

# Kaavaselostus

KAAVASELOSTUS KOSKEE 21.11.2022 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA.

Lopen Kunta  
Lopen korttelin 69 asemakaavan muutos



**Päiväys:**  
**Tekijä:**  
**Versio:**

21.11.2022  
Maritta Heinilä, Maria Kirveslahti  
Kaavaluonnos



# Sisältö

Kaavakartta.....	4
Liitteet .....	4
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1 Kaava-alueen sijainti .....	5
1.2 Kaavan tarkoitus.....	5
2. Tiivistelmä.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2 Asemakaava.....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3. Lähtökohdat.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema .....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	7
3.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt .....	10
3.1.5 Maanomistus .....	11
3.1.6 Sosiaalinen ympäristö .....	11
3.2 Suunnittelutilanne .....	11
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	11
3.2.2 Maakuntakaava .....	11
3.2.3 Yleiskaava .....	13
3.2.4 Asemakaavat.....	13
3.2.5 Rakennusjärjestys .....	14
3.2.6 Pohjakartta .....	14
3.2.7 Rakennuskiellot .....	14
3.2.8 Suojelupäätökset.....	14
3.2.9 Ohjelmat ja strategiat .....	14
3.2.10 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit .....	14
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo .....	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.3.1 Osalliset.....	16
4.3.2 Viranomaisyhteistyö .....	16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	16

4.4.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	17
5.	Asemakaavan kuvaus .....	18
5.1	Kaavan rakenne .....	18
5.1.1	Mitoitus .....	18
5.1.2	Palvelut.....	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	18
5.3	Aluevaraukset.....	18
5.3.1	Korttelialueet.....	18
5.3.2	Muut alueet.....	18
5.4	Kaavan vaikutukset .....	19
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	19
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	19
5.4.3	Muut vaikutukset .....	20
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	20
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	20
5.7	Nimistö.....	20
6.	Asemakaavan toteutus .....	21
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	21
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	21
6.3	Toteutuksen seuranta.....	21

Kannen kuva: Hanna Ojutkangas, Sweco

## Kaavakartta

Asemakaavakartta, luonnos 1:1000

21.11.2022

## Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

17.2.2022, TARK. 21.11.2022

Seurantalomake

Ehdotusvaiheessa

Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

3.6.2022

Luontoselvitys

10.10.2022

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Korttelin 69 asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee: Korttelia 69 sekä siihen liittyviä lähivirkistys ja -liikennealueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Korttelit 69, 158 ja 159 sekä niihin liittyvät lähivirkistys- ja katualueet.

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lopen kirkonkylällä. Alue rajautuu idässä Pilpalantiehen, etelässä Taarintien rivitaloihin, pohjoisessa päiväkotia Satakielen tonttiin ja pohjoisessa lähivirkistysalueeseen.

Alueella on aiemmin toiminut rengasliike, joka on palanut. Suunnittelualueella sijaitsee vanha lato, muutoin alueella ei ole rakennuksia.

## 1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa minitalojen rakentuminen alueelle.

# 2. Tiivistelmä

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

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 7.3.2022 § 52 kunnanhallitus, kaavoituspäätös, kuulutus vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (MRL 63 §)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 15.3.–14.4.2022
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaluonnoksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemistä varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla tutkitaan minitalojen sijoittuminen alueelle. Alueelle on osoitettu 14 tonttia sekä katu- ja lähivirkistysalueita. Pilaantuneiden maiden osalta käyttö osoitetaan ehdollisena puhdistuksen jälkeen.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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



## 3. Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pilpalantien varrella. Alueella on ollut Uotilan tilan vanhoja talousrakennuksia, mutta rakennuskanta on vanhaa latoa lukuun ottamatta tuhoutunut tulipalossa. Suunnittelualue koostuu pääasiassa umpeenkasvaneesta metsiköstä. Ladon edustalla, Pilpalantien varrella on pienehkö nurmikenttä.



