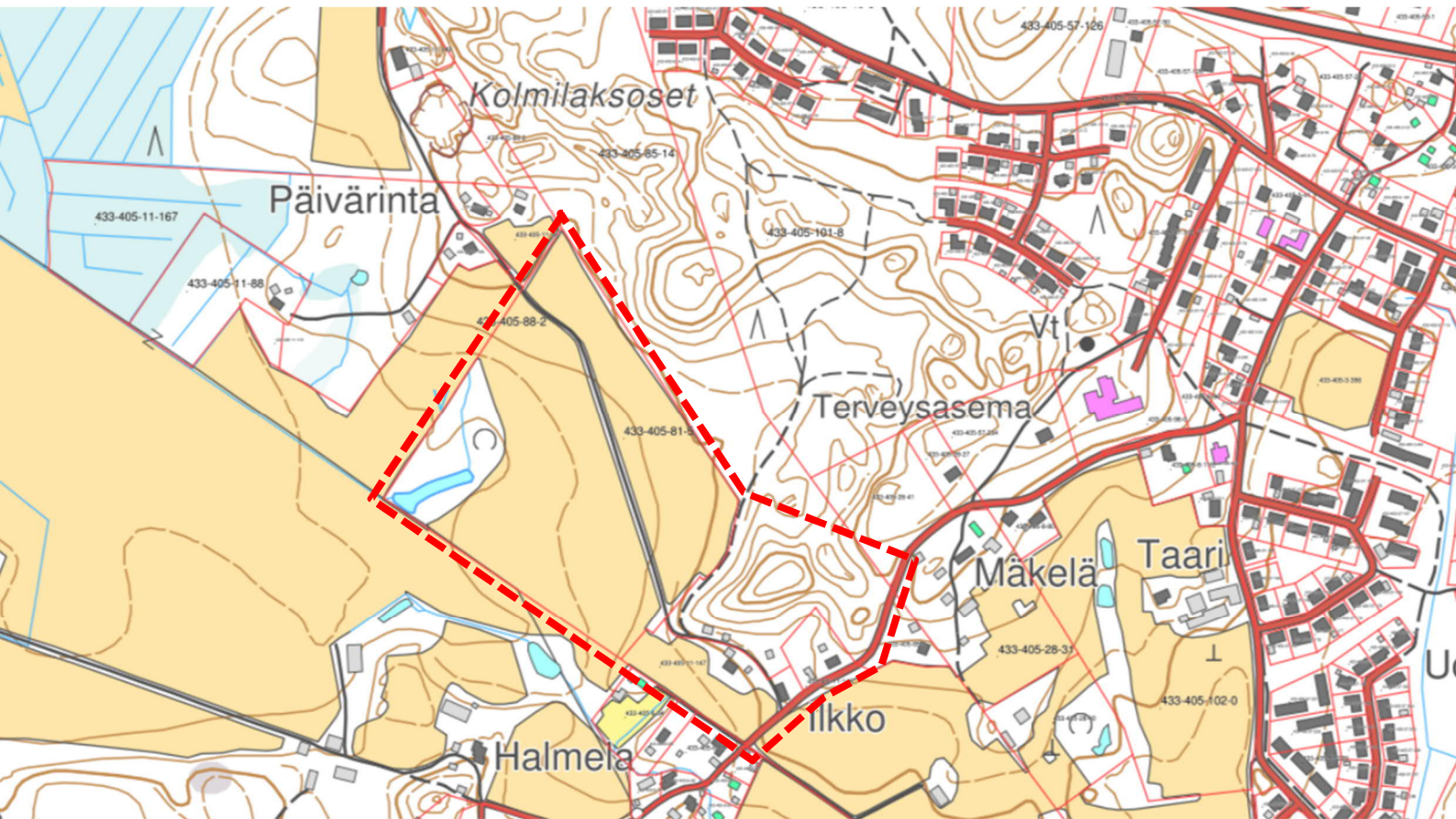


Lopen kunta

LÄHDEMÄEN ALUE

ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS
24.2.2022



LÄHDEMÄEN ALUE

ASEMAKAAVA

SISÄLLYSLUETTELO

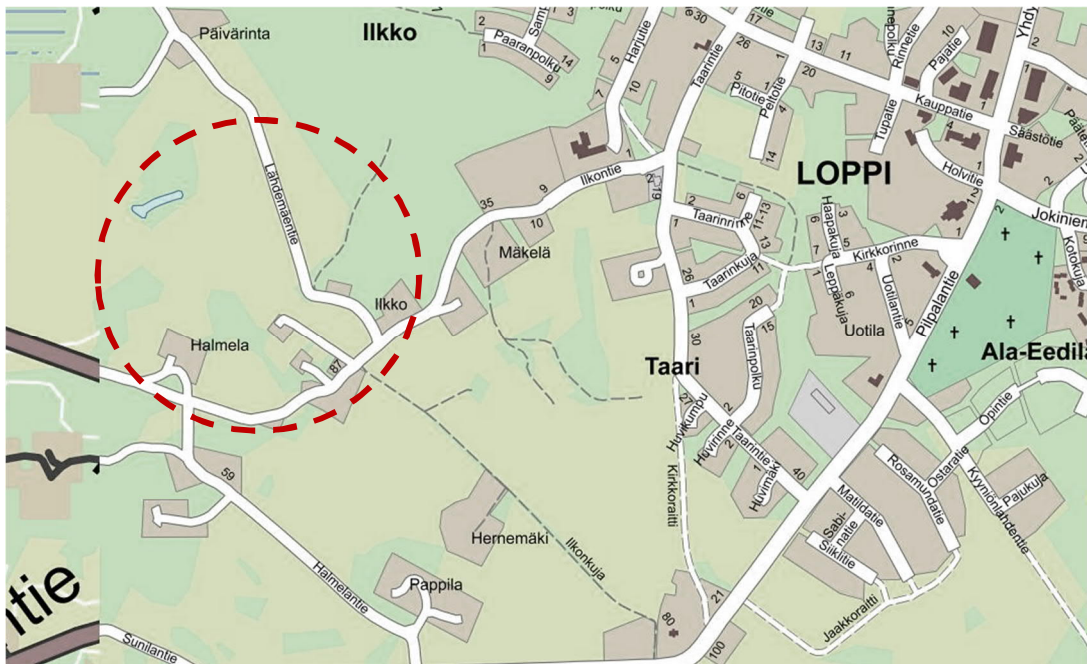
1	Osoite	1
2	Aloite	1
3	Suunnittelualue	1
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	1
4	Lähtötiedot	2
4.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	2
4.2	Maakuntakaava	2
4.3	Yleiskaava	5
4.4	Asemakaava	7
4.5	Pohjakartta	7
4.6	Rakennusjärjestys	7
4.7	Maanomistus	7
4.8	Kunnallistekniikka	7
5	Suunnittelutehtävä ja tavoitteet	8
6	Osalliset	8
7	Vuorovaikutus ja aikataulu	9
7.1	Vireilletulo	9
7.2	Luonnosvaihe	9
7.3	Ehdotusvaihe	9
7.4	Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen	9
7.5	Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät	10
7.5.1	Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu	10
7.5.2	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät	10
8	Palaute ja yhteystiedot	10

LÄHDEMÄEN ALUE ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS

1 OSOITE

Lähdemäentie, 12700, Loppi



Kuva 1. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti opaskartalla punaisella katkoviivalla.
(Opaskartta, Lopen kunta, karttapalvelu)

