

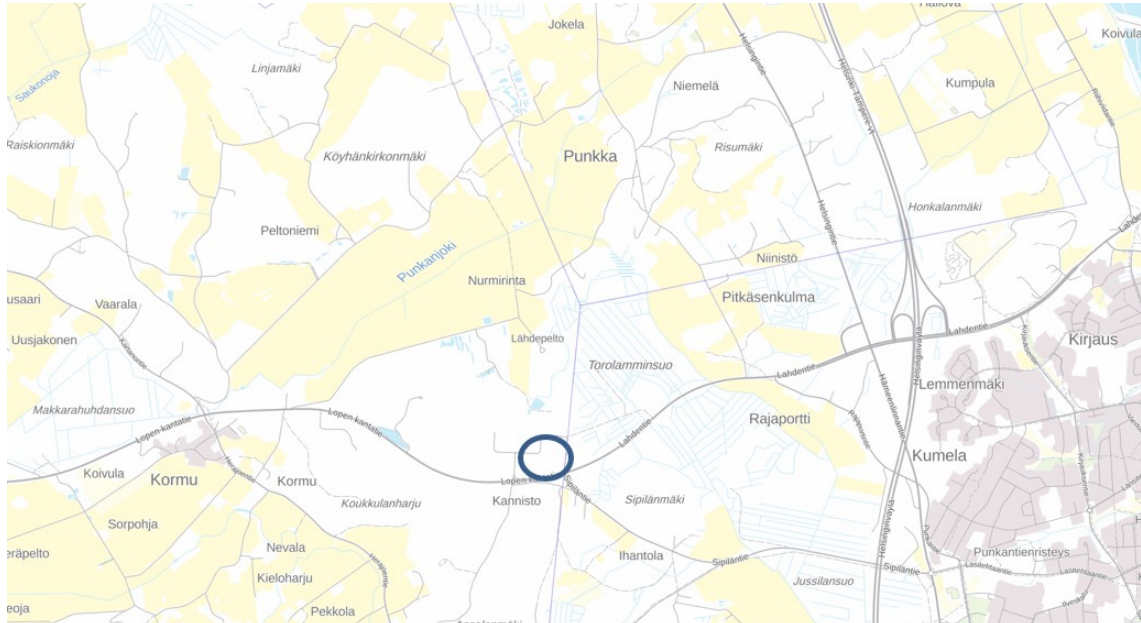
# KAAVASELOSTUS

20.4.2022, TARK. 1.8.2022

23704660

## LOPEN KUNTA SILMÄKANNON ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS KOSKEE 20.4.2022 PÄIVÄTTYÄ JA 1.8.2022 TARKISTETTUA  
ASEMAKAAVAKARTTAA



**VIRELLETULO 12.10.2021**  
**KHAL 5.9.2022**  
**KVAL 26.9.2022**  
**VOIMAANTULO 29.11.2022**  
**SWECO**



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Lopen kunta

Kaavan nimi: Silmäkannon asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee:

Kortteleita 156 ja 157 sekä niihin liittyviä suojaviher- lähivirkistys- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelin 157 tontit 1 ja 2 sekä niihin liittyviä suojaviher- ja lähivirkistysalueita.

Kunnan edustaja: Pekka Säteri  
Maankäyttöpäällikkö

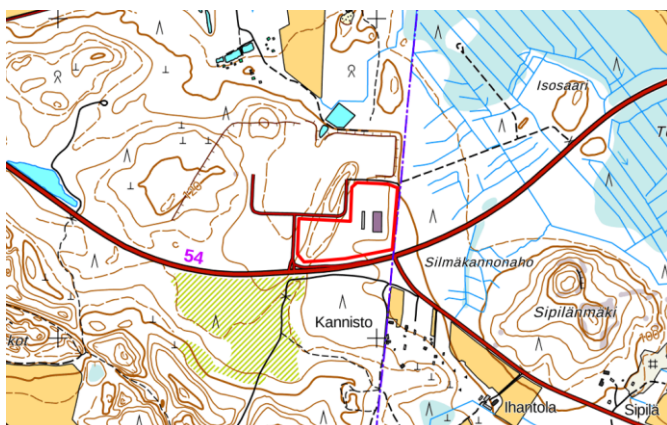
Kaavan laatija: Sweco  
Maritta Heinilä Maria Kirveslahti  
Osastopäällikkö, arkkitehti Suunnittelija

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lopen itäosissa Riihimäen rajan tuntumassa. Se rajautuu etelässä Lopen kantatiehen, lännessä Silmänkannontiehen ja Kantotiehen ja idässä Riihimäen kaupungin rajaan.

Kaava-alueen rajaus on esitetty alla olevassa kuvassa (kuva 1).

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,51 hehtaaria. Kaavoitettava alue on osittain rakentunut.