Kuva 1. Pilpalantieltä kohti suunnittelualueita.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

##### **maisemarakenne ja maisemakuva, arvokkaat maisema-alueet**

Alue ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, sen sijaan se on osa maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, Loppijärven kulttuurimaisemat. Maisema-alueen maisemarakenne on vaihtelevaa harjujen, moreeniselänteiden, pienialaisten peltojen ja pienten järvien muodostamaa mosaiikkia. Loppijärven rannat ovat metsäisiä ja järvi näkyy vain paikoin sitä kiertävälle tielle. Lopen vanha kirkko, pappila sekä kyläasutus kertovat alueen vanhimmasta asutuksesta ja rakennetusta ympäristöstä. Vanha kirkonmäki peltomaisemineen on säilyttänyt keskiaikaisen ja isojaossa syntyneen viljely- ja kulttuurimaiseman ja se on kulttuurimaiseman kohokohtia. Vanhin kyläasutus on keskittynyt Meritien varteen, Loppijärven itäpuolelle. (Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi).

Suunnittelualue sijoittuu vanhaan pihapiiriin, joka on pusikoitunut ja on siten maisemakuvultaan melko suljettu. Pilpalantien edustalla on pienialainen nurmikkokenttä. Alue rajautuu etelässä asuinalueeseen.

### luonnonolot

Suunnittelualueelta laadittiin luontoselvitys kesällä 2022. Luontoselvitysalueen metsät ovat enimmäkseen lehtipuuvaltaisia nuoria lehtoja, jotka ovat kasvaneet paikalle asutuksen ja muun ihmistoiminnan loputtua pihalueille. Vanhojen pihapiirien vaikutus näkyy kasvillisuudessa suurena vieraslajien määränä, kun pihojen pensaat ja puut ovat levinneet. Lehtoja halkovat umpeen kasvamassa olevat aukiot, jotka ovat entisten teiden pohjia. Alueen etelänurkassa on hoidettua nurmikkoa ja itäosan läpi kulkee noro.

Rakennettaessa ja maita siirrellessä tulee huolehtia, että vieraslajeja ei siirretä uusille alueille. Tämän suunnittelussa kannattaa huomioida mm. Vieraslajiportaalin (vieraslajit.fi, 2021) ohjeet.

### vesistöt ja vesitalous

Alue ei sijaitse pohjavesialueella, lähin pohjavesialue (Loppi kk) on runsaan 100 metrin päässä kaava-alueen pohjoispuolella. Alueen läpi kulkee noro.

### luonnonsuojelu

Luontoselvityksen maastokäynnillä selvitysalueella ei havaittu valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaisia tai silmälläpidettäviä eikä lakisääteisesti suojeltavia kasvilajeja (luontodirektiivin liitteiden II ja IV b lajeja tai rauhoitettuja tai erityisesti suojeltuja kasvilajeja). Laji.fi-tietokannan (tietokantatieto 8.9.2022) mukaan selvitysalueella ei ole uhanalaisten, silmälläpidettävien, rauhoitettujen tai luontodirektiivin liitteisiin IV tai II kuuluvien kasvilajien esiintymispaikkoja.

Luontoselvityksen maastotöissä selvitysalueella ei havaittu luonnonsuojelulain 29 §:n luontotyyppikohteita. Vaikka alue on pääosin lehtoa, ne eivät ole kuitenkaan luonnontilaisia. Alueen läpi kulkeva noron valuma-alueen koko on noin 83 ha, joka sopii noron määritelmään. Kyseinen noro on luonnontilaisen kaltainen ja siten vesilain 2. luvun 11§ mukainen suojeltava pienvesikohde. Lisäksi noron välitön lähiympäristö on metsälain 10 §:n mukainen kohde, luontotyyppiltään saniaislehtokorpi. Kohdetta ei ole kuitenkaan rajattu Metsäkeskuksen toimesta Metsälain erityisen tärkeäksi elinympäristöksi (10 §).

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee kahden kirkon, Lopen kirkon ja Lopen vanhan kirkon välisellä alueella. Alueella ei asuta, joten siellä ei ole väestöä tällä hetkellä.

