

LOPPI
KIRKONKYLÄ

S- MARKETIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas)

30.11.2021, 8.4.2022, 9.2.2023

TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: S-marketin asemakaavan muutos
Kunta: Loppi (433)

Asemakaavan muutos koskee tiloja Erkkilä 433-405-57-263, Hannula 433-405-57-41 ja Kotirinne 433-405-57-42, osia tilasta Reunala 433-405-57-245 sekä osaa yleisen tien alueesta 433-895-2-15.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 16 tonttia 11 (liike- ja toimistorakennusten korttelialue K) ja tonttia 12 (erillispientalojen korttelialue AO), osaa tontista 14 (yleisten rakennusten korttelialue Y), osaa moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueesta AM sekä yleistä pysäköintialuetta (LP) ja yleisen tien aluetta vierialueineen (LYT).

Asemakaavan laadittaja: Lopen kunta
Yhdystie 5
12700 Loppi
Yhteyshenkilö:
Tekninen johtaja Tapio Jokela
puh. 040 330 6048
Tapio.Jokela@loppi.fi

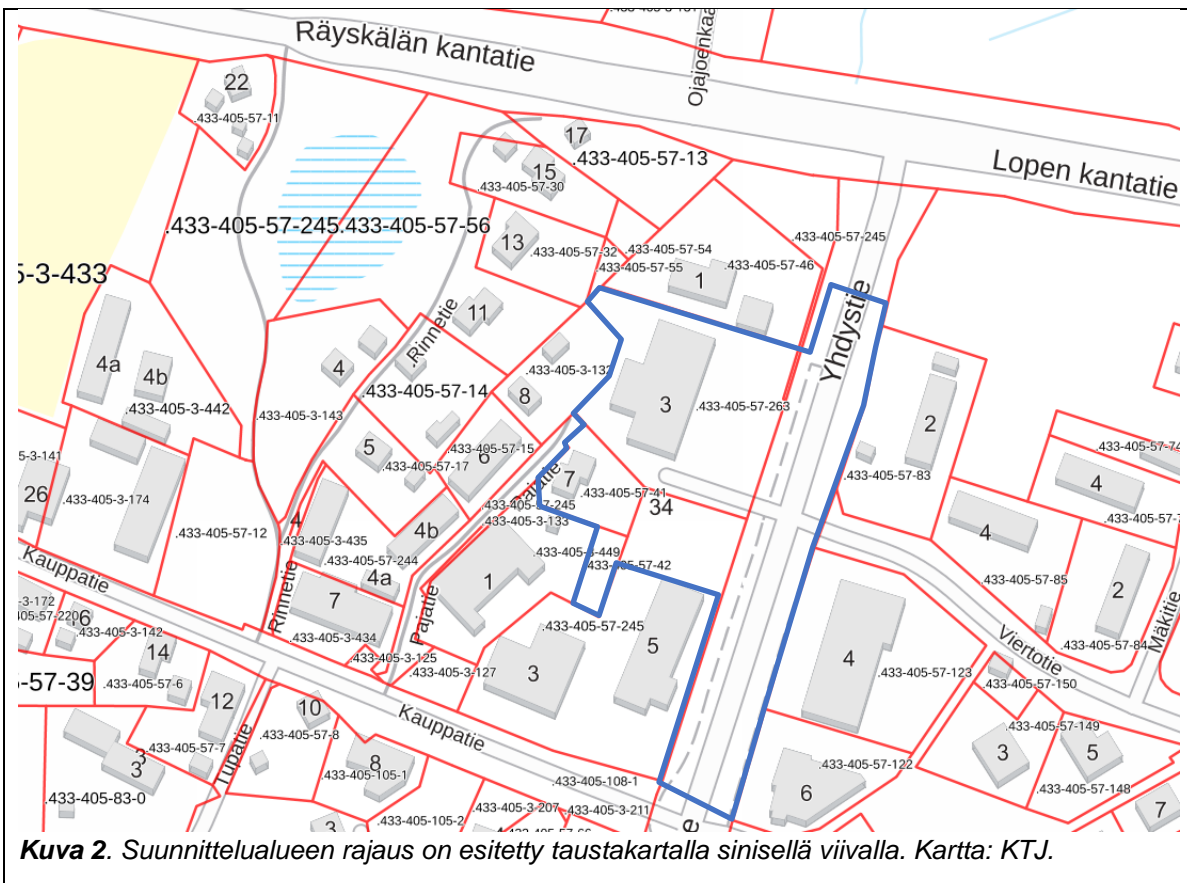
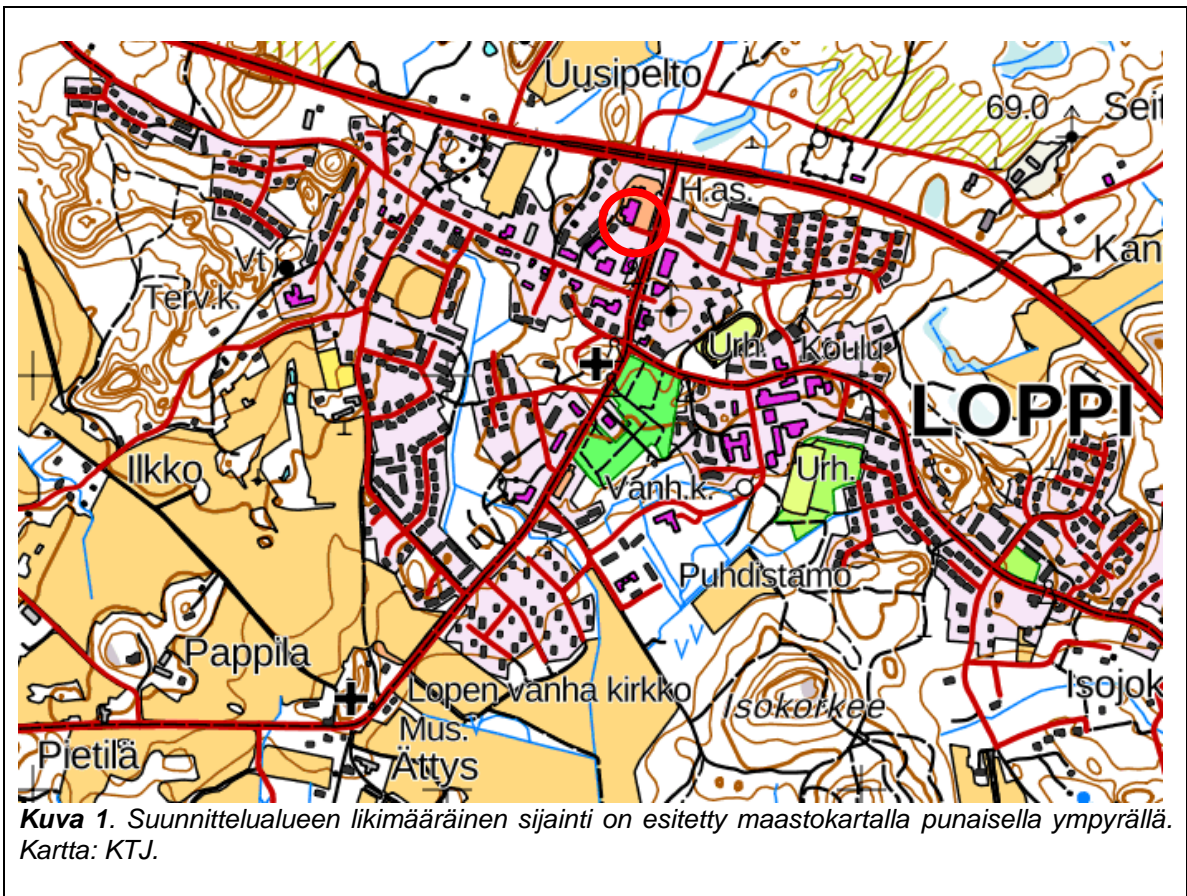
Alueen maanomistajat: Erkkilä 433-405-57-263 Hämeenmaan kiinteistöt Oy
Hannula 433-405-57-41, Kotirinne 433-405-57-42 ja
Reunala 433-405-57-245 Lopen kunta
433-895-2-15 Suomen valtio