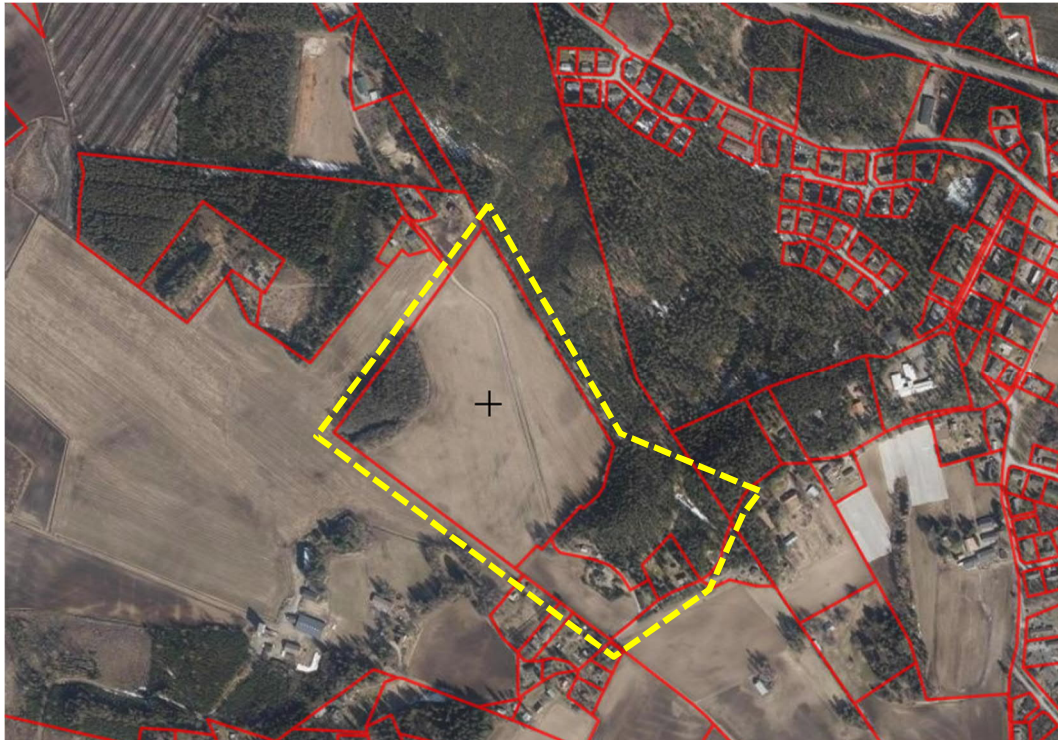
2 ALOITE

Kaavatyöhön on ryhdytty kunnan aloitteesta.

3 SUUNNITTELUALUE

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaava-alue sijoittuu Lopen keskusta luoteeseen ja koskee kiinteistöä 433-405-81-5 sekä sen kaakkoispuolisia alueita. Itäosastaan alue rajautuu metsäalueeseen. Suunnittelualueen länsiosassa on pieni metsäsaareke, jossa sijaitsee metsälampi. Kaavoitettava alue on pääosin rakentamaton. Kiinteistön pinta-ala on noin 12,4 ha. Vireilletuloalue käsittää tämän lisäksi myös alustavat liikennevytydet alueelle.



Kuva 2. Asemakaava-alueen likimääräinen rajausta keltaisella katkoviivalla.
(Ilmakuva, maanmittauslaitos.fi/karttapaikka)

4 LÄHTÖTIEDOT

4.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

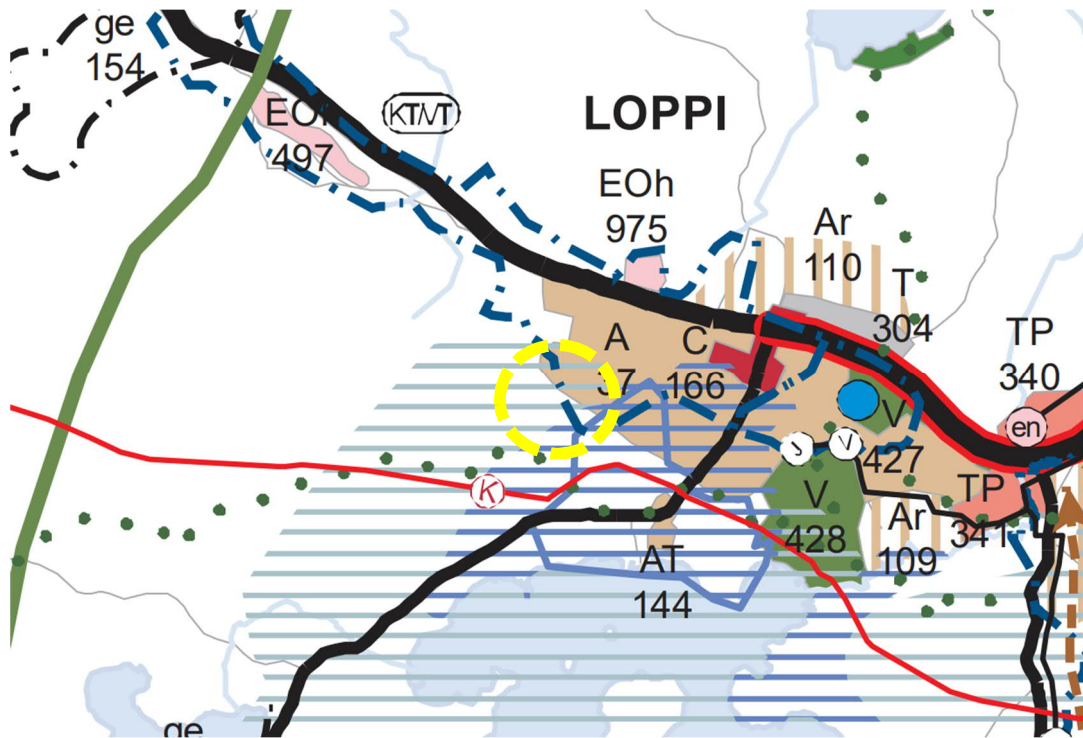
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tässä asemakaavatyössä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista nousevat esille erityisesti, kestävä liikkuminen, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