Kaavoitettava alue liittyy Lopen keskustaaajaman rakenteeseen. Kaava-alueen ympäristö koostuu matalasta pientalovaltaisesta asuinrakentamisesta. Kaava-alueen luoteispuolella sijaitseva asuinalue on rakentunut pääasiassa 1970–1980-luvuilla ja Pilpalantien itäpuoleinen osa 2000-luvulla. Lähin päiväkotikoti, päiväkotikoti Satakieli sijaitsee aivan kaava-alueen koillispuolella, Uotilantien varrella. Muut palvelut, työpaikat, koulut ja ruokakauppa sijaitsevat hieman alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Kaava-alueelta on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman selvitys kaavatyön yhteydessä (Sweco 2022). Selvityksen mukaan alueen merkittävimmät arvot liittyvät sen historiaan osana Uotilan kantatila. Alue lähiympäristöineen on kuitenkin muuttunut merkittävästi viimeisten vuosikymmenten aikana ja alue on menettänyt muut kulttuuriset arvonsa. Selvityksen mukaan alueen rakentaminen saattaa parantaa sen maisemallisia arvoja. Viereisen päiväkodin pohjoispuolella sijaitsee paikallisesti arvokas Uusi-Uotilan päärakennus. Suunnittelualueella on tilan sijainnut talousrakennukset, joista jäljellä on vain palosta säästynyt lounaisosassa sijaitseva vanha puurakenteinen lato. Uusi-Uotilan tilan päärakennus ei sijaitse kaava-alueella.



Kuva 2. Suunnittelualueella sijaitseva lato. Kuva: Hanna Ojutkangas.



Kuva 3. Pilpalantien itäpuolinen Matildatien rakennuskantaa suunnittelualueen läheisyydessä. Kuva: Hanna Ojutkangas.



### Virkistys

Alue liittyy pohjoisosistaan virkistysalueeseen, missä sijaitsee myös lähin leikkipuisto, Taarin leikkipuisto.

### Tekninen huolto

Alue on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon.

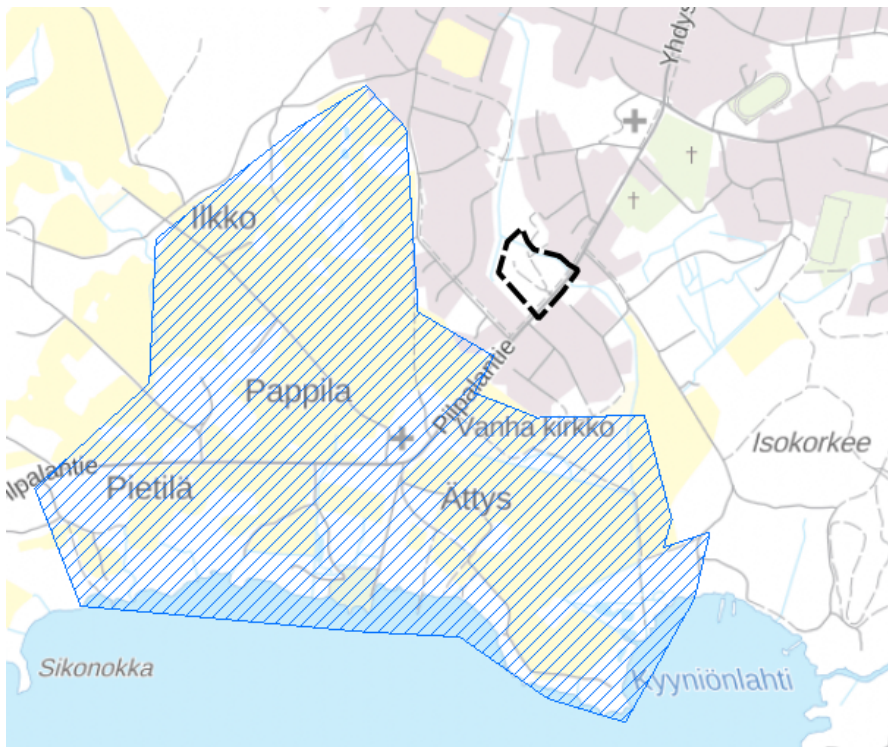
### Liikenne

Alue sijaitsee yhdystienä toimivan Pilpalantien varrella. Väyläviraston liikennemäärätiedon mukaan vuonna 2020 Pilpalantiellä on kulkenut keskimäärin 1403 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pilpalantien varrella on erillinen kevyen liikenteen väylä.

Lopen linja-autoasema sijaitsee hieman alle kilometrin päässä suunnittelualueelta. Lopelta on yhteys Riihimäelle, Hyvinkäälle sekä Nurmijärvelle. Lisäksi palvelulinjat kulkevat Läyliäisten, Pilpalan ja Voljakkalan suuntiin.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohteita eikä valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, mutta Lopen vanha kirkkomäki, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, sijaitsee lähimmillään noin 150 metrin päässä.



