

**LOPPI
KIRKONKYLÄ**

S-MARKETIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS
24.4.2023

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 TUNNISTETIEDOT	3
1.2 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA HANKKEEN TARKOITUS	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS	6
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1 Luonnonympäristö	7
3.1.2 Rakennettu ympäristö	9
3.1.3 Maanomistus	11
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	11
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARVE	17
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	17
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.2 Vireille tulo	17
4.3.3 Hallinnollinen käsittely	17
4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	18
4.3.5 Viranomaisyhteistyö	18
4.4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET	21
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1 KAAVAN RAKENNE	22
5.1.1 Mitoitus	24
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	24
5.3 ALUEVARAUKSET	24
5.3.1 Korttelialueet	24
5.3.2 Muut alueet ja liikenne	25
5.3.3 Yleiset kaavamääräykset	27
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	28
5.4.1 Kaavaratkaisu suhteessa maakunta- ja yleiskaavaan	28
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	29
5.4.4 Sosiaaliset vaikutukset	29
5.4.5 Liikenteelliset vaikutukset	29
5.4.6 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja talouteen	29
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	30
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET	30
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31

LIITTEET

1. Liikenteellinen toimivuustarkastelu (WSP Finland Oy, 24.11.2022)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
3. Asemakaavan seurantalomake (tilasto)

Tämä kaavaselostus koskee 24.4.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 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 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
p. 040 1629193
arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Lopen kunnanhallitus päätti asemakaavan muutoksen laatimisesta 13.12.2021 § 285