4.2 Maakuntakaava

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 3. Ote kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040 (Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella katkoviivalla.)

A

A Taajamatoimintojen alue (A37)

Suunnittelumääräys: Aluetta suunnitellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoituneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta huolehtimalla joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuudesta, sujuvuudesta ja turvallisuudesta. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovittava ympäristöönsä tavalla, joka ottaa huomioon alueen luontaiset ominaisuudet ja piirteet. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.



Tärkeä tai vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue

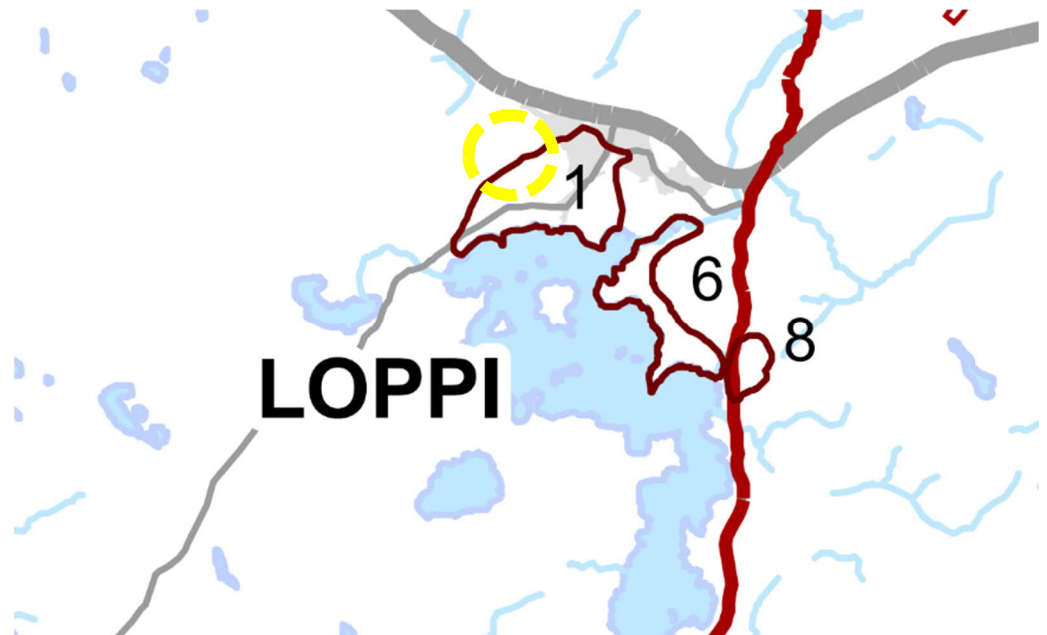
Suunnittelumääräys: Aluetta koskevat toimenpiteet tulee suunnitella siten, että ne tukevat vesienhoidon tavoitteita ja etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua. Alueella tulee erityisesti ottaa huomioon pohjavesien pilaantumiskit ja niiden edellyttämät riskienhallintatoimet tulee selvittää tapauskohtaisesti.