Kuva 4. Lopen vanhan kirkkomäen sijoittuminen on osoitettu sinisellä ja kaava-alueen mustalla.

Alue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Lopen kirkonkylän kulttuurimaisema) sekä maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita.



Kuva 5. Kuvassa on osoitettu maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö punaisella rajauksella. Sinisellä vinoviivituksella valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja oranssilla kohdemerkinnällä maakunnallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet. © Hämeen liitto, maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt.

### Muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Lähin kohde, Lopen vanha kirkko, sijaitsee noin 450 metrin päästä alueesta.



Kuva 6. Kartta, jossa mustalla osoitettu kaava-alueen raja, punaisella osoitettu kiinteät muinaisjäännökset ja ruskealla pisteellä muut kulttuuriperintökohteet.

### 3.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella aiemmin toimineen rengasliikkeen palon vuoksi luoteisosassa on maaperän pilaantuneisuutta. Ramboll on tutkinut alueen maaperän pilaantuneisuutta vuonna 2012. Alueen kunnostussuunnitelma

valmistui helmikuussa 2013 (Ramboll). Selvityksen mukaan kohonneita öljyhiilivetytypitoisuuksia havaittiin kolmessa maakassa. Selvityksessä todetaan:

*”Tutkimuksissa havaittiin maaperässä tulipalossa muodostunutta jätettä sekä kohonneita raskasmetallien ja öljyhiilivetyjen pitoisuuksia jäte- ja maakasoissa. Viitearvovertailun perusteella kohteessa kasoilla olevien maiden todettiin olevan pilaantunut raskasmetalleilla ja öljyhiilivedyillä. Kohteessa on lisäksi pilaantumattomia betoni- ja kiviaineksia arviolta noin 1500 tonnia. Navetan betonilattia on musta tulipalon jäljiltä ja sen pinta on todennäköisesti pilaantunut, kuten maakasatkin. Lattiabetoni tulee kunnostuksen yhteydessä erottaa muista puhtaista betoni- ja kiviaineksista.”*

Muutoin alueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriötekijöitä.

### 3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

### 3.1.6 Sosiaalinen ympäristö

Alue sijaitsee Lopen kuntataajaman eteläosassa. Lähiympäristö koostuu omakoti- ja rivitaloista.

## 3.2 Suunnittelutilanne

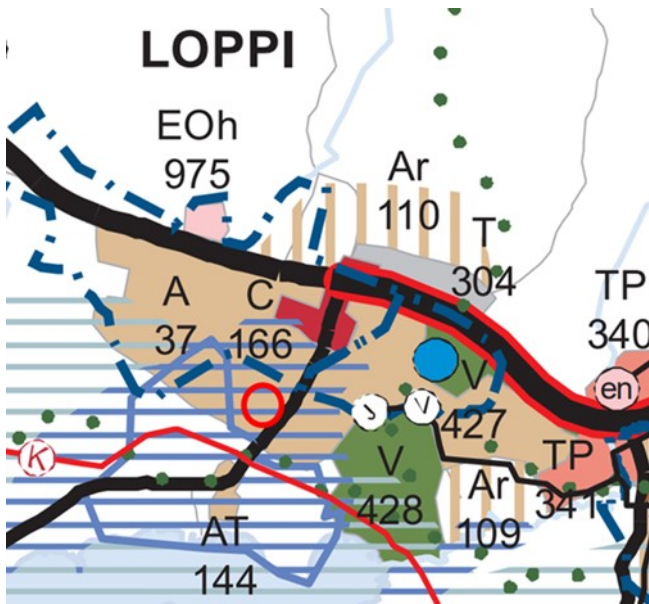
### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Loppi kuuluu Hämeen liittoon, jonka maakäyttöä ohjaa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.5.2019. Maakuntakaava on kuulutettu voimaan 21.10.2021.