Kuva 1. Kaava-alueen rajaus Maanmittauslaitoksen peruskartalla.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi: Silmänkannon asemakaavan muutos

Kaavamuuotos on pantu vireille kunnan aloitteesta. Asemakaavan tavoitteena on laajentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuusalueen korttelialuetta alueen liikenteellisten suunnitelmien muututtua. Voimassa olevassa asemakaavassa on jätetty suojaviheraluetta kantatien ja teollisuusalueen sekä kortteleiden 156 ja 157 väliin, millä on varauduttu Riihimäen läntisen sisääntulotien rakentamiseksi kantatien 54 ja valtatie 3 eritasoliittymään väliselle alueelle, mikä ei vastaa nykyistä tarvetta. Kaavalla huomioidaan 2022 valmistuneen kantatie 54 aluevaraussuunnitelman tilatarpeet.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

# SISÄLLYS

<b>1</b>	<b>Perus- ja tunnistetiedot</b>	<b>1</b>
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
<b>2</b>	<b>Tiivistelmä</b>	<b>4</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
<b>3</b>	<b>Lähtökohdat</b>	<b>5</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	9
<b>4</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b>	<b>12</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3	Asemakaavan tavoitteet	14
<b>5</b>	<b>Asemakaavan kuvaus</b>	<b>16</b>
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3	Aluevaraukset	16
5.4	Kaavan vaikutukset	18
5.5	Ympäristön häiriötekijät	19
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
5.7	Nimistö	19
<b>6</b>	<b>Asemakaavan toteutus</b>	<b>19</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	19
6.3	Toteutuksen seuranta	19

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.9.2021, TARK. 20.4.2022
3. Vastineet kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen, esitetään ehdotusvaiheessa.
4. Vastineet kaavaehdotuksesta, esitetään hyväksymisvaiheessa.

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2016, Hämeen liitto, Katriina Koski ja Auli Hirvonen
- Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040, Hämeen liitto
- Pohjavesitutkimus Lopen kunnan Kormun kylässä tilalla Uusitalo 2:184, FCG 31.8.2010
- Kantatie 54 Tammela-Hollola kehittämiselvityksen päivitys, Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, raportteja 23|2020
- Kantatien 54 aluevarausuunnitelma, A-Insinöörit, 2022

## 2 TIIVISTELMÄ

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kunnanvaltuusto on päättänyt asemakaavoitukseen ryhtymisestä kaavoituskatsauksen ja kaavoitusohjelman hyväksymisen yhteydessä 31.5.2021
- Kunnanhallitus päätti hyväksyä 24.9.2021 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 24.9.2021 päivätyn valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asetettavaksi 4.10.201 § 224.
- Kunta kuulutti asemakaavan vireilletulosta osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilleasettamisen yhteydessä 12.10.2021.
- Asemakaavan 24.9.2021 päivätty valmisteluaineisto (kaavaluonnos) on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 12.10.-11.11.2021.
- Kaavaluonnoksesta jätettiin 3 lausuntoa, mielipiteitä ei annettu.
- Kaavaehdotus on päivätty **20.4.2022** ja se on käsitelty kaupunginhallituksessa **25.4.2022 (§ 93)** nähtäville asettamista varten. Kaavaehdotus oli nähtävillä **3.5.-2.6.2022**.

- Kaavaehdotuksesta jätettiin neljä lausuntoa, muistutuksia ei annettu. Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaa tarkistettiin 1.8.2022 pohjavesialueen määräyksen osalta, muita tarkennuksia ei tehty.
- Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan ja esitti sen edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi **5.9.2022 § 182** .
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan **26.9.2022 § 53**.
- Asemakaavan voimaantulosta on kuulutettu **29.11.2022**.

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla on tarkoitus tutkia ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuusalueen korttelin laajuus ja liikennöinti.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Silmänkannon yritysalueella Lopen itäosissa Riihimäen rajan tuntumassa. Kaava-alue rajautuu lännessä Silmänkannontiehen ja Kantotiehen, etelässä kantatiehen sekä idässä Riihimäen kaupunkiin. Kaavoitettava alue on osittain rakennettu.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luonnonarvoja, se rajautuu maantiehen sekä rakenteilla olevaan yritysalueeseen. Alueen maasto laskee jyrkästi kohti kaakkoa. Maaperä on hietta- ja hiekkamoreenia.

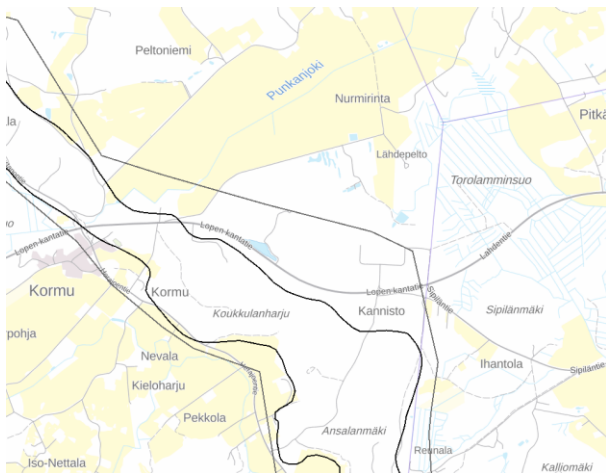


Kuva 2. Kaava-alueen rakentumaton kortteli 156.