Kehittämissuositus: Pohjavesialueille tulisi laatia suojelusuunnitelma.



Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelumääräys: Alueiden ja liitekartalla esitettyjen kohteiden suunnittelussa ja ylläpidossa on otettava huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen. Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa tulee turvata ja edistää kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

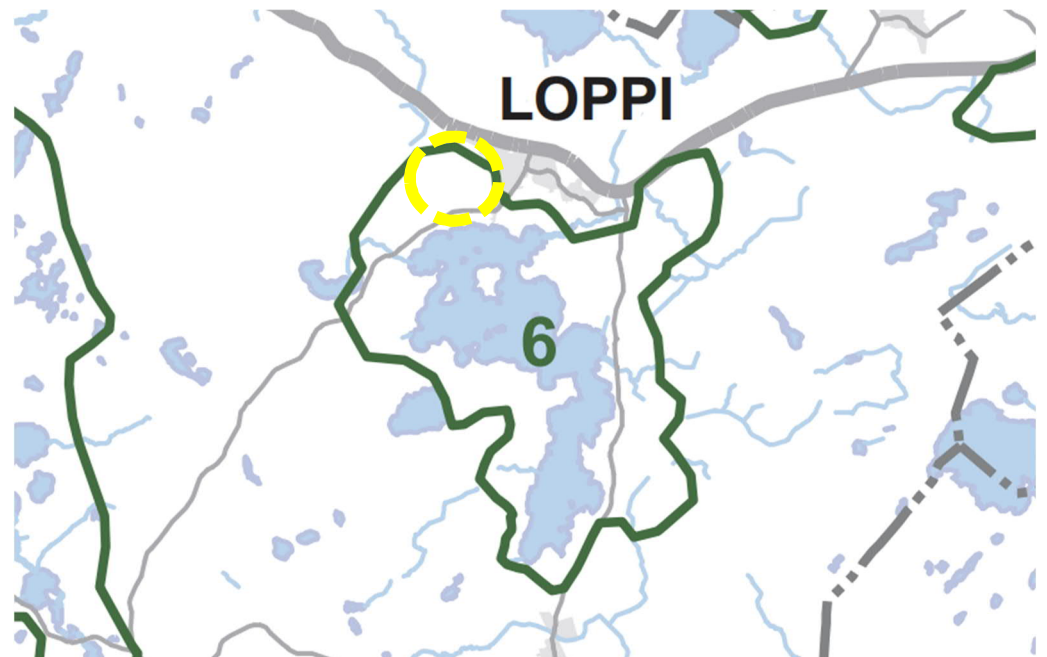


Kuva 4. Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Lopen kirkonkylän kulttuurimaisema (1). Lähde: Kanta-Hämeen Maakuntakaava 2040 Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Selostuksen liite). (Alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella katkoviivaympyrällä.)