Kuva 7. Ote kokonaismaakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

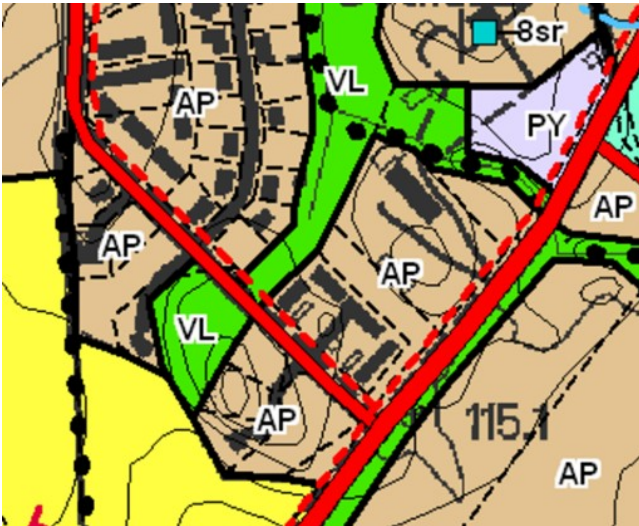
Nyt laadittavan asemakaavan alueelle tai sen välittömään läheisyyteen on kokonaismaakuntakaavassa osoitettu seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue (A ruskealla pohjalla). Merkintään liittyy suunnitelmääräys: *"Aluetta suunnitellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena 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 sovitettava ympäristönsä 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."* Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajaksi (k-m<sup>2</sup>) on Lopen kirkonkylälle osoitettu taajamatoimintojen alueella seuraavasti:
  - Päivittäistavarakauppa 4000 k-m<sup>2</sup>
  - Erikoiskauppa ja laajan tavaravalikoiman kauppa 5000 k-m<sup>2</sup>
  - Tilaa vaativa kauppa 5000 k-m<sup>2</sup>
- Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Lopen kirkonkylän kulttuurimaisema, sininen vaakaraidoitus). Merkintään liittyy suunnitelmääräys: *"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."*
- Merkittävä yhdystie tai katu
- Maakunnallisesti merkittävä maisema-alue (Loppijärven kulttuurimaisemat, vaalean sininen vaakaraidoitus)
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Lopen vanha kirkonmäki)
- Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (Loppi kk)



### 3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonkylän Jokiniemen tienoon ja ympäröivän maaseudun yleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.6.2007.



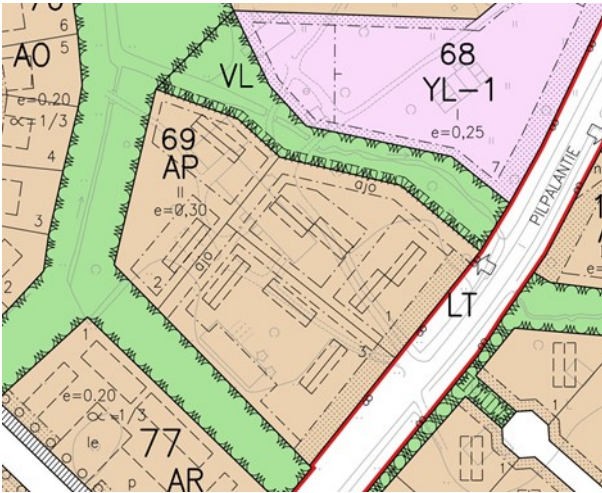
Kuva 8. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaisena asuntoalueena (AP) sekä pohjoisosistaan lähivirkistysalueena (VL). Pilpalantien varteen on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve ja lähivirkistysalueelle sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

AP-alueen kaavamääräyksessä sanotaan: "Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille ja erillispentaloille. 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."

### 3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 8.1.2008 hyväksytty kortteleiden 68 ja 69 asemakaava ja asemakaavan muutos. Alue on pääosin osoitettu asuinpientalojen korttelialueena (AP), pohjoisosa on osoitettu lähivirkistysalueena (VL). Pilpalantie on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Liittymän paikka tiealueelta on osoitettu AP-korttelin koillisosaan.



Kuva 9. Ote asemakaavayhdistelmästä.

Asuinpientalojen korttelialuetta (AP) koskevat seuraavat määräykset:

- Rakennukset on porrastettava siten, etteivät ne muodosta visuaalisesti liian pitkiä yhtenäisiä massoja.
- Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä koko tonttia koskeva toteutussuunnitelma.
- Samalla tontilla sijaitsevilla asuinrakennuksilla tulee olla sama kerrosluku.
- Korttelialueella tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan vanhoja lehtipuita.
- Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa talousrakennuksia.
- Ennen rakentamista tulee selvittää maaperän mahdollinen likaantuneisuus palaneiden maatalousrakennusten alueella.

