

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Lopen Kunta  
Korttelin 69 asemakaavan muutos

Suunnitelmassa kerrotaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa



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

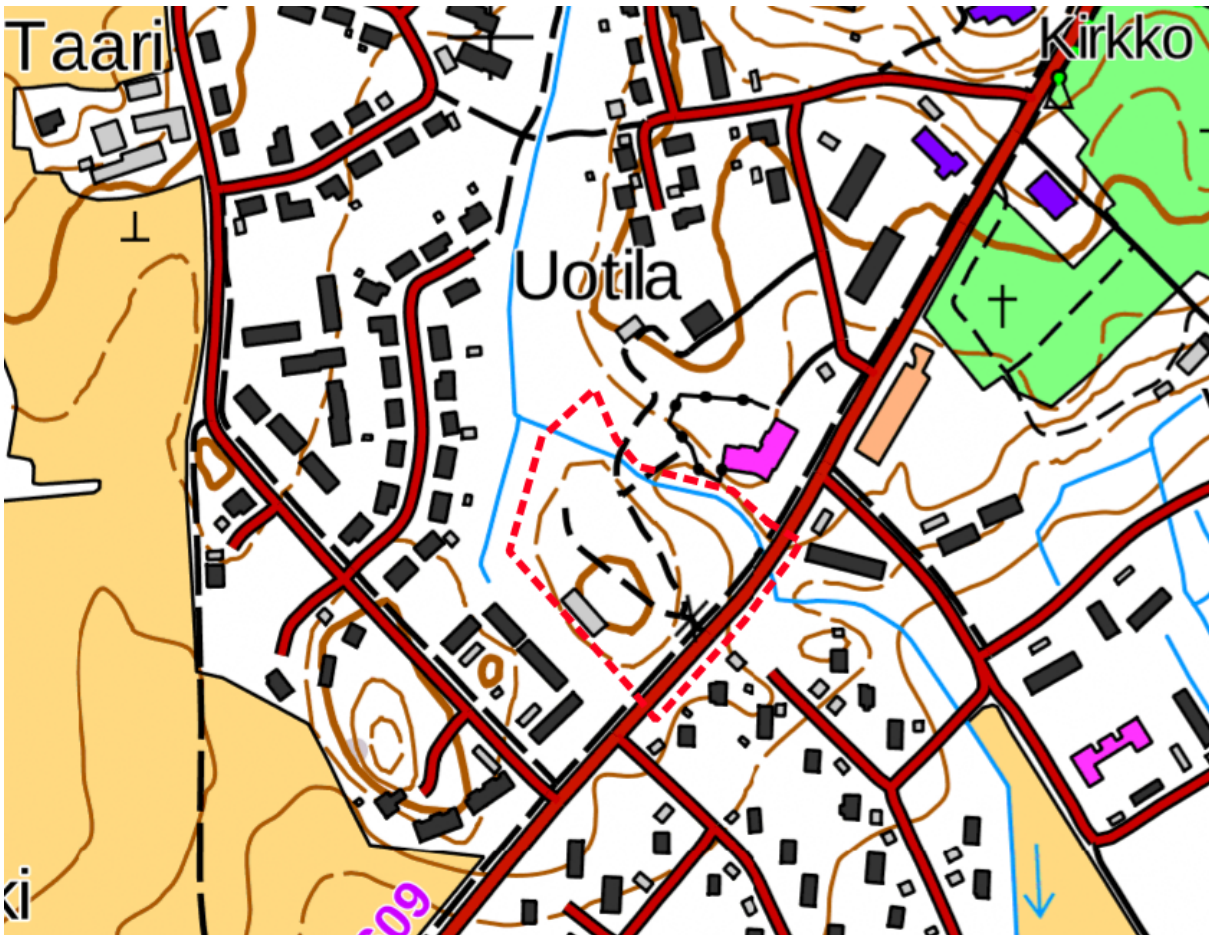
17.2.2022, 21.11.2022  
Maria Kirveslahti

## Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Lopen kirkonkylällä. Se rajautuu idässä Pilpalantiehen, etelässä Taarintien rivitaloihin, pohjoisessa päiväkotia Satakielen tonttiin ja lähivirkistysalueeseen. Alueella on aiemmin toiminut rengasliike, joka on palanut. Suunnittelualueella sijaitsee vanha lato, muutoin alueella ei ole rakennuksia.

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

Alueen pinta-ala on noin 2 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti osoitettuna punaisella katkoviivalla Maanmittauslaitoksen maastokartalla.

## Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet

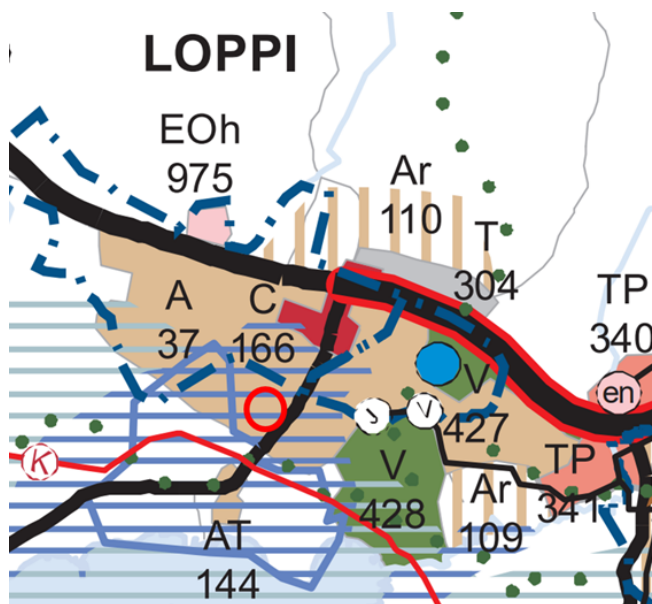
Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa minitalojen sijoittuminen alueelle. Alueen luoteisosassa on maaperän pilaantuneisuutta vanhan rengasliikkeen palon jäljiltä, minkä vuoksi alue rajataan niin, että puhtaat alueet voidaan toteuttaa ja saastuneet jäävät puhdistuksesta ehdollisiksi alueiksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu aikataulun ja Lopen kunnan yhteyshenkilön osalta marraskuussa 2022.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Maakuntakaava

Loppi kuuluu Hämeen liittoon, jonka maakäyttöä 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.



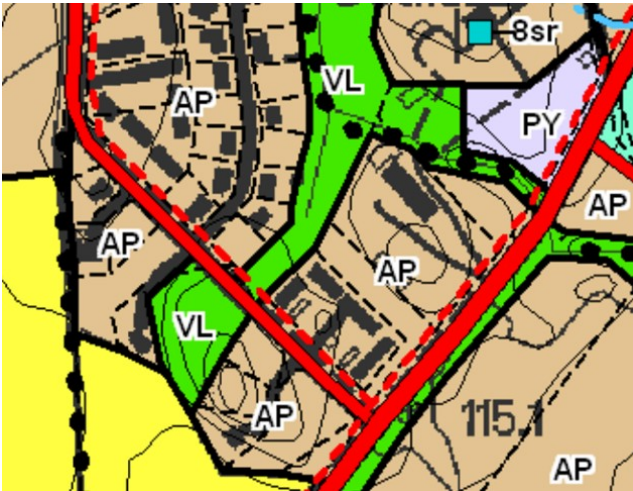
Kuva 2. Ote kokonaismaakuntakaavasta 2040, suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

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

- Taajamatoimintojen alue (A ruskealla pohjalla)
- Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Lopen kirkonkylän kulttuurimaisema, sininen vaakaraidoitus)
- 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)

### Yleiskaava

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



Kuva 3. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

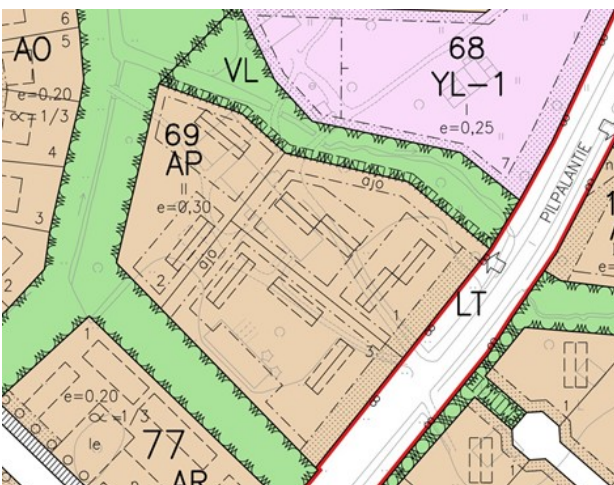
Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaisena asuntoalueena (AP) sekä pohjoisosistaan lähivirkistysalueena (VL). Pilpalantien varteen on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve ja lähivirkistysalueelle sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

AP-alueen kaavamääräyksessä sanotaan:

Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille ja 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 toiminnolle 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.

## Asemakaava

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). Yleismääräyksissä todetaan alueen olevan Lopen kirkonkylän kulttuurimaisemaa, mikä tulee huomioida alueen rakentamisessa ja suunnittelussa.



Kuva 4. Ote asemakaavayhdistelmästä.

## Rakennusjärjestys

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

## Pohjakartta

Asemakaava laaditaan Lopen kunnan pohjakartalle. Pohjakartta täyttää MRL 54 §:n vaatimukset.

## Muut selvitykset ja suunnitelmat

Kaavan laadinnan aikana tehdään tarvittavat selvitykset viranomaislausuntojen perusteella, muutoin asemakaavatyössä hyödynnetään osayleiskaavatyössä laadittuja selvityksiä. Vanhan rengasliikkeen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu kesällä 2012 (Ramboll).

## Alustava aikataulu ja osallistuminen

Aikataulu	Työvaihe
02-04/2022	Aloitusvaihe
05-12/2022	Valmisteluvaihe
01–03/ 2023	Ehdotusvaihe
04/ 2023	Hyväksyminen
Kesä 2023	Kaavan voimaantulo

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 8. Suunnittelun aikataulu tarkentuu prosessin edetessä.