Maakunnallisesti merkittävä maisema-alue

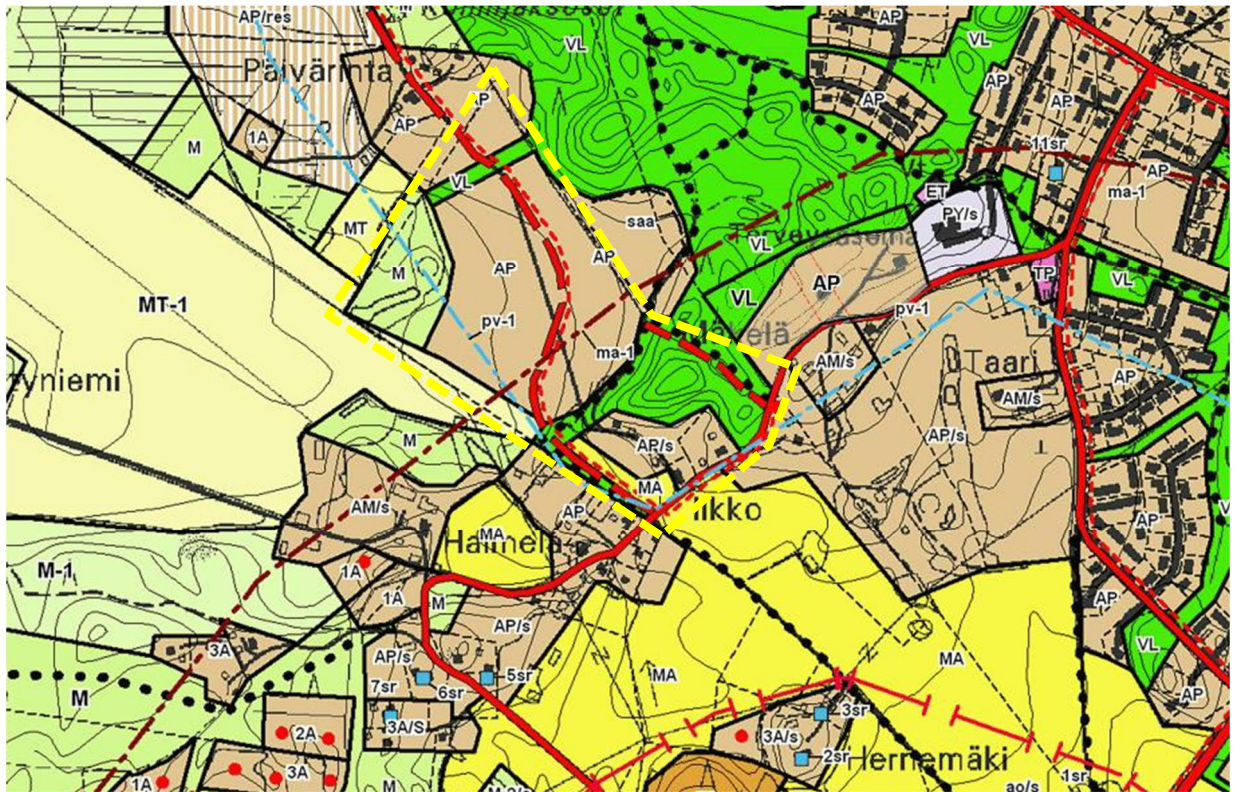
Suunnittelumääräys: Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Kuva 5. Maisema-alueet, Loppijärven kulttuurimaisemat (6). Lähde: Kanta-Hämeen maakuntakaava2040, maisema-alueet (Selostuksen liite). (Alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella katkoviivaympyrällä.)

4.3 Yleiskaava

Kirkonkylän-Jokiniemen tienoon ja ympäröivän maaseudun yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.6.2007 § 44. Suunnittelualue on yleiskaavassa pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), osin lähivirkistysaluetta (VL), osin maa- metsätalousvaltaista aluetta (M) ja maa- metsätalousaluetta (MT-1).



Kuva 6. Ote Kirkonkylän-Jokiniemen tienoon ja ympäröivän maaseudun yleiskaavasta 2007. (Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivalla.)

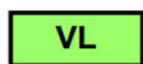


Pientalovaltainen asuntoalue

Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille ja erillispientaloille. Alueelle saa rakentaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Aluevaraus sisältää myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät ja –alueet, virkistysalueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen.



Lähivirkistysalue

Alueelle saa sijoittaa vain yleistä virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.



Maa- metsätalousvaltainen alue

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske kaavassa osoitettua rakennus-oikeutta eikä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

MT-1

Maa- metsätalousalue

Alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouden harjoittamista varten.

Uuden asutuksen sijoittamista avoimelle peltoaukealle tulee välttää ja ohjata se olevan asutuksen yhteyteen, metsäsaarekkeisiin ja peltoaukeiden reunoille.

Maanteiden läheisyydessä on otettava huomioon, että uusia asuntoja ja oleskelupihoja ei saa sijoittaa alueelle, jossa liikenteen päivämelu ylittää 55 dBA.

Peltoaukeat on pyrittävä säilyttämään viljelykäytössä.