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

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

### 3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on kunnan ylläpitämä pohjakartta.

### 3.2.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

### 3.2.8 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

### 3.2.9 Ohjelmat ja strategiat

Lopen kunnan strategia 2018–2023 tavoitteisiin on kirjattu parempi arki, vireä ja mahdollistava elinkeinoelämä sekä virkistävää vapaa-aika. Yhtenä tavoitteena on monipuolinen ja kohtuuhintainen asumisen tarjoaminen sekä tonttitarjonnan kohdentaminen vastaamaan kysyntää.

### 3.2.10 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY, Museovirasto 2009
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, Hämeen liitto 17.6.2019
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, Katriina Koski ja Auli Hirvonen/ Pro Agria Etelä-Suomi ry, Hämeen liitto, 2016,

- Lopen kunnan rakennusinventointi, Hämeen ympäristökeskuksen moniste 100/2005, Teija Ahola 2005
- Vanhan rengaskaupan pilaantuneet maat lisätutkimus, Ramboll 2012
- Pilpalantie, Loppi, kunnostussuunnitelma (/vanhan rengasliikkeen kiinteistön maaperän kunnostussuunnitelma), Ramboll 2013
- Pilpalantie, Loppi, vanhan rengasliikkeen maaperätutkimukset, Ramboll 2013

## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Lopen kunta on päättänyt tavoitella minitalojen sijoittumista kuntataajamaan, missä palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaava on kuulutettu vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä 7.3.2022.

Kaavasuunnittelu on käynnistetty keväällä 2022.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:
  - o alueen ja naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
  - o muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
  - o alueella toimivat yhdistykset ja yritykset
- Kunnan viranomaiset:
  - 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
- Yhdyskuntateknikka:
  - o puhelin-, sähkö- ja energiayhtiöt

#### 4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Keskeisiä viranomaisia tiedotetaan kaavan vireille tulosta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos- että ehdotusvaiheessa. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.3.–14.4.2022.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (MRL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa minitalojen rakentaminen alueelle. Alue sijaitsee kuntataajamassa, missä palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Kaavalla tuetaan Lopen kunnan strategista tavoitetta tonttitarjonnan monipuolistamisesta.



## Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

### Maakuntakaava

Kunnan tavoitteet asemakaava-alueella koskien ovat linjassa maakuntakaavan kanssa.

### Yleiskaava

Asemakaavan tavoitteet ovat linjassa myös yleiskaavan tavoitteiden kanssa.

### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Ennen rakentamisen aloittamista pilaantuneet maaperät tulee puhdistaa tai käsitellä.

#### 4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä **15.3.–14.4.2022**.

Nähtävilläolokautena ELY-keskus lausui, että maaperän pilaantuneisuuden laajuus tulee selvittää. Lisäksi ELY-keskus lausui OASista, että Pilpalantie tulee osoittaa kaduksi tarkoituksenmukaiselta osalta. Kaava-alueen puusto ja kasvillisuus tulee kuvata kaavaselostuksessa, jotta ainakin direktiivilajeille potentiaaliset elinympäristöt ja kulkuyhteydet sekä vaikutukset luonnonvaroihin voidaan arvioida. Samoin Lopen kirkonkylän kulttuurimaiseman arvot on huomioitava.

Hämeenlinnan kaupunginmuseo, joka on alueellinen vastuumuseo puolestaan kommentoi, että kaavaa tulee täydentää rakennetun kulttuuriympäristön selvityksellä, jotta voidaan arvioida vaikutukset maisemaan, rakennettuun kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Arkeologista inventointia ei nähdä tarpeellisena, vaikka taustainventointi on vanha, sillä alueen arkeologinen potentiaali on vähäinen. Mikäli kaavaprosessin yhteydessä kuitenkin tulee havaintoja tai tietoja mahdollisista arkeologisista kohteista, on välittömästi otettava yhteyttä alueelliseen vastuumuseoon.

Hämeen liitto lausui, että asumisen kehittäminen alueella alueen henkeen sopivassa mittakaavassa ja laadukkaasti toteutettuna, rakennetun ympäristön arvot huomioiden toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita. Lisäksi liitto pitää tärkeänä, että aluetta kehitettäessä vaikutuksia tarkastellaan myös hieman suunnittelualuetta laajemmin.

