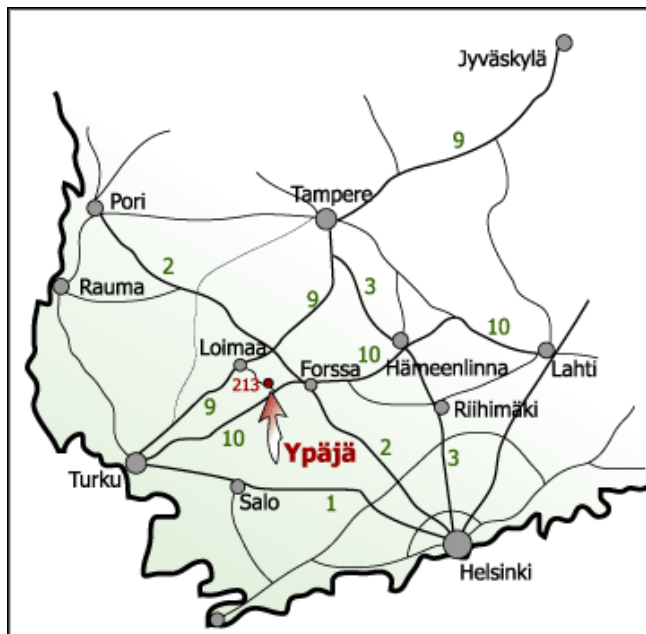




T a l l i n p a i k k a



# KAAVOITUSKATSAUS 2025-2026

## KAAVOITUSKATSAUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukaan kunnan tulee 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 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**

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.

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 [Maakuntakaava 2040 | Hämeen liitto \(hameenliitto.fi\)](http://maakuntakaava2040.hameenliitto.fi)

## **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 keskustaan asti. Tarkempi karttarajaus ja kohteen perustiedot löytyvät internetistä [www.rky.fi](http://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**

Ypäjänkylä on tiiviisti rakennettu kyläalue, jonka läpi kulkee rautatie. Tasoristeys on kylän keskellä kylän pääraitilla. Inventoinnin yhteydessä laadittiin Ypäjänkylän 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**

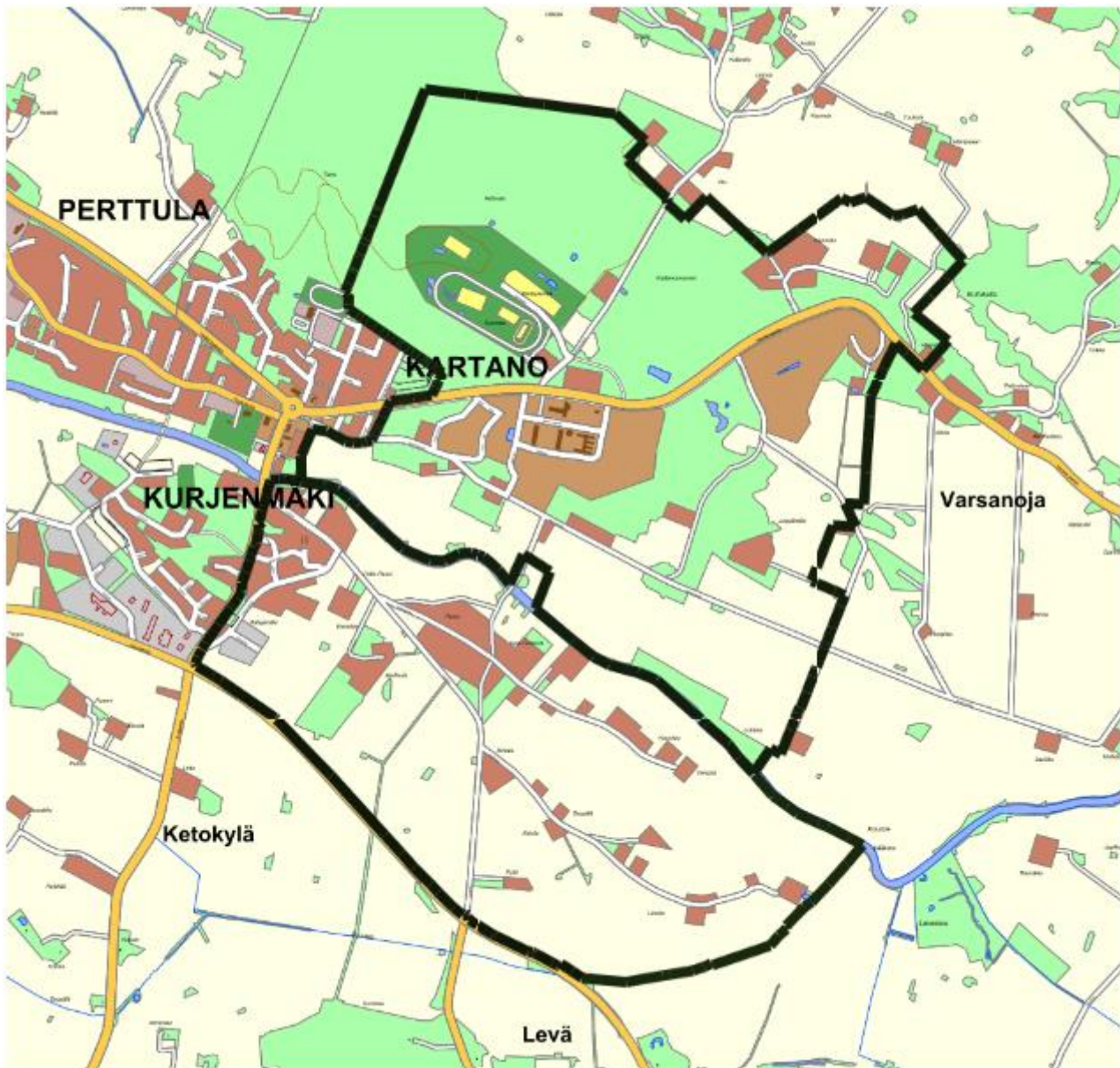
Keväällä 2009 valmistui Ypäjän kunnan rakennusinventointi (Hämeen Ympäristökeskuksen raportti 5/2009). Kunnasta aiemmin tehdyt inventoinnit päivitettiin mm. maastotöissä ja siirrettiin tiedot Access-tietokantaan ja paikkatietokantaan.