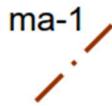
Pääsytien yhteystarve

Merkintä osoittaa yhteystarvetta. Tien yksityiskohtainen sijainti ratkaistaan asemakaavalla tai muulla yksityiskohtaisemmalla suunnitelmalla.



Kevyen liikenteen yhteystarve

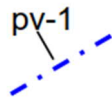
Merkintä ei osoita yhteyden sijaintia eikä tyyppiä.



ma-1

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö

Alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ja rakentaminen on sopeutettava alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin.



py-1

Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue

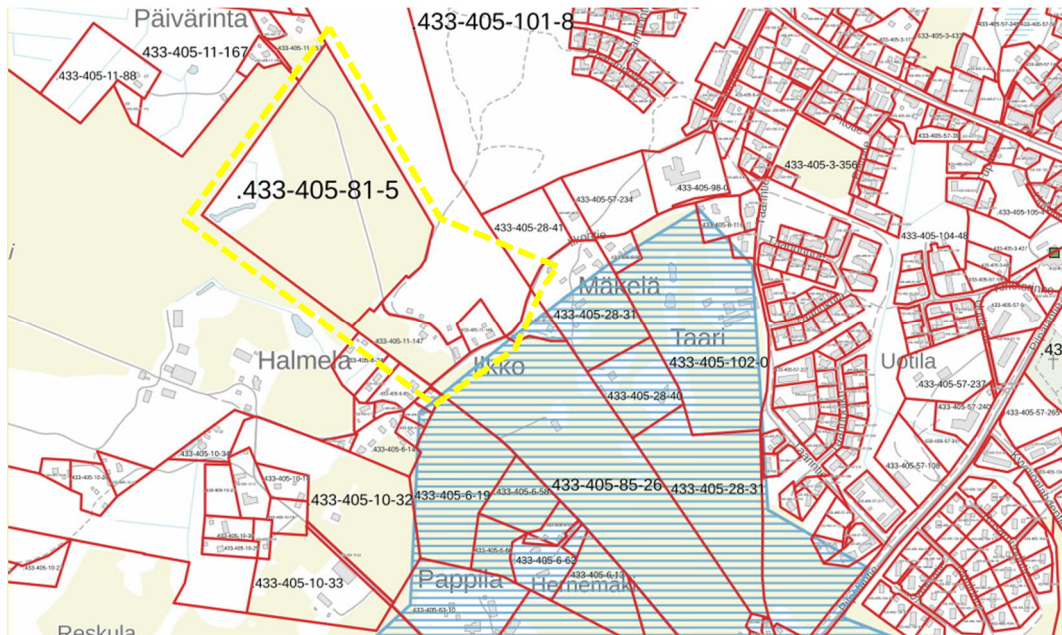
Alue on ympäristökeskuksen luokituksen mukaan I-luokan vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, ettei alueen käyttömahdollisuuksia vesilähteenä vaaranneta tai heikennetä pohjavesivarojen laatua.

Osa-alueen rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristösuojelunlain 1 luvun 8 § (pohjaveden pilaantumiskielto).

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laadunmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) raja-
kaavan laadinnan jälkeen.



Kuva 7. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Lopen vanha kirkonmäki (RKY 2009) sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella. Lähde: Museovirasto. (Suunnittelualueen likimäärinen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivalla.)

4.4 Asemakaava

Alueella ei ole laadittu asemakaavaa.

4.5 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartasta vastaa Lopen kunta.

4.6 Rakennusjärjestys

Lopen kunnassa voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 24.1.2011 (10§) ja se on tullut voimaan 1.3.2011. Rakennusjärjestyksen päivitys on käynnistetty (OAS, 2019)

4.7 Maanomistus

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa, mutta kulkuyhteydet sijoittuvat mahdollisesti yksityisten maalle.

4.8 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella ei ole rakennettua kunnallistekniikkaa.

5 SUUNNITTELUTEHTÄVÄ JA TAVOITTEET

Tehtävänä on laatia asemakaava pientaloasutusta varten noin 12,4 ha suuruiselle kiinteistölle 433-405-81-5 Lähdemäentien varteen. Kaavan laadinnassa huomioidaan lisäksi kulkuyhteydet alueelle pohjoisesta ja idästä.