### Pohjavesi

Kaava-alue sijaitsee osittain pohjavesialueella (Kormun vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue). Alueelle on teetetty pohjavesitutkimus (FCG 31.8.2010). Tutkimuksen mukaan pohjaveden varsinainen muodostuminen tapahtuu suunnittelualueen eteläpuolella hiekka- ja sora muodostumassa.

Pohjaveden taso on suunnittelualueella +99,45 alapuolella. Pohjavesi virtaa maaperässä vedenjakajana toimivalta moreeniselänteeltä kaakkoon, joten tutkimuksen mukaan alueen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelta ei ole virtausyhteyttä suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsevien yksityisten kaivojen suuntaan eikä merkittävää vaikutusta myöskään noin kilometrin päässä sijaitsevaan Kormun vedenottamon antoisuuteen.



Kuva 3. Pohjavesialueen sijoittuminen, ote paikkatietoikkuna elokuu 2021.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne, väestö, kaupunkikuva ja palvelut



Kaava-alue sijaitsee Lopen itäosassa. Suunnittelualueen korttelin 156 tontti 1 on rakentamatonta ja sijaitsee rakentuvalla yritys- ja työpaikka-alueella. Korttelin 157 tontti on rakennettu. Lähialueen rakennuskanta koostuu pääasiassa yritystoimintaan tarkoitetuista halleista.



Kuva 4. Kaava-alueen rakennuskantaa Lopen kantatieltä katsottuna.

Alue tukeutuu Lopen kuntakeskuksen ja Riihimäen palvelutarjontaan. Lähimmät palvelut, kuten päivittäistavarakauppa sijaitsee Riihimäen puolella reilun kahden kilometrin päässä suunnittelualueelta. Lähin koulu, Kormun koulu sijaitsee alle kahden kilometrin päässä.

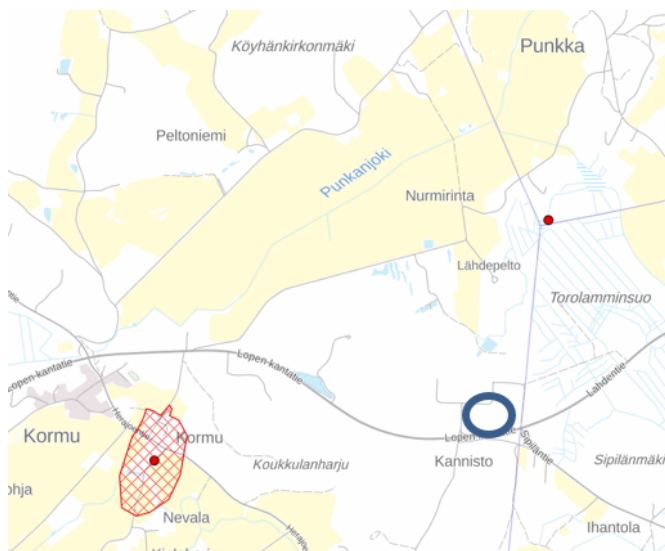
### **Nykyinen rakennuskanta, rakennettu kulttuuriympäristö**

Alueella ei ole erityisiä rakennustaiteellisia arvoja, sillä alue on vasta rakentumassa.

Suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohteita eikä valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Vantaanjoen-Kormun kulttuurimaisemat sijaitsee lähimmillään hieman alle kilometrin päässä suunnittelualueesta lounaiseen.

### **Kiinteät muinaisjäännökset**

Alueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Lähimmät kohteet Kormun historiallinen asuinpaikka sekä Janakkalassa sijaitseva Torommin historiallinen sillanpaikka sijaitsevat runsaan kilometrin päässä kaava-alueesta. (kuva 5).



Kuva 5. Ote KYPPI-palvelun karttapalvelusta (28.6.2021). Kaava-alueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä ellipsillä. Punaisella pisteellä ja alueella on osoitettu kiinteät muinaisjäännökset.

## Liikenne

Silmänkannon yritysalue rajautuu Lopen kantatiehen (kantatie 54). Suunnittelualueen kohdalla maantiellä on nopeusrajoitus 70 km/h. Väyläviraston mukaan Lopen kantatien keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2020 oli 6838 ajoneuvoa/vuorokausi.

Lopen kantatien varrella, Silmänkannon tien liittymän tuntumassa on lähin julkisen liikenteen pysäkki. Kantatie 54 Tammela-Hollola kehittämishankkeen päivitykseen on linjattu tarpeet Silmänkannon työpaikka-alueen kevyen liikenteen yhteystarpeiden parantamisesta sekä Kormun että Riihimäenportin suuntiin. Lisäksi risteyksen julkisen liikenteen pysäkkejä on tarkoitus kehittää katoksella ja polkupyörien liityntäpysäkeillä sekä alikulkukäytävällä.