### **VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAAT MAISEMA-ALUEET**

Ympäristöministeriö on päivittänyt valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventoinnin 2021. Ypäjäältä valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi on päivitysinventoinnissa nimetty Loimijokilaakson viljelymaisemat. [VAMA 2021\\_4 Kanta-Häme 0 1.pdf \(ymparisto.fi\)](#)

## YLEISKAAVOITUS

### VOIMASSA OLEVAT YLEISKAAVAT:



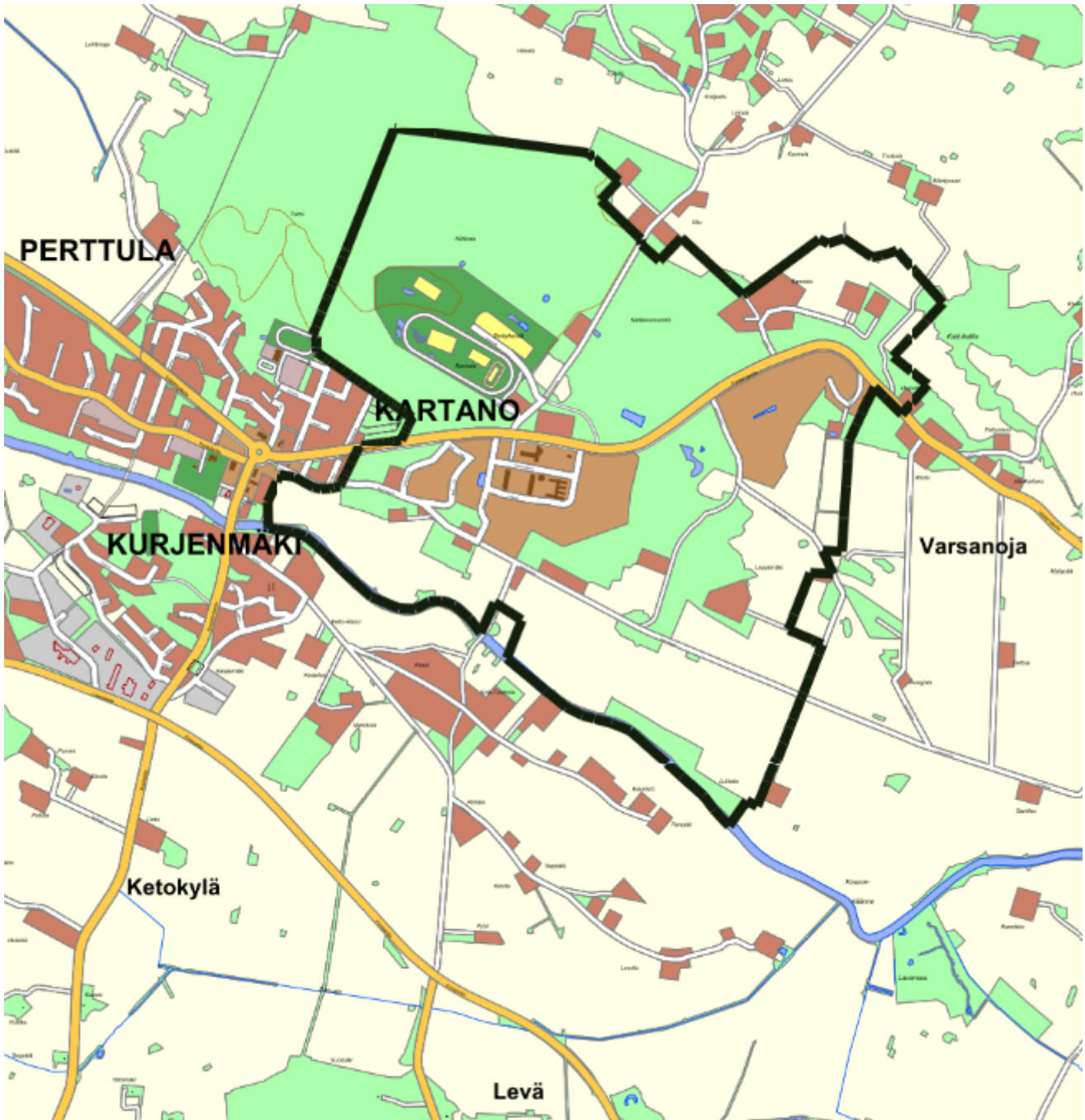
Kuva 1. Levän ja Hevosalueiden osayleiskaava-alue-rajaukset