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 21.12.2021–20.1.2022

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 31.5.-30.6.2022

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.2.- 23.3.2023

Tämä asemakaavan muutos on Lopen kunnanvaltuuston hyväksymä 29.5.2023 § 61

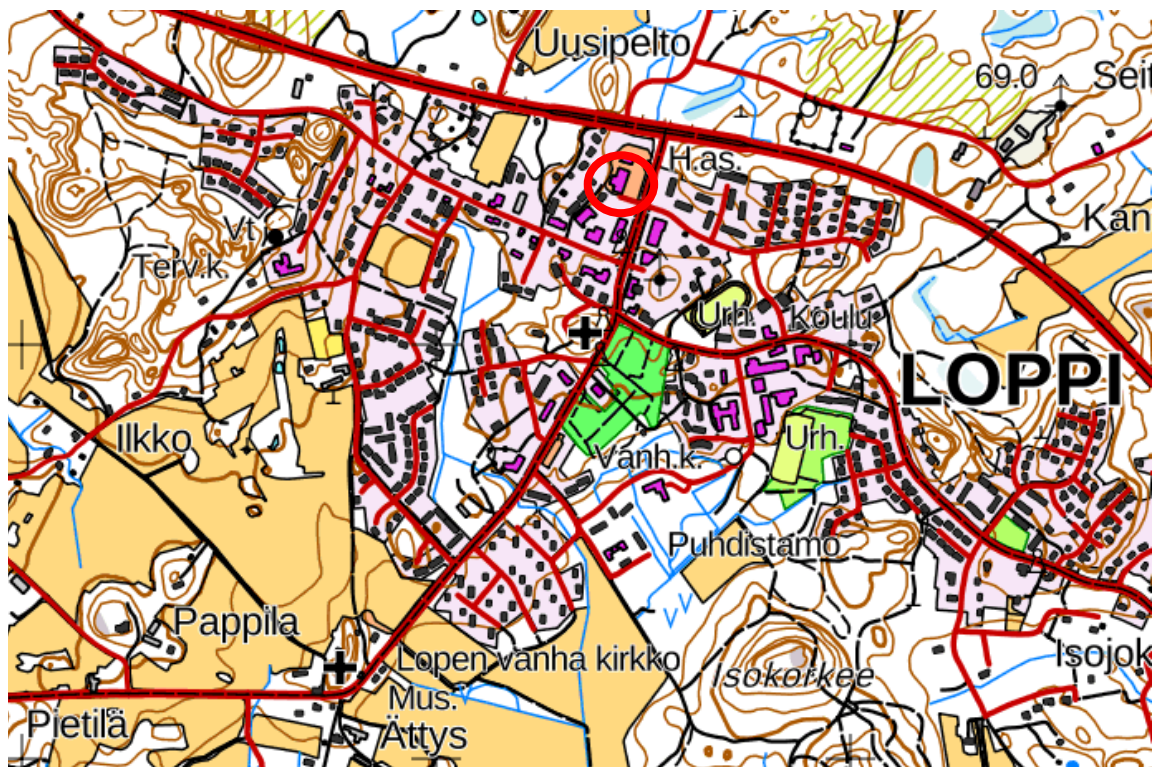
Voimaantulo: 18.7.2023

1.2 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA HANKKEEN TARKOITUS

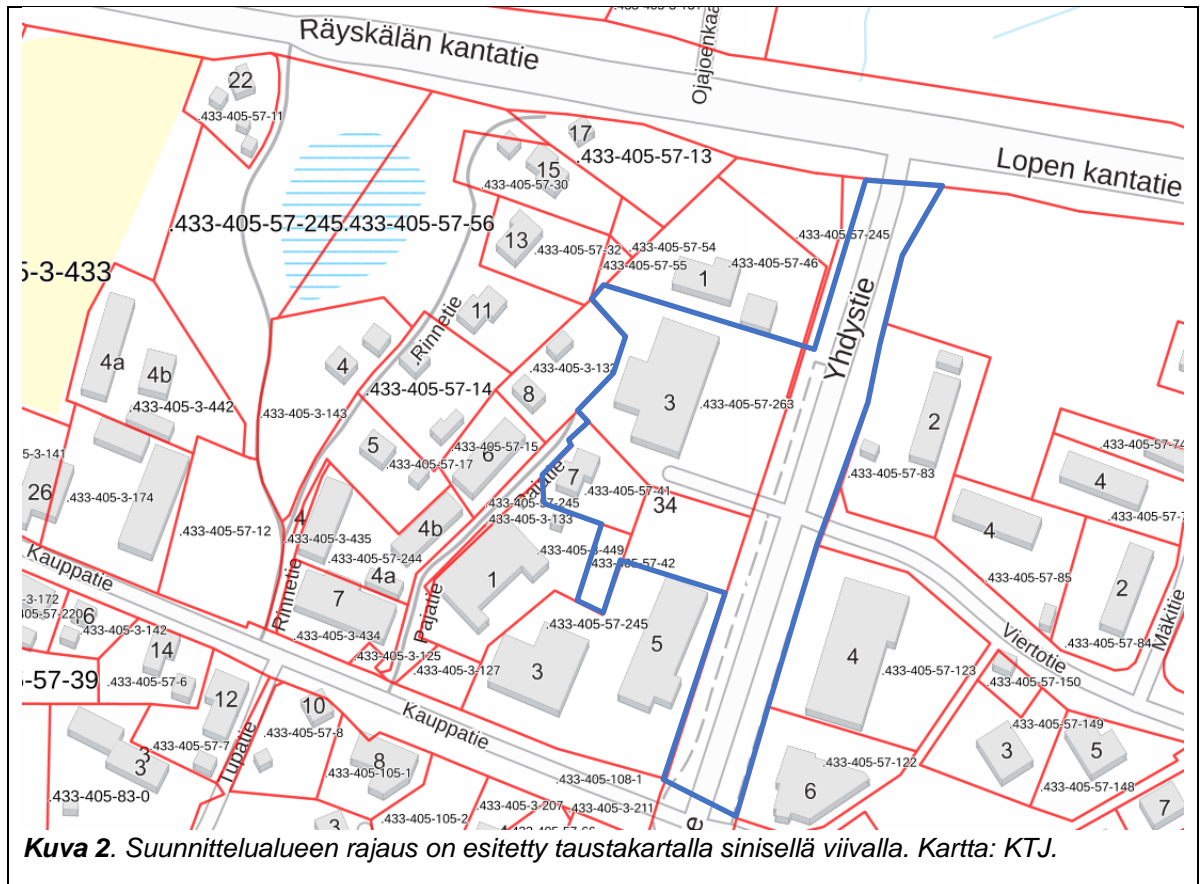
Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lopen kirkonkylän keskustassa. Kaavan muutosalue sijaitsee pääosiltaan Yhdystien länsipuolella. Myös Yhdystien liikennealue välillä kt54 risteysalue-Kauppatien risteys kuuluu kaavan muutosalueeseen (Kuvat 1 ja 2). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,11 ha.

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.