## Tekninen huolto

Suunnittelualueella on kunnallistekninen verkosto.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue sijaitsee kantatien melualueella. Muutoin suunnittelualueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriötekijöitä.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on osin kunnan ja osin yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtioneuvoston alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti kaavoituksen tarkoituksena on vaalia elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvaroja. Tämän lisäksi tavoitteena on edesauttaa toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta sekä taata tehokas liikennejärjestelmä.

#### Maakuntakaavoitus

Loppi kuuluu Hämeen liittoon ja sen maankäyttöä ohjaa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.5.2019. Kanta-Hämeen maakuntakaava on kuulutettu voimaan 12.9.2019 ennen kuin se on saanut lainvoiman (MRL §201). Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 kumoaa aiemmat maakuntakaavat sekä sitä täydentävät vaihemaakuntakaavat.



Kuva 6. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä.

Nyt laadittavan asemakaavan alueelle tai sen välittömään läheisyyteen on maakuntakaavassa 2040 osoitettu seuraavat merkinnät:

Työpaikka-alue (vaaleanpunaisella pohjavärillä, **TP343**).

Merkintään sisältyy suunnittelumääräys: ”*Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule*

9(19)

*osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Alueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että alueelle voidaan järjestää toimivat liikenneyhteydet, mukaan lukien kevyenliikenteen järjestelyt. Arolammin TP-alueella (nro 347) tulee maankäytön suunnittelussa varautua myös raskaan liikenteen levähdyspaikan toteuttamiseen.”*

Suurin osa kaavamuutosalueesta kuuluu tärkeään tai vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueelle (sininen pistekatkoviiva). Merkintään sisältyy suunnittelumääräys: *Aluetta koskevat toimenpiteet tulee suunnitella siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua. Alueella tulee erityisesti ottaa huomioon pohjavesien pilaantumiskäsit ja niiden edellyttämät riskienhallintatoimet tulee selvittää tapauskohtaisesti.”* Lisäksi merkintään liittyy kehittämissuositus: Pohjavesialueille tulisi laatia suojelusuunnitelma.

Lopen kantatie on osoitettu merkittävästi parannettavana tieyhteytenä (musta viiva punaisella reunuksella). Merkintään sisältyy suunnittelumääräys: *”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen. Valtatieosuuksilla tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen järjestelyiden toimivuuteen. Alueiden suunnittelussa on säilytettävä mahdollisuus toteuttaa valtatie 2 kaksiajorataisena Forssan kaupunkiseudulla sekä valtatie 3 täydentämiseen lisäkaistoilla.”*

Lopen kantatien varteen on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve (ruskea katkoviiva ja nuoli). Merkintään liittyy kehittämissuositus: *”Kevytliikenneväyliä suunniteltaessa tulisi käyttää hyväksi mahdollisuuksien mukaan vanhoja tielinjoja ja tarpeen mukaan myös levennettyjä pientareita. Vilkasliikenteisten väylien risteämät tulisi ensisijaisesti toteuttaa eritasoina.”*

Kantatien toisella puolella sijaitsee arvokas geologinen muodostuma (**ge- 153**), jolla on osoitettu Kormun harju. Merkintään liittyy suunnittelumääräys: *Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon kohteiden sisältämien arvojen säilyminen sekä mahdollisten maisemavaurioiden korjaustarve. Merkintään liittyy lisäksi rakentamismääräys: Rakennusten sijoituksessa tulee ottaa huomioon alueen geologiset ja maisemalliset arvot.*

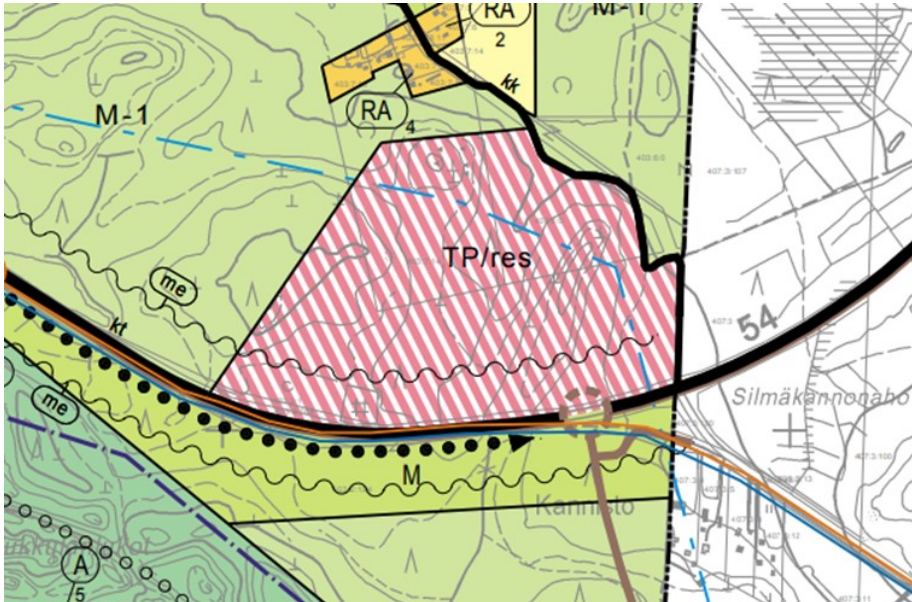
Kantatien eteläpuoli on osoitettu selvitysalueena (**se**). Merkintä koskee Arolampi-Launosen aluetta, joka sijoittuu kantatien 54 eteläpuolelle ja valtatie 3 länsipuolelle Riihimäen ja Lopen kuntien alueella. Arolampi-Launosen selvitysalueella koskeva suunnittelumääräys: *”Ennen alueen käytön ratkaisemista on selvitettävä, millaisia edellytyksiä on alueen käyttämiseksi elinkeinotoimintojen ja / tai asumisen tarpeisiin. Samassa yhteydessä on myös selvitettävä mahdollisen kehäväylän rooli ja sijoittuminen.”*