Levän osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 2004 ja Hevosalueiden osayleiskaava on hyväksytty 2003. Karttaan on mustalla rajauksella merkitty yleiskaavoitetut alueet.

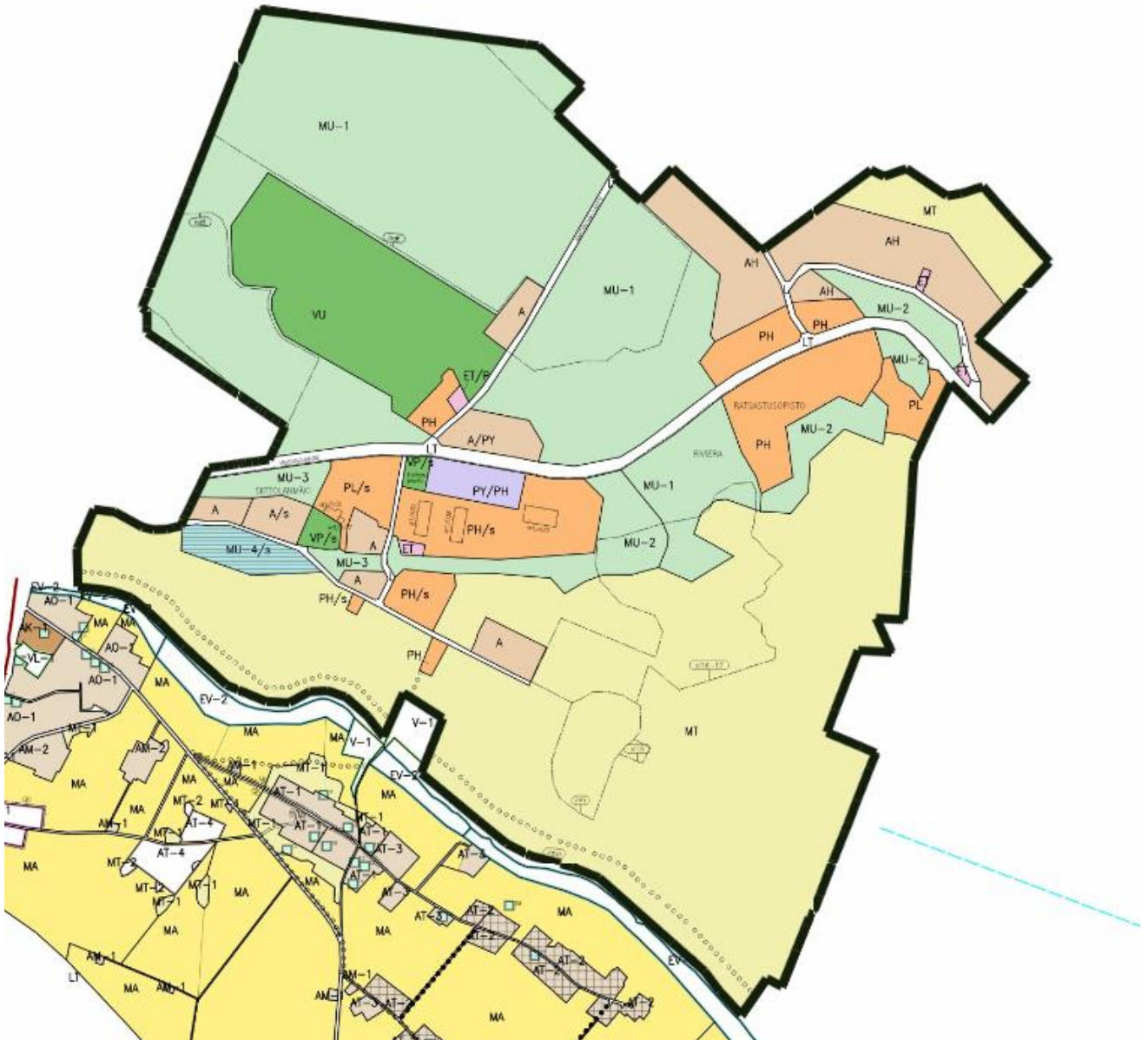
Levän ja Hevosalueiden osayleiskaavojen osalta lähestyy kaavojen ajanmukaisuuden arviointi tarve.