Caruna toimitti sähköverkkonsa tiedot alueella. Pelastuslaitoksella ei ollut lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Osallisten tavoitteita täydennetään kaavan edetessä. Kaavan luonnosvaiheessa saatu palaute esitetään ehdotusvaiheessa.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa Lopen kuntakeskuksen tuntumaan on osoitettu pientalovaltaisen asuinalueen täydentyminen. Uutena osoitetun katualueen keskelle on varattu istutuskaista ja katualueelta on yhteys lähivirkistysalueelle (VL-4). Kaavan länsi/luoteisosa on osoitettu lähivirkistysalueena (VL), millä huomioidaan liittyminen kaavan ulkopuolisiin lähivirkistysalueisiin.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaavalla osoitetaan 14 erillispientalojen tonttia (AO), sekä lähivirkistys- ja katualueita. Asemakaavan pinta-ala on noin 2,3 hehtaaria. Asemakaavalla on osoitettu:

	pinta-ala, noin ha	rakennusoikeus, k-m <sup>2</sup>
AO	0,7121	1680
VL	0,6045	
VL-4	0,2989	40
Katualuetta	0,6963	
<b>Yhteensä</b>	<b>2,3118</b>	<b>1720</b>

Kuva 10. Taulukko kaavan pinta-alojen jakautumisesta.

#### 5.1.2 Palvelut

Asemakaavalla ei osoiteta palveluja.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, liikenneverkkoon ja kunnallistekniikan verkostoon. Lähiympäristö, on valmiiksi rakennettua aluetta ja asemakaavalla tiivistetään ja täydennetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen uusi rakentaminen sovitetaan maiseman, luonnon ja kulttuuriympäristön arvoihin niiden potentiaalia hyödyntämällä.

Asemakaavalla on osoitettu pilaantuneen maaperän kunnostustarve, minkä jälkeen alue voidaan rakentaa.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueet on osoitettu rakentuvaksi uuden tonttikadun varteen. Alueen kerroslukumääräksi on osoitettu 1 ½ u, päärakennukselle on osoitettu 80 krsm<sup>2</sup> ja talusrakennukselle 40krsm<sup>2</sup>. Rakennusten harjasuunnat on osoitettu kaavakartalla pääasiassa kadun vastaisesti.

#### 5.3.2 Muut alueet

Katualueen varteen sijoittuva lähivirkistysalue (VL-4) on osoitettu yhteiskäyttöalueena (/yk), ja sille on osoitettu 40 k-m rakennusoikeus, millä mahdollistetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettavan rakennuksen rakentaminen. Alueelle on mahdollista sijoittaa myös puistomuuntamo. VL-4-alueella tulee huolehtia myös pilaantuneen maa-aineksen puhdistaminen tai vaarattomaksi tekeminen ennen kuin aluetta voidaan ottaa lähivirkistyskäyttöön. Alueen länsi- ja pohjoisosiin on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). VL-alueen pohjoisosan noro on huomioitu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena (luo).

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Pienet omakotitalot voivat houkuttaa monimuotoisempaa väestörakennetta kuin perinteisemmät, isommat erillispientalotontit.

#### Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Verrattuna nykytilanteeseen asemakaavamuutoksella tiivistetään yhdyskuntarakennetta. Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan on rakennusoikeutta kuitenkin osoitettu hieman vähemmän.

#### Asuminen

Asemakaavan muutos monipuolistaa Lopen kuntakeskuksen tonttitarjontaa, kaavamuutoksella vastataan pienten omakotitalojen ja -tonttien tarjontaan.

#### Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavalla ei nähdä olevan erityisiä vaikutuksia palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan. Kaavalla ei osoiteta uusia palveluita, liikerakentamista tai työpaikkoja, vaan alue tukeutuu keskustan palvelutarjontaan. Väestönkasvulla on vähäisiä myönteisiä vaikutuksia julkisten ja yksityisten palveluiden toimintaedellytyksille.

#### Virkistys

Alueelta on yhteys pohjoispuolella jatkuvaan virkistysalueeseen, minne on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan virkistysalueiden määrä kasvaa vähäisesti. Näiltä osin kaavan voidaan nähdä parantavan virkistysmahdollisuuksia.