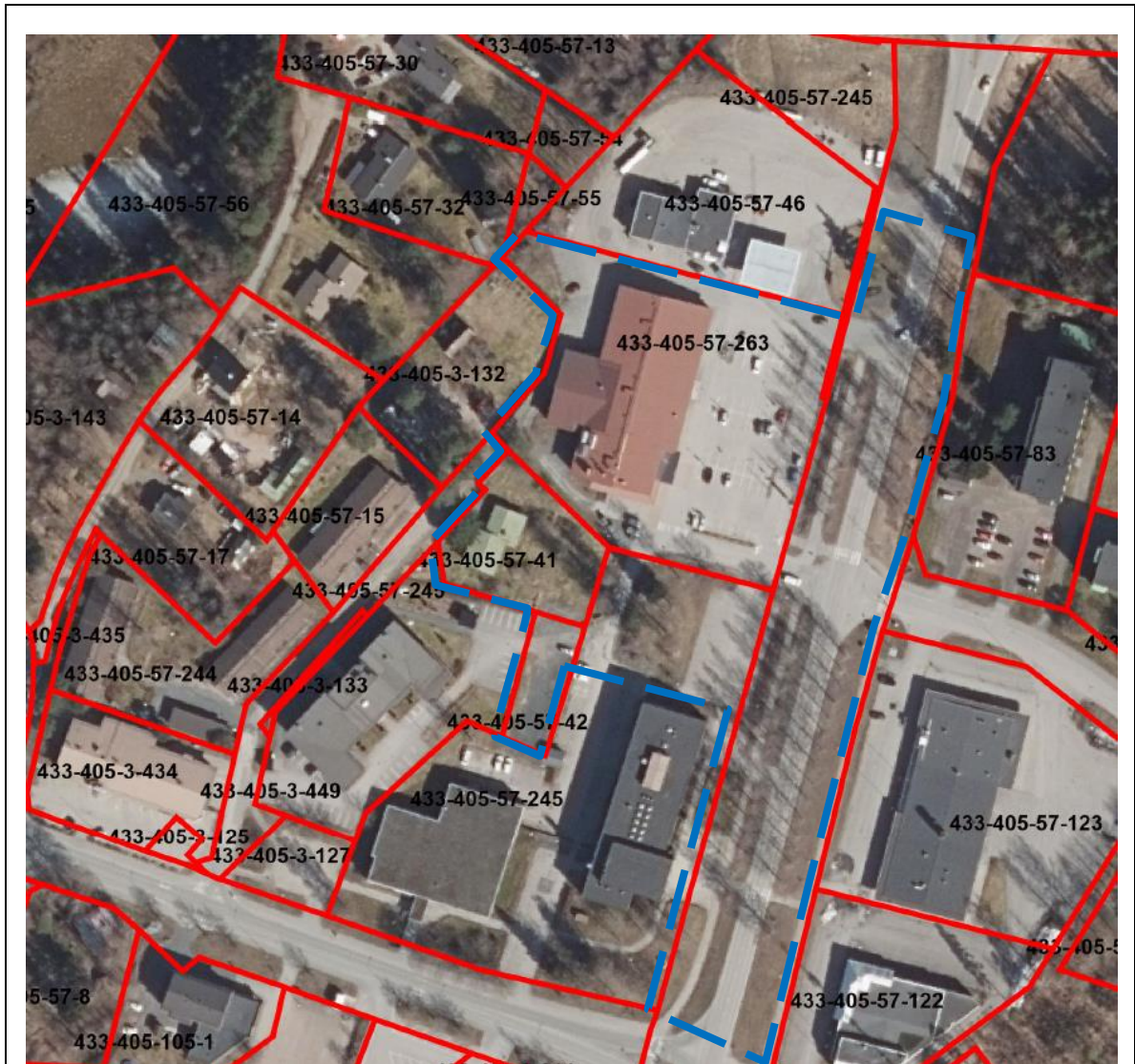
Asemakaavan laatija: Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA
Yhteyshenkilö: Arto Remes
puh. 040 1629193
arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