## HEVOSALUEIDEN OSAYLEISKAAVA 2003



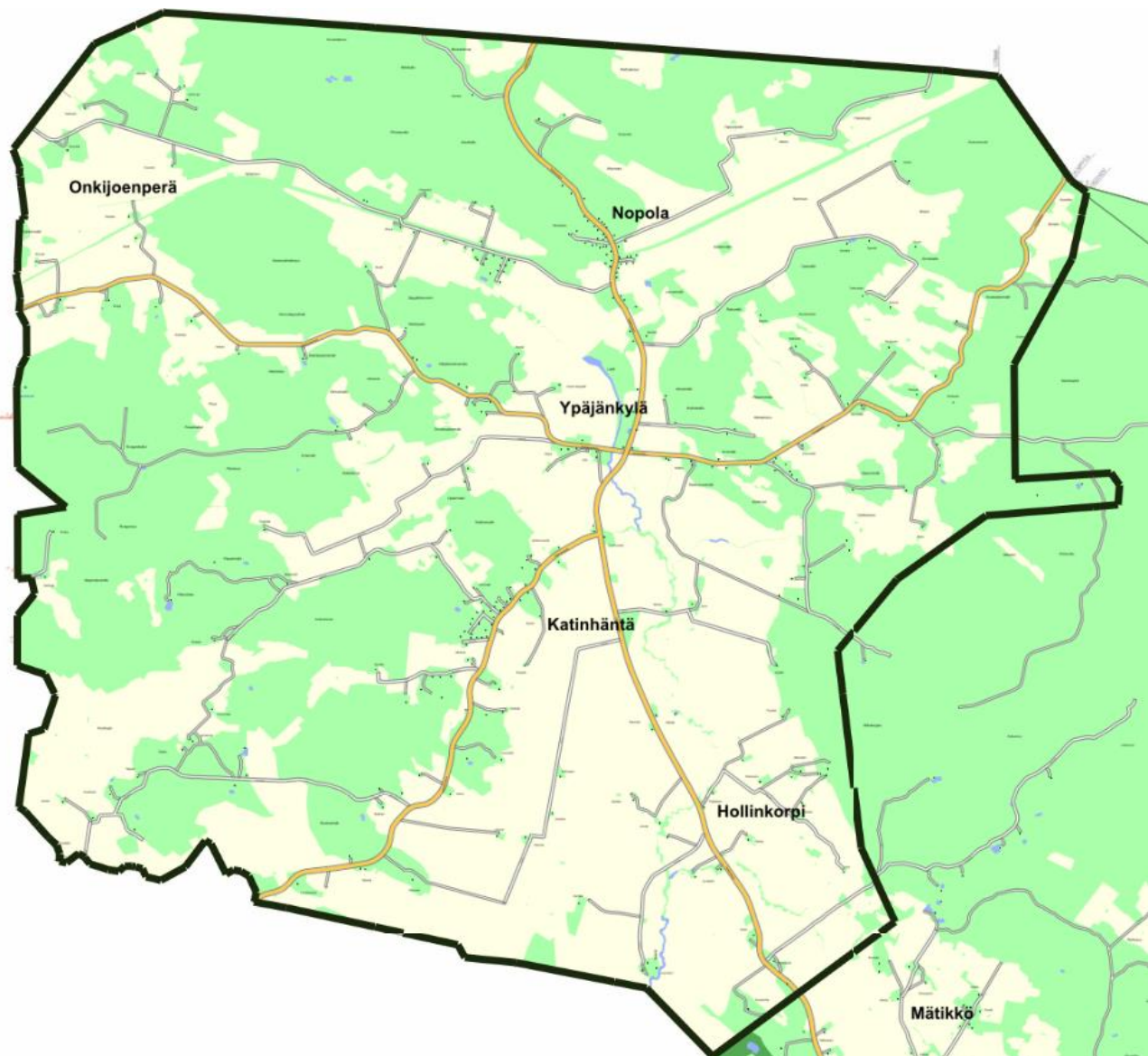
Kuva 2. Hevosalueiden osayleiskaava-alue