Asemakaava tehdään konsulttityönä Sweco Infra & Rail Oy:ssä. Kaavoitusta ohjaa kunnanjohtaja Mikko Salmela.

### Aloitusvaihe

Kunnanhallitus päättää, että ryhdytään laatimaan kaava.

Kaavanlaatija laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS)

Kunnanhallitus tutustuu OASiin.

Suunnittelualueen maanomistajille ja naapurialueen maanomistajille tiedotetaan kirjeitse nähtävillä tulosta, mikäli heidän tietonsa löytyvät kunnan rekisteristä.

Kaavan vireilletulosta tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläasettamisen yhteydessä. Nähtävillä olosta kuulutetaan Lopen lehdessä ja Aamuposti Viikkossa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kunnan Palvelupiste Rosamundassa ja Internetissä kunnan kotisivuilla koko kaavahankkeen ajan.

### Valmisteluvaihe

Kaavanlaatija luonnostelee yhdessä kunnan viranomaisen kanssa kaavaluonnoksen.

Kunnanhallitus tutustuu asemakaavaluonnokseen ja päättää nähtävillä asettamisesta.

Suunnittelualueen maanomistajille ja naapurialueen maanomistajille tiedotetaan kirjeitse nähtävillä tulosta, mikäli heidän tietonsa löytyvät kunnan rekisteristä.

Nähtävillä olosta kuulutetaan Lopen lehdessä ja Aamuposti Viikkossa. Kaava-aineistoon voi tutustua nähtävilläoloaikana kunnan verkkosivuilla sekä palvelupiste Rosamundassa.



Kunta lähettää kaavaluonnoksen tiedoksi viranomaisille, lautakunnille ja muille toimijoille; MRL 62 §.

Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana. Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja vastineet kirjataan selostukseen ehdotusvaiheessa.

Kirjalliset mielipiteet voi lähettää kaavan nähtävilläoloaikana Lopen kunnalle osoitettuna kirjeitse osoitteella: Lopen kunta, Kunnanhallitus, Yhdystie 5, 12700 LOPPI.

## Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistetaan luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella. Saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus.

Kunnanhallitus tutustuu kaavaehdotukseen ja päättää kaavan nähtävälleasettamisesta.

Nähtävillä olosta kuulutetaan Lopen lehdessä ja Aamuposti Viikkossa. Kaava-aineistoon voi tutustua nähtävilläoloaikana kunnan verkkosivuilla sekä palvelupiste Rosamundassa.

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §).

Kirjalliset muistutukset voi lähettää kaavan nähtävilläoloaikana Lopen kunnalle osoitettuna kirjeitse osoitteella: Lopen kunta, Kunnanhallitus, Yhdystie 5, 12700 LOPPI.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, lautakunnilta ja muilta toimijoilta.

Saatuun palautteeseen laaditaan vastineet kunnan käsittelyä varten. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

Tehdään mahdolliset vähäiset tarkistukset kaavaan. Jos ehdotukseen tehdään nähtävilläolon jälkeen oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan uudelleen nähtäville (MRA 32§).

## Hyväksymisvaihe

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä.

Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan.

Valtuuston hyväksyttyä kaavan, muistutuksen tehneille toimitetaan valtuuston päätöksen pöytäkirjanote ja perusteltu kannanotto muistutukseen kirjallisesti.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeen hallinto-oikeuteen.

## Kaavan voimaantulo

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella.

Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan Lopen lehdessä ja Aamuposti Viikko-lehdessä.

## Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua, kirjallisesti tai suullisesti, mielipiteensä asiasta.

Osallisia ovat:

- Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:
  - alueen ja naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
  - muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
  - alueella toimivat yhdistykset ja yritykset
- Kunnan viranomaiset:
  - Tekninen lautakunta
  - Ympäristölautakunta
- Viranomaiset:
  - Hämeen ELY-keskus
  - Uudenmaan ELY-keskus (liikenne)
  - Hämeen liitto
  - Hämeenlinnan kaupunginmuseo (Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo)
  - Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Yhdyskuntatekniikka:
  - puhelin-, sähkö- ja energiayhtiöt

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

## Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitettäessä 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.

Kerro tässä vaikutukset, jotka tullaan arvioimaan maankäyttö- ja rakennuslain, MRL 9 §:n ja -asetuksen, MRA 1 §:n mukaisesti:

- 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

## Yhteystiedot

Lisätietoja kaavoituksesta antaa Lopen kunta.

Kunnanjohtaja Mikko Salmela

Osoite: Yhdystie 5, 12700 Loppi

Sähköposti: etunimi.sukunimi@loppi.fi

Puhelin: 040 630 6401

### **Kaavaa laativa konsultti**

SWECO

Maritta Heinilä

Osastopäällikkö, arkkitehti

osoite: Hatanpään valtatie 11, 33100 Tampere

sähköposti: etunimi.sukunimi(at)sweco.fi

Maria Kirveslahti

Kaavasuunnittelija, Ins. (AMK)