Maakunnallisesti merkittävä maisema-alue (turkoosi vaakaraita). Merkinnällä on osoitettu Vantaanjoen-Kormun kulttuurimaisemat. Merkintään sisältyy suunnittelumääräys: *”Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen*

*maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.”*

### **Yleiskaavoitus**

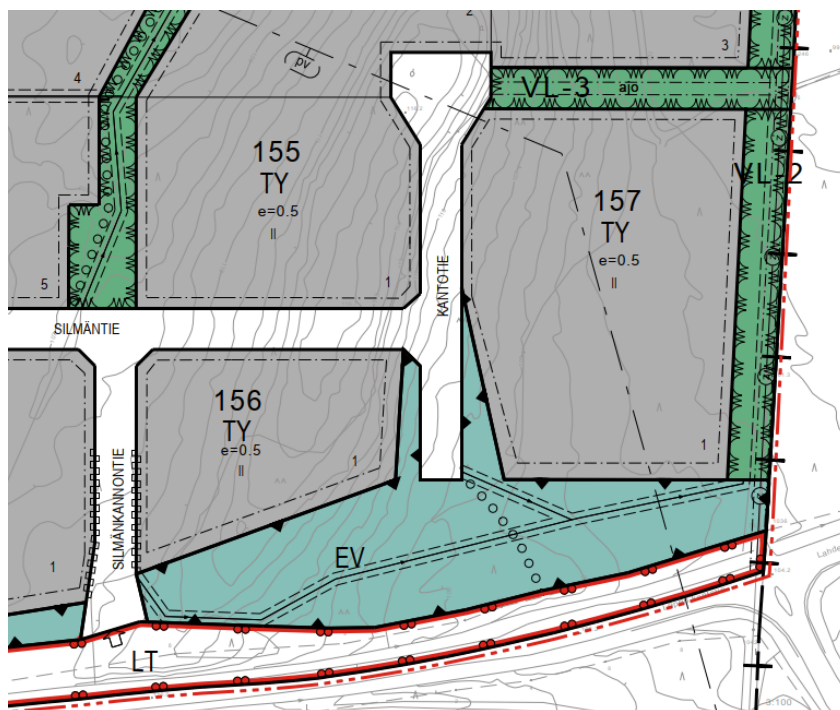
Suunnittelualueelle on laadittu Launonen-Kormu osayleiskaava ja muutos, joka on hyväksytty 26.4.2011. Osayleiskaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueen reservialueena (TP/res). Lopen kantatien varteen on osoitettu melualue (me) ja kevyen liikenteen yhteystarve (mustapisteviiva nuolella). Lisäksi kantatien varteen on osoitettu siirtoviemäri (oranssi viiva, jossa j) ja runkovesijohto (sininen viiva, jossa v). Lopen kantatien varteen on osoitettu ohjeellinen eritasoliittymä (ruskea ympyrä katkoviivalla). Eritasoliittymästä on osoitettu tieyhteys etelää kohti. Pohjavesialueen raja on osoitettu sinisellä pistekatkoviivalla.



Kuva 7. Ote Launonen-Kormu osayleiskaava ja muutos.

### **Asemakaavoitus**

Suunnittelualueutta koskee Silmäkännön asemakaava, joka on hyväksytty 8.12.2014. Korttelit 156 ja 157 ovat osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Kortteleiden tehokkuusluvaksi on osoitettu  $e=0.5$  ja kerrosluvuksi kaksi. Silmäkännöntien varteen on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Lopen kantatien varteen on osoitettu suojaviheraluetta (EV). Suojaviheralueelle on osoitettu ulkoilureitti ja avo-ojaa varten rajattu alueen osa. Riihimäen rajaa vasten on osoitettu lähivirkistysalue (VL-2). Sekä suojaviheralueilla että lähivirkistysalueelle voidaan sijoittaa hulevesien hidastamiseen tarvittavia kosteikkoja.