Kuva 3. Hevosalueiden osayleiskaava

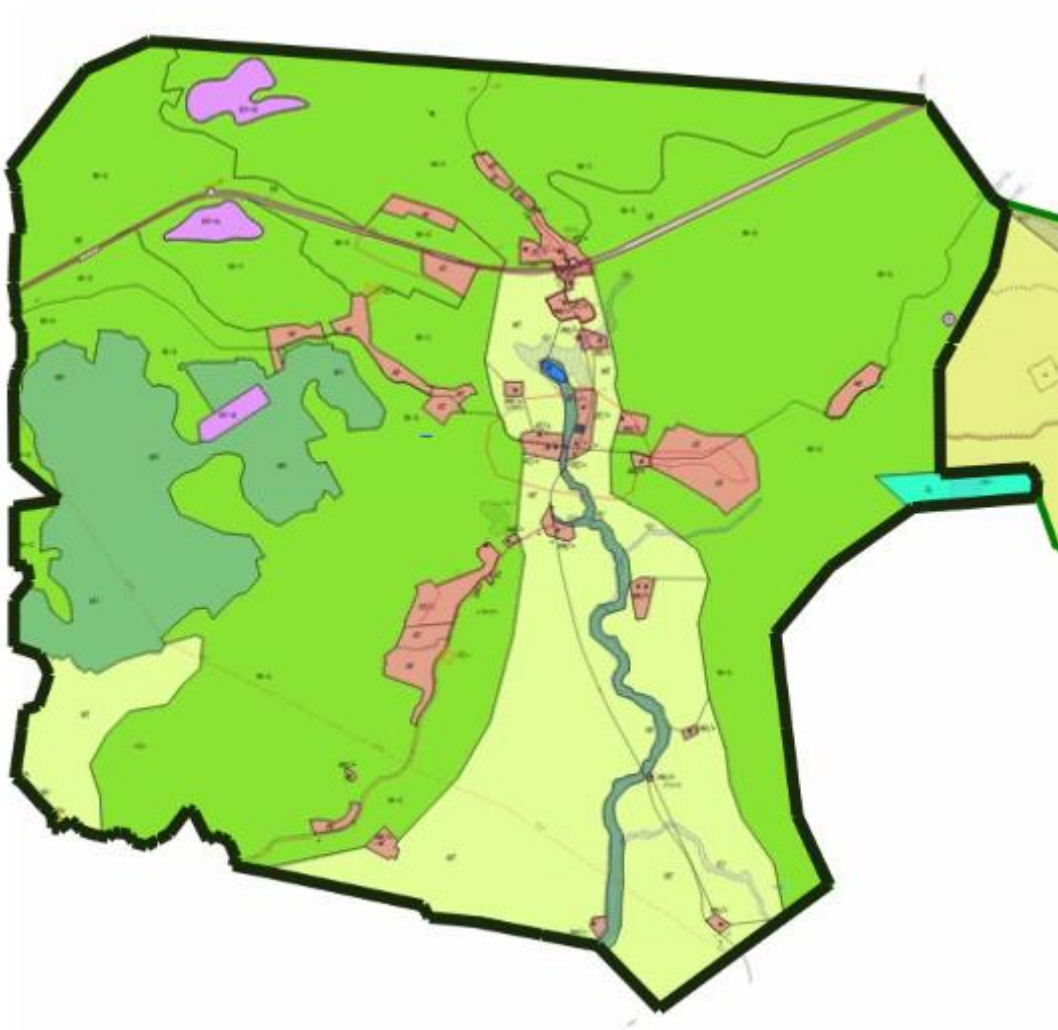
## YPÄJÄNKYLÄN OSAYLEISKAAVA 2013

Ypäjäнкylän osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 2013.