SELVITYKSET

Asemakaavatyötä varten laadittavat selvitykset liitetään osaksi nähtäville asetettavaa kaava-aineistoa. Asemakaavatyön käynnistämisen yhteydessä ei ole tiedossa selvitystarpeita. Selvitystarvetta arvioidaan kaavatyön edetessä.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Vaikutusten arviointi laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

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

6 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.

- Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
- Kunnan viranomaiset
 - o Kunnanvaltuusto
 - o Kunnanhallitus
 - o Tekninen lautakunta
 - o Ympäristölautakunta
- Viranomaiset
 - o Hämeen ELY-keskus
 - o Uudenmaan ELY-keskus (liikenne)
 - o Hämeen liitto
 - o Hämeenlinnan kaupunginmuseo (Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo)
 - o Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Yhdyskuntatekniikka:
 - o Vesihuolto ja viemäröinti
 - o Tietoliikenne-, sähkö ja energiayhtiöt
 - o Jätehuoltolaitos

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

7 VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

7.1 Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, internetissä ja kirjeellä osallisille. Samalla julkaistaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS on nähtävänä kunnan verkkosivuilla ja palvelupiste Rosamundassa Lopen kirjastossa. OAS lähetetään tiedoksi viranomaisille mahdollisia kommentteja varten.

Nähtävilläolon aikana osalliset voivat esittää OAS:aa koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

7.2 Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa kunta asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäväksi 30 vrk:n ajaksi ja ilmoittaa nähtävilläolosta kuulutuksella paikallisissa lehdissä, kunnan verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Luonnosvaiheen aikana osalliset voivat esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta. Luonnoksesta pyydetään myös tarvittaessa lausunnot.

7.3 Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa arvioidaan luonnosvaiheessa esitettyjen mielipiteiden vaikutus kaavaratkaisuun. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi ja nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä Lopen kunnan verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös tarvittaessa lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella tehdään tarvittaessa korjaukset asemakaavaehdotukseen.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa nähtävilläolon ja saatujen lausuntojen ja muistutusten jälkeen.

7.4 Asemakaavan hyväksyminen

Hyväksymisvaiheessa kunnanhallitus esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kunnanvaltuustolle.

Asemakaavaehdotuksen valtuustokäsittelystä ja laadituista vastineista annetaan kirjallinen ilmoitus niille kunnan jäsenille sekä muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen sekä ilmoittaneet osoitteensa. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

7.5 Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

7.5.1 Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu

- Kuulutus, vireilletulo ja OAS nähtäville → 3/2022
- Mahdollisten selvitysten laatiminen maalis-kesäkuu 2022
- Asemakaavaluonnoksen valmistelu selvitysten pohjalta
- Luonnosvaiheen nähtävilläoloaika 30 vrk → 8-9/2022
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus 11-12/2022
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 30 vrk → 1/ 2023
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KV), 3/2023
- Asemakaava lainvoimainen 4/2023

Aikatauluarviota tarkistetaan, mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja.

7.5.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavoituksen aikana on tarkoitus toteuttaa tarkoitukseen soveltuvia vuorovaikutus- ja osallistumismenetelmiä:

- Kuulutus paikallislehdessä ja kunnan internet-sivulla (www.loppi.fi)
- Kirje (henkilö- tai talouskohtainen)
- Kaavan nähtävillä pitäminen kunnan verkkosivuilla ja palvelupiste Rosamundassa Lopen kirjastossa

8 PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan päivittää aina kaavaehdotuksen nähtävilläoloon asti. Mielipiteet voi esittää suullisesti ja kirjallisesti Lopen kunnalle osoitteeseen: Lopen kunta, Kunnanhallitus, Yhdystie 5, 12700 LOPPI.

Lopella 23.2.2022

Lisätietoja kaavoituksesta antaa:

Lopen kunta

Pekka Säteri, maankäyttöpäällikkö

Osoite: Yhdystie 5, 12700 Loppi

Sähköposti: etunimi.sukunimi@loppi.fi

Puhelin: 019 758 6041

Kaavaa laativa konsultti

Katri Peltoniemi, arkkitehti

Kaavan laatija

A-Insinöörit Civil Oy