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.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä. Kartta: KTJ.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus on esitetty taustakartalla sinisellä viivalla. Kartta: KTJ.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vireille tulovaihe

13.12.2021 § 285	Lopen kunnanhallitus päätti asemakaavan muutoksen käynnistämisestä, kaavamuutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta.
21.12.2021- 20.1.2022	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin julkisesti nähtävillä.
10.2.2022	Asemakaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §).

Valmisteluvaihe (kaavaluonnosvaihe)

23.5.2022 § 109	Lopen kunnanhallitus päätti asemakaavan muutoslunnon nähtävillä asettamisesta.
31.5.- 30.6.2022	Kaavaluonnos pidettiin julkisesti nähtävillä. Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 31.5.2022 Lopen kunnan verkkosivuilla, 1.6.2022 Aamuposti Viikko -lehdessä ja 2.6.2022 Lopen Lehdessä. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä. Kunta pyysi kaavaluonnoksesta tarvittavat viranomaiskommentit. Hämeen ELY-keskus, Hämeen liitto, Hämeenlinnan kaupunginmuseo/Alueellinen vastuuseumo ja Kanta-Hämeen pelastuslaitos antoivat kommentit/lausunnon kaavaluonnoksesta. Yhteenveto kommentteista/lausunnoista sekä niiden huomioiminen kaavaehdotuksen valmistelussa on esitetty selostuksen kohdassa 4.3.5. Kommentteihin/lausuntoihin on myös laadittu vastineet.

Kaavaehdotusvaihe

24.11.2022	Liikenteellisen toimivuustarkastelun laatiminen (WSP Finland Oy)
13.2.2023 § 35	Lopen kunnanhallitus päätti asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta.
21.2.- 23.3.2023	<p>Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä.</p> <p>Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutettiin 21.2.2023 Lopen kunnan verkkosivuilla, 22.2.2023 Aamuposti Viikko -lehdessä ja 23.2.2023 Lopen Lehdessä. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaehdotuksesta mielipiteensä (muistutus). Kaavaehdotuksesta ei esitetty mielipiteitä (muistutuksia).</p> <p>Kunta pyysi kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Hämeen ELY-keskus, Hämeen liitto, Hämeenlinnan kaupunginmuseo/Alueellinen vastuumuseo ja Kanta-Hämeen pelastuslaitos antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Lausunnon antoivat myös Lopen kunnan ympäristö- ja rakennuslautakunta, vanhusneuvosto ja vammaisneuvosto, tekninen lautakunta ja nuorisovaltuusto. Yhteenveto lausunnoista sekä niiden huomioiminen kaavan jatkovalmistelussa on esitetty selostuksen kohdassa 4.3.5. Lausuntoihin on myös laadittu vastineet.</p>

2.2. ASEMAKAAVAN MUUTOS

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 muutoksella muodostuu korttelin 16 tontti 11 (liike- ja toimistorakennusten korttelialue KL), tontti 12 (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL) ja tontti 15 (autopaikkojen korttelialue LPA) sekä yleisen tien aluetta (LT) ja katualuetta/asemakaavateitä.

Kaavamuutoksella on muutettu vanhan kaavan moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue (AM) S-marketin kauppakiinteistöön 433-405-57-263 kuuluvalla osin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KL). Kiinteistön 433-405-57-263 alue on osoitettu myös muilta osin KL- korttelialueeksi (kaavatekninen muutos K > KL). Kaavamuutoksella muodostuvan liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (KL) tontin 11 rakennusoikeudeksi on osoitettu 3000 k-m².

Kunnanviraston pohjoispuolella sijaitseva vanhan kaavan mukainen LP-alue (Yleinen pysäköinti-alue) sekä LP-alueen viereinen osa vanhan kaavan Y- korttelialueesta (Yleisten rakennusten korttelialue) on muutettu autopaikkojen korttelialueen (LPA) tontiksi 15, joka on tarkoitettu S-marketin KL- korttelin tontin 11 ja kunnanviraston Y- korttelin tontin 14 käyttöön. LPA- korttelialueen läpi on osoitettu ajoyhteys kunnanviraston takana oleville työntekijöiden pysäköintipaikoille. Pääosa alueen luoteisosassa sijaitsevan vanhan kaavan mukaisen erillispientalojen tontin (AO) alueesta (osa tilasta 433-405-57-41) sekä osa vanhan kaavan Y- korttelialueesta (tila 433-405-57-42) on muutettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tontiksi 12. Kaistale vanhan kaavan AO- tontin pohjoisosan alueesta (osa tilasta 433-405-57-41) on muutettu jalankululle varatuksi kaduksi/tieksi sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (KL) tontin 11 alueeksi.