Kuva 4. Ypäjäнкylän osayleiskaavan rajaus



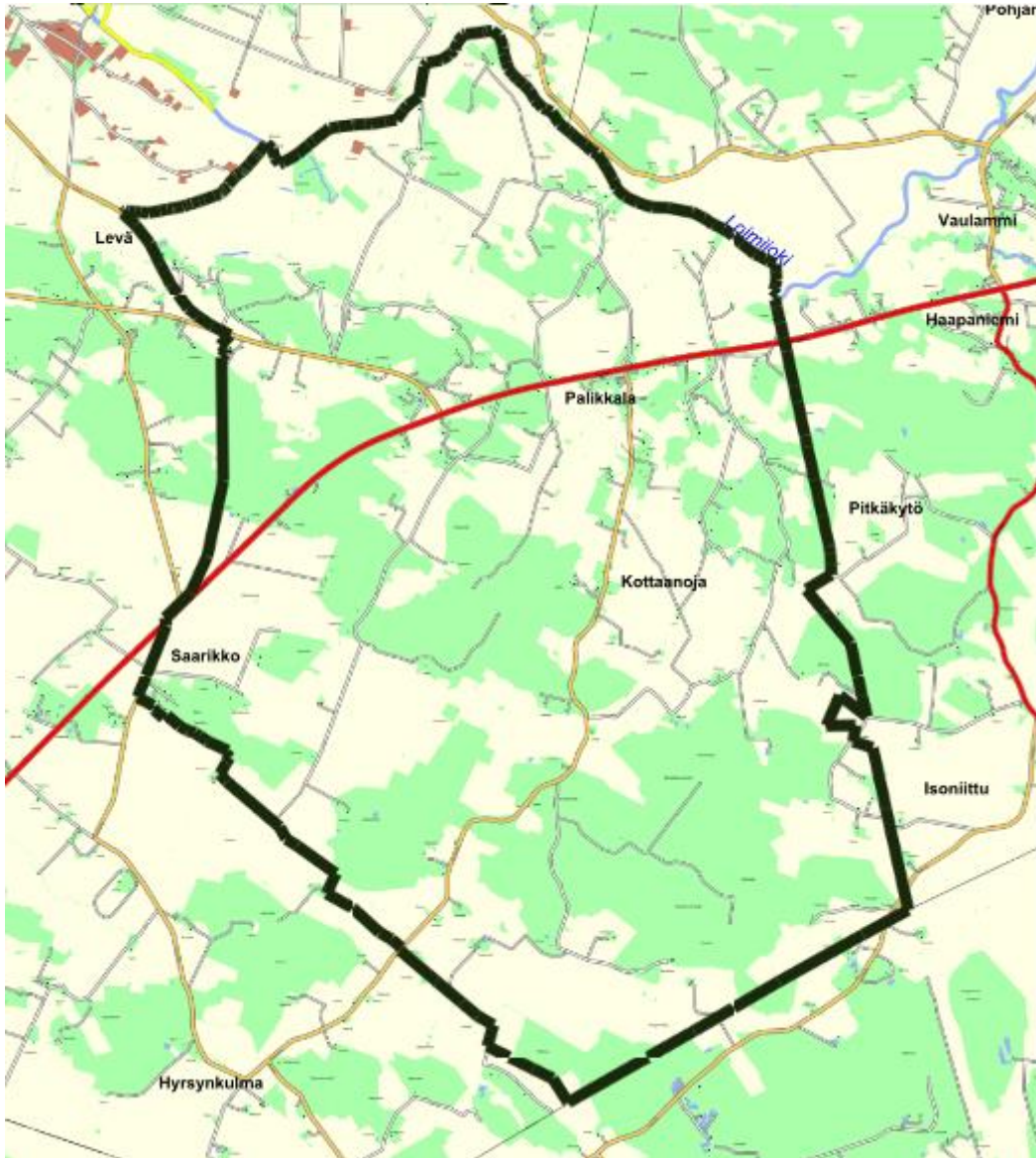


Kuva 5. Ypäjänselän osayleiskaavakartta

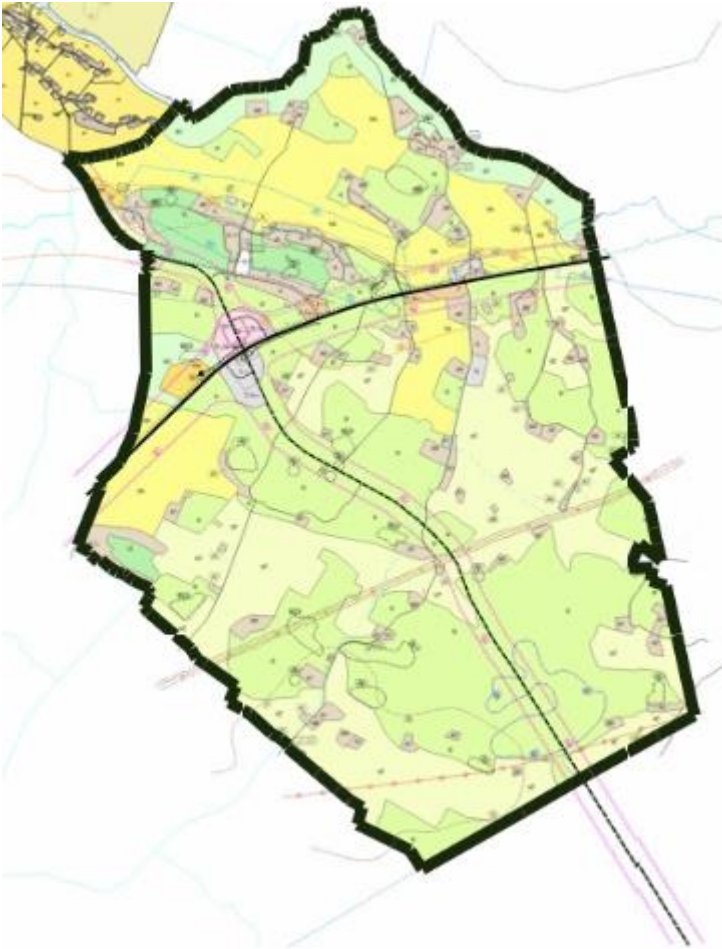
## PALIKKALAN OSAYLEISKAAVA 2014

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.