Kuva 8. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

### Rakennusjärjestys

Kunnassa on voimassa valtuuston 22.1.2011 (§10) hyväksymä rakennusjärjestys.

### Pohjakartta

Pohjakartta on kunnan ylläpitämä pohjakartta.

### Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa korttelialueen laajentuminen.

Kaavoitukseen on ryhdytty kunnan aloitteesta. Kunnanvaltuusto on päättänyt asemakaavoitukseen ryhtymisestä kaavoituskatsauksen ja kaavoitusohjelman hyväksymisen yhteydessä 31.5.2021.

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.2.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Keskeisinä osallisina voidaan pitää kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueiden maanomistajia sekä kaava-alueen ja sen vaikutusalueen asukkaita sekä loma-asukkaita. Osallisia ovat myös asukasyhdistykset ja kylätoimikunnat sekä alueella toimivat muut yhdistykset ja järjestöt sekä ne kunnan jäsenet, jotka katsovat olevansa osallisia.

Alustavan tarkastelun perusteella tämän kaavan osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat, alueella asuvat ja lähialueen asukkaat sekä alueella toimivat yritykset.
- Naapurikiinteistöjen omistajat sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

Kunnan viranomaiset:

- kunnanvaltuusto
- kunnanhallitus
- tekninen lautakunta
- ympäristölautakunta

Valtion ja muut viranomaiset:

- Hämeen ELY- keskus
- Uudenmaan ELY-keskus (liikenne)
- Hämeen Liitto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos- liikelaitos
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo (Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo)
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos

Yhdyskuntatekniikka:

- vesihuolto ja viemäröinti
- puhelin-, sähkö- ja energiayhtiöt
- jätehuoltolaitos

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

### 4.2.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilleasettamisen yhteydessä 12.10.2021.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Kunnanvaltuusto on päättänyt asemakaavoitukseen ryhtymisestä kaavoituskatsauksen ja kaavoitusohjelman hyväksymisen yhteydessä 31.5.2021 § 27.
- Kunnanhallitus päättää kaavaluonnoksen nähtävillesasettamisesta 4.10.2021 § 224.
- Kaavan vireilletulosta (MRL 63 §) kuulutettiin valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) nähtävillesasettamisen yhteydessä 12.10.2021.
- Valmisteluvaiheen kuuleminen 12.10.-11.11.2021 (MRL 62 § ja MRA 30 §).
- Valmisteluvaiheen nähtävillälöön aikana kaavasta annettiin 3 lausuntoa, mielipiteitä ei jätetty. Palautteet ja vastineet niihin on koottu vastineraportiksi, joka on selostuksen liitteenä ehdotusvaiheen aineistossa.
- Kaavaehdotus valmistui huhtikuussa 2022. Se on laadittu luonnosvaiheessa saadun palautteen ja kunnan tavoitteiden pohjalta.
- Kunnanhallitus päättää kaavaehdotuksen nähtävillesasettamisesta 25.4.2022 93 §.
- Kaavaehdotus nähtävillä 3.5.-2.6.2022
- Kaavaehdotuksesta jätettiin neljä lausuntoa, muistutuksia ei annettu. Nähtävillälöön jälkeen kaavakarttaa tarkistettiin 1.8.2022 pohjavesialueen määräyksen osalta, muita tarkennuksia ei tehty.
- Hyväksyminen (MRL 67 § ja MRA 94 §)
- Kaavan hyväksymisestä päättäminen kunnanvaltuusto 26.9.2022 (MRL 37 § ja 52 §)
- Voimaantulo 29.11.2022 (MRA 93 §)

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 8. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tutkia korttelialueen laajentaminen, kun alueen liikenteelliset suunnitelmat ovat muuttuneet, eikä eritasoliittymään varautuminen ole tavoitteena enää. Suunnittelussa huomioidaan kantatien 54 vuonna 2022 valmistunut aluevaraussuunnitelma.

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on päivittää korttelialueen laajuutta liikenteellisten suunnitelmien muututtua.



## Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

### Maakuntakaavoitus

Kunnan tavoitteet asemakaava-aluetta koskien ovat linjassa maakuntakaavan kanssa.

### Yleiskaavoitus

Yleiskaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueen reservialueena, jossa tulee huomioida sijoittuminen pohjavesialueella. Asemakaavan tavoitteet ovat linjassa yleiskaavan kanssa.

### Kantatien 54 suunnitelmat

Kantatie 54:n kehittämisselvityksen päivitykseen liittyen Silmänkannon kohdalle suunnitellusta eritasoliittymästä on luovuttu, minkä lisäksi on suunnitteilla kevyen liikenteen yhteydet sekä Kormun että Riihimäenportin suuntiin. Kantatie 54 aluevaraussuunnitelman varaukset otetaan huomioon kaavan laadinnassa.