SUUNNITTELUALUE JA NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lopen kirkonkylän keskustassa. Kaavan muutosalueesta sijaitsee pääosiltaan Yhdystien länsipuolella. Myös Yhdystien liikennealue välillä kt54 risteysalue- Kauppapatin risteys kuuluu kaavan muutosalueeseen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,96 ha.

Alueella sijaitsee S-marketin liikerakennus. S-marketin kiinteistön piha-alueet ovat pääosin pysäköintikäytössä. Liikerakennuksen eteläpuolisella kiinteistöllä 433-405-57-41 sijaitsee omakotitalo. Alueen eteläosassa on kunnanviraston käytössä oleva pysäköintialue sekä sähkömuuntamo. Myös kiinteistön Kotirinne 433-405-57-42 alue on pysäköintikäytössä. Alueella on myös kaupan ja kunnanviraston ajoneuvoliikenteen käytössä olevia kulkuväyliä. Yhdystien liikennealueella sijaitsee kaksikaistainen ajorata, kevyenliikenteen väyliä sekä ajoneuvoliittymiä.





Kuva 3. Suunnittelualueen raja on esitetty ilmakuvalla sinisellä katkoviivalla. Lähde: Lopen karttapalvelu <https://loppi.karttatiimi.fi>.

SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Osuuskauppa Hämeenmaa on kehittämässä Lopen kirkonkylän S- marketin palvelutasoa. Nykyisen palvelutason parantaminen edellyttää S- marketin liikerakennuksen laajentamista sekä pysäköintipaikkojen lisäämistä. Hankkeen valmistelussa on tullut esille tarve päivittää alueen voimassa olevaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutos koskee ensisijaisesti Hämeenmaan Kiinteistöt Oy:n omistamaa tilaa 433-405-57-263, jonka osalta tavoitteena on nostaa asemakaavan liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rakennusoikeus 1900 k-m²:stä 3000 k-m²:iin huomioiden nykyinen S-marketin liikerakennus ja siihen suunnitella oleva laajennusosa sekä mahdolliset tulevat laajennustarpeet.