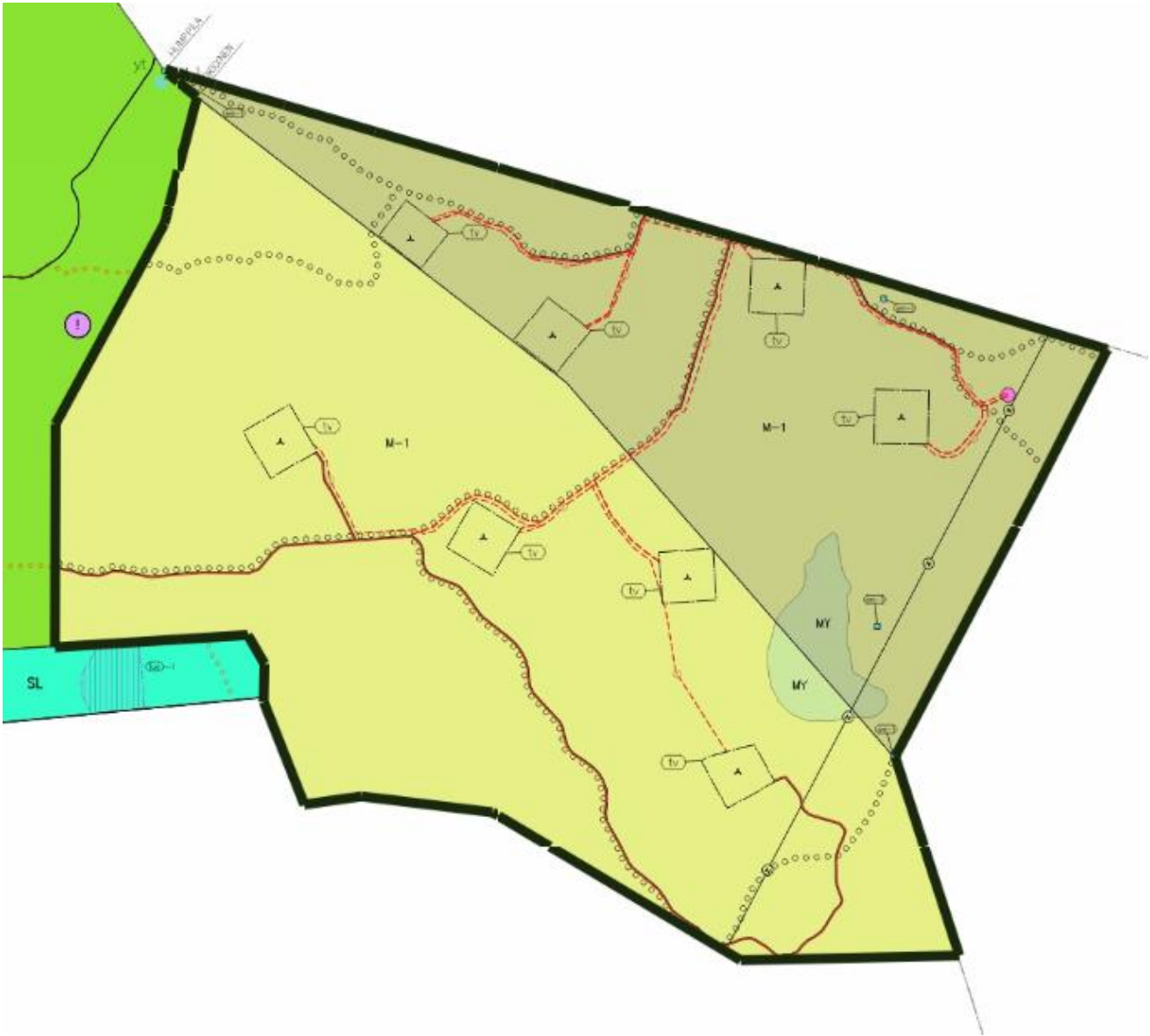
Kuva 6. Palikkalan osayleiskaavan raja



**Kuva 7. Palikkalan osayleiskaavakartta**

## TYRINSELÄN TUULIVOIMAOSAYLEISKAAVA

Tyrinselän tuulivoimaosayleiskaava on vahvistettu kunnanvaltuustossa 2015 ja kaava on tullut voimaan 25.4.2018. Tyrinselän tuulivoimaosayleiskaava on laadittu yhteistyössä Jokioisten kunnan kanssa. Tuulivoimaosayleiskaavassa on suunniteltu rakentamispaikat neljälle tuulivoimalalle Ypäjän puolelle.



Kuva 8. Tyrinselän tuulivoimaosayleiskaavakartta



## **ASEMAKAAVOITUS**

Asemakaavoitettu alue sijaitsee Ypäjän keskusta-alueella Loimijoen molemmin puolin sekä Palikkalassa vt 10 ja Hyrsynkulmantien – Palikkalan yksityistien risteysalueen läheisyydessä.

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. Kurjenmäen asemakaava alueiden ajantasaisuuden tarkastelu tulee tehtäväksi vuosina 2025 – 2026.

#### **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 kunnallistekniikka on pääosin rakennettu ja alueen tonteista kolme on myyty.

#### **YPÄJÄN KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN PÄIVITYS JA ASEMAKAAVAN LAAJENNUS**

Ypäjän Kirkonkylän asemakaavan päivitys- ja asemakaavan laajennus vahvistettiin 14.2.2019 ja asemakaava tuli voimaan 10.4.2019.

Ypäjän kirkonkylän asemakaavan päivityksen tavoitteena oli tarkastaa ja ajantasaistaa keskustajaaman vanhat asemakaavat pääasiassa osoittamalla asemakaavaratkaisut toteutuneen tilanteen mukaisiksi.

Asemakaavan laajentamisen tavoitteena oli puolestaan tiivistää ja täydentää keskustajaman ja Kartanonkylän välistä yhdyskuntarakennetta ja osoittaa Hevosopiston alueelle sen kehittämistä tukevia toimintoja. Asemakaavassa on suunniteltu myös uusia rakentamisalueita etenkin asumisen tarpeisiin