## 4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

### Osallisten tavoitteet kaavaluonnosvaiheessa

Kaavaluonnoksesta jätettiin kolme lausuntoa, joissa kahdessa ei ollut huomautettavaa. Mielipiteitä ei jätetty. Hämeen ELY-keskus kommentoi, että hulevesien hallinta olisi hyvä suunnitella jo asemakaavavaiheessa. ELY-keskus huomautti myös, että kaavaselostuksessa tulisi avata paremmin, mistä liikenteellisten suunnitelmien muutoksessa on kyse. Lisäksi kaavan liikenteelliset vaikutukset tulisi kuvata ja huomioida aluevaraussuunnitelman varaukset. Kantatien aluevaraussuunnitelman tilantarve on tarkastettu. Lausuntoihin on laadittu vastineet, jotka on koottu erilliseen vastineraporttiin.

Osallisten tavoitteita täydennetään kaavan edetessä.

### Osallisten tavoitteet kaavaehdotusvaiheessa

Kaavaehdotus oli nähtävillä

Kaavaehdotuksesta jätettiin neljä lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Hämeen ELY-keskus kommentoi, että pohjavesialueen kaavamääräystä voisi täydentää. Hämeen liitolla ja Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ollut lausuttavaa. Hämeenlinnan kaupunginmuseo kommentoi, mikäli kaavaprosessin yhteydessä tulee tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä Kanta-Hämeen alueelliseen vastuumuseoon. Muutoin Hämeenlinnan kaupunginmuseolla ei ollut kommentoitavaa kaavaehdotukseen. Lausuntoihin on laadittu vastineet, jotka on koottu erilliseen vastineraporttiin.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen pohjavesialueen määräystä on tarkistettu ELY-keskuksen lausunnon perusteella. Muita tarkennuksia ei tehty.

## 4.3.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavasunnittelu on käynnistetty kesäkuussa 2021.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla osoitetaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varasto rakennusten korttelialueiden (voimassa olevan asemakaavan korttelit 156 ja 157) laajentuminen yhdeksi korttelialueeksi (TY), korttelialue laajenee hieman etelään päin ja samalla kortteleiden välille osoitettu rakentamaton osa Kantotiestä kumotaan. Asemakaavalla ei osoiteta muutoksia virkistysalueiden määrään.

Asemakaavan pinta- ala on yhteensä 5,5188 hehtaaria.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Työssä on noudatettu asemakaavan sisältö tavoitteita ja tilaajan toiminnallisia tavoitteita.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

TY Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Ajoneuvoliittymien järjestäminen on kielletty Silmäkannontien alkupäässä ja Kantotien sekä Silmäntien kulmauksessa. Korttelialueilla on huomioitava pohjavettä koskevat määräykset.

Korttelialueen pinta-ala on 3,9736 hehtaaria. Korttelialueen tehokkuusluvaksi on osoitettu  $e=0,50$ , jolla rakennusoikeutta muodostuu 19868 kerrosalaneliömetriä. Kerroskorkeudeksi on osoitettu 2.

Korttelialuetta koskevat yleiset määräykset:

- Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 5 metriä.
- Tonttijako on ohjeellinen.
- Alueelle saa sijoittaa puistomuuntamoita.
- Alueella saa sijoittaa yhden ympäröivästä maanpinnasta mitattuna enintään 50 metriä korkean mainostornin.
- Tonteille tulee laatia hulevesisuunnitelma. Hulevedet pyritään imeyttämään ja viivyttämään tonteilla ja ohjaamaan avo-ojissa hulevesien viivytyks- ja varastointialtaaseen. Imeytysrakenteisiin tai ojiin johdettavat hulevesiviemärit on varustettava sulkuventtiileillä, jotka voidaan sulkea onnettomuustilanteissa. Kohteissa, joissa ympäristölle vaarallisten kemikaalien teollinen käsittely ja varastointi on merkittävää ja niiden sekoittuminen sammutusvesiin onnettomuustilanteissa on mahdollista, tulee tämän estäminen huomioida hulevesisuunnitelmassa.
- Pysäköinti-, liikenne-, lastaus- ja purkualueet tulee päällystää vettäläpäisemättömillä pinnoitteilla. Lastausalueiden hulevedet tulee käsitellä haitattomiksi johtamalla ne öljynerottimen kautta imeytysrakenteisiin tai avo-ojiin.