Lisäksi vanhan asemakaavan mukainen Yhdystien liikennealue (LYT) on muutettu katualueeksi/asemakaavatieksi välillä kt54 risteysalue - Kauppatien risteys ja risteysalueen osalta yleisen tien alueeksi (LT). Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen etelä- ja länsiosaan vanhassa kaavassa osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t), on poistettu ja osoitettu LPA-alueen pohjoispuolelle LPA- ja KL- korttelialueiden tontteja palveleva uusi katu/asemakaavatie (Heikki Mikkolan katu).

2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Kaavamuutoksella pääosin katualueeksi/asemakaavatieksi ja osittain liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KL) osoitetun nykyisin valtion hallinnoiman yleisen tien alueen (osa

kiinteistöistä Yleinen tie 433-895-2-15) toteuttaminen edellyttää alueen siirtymistä kunnan omistukseen ja edelleen liike- ja toimistorakennusten korttelialueen osalta Hämeenmaan Kiinteistöt Oy:n omistukseen.

Kaavamutosta koskien laaditaan maankäytösopimus. Lisäksi Lopen kunta ja Hämeenmaan kiinteistöt Oy sopivat erillisellä sopimuksella mm. Heikki Mikkolan kadun ja kaavan mukaisen LPA- korttelin tontin 15 kunnossa- ylläpito- ja korjausvastuista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.

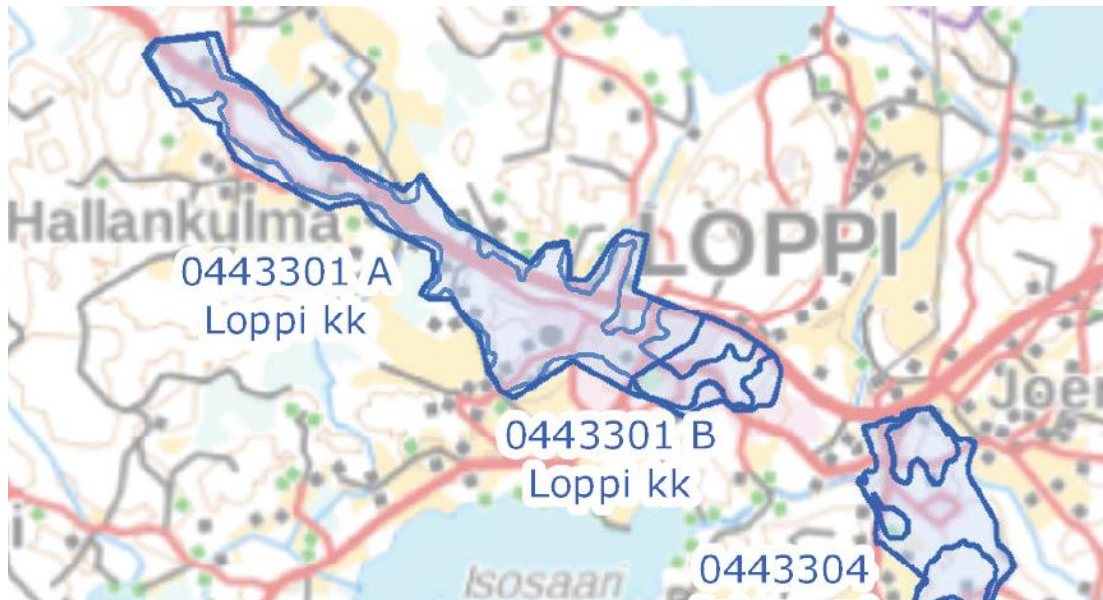
Lähteet: Ympäristöministeriö, Syke: Kanta-Häme, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021, Ympäristöhallinnon avoimet aineistot

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Alueella sijaitsee S-marketin liikerakennus, omakotitalo sekä pääosin asfaltoituja piha-, pysäköinti- ja liikennealueita. Omakotitalokiinteistön pihapiiri on laajasti hoidettua nurmikkoaluetta. Kunnanviraston pohjoispuolisella pysäköintialueella on myös hoidettua nurmikkoaluetta sekä muutamia puita ja istutuksia. Yhdystien varressa tien molemmin puolin kasvaa koivuja puukujanteena.

