan alkujaan kokonaisuudessaan omistama kortteli 731 on toteutunut vain yhden tontin osalta, muutoin tontit ovat olleet myynnissä vuodesta 2006. Kaavapäivityksessä voidaan tonttien rakentamista sopeuttaa paremmin maastoon sopivaksi, sillä nykyisellään kortteli on kaavoitettu yksikerroksiselle rakentamiselle, vaikka suurin osa tonteista sijoittuu rinteeseen ja edellyttäisi rinne- ja rinteiden ratkaisua. Lisäksi Kydön alueelle kokonaisuutena on myönnetty useampia poikkeamislupia puolitoistakerroksiselle rakentamiselle, ja uusimmat kaavat alueella ovatkin olleet ullakkotilojen rakentamisen mahdollistavaa.

Kaavoituksen yhteydessä voidaan myös tutkia mahdollisuutta tonttien laajentamiseen vähentämällä tonttien lukumäärää, sillä nykyisellään alueella myytävät tontit ovat vähintään 1500 m<sup>2</sup>.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat tulossa nähtäville keväällä/kesällä 2022.

LIITE 4





**4. KORTTELI 722**

Maanomistajan toiveesta vanhan maatilan tilakeskuksen rajausta kasvatettaisiin vastaamaan maanomistusta, jotta maataloustoiminnan kehittäminen olisi paremmin mahdollista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat tulossa nähtäville keväällä/kesällä 2022.

LIITE 4

**VENESILLAN JA VOHLESSAAREN ASEMAKAAVA**

Venesillan leirintäalueen osalta aina uutta rakentamista mietittäessä nousee esiin kysymys alueen rakennusoikeudesta ja rakentamisen sijoittumisesta / rakentamistavasta yleisemminkin. Nykyisellään alueen rakentaminen määrittyy kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti, rakennusjärjestyksessä rakennusoikeus on kuitenkin ranta-alueella määritetty lähinnä yksittäisen asuintontin näkökulmasta. Alueella on myös olemassa oleva kunnallistekniikka, joten sen puolesta asemakaavoitukseen voi ryhtyä.

Vohlessaari on kahden vesiosuuskunnan omistuksessa, ja jo nykyisellään virkistyskäytössä. Ottamalla saari mukaan asemakaavoitukseen voidaan alueen virkistyskäyttöä kehittää kokonaisuutena.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat tulossa nähtäville syksyllä 2022.

LIITE 5

**UUDET ASEMAKAAVAT**

Kunnalla on tavoitteena laajentaa keskusta-alueen asemakaava-alueita, mutta yrityksistä huolimatta suuressa mitassa kunta ei ole onnistunut hankkimaan tarvittavia maa-alueita itselleen, eikä alueita ole saatu kaavoitettua myöskään kaavoitussopimuksin.

**RANTA-ASEMAKAAVOITUS****HIETAJÄRVEN PAPPILANKÄRJEN RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS**

Tammelan kunnanvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 31.5.2021 § 41 kohdalla Hietajärven ranta-asemakaavamuutoksen kaava-asiakirjojen mukaisena, ja kaava kuulutettiin voimaan 5.8.2021.

LIITE 6

**VANHOJEN RANTA-ASEMAKAAVOJEN PÄIVITTÄMINEN**

Kunnan alueella on lukuisia ranta-asemakaavoja, joiden ei voida enää katsoa täyttävän nykyisen vapaa-ajanasumisen tarpeita rakennusoikeuksiltaan tai teknisiltä ratkaisuiltaan (mm. velvoite kuivakäymälään). Esimerkiksi kunnan 2012 voimaan tullessa rakennusjärjestyksessä kaavoittamattomilla ranta-asuinpaikoilla on huomattavasta suurempi rakennusoikeus kuin suurimassa osassa ranta-asemakaavoissa, joten kunnassa on tutkittu mahdollisuutta päivittää ranta-asema/yleiskaavoja vastaamaan rakennusjärjestystä. Ranta-asemakaavoitus on kuitenkin maanomistajista lähtevää kaavoittamista, mutta mikäli maanomistajat haluavat kustannuksellaan kaavoja päivittää, on kunta valmis omalta osaltaan edistämään pyrkimystä.