- Alueelta viemäriin johdettavien jätevesien laatu ei saa aiheuttaa haittaa jätevedenpuhdistamon toiminnalle eikä viemäriverkostolle. Alueelle sijoittuvien yritysten tulee tarvittaessa selvittää ennen liittymissopimusta viemäriin johdettavien jätevesien laatu ja tarve riskiselvitysten laatimiseen.
- Rakennusten julkisivuihin ja katoille voidaan asentaa aurinkopaneeleita tai -keräimiä.
- Tontit tulee rakentaa ja massoitella siten, etteivät piha-alueet avaudu kantatien 54 suuntaan. Kantatien 54 puoleisten rakennusten julkisivuihin tulee kiinnittää erityistä huomiota melusuojauksen ja tielle avautuvien näkymien suhteen. Alueen ulkovalaistus sekä rakennusten julkisivuvalaistus on toteutettava siten, ettei se aiheuta haittaa kantatien 54 liikenteelle.
- Alueelle rakennettaessa tulee rakenteiden sijoittamisella huomioida koneiden ja laitteiden sekä lastausäänien aiheuttaman melun torjunta lähimpiin asuinrakennuksiin nähden.
- Tontin rakennusosalalle rakennetusta kerrosalasta saadaan rakentaa 5 % tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja, kuitenkin enintään 200 k-m<sup>2</sup>.
- Tonteille edellytetään rakennettavaksi autopaikkoja seuraavasti:
  - o 1 ap/teollisuus- tai myymälätilojen 100 k-m<sup>2</sup>
  - o 1 ap/varastotilojen 150 k-m<sup>2</sup>

### 5.3.2 Muut alueet

#### EV Suojaviheralue

*Alueelle ei saa sijoittaa mainoksia, rakennuksia eikä muita rakennelmia, lukuun ottamatta tarvittavia suoja-aitoja. Alueelle voidaan sijoittaa huleveden hidastamiseen tarvittavia oja ja kosteikkoja. Hulevesien hallinnalle ei saa aiheuttaa vaaraa maantien kuivatukselle eikä vesimäärä maantien alaisiin rumpuihin saa kasvaa nykytilanteesta.*

Kaava-alueen eteläosaan, kantatien 54 varteen on osoitettu suojaviheralue, jonka pinta-ala on 1,1306 hehtaaria.

#### VL-2 Lähivirkistysalue

*Alueelle voidaan sijoittaa huleveden hidastamiseen tarvittavia kosteikkoja. Alueelle voidaan varastoida tämän kaava-alueen maan muokkauksesta ja rakentamisesta syntyviä puhtaita täyttömaita pohjavesi- ja maisemalliset seikat huomioiden.*

Lähivirkistysalueeksi osoitetun alueen pinta-ala on 0,3830 hehtaaria ja se sijaitsee korttelialueen ja Riihimäen kaupungin välisellä alueella.

#### Katualue

Aluevaraussuunnitelman tilavaraukset huomioiden kaavalla osoitetaan Silmänkannontie katualueena pieni osuus entistä suojaviheraluetta. Katualueena on osoitettu 0,0231 hehtaaria.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Arvioinnissa tarkastellaan asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Kaavan vaikutuksia on MRL 9 § mukaisesti arvioitu vertaamalla nykyistä maankäytön tilannetta tilanteeseen, jossa kaavaratkaisun kaikki aluevaraukset ovat toteutuneet. Arviointi on tehty asiantuntijatyönä hyödyntäen kaava-aluetta koskevia selvityksiä, kartta- ja maastotarkasteluja, asukastapaamisia sekä viranomaiskannanottoja.

Asemakaavaluonnos on laadittu pohjaksi MRL 62 §:n mukaiselle kaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutukselle. Vuorovaikutus järjestetään MRA 30 §:n mukaisesti asettamalla kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla osallisille tilaisuus esittää mielipide. Vaikutustenarvioinnin taustalla on hyödynnetty aiemmin laadittuja selvityksiä.

### 5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella ei katsota olevan erityistä vaikutusta ihmisten elinoloihin tai elinympäristön laatuun, sillä muutos nykyiseen asemakaavaan on vähäinen.

### 5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuuriperintöön ja taajamakuvaan

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan voidaan katsoa olevan vähäiset, sillä alue sijaitsee rakentuvalla yrittäjäalueella.

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä, joten asemakaavalla ei ole vaikutusta alueen arkeologiseen kulttuuriperintöön.

### 5.4.3 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Asemakaavalla huomioidaan alueen sijoittuminen pohjavesialueelle.

Asemakaava ei sijaitse maiseman kannalta arvokkaalla alueella. Alueella ei ole juurikaan luonnontilaista ympäristöä eikä siellä harjoiteta maa- ja metsätaloutta.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan, pienilmastoon, luonnonympäristöön, vesistöihin tai vesitalouteen, maa- ja metsätalouteen eikä luonnonsuojeluun.

#### 5.4.4 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutoksella mahdollistetaan yritystoimintaan soveltuvan korttelialueen laajentaminen, millä voidaan katsoa olevan positiivisia vaikutuksia elinkeinoelämän ja talouden kehittymiseen.

#### 5.4.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavalla osoitetaan vähäinen laajentuminen teollisuusrakennusten korttelialueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kaavamuutos lisää korttelialuetta noin 0,6 hehtaaria. Muutoksella ei katsota olevan erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen tai liikenteeseen. Kaava huomioi Kantatie 54 aluevaraussuunnitelman varaukset.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavalla ei ole erityistä vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin.

### 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

### 5.7 Nimistö

Kaavalla ei osoiteta uutta nimistöä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta seuraa Lopen kunnan rakennusvalvontaviranomainen.