Lisäksi asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kaupan pysäköintialueiden kehittäminen. Tavoitteena oleva kaupan pysäköintialueiden laajentaminen edellyttää asemakaavan muuttamista kunnanviraston pohjoispuolella sijaitsevan LP-alueen (Yleinen pysäköintialue) osalta sekä LP-alueen viereisillä kaavan Y-alueen (Yleisten rakennusten

korttelialue) osilla. Tavoitteena on muuttaa tämä alue palvelemaan kaupan pysäköintiä samalla huomioiden kunnanviraston työpaikka- ja asiakaspysäköintitarve sekä tarve säilyttää kulkuyhteys kunnanviraston takana oleville työntekijöiden pysäköintipaikoille. Kunnan tavoitteena on muuttaa kunnanviraston pysäköintialueen pohjoispuolinen kulkuväylä kaduksi/asemakaavatieksi ja nimetä katu/asemakaavatie motocrossin nelinkertaisen maailmanmestarin Heikki Mikkolan kunniaksi Heikki Mikkolan kaduksi.

Kaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun perusteella voimassa olevan asemakaavan mukainen Yhdystien liikennealue tulee liittää välillä kt54 risteysalue- Kauppatien risteys kaavamuutosalueeseen ja muuttaa liikennealue tältä osin katualueeksi, mikä mahdollistaisi kaupan korttelialueen suunnittelun kaavamuutoksen alkuperäisen tavoitteen mukaisesti.

Kaavamuutosaluetta laajennettiin kaavaprosessin aikana kunnan omistamille tiloille 433-405-57-41 (korttelin 16 AO- tontti 12) ja 433-405-57-42 (osa korttelin 16 Y- tontin 14 alueesta). Tavoitteena on järjestää kiinteistön 433-405-57-41 kautta kevyenliikenteen yhteys Pajatien ja kaupan alueen välille ja osoittaa kiinteistön 433-405-57-41 pohjoisosasta kais-tale kaupan liiketontin alueeksi. Samalla muu osa kiinteistön 433-405-57-41 AO- tontin alueesta sekä kiinteistön 433-405-57-42 Y- korttelinosan alue muutetaan asuin- liike- ja toimistorakennusten (AL) tontiksi ja mahdollistetaan näiden kiinteistöjen kehittäminen osana Pajatien varren nykyistä AL- aluetta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Aiemmat suunnitelmat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää (MRL 4 §). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat valtioneuvoston hyväksymiä alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevia tavoitteita. Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018.

Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

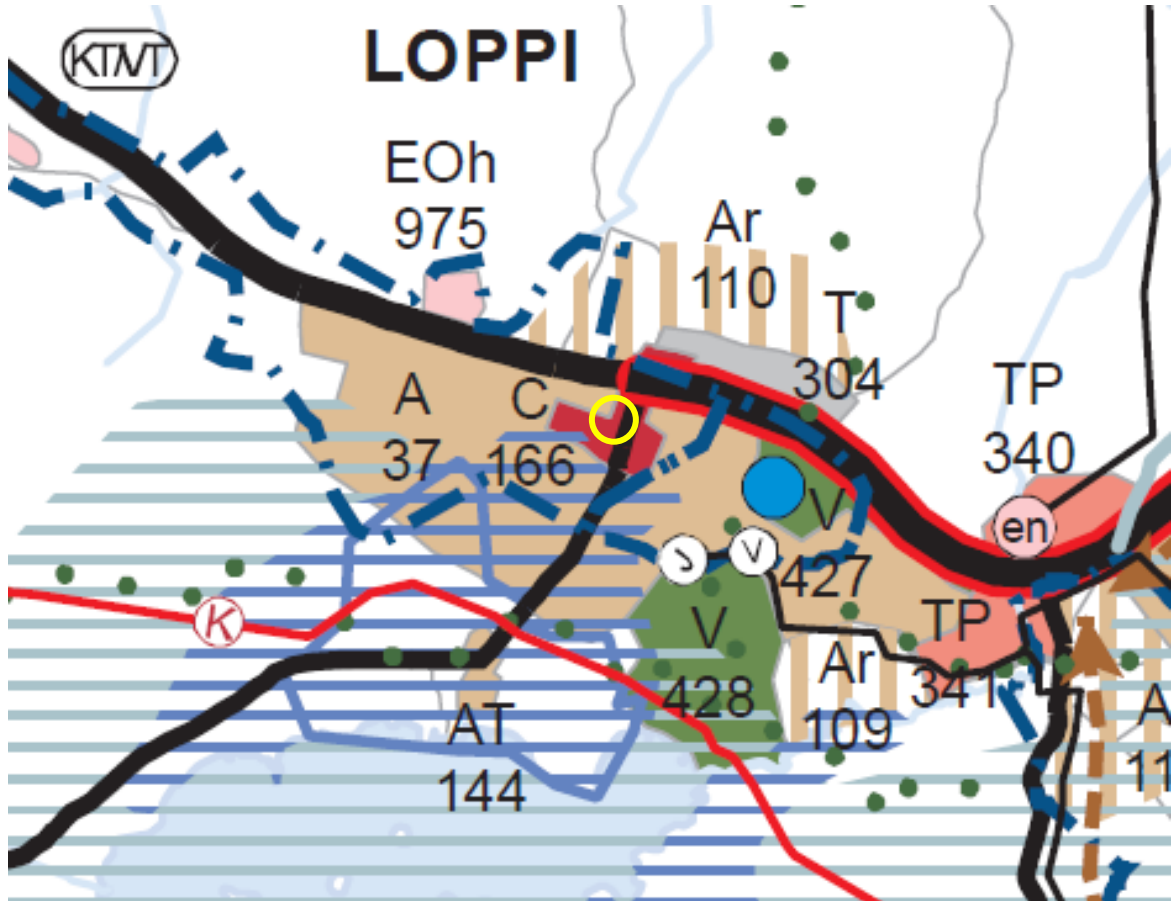
Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 alueeseen (Kuva 4). Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Maakuntavaltuuston 27.5.2019 hyväksymä maakuntakaava 2040 kuulutettiin 12.9.2019 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se oli saanut lainvoiman. Hallinto-oikeus hylkäsi kaikki maakuntakaavasta tehdyt valitukset ja Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 24.9.2021 kaikki valituslupaanomukset. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on siten lainvoimainen (kuulutus 21.10.2021).