#### Liikenne

Liikennöinti alueella kasvaa hieman. Kaavalla ei ole vaikutusta joukkoliikenteen järjestämiseen. Alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Lopen kuntakeskuksesta. Kaava-alue liittyy olemassa olevaan infrastruktuuriin.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Ei merkittäviä vaikutuksia. Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY), eikä maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta rakennettu kulttuuriympäristökohteita tai tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.

#### Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Ei merkittäviä vaikutuksia. Alue liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä vesi- ja viemäriverkkoon, mihin uudetkin toiminnot voidaan liittää.

#### Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavalla mahdollistetaan kaava-alueen rakentaminen siten, että alue tarjoaa asukkailleen mahdollisuuden väljään, luonnonläheiseen, turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

#### Maisemarakenne, maisemakuva

Alue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvot liittyvät vanhan kirkkomäen viljelys- ja kulttuurimaisemiin. Kaava-alue sijaitsee vanhassa,

umpeenkasvaneessa talouskeskuksessa, joten kaavalla ei katsota olevan heikentävää vaikutusta maakunnalliseen maisema-alueeseen. Alueen rakentamisella ja puhdistuksella voidaan nähdä olevan jopa positiivisia vaikutuksia maisemaan. Maisemarakenteeseen kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

### **Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus sekä luonnonsuojelu**

Kaavalla huomioidaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena pohjoisosassa sijaitseva noro.

#### **Pienilmasto**

Ei merkittäviä vaikutuksia.

#### **Vesistöt ja vesitalous**

Suunnittelualueesta lähes 40 % on osoitettu virkistysalueeksi, eli suuri osa alueesta säilyy vettä läpäisevänä. Lisäksi pientalotonteilla on tyypillisesti piha-alueiltaan nurmea tai istutuksia, mikä lisää vettä läpäisevää pintaa.

#### **Maa- ja metsätalous**

Asemakaavalla ei ole vaikutusta maa- ja metsätalouteen.

### **5.4.3 Muut vaikutukset**

#### **Vaikutukset talouteen**

Lyhyellä aikavälillä kustannuksia kunnalle aiheuttavat katujen ja muun infran rakentaminen. Rakentamisvaiheessa hankkeella on työllistävää vaikutusta. Pitkällä aikavälillä kunta saa lisää verotuloa.

### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Lähivirkistysalueen käyttöönotto vaatii maaperän puhdistamisen tai kunnostuksen, mikä vähentää ympäristöhäiriötekijöitä.

### **5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja -määräykset on osoitettu kaavakartalla.

### **5.7 Nimistö**

Kaavalla osoitetaan uusi katu, joka nimetään ehdotusvaiheessa.



## 6. Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteuttamisen edellytyksenä on maanperän puhdistaminen, mitä varten on laadittu maaperätutkimukset ja kunnostussuunnitelma. Kunnostussuunnitelman mukaan parhaiten soveltuva kunnostusmenetelmä on massanvaihto, jossa pilaantuneet maa-ainekasat viedään ympäristöluvan omaavaan käsittely- ja sijoituspaikkaan. Lisäksi kunnostussuunnitelmassa todetaan, että ”Työhön asetetaan valvojaksi ympäristötekniikan asiantuntija. Työn valvonnassa käytetään hyväksi ympäristötutkimusten analyysituloksia sekä työn aikana tehtäviä aistinvaraisia havaintoja ja tarvittaessa kenttämittauksia.” Kaivetulta alueelta otettavat lopetusnäytteet tutkitaan laboratoriossa. Ennen kaivutöiden aloittamista tehdään aloitusilmoitus ELY-keskukselle sekä kunnan ympäristöviranomaiselle. Puhdistustyö toteutetaan noudattaen yleisiä massanvaihdon työsuojeluohjeita, joilla estetään kunnostustöistä aiheutuvat ympäristö- ja terveysvaikutukset. Kunnostuksen aikana huolehditaan siitä, ettei pilaantuneita maamassoja levitellä ympäristöön kaivun tai kuljetuksen yhteydessä.”

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Sweco Infra & Rail Oy

Tampere

Maritta Heinilä

Osastopäällikkö, arkkitehti, YKS-506

Maria Kirveslahti

Kaavasuunnittelija, FM, Ins. (AMK)