## KAAVOITUKSEN SUUNTAVIIVOJA

### TIEDOTTAMINEN KAAVOITUKSESSA

Pyrkimys lisätä kuntalaisten tietoisuutta kaavoituksesta ja sen mukanaan tuomista mahdollisuuksista on ollut kantavana ajatuksena kunnan perustettua kaavoittajan viran. Kunnan oman kaavoittajan läsnäolo kunnan ja kuntalaisten arjessa on mahdollistanut entistä paremmin tiedon siirtymisen kuntalaisilta osaksi kaavoitusta ja madaltanut kynnyistä kuntalaisten saapua keskus-telemaan omista toiveistaan ja ajatuksistaan.

Suurten yleiskaavojen osalta tavoite lähettää mahdollisimman paljon kirjeitä maanomistajille on osoittautunut näitä kaavoja merkittävästi hidastavaksi. Samalla kehitys on valtakunnallisesti mennyt enemmän sähköisen ilmoittamisen, sillä tämä paitsi säästää resursseja, myös merkittävästi nopeuttaa käsittelyä. Käsittelyn nopeuttaminen on kaikkien etu, sillä tällöin kaavaprosessi voi edetä kunnan päätöksenteon jälkeen suoraan nähtävillä oloon ilman, että tässä seuraa kuu-kausien tauko ja asia pääsee ihmisiltä unohtumaan.

Kunnan kaavoituksessa on siirrytty vuoden 2020 alusta valtakunnalliseen tapaan ilmoittaa ensisijaisesti sähköisten kanavien kautta, jolloin prosessin eteneminen on välitön ja mahdollistaa suurten osayleiskaavojen etenemisen huomattavasti joustavammin ja nopeammin. Perinteisiä kirjeitä lähetetään vain maankäyttö- ja rakennuslain niin vaatiessa.

Perinteisten kirjeiden lähettämisen vähentämistä tiedottamisessa kompensoidaan kuitenkin lisäämällä tiedottamista kaava-alueella ja tiedotusyhteistyötä paikallisten yhdistysten kanssa. Korona-aika on kuitenkin vuosien 2020 ja 2021 osalta vaikeuttanut tätä rajaamalla tilaisuuksiin osallistuvien määrää ja paikoin kieltämällä kokoontumiset kokonaan. Kokoontumisrajoitusten hellittäessä voidaan etenkin isojen osayleiskaavojen osalta taas edetä kaavaprosessissa yleisötilaisuuksia järjestämällä.

### OSALLISTUMINEN KAAVOITUKSEEN

Kunnan tavoitteena on ollut kehittää kaavoitusta siten, että kaavoitus voitaisiin kokea kunnan, viranomaisten, kuntalaisten ja elinkeinoelämän yhteisenä hankkeena alueen kehittämiseksi entistä elinvoimaisemmaksi ja paremmaksi paikaksi asua, virkistyä ja yrittää.

Ensimmäinen askel yhteistyön lisäämiseksi oli perustaa kuntaan kaavoitustoimikunta paitsi ohjaamaan kaavoitusta myös toimimaan kunnan ja maanomistajien välisenä linkkinä - kaavoitus-toimikuntaan kuuluivat kunnanvaltuuston, kunnanhallituksen, teknisen lautakunnan ja ympäristölautakunnan puheenjohtajat sekä kunnanjohtaja, tekninen johtaja ja kaavoittaja. Kaavoitus-toimikunta on vuosien aikana tehnyt maastokäyntejä kokoustensa yhteydessä ongelmallisiin kaavatilanteisiin liittyen ja neuvotellut maanomistajien kanssa eri vaihtoehdoista.

Toinen kehitysaskel oli kaavoitus- ja maankäyttötoimikunnan sulauttaminen osaksi vuonna 2019 kunnan elinvoiman lisäämiseksi perustettua elinkeinon ja maankäytön yhteistyöryhmää (Elmartyöryhmä). Elma-ryhmässä on edustettuna sekä kunnan luottamushenkilöt ja virkamiehet entisen kaavoitus- ja maankäyttötoimikunnan kokoonpanolla, mutta lisäksi ryhmässä on myös elinkeinoelämän edustajia.

Kaavoituksessa on vuosien aikana siirrytty havainnollistavampaa suuntaan hyödyntämällä 3d-mallinnusta sekä laatimalla rakennuskantaa havainnollistavia rakennustapaohjeita, jotta kaavaratkaisut olisivat helpommin ymmärrettävissä kuntalaisille.

### KYLIEN OSAYLEISKAAVAT

Kylien osayleiskaavat ovat joko valmistuneet tai ainakin olleet kaikki nähtävillä eri vaiheissaan, ja niiden tavoitteena on ollut tutkia ja kartoittaa kyläympäristöt sekä niiden elinvoiman lisäämiseksi, että arvokkaan kulttuuriympäristön säilyttämiseksi – ympäristöhän on usein merkitsevä syy, miksi kyliin muutetaan.

Käynnissä olevat kylien osayleiskaavat ovat kuitenkin viivästyneet alustavasti aikataulustaan sekä kunnan resurssipulan vuoksi, että myös vuosien 2020 ja 2021 korona-ajan rajoitusten takia.





*näkymä Letkun kylältä*

### TAAJAMAN ASEMAKAAVAT

Tulevia asemakaavoja laaditaan pääsääntöisesti keskustataajaman alueelle tai sen välittömässä läheisyydessä oleville alueille kuten Kytöön, Mustialaan tai Lamalaan. Keskusta-alueilla ilmeneviä muutospaineita tullaan tarpeen mukaan ratkaisemaan kaavoja päivittämällä ja tarkentamalla, jotta keskustataajamasta saadaan entistä toimivampi ja viihtyisämpi.

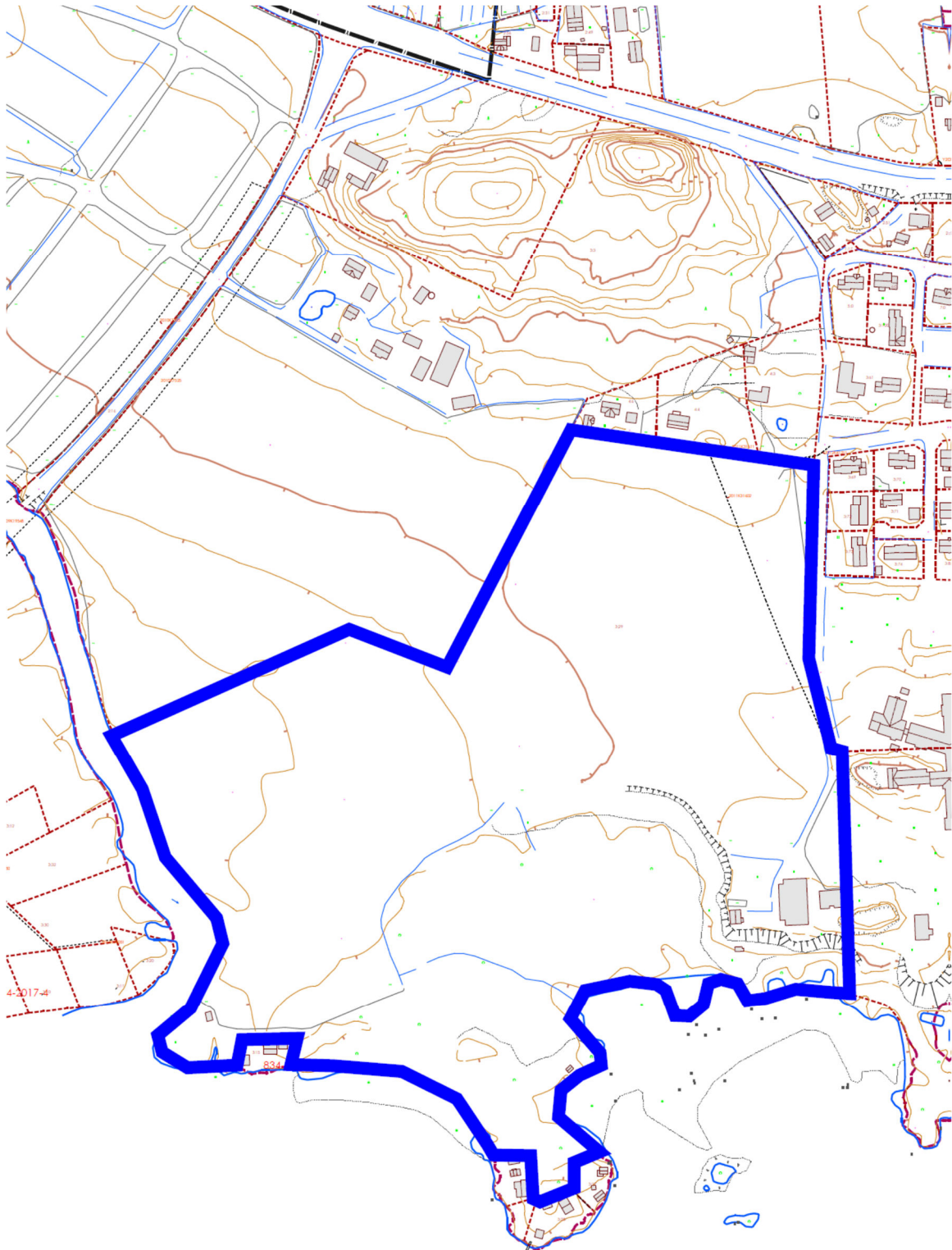


## LIITE 1 YLEISKAAVAT



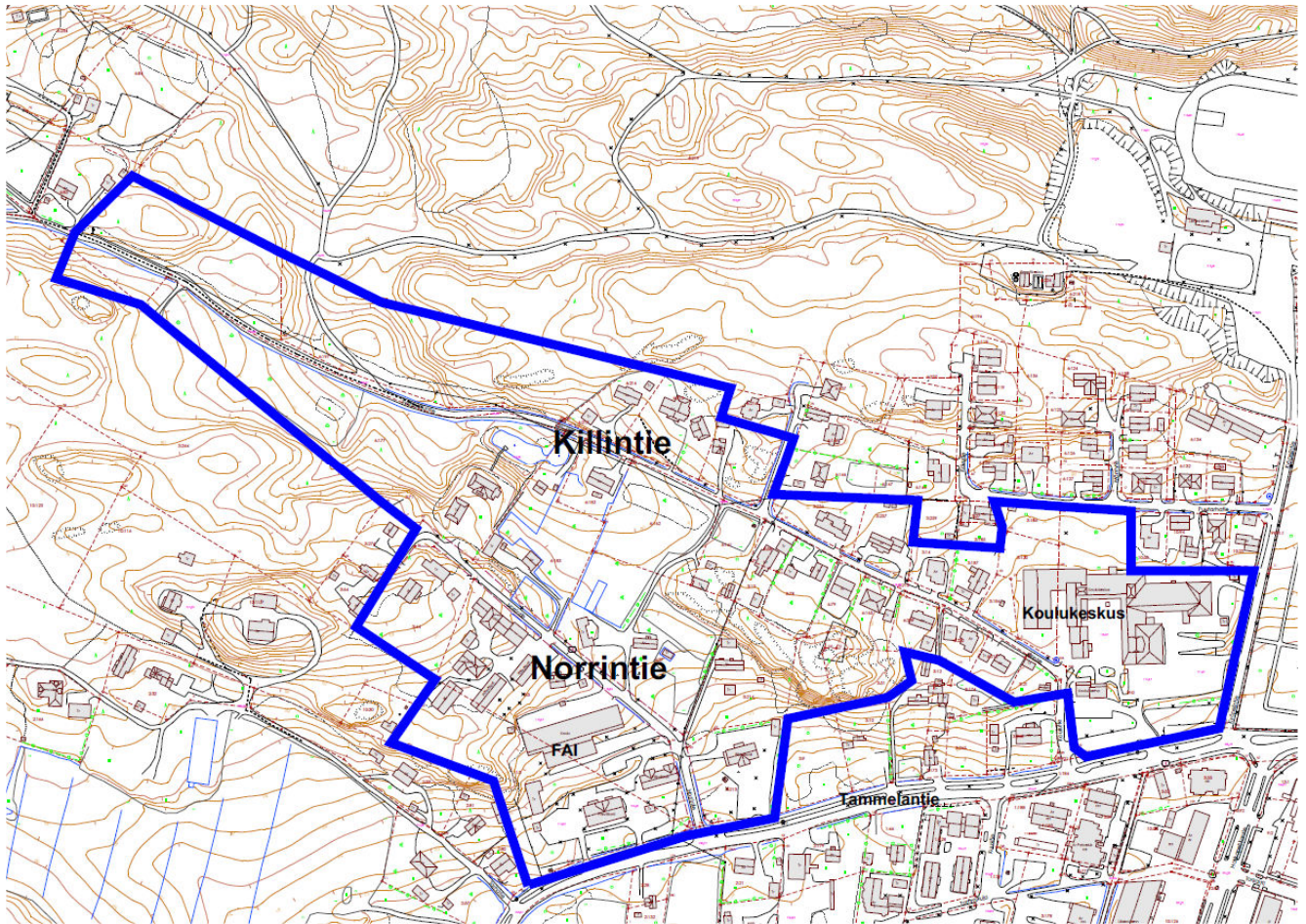


## LIITE 2 PYYKKÖLÄN OSAYLEISKAAVA



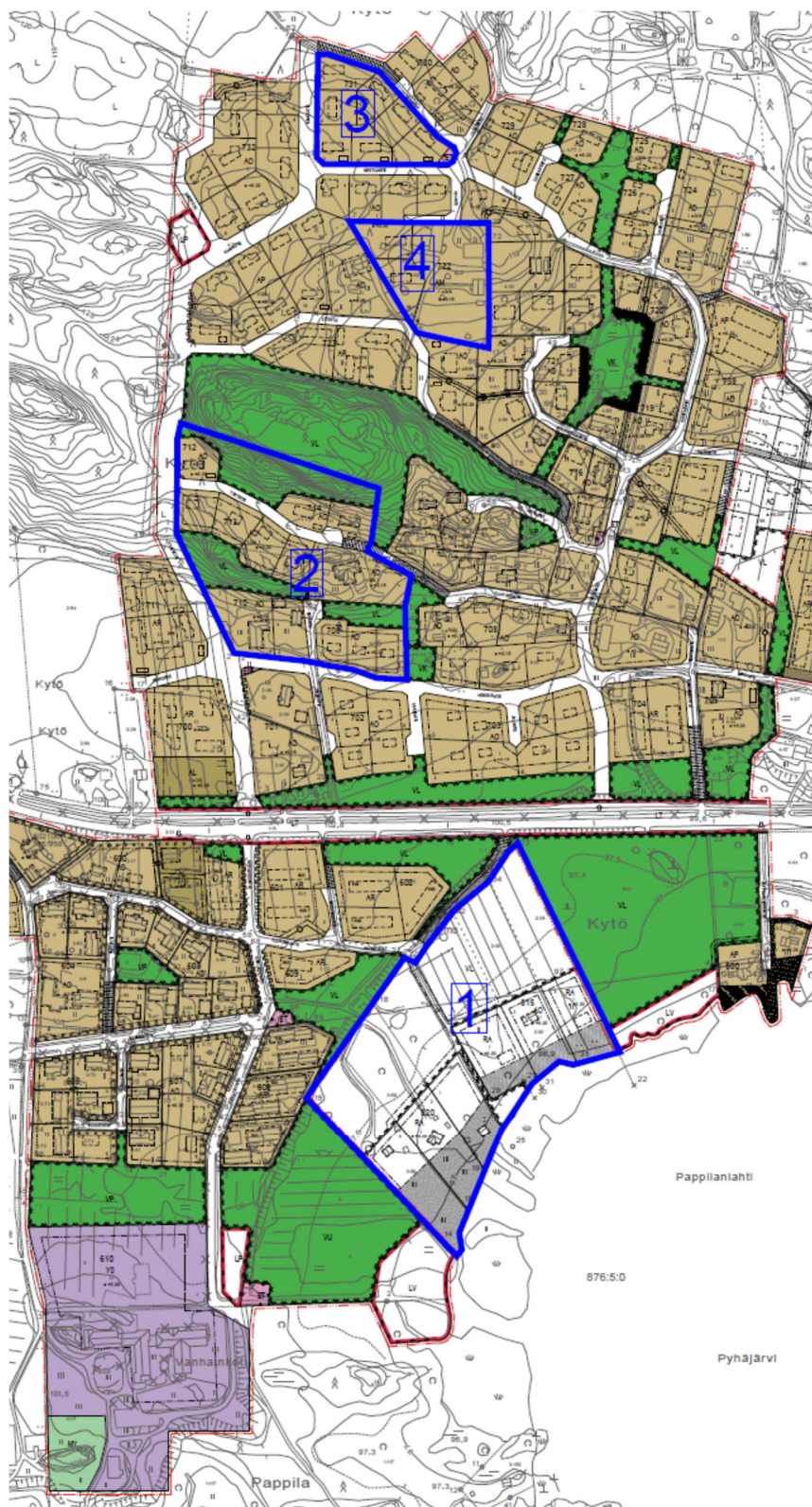


## LIITE 3 KILLINTIE JA NORRINTIE ASEMAKAAVAMUUTOS

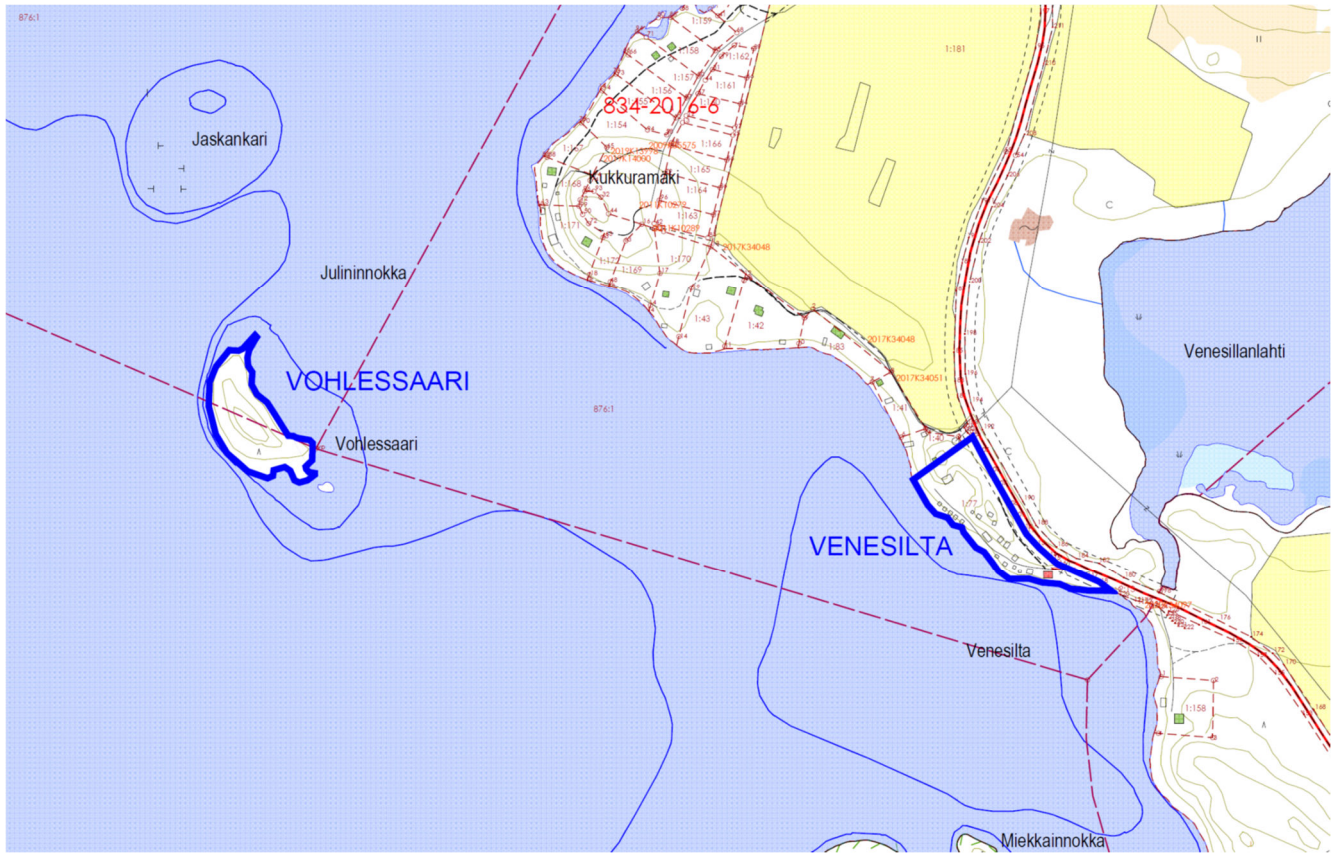




## LIITE 4 KYDÖN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOKSET



## LIITE 5 VENESILLAN JA VOHLESSAAREN ASEMAKAAVA





## LIITE 6 HIETAJÄRVEN PAPPILANKÄRJEN RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS