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualue on suurimmaksi osaksi keskustatoimintojen aluetta (C166). C- merkinnällä osoitetaan kaupunkien sekä alueellisten palvelukeskusten keskustatoiminnoille tarkoitetut alueet. Merkinnällä osoitetaan näiden keskusten keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Pieni osa asemakaavan muutoksen suunnittelualueesta on taajamatoimintojen aluetta (A37). A-merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet liikenne ja viheralueineen.

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla tärkeällä tai vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella (sininen pistekatkoviiva). Yhdystie on osoitettu maakuntakaavassa merkittäväksi yhdystieksi tai kaduksi (YT).

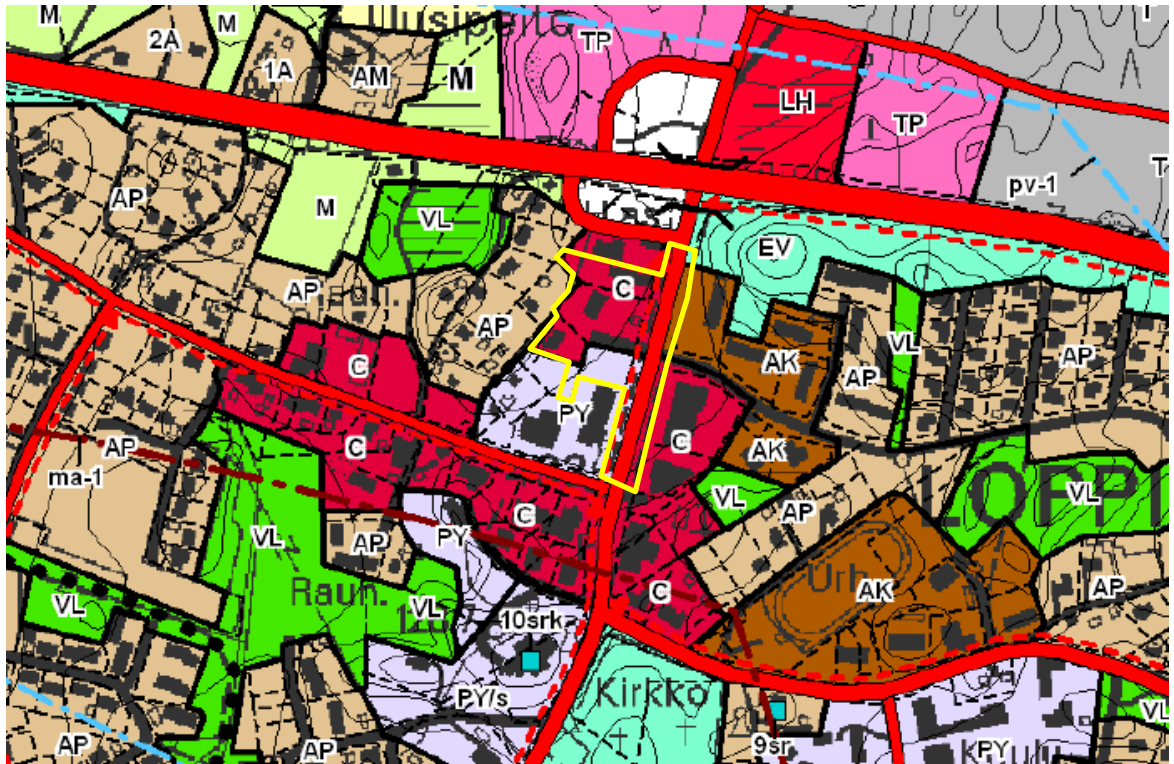
Alueella ei sijaitse maakuntakaava 2040:n oikeusvaikutteisissa liitteissä esitettyjä pieniä luonnonsuojelualueita, luontotyyppialueita tai arvokkaita perinnemaisemia eikä alueelle sijoitu maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Kuva 4. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty keltaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Lopen kunnanvaltuuston 4.6.2007 hyväksymän Kirkonkylän-Jokiniemen tienoon ja ympäröivän maaseudun yleiskaavan alueeseen (Kuva 5). Yhdystien länsipuolinen suunnittelualue on yleiskaavassa pääosin keskustatoimintojen aluetta (C). Alueen eteläosaan on osoitettu yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Pieni osa kiinteistön 433-405-57-263 länsiosan alueesta on yleiskaavan pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alueen itäreunaan Yhdystien varteen on yleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve. Yhdystie on osoitettu yleiskaavassa yhdystienä/kokoojajakautuna. Yhdystien itäpuolelle on yleiskaavassa osoitettu suojaviheraluetta (EV), kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK) ja keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavassa osoitetulle vedenhankinnalle tärkeälle pohjavesialueelle (pv-1).



Kuva 5. Ote Kirkonkylän-Jokiniemen tienoon ja ympäröivän maaseudun yleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti keltaisella viivalla.

Asemakaava

Yhdystien länsipuolella suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa lääninhallituksen 31.5.1966 vahvistama asemakaava nro 1, jossa osa nykyisen tilan 433-405-57-263 alueesta on osoitettu moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (AM).

Suunnittelualueen keskiosassa on voimassa asemakaavan muutos (rakennuskaavan muutos), jonka Hämeen ympäristökeskus on vahvistanut 17.4.2000 (asemakaava nro 45). Tässä asemakaavan muutoksessa suunnittelualueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakennusoikeus on 1900 k-m² ja rakentamisen kerrosluku I (yksi). K- alueen etelä ja länsiosaan on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).

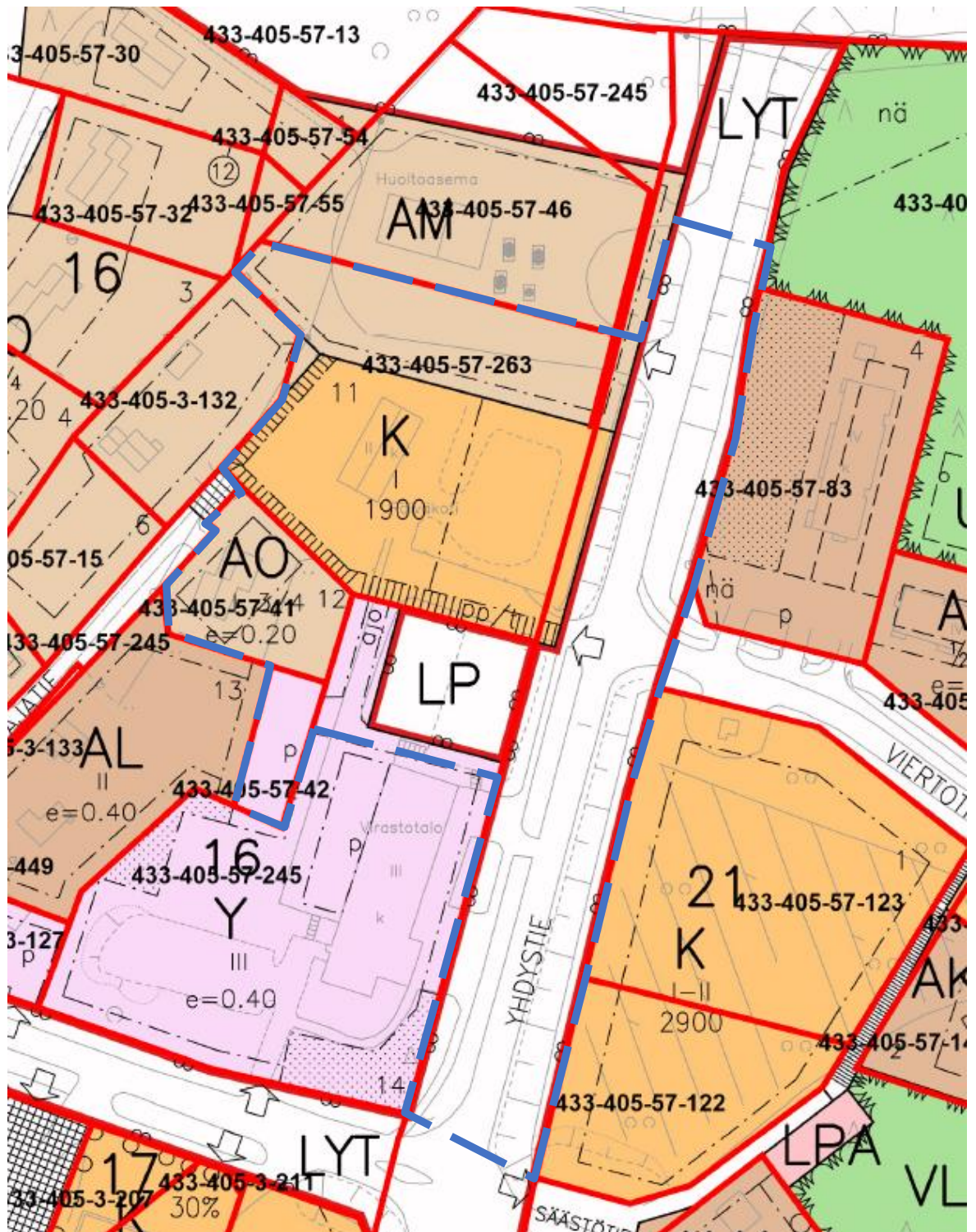
Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa Lopen kunnanvaltuuston 5.3.2007 hyväksymä asemakaavan muutos nro 223. Asemakaavan muutos on koskenut osaa korttelista 16 ja osaa korttelista 20 ja siinä on osoitettu tämän kaavamuutoksen suunnittelualueelle yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), AO- tontti 12 ja yleinen pysäköintialue (LP). Suunnittelualueeseen kuuluvalla yleisten rakennusten korttelialueen osalle on osoitettu pysäköimispaikka (p) ja ajoyhteys (ajo). AO- tontin 12 rakentamisen tehokkuusluku $e=0.20$ ja kerrosluku enintään I $\frac{3}{4}$.

Suunnittelualueeseen kuuluvalla Yhdystien osalla on voimassa neljää eri asemakaavaa (rakennuskaavaa):

- Kirkonkylän rakennuskaavan muutos, joka on laadittu 7.12.1967 (asemakaava nro 2)
- Kirkonkylän rakennuskaavan muutos, jonka Hämeen lääninhallitus on vahvistanut 27.6.1980 (asemakaava nro 11)
- Keskustan rakennuskaavan muutos ja laajennus, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 7.3.1994 (asemakaava nro 32)
- Kirkonkylän rakennuskaavan muutos, laajennus ja kumoaminen, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 21.12.1998 (asemakaava nro 43)

Yhdystie on osoitettu asemakaavoissa yleisen tien aluevarauksina (LYT, LT). Kunnan ajantasa-asemakaavassa Yhdystien alue on esitetty yleisen tien aluevarauksena

vierialueineen (LYT). LYT- alueelle on osoitettu liittymänuolen kaavamerkinnyt kunnanviraston ja S- marketin käytössä olevan jalankululle ja polkupyöräilylle varatun tien (pp/t) kohdalle, jolla on sallittu rakennuspaikalle ajo sekä S- marketin ja huoltoaseman käytössä olevan liittymän kohdalle. Ote Lopen kunnan ajantasa- asemakaavasta on esitetty kuvassa 6.



Kuva 6. Ote Lopen kunnan ajantasa- asemakaavasta. Lähde: Lopen karttapalvelu <https://loppi.karttatiimi.fi>. Suunnittelualue on rajattu sinisellä katkoviivalla.

SELVITYKSET JA SUUNNITTELUAINIESTO

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) tai maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin.

Suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännoiksiä, luonnonsuojelu- tai Natura-alueita. Suunnittelualue sijaitsee Loppi kk:n vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella A (II-luokka). Suunnittelualueen kiinteistön 433-405-57-263 pohjoisrajan läheisyydessä sijaitsee Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohde 100328324. Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo.

Suunnittelualue on kokonaan rakentunutta ympäristöä. Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.

Asemakaavan muutosta varten on laadittu liikenteellinen toimivuustarkastelu (WSP Finland Oy, 24.11.2022). Lisäksi suunnittelualueen liikennejärjestelyjä sekä hulevesien hallintaa selvitetään osana kaupan laajennuksen hankesuunnittelua.

Kaavamuuotos laaditaan 1:2000-mittakaavaiselle asemakaavan pohjakartalle, joka hyväksytään kunnan toimesta.

VAIKUTUSALUE

Asemakaavamuutoksen välitön vaikutusalue rajoittuu kaava-alueelle ja naapurikiinteistöjen alueelle.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN OSALLISET

1. Vaikutusalueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
2. Yritykset, yhteisöt, yhdistykset ja järjestöt
3. Viranomaiset
 - Hämeen ELY-keskus, Uudenmaan ELY-keskus, Hämeen liitto ja Hämeenlinnan kaupunginmuseo/Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo, Kanta-Hämeen pelastuslaitos
 - Lopen kunnan lautakunnat; Ympäristö- ja rakennuslautakunta, tekninen lautakunta

OSALLISTUMINEN JA KAAVOITUSMENETTELY

Kaavaprosessi

Vireille tulovaihe	<ul style="list-style-type: none"> • Kaavoitushakemuksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (oas) laatiminen • Kaavaprosessin käynnistyspäätös ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman hallinnollinen käsittely kunnassa (kh) • Kuulutus ja tiedottaminen kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta • Osallisilla on mahdollisuus esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti • Viranomaisille tiedoksi • Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu • Oas nähtävillä koko kaavoituksen laatimisvaiheen ajan
Valmisteluvaihe (kaavaluonnosvaihe)	<ul style="list-style-type: none"> • Tarvittaessa viranomaisneuvottelu • Kaavaluonnoksen ja -selostuksen laatiminen • Kaavaluonnoksen hallinnollinen käsittely kunnassa (kh) • Kuulutus ja tiedottaminen kaavaluonnoksen nähtävillä olosta (nähtävillä 30 vrk) • Osallisilla on mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta ja kaavan valmisteluaineistoista mielipiteensä nähtävillä oloaikana kirjallisesti tai suullisesti

	<ul style="list-style-type: none"> • Viranomaislausunnot
Kaavaehdotusvaihe	<ul style="list-style-type: none"> • Vastineet saatuun osallispalautteeseen • Kaavaehdotuksen laatiminen • Kaavaehdotuksen hallinnollinen käsittely kunnassa (kh) • Kuulutus ja tiedottaminen asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta (nähtävillä 30 vrk) • Osallisilla on mahdollisuus esittää kaavaehdotuksesta kirjallinen mielipide (muistutus) nähtävillä oloaikana • Viranomaislausunnot • Tarvittaessa viranomaisneuvottelu
Hyväksymisvaihe	<ul style="list-style-type: none"> • Vastineet kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen • Kaavamuutoksen hyväksymisasiakirjojen laatiminen • Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää Lopen kunnanvaltuusto • Asemakaavamuutoksen hyväksymistä koskevaan päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Kaavamuutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan Lopen kunnan verkkosivuilla, Aamuposti Viikko -lehdessä ja Lopen Lehdessä. Lisäksi naapuritilojen maanomistajille lähetetään tiedotuskirjeet edellä mainituissa kaavavaiheissa.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteuttamisen mahdollisia vaikutuksia arvioidaan seuraavasti:

Arvioitavat tekijät	Sisältö
Ympäristövaikutukset	Rakennettu ympäristö - taajamakuva Luonnonympäristö - luonnonympäristön ominaispiirteet - pohjavesialue
Sosiaaliset vaikutukset	Vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat Ympäristön viihtyvyys ja turvallisuus, ihmisten elinolot
Yhdyskuntarakenne	Taajamarakenne Liikenne ja tekninen huolto
Taloudelliset vaikutukset	Elinkeinotoiminta, palvelut, kuntatalous

AIKATAULU

VAIHE	AJANKOHTA
Kaavan vireille tulo / OAS nähtävillä	21.12.2021–20.1.2022
Kaavaluonnos nähtävillä	31.5.-30.6.2022
Kaavaehdotus nähtävillä	Tavoite 02-03/2023
Kaavan hyväksyminen	Tavoite 04-05/2023

YHTEYSTIEDOT JA PALAUTE

Asemakaavan muutoksen suunnittelutyöstä vastaa Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaan Hämeenlinnan toimisto. Lopen kunnan yhteyshenkilönä kaavatyössä toimii tekninen johtaja Tapio Jokela. Mahdolliset mielipiteet kaavamuutoksen vireilletulo- ja valmisteluvaiheissa ja mielipiteet (muistutukset) ehdotusvaiheessa tulee osoittaa kirjallisesti Lopen kunnanhallitukselle.

Lopen kunta:

Lopen kunta
Kunnanhallitus
Yhdystie 5
12700 Loppi

Tekninen johtaja Tapio Jokela
puh. 040 330 6048
Tapio.Jokela@loppi.fi

Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617 Arto Remes
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 Hämeenlinna
puh. 040 1629193
arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