### **PALIKKALAN ASEMAKAAVA**

Palikkalan asemakaava vahvistettiin 14.2.2029 ja asemakaava tuli voimaan 10.4.2019. Palikkalan asemakaava-alue sijoittuu Ypäjän kunnan Palikkalan kyläalueelle Palikkalantien ja Hirsynkulmantien kohdalle molemmin puolin valtatie 10. Asemakaava osaltaan mahdollistaa valtatie 10 varrella olevien nykyisten yritysten laajennushankkeet sekä uusien teollisuus- ja palvelutoiminta yritysten rakentamishankkeet.

### ***Vireillä olevat asemakaavat***

Vuonna 2024 ei ole käynnissä kaavahankkeita.

### ***Vireille tulevat asemakaavat***

#### **FORSSANTIEN JA VALTATIE 10 RISTEYS ALUE SEKÄ MURSKAN ALUE 2025 -**

Palikkalan osayleiskaavan laadinnan tavoitteena oli mm. luoda mahdollisuudet sujuvimpien liikenneyhteyksien rakentamiselle Loimaan ja Someron seutujen välille sekä mahdollistaa yritystoimintojen kehittymisen Vt 10 ja st 213 uuden risteysalueen läheisyyteen. Risteysalueen kehittäminen ja jatkosuunnittelu edellyttää asemakaavan laatimista alueelle. Kaava on tarkoitus laatia niin, että se mahdollistaa alueen vaiheittaisen rakentamisen. Alueen asemakaavoitus käynnistetään mahdollisesti vuonna 2025.

### **KAAVA YHDISTELMÄ**

Kaavayhdistelmää pidetään ajan tasalla liittämällä kaavayhdistelmään asemakaavamuutokset ja laajennukset. Asemakaavojen kaavayhdistelmä ja osayleiskaavat ovat nähtävän Ypäjän kunnan kotisivuilla [www.ypaja.fi](http://www.ypaja.fi).

### **RAKENNUSJÄRJESTYS**

Ypäjän kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 21.12.2022 ja on tullut voimaan 1.2.2023.

### **YHTEYSTIEDOT**

Ypäjän kunta  
Perttulantie 20  
32100 Ypäjä  
02 7626500  
[www.ypaja.fi](http://www.ypaja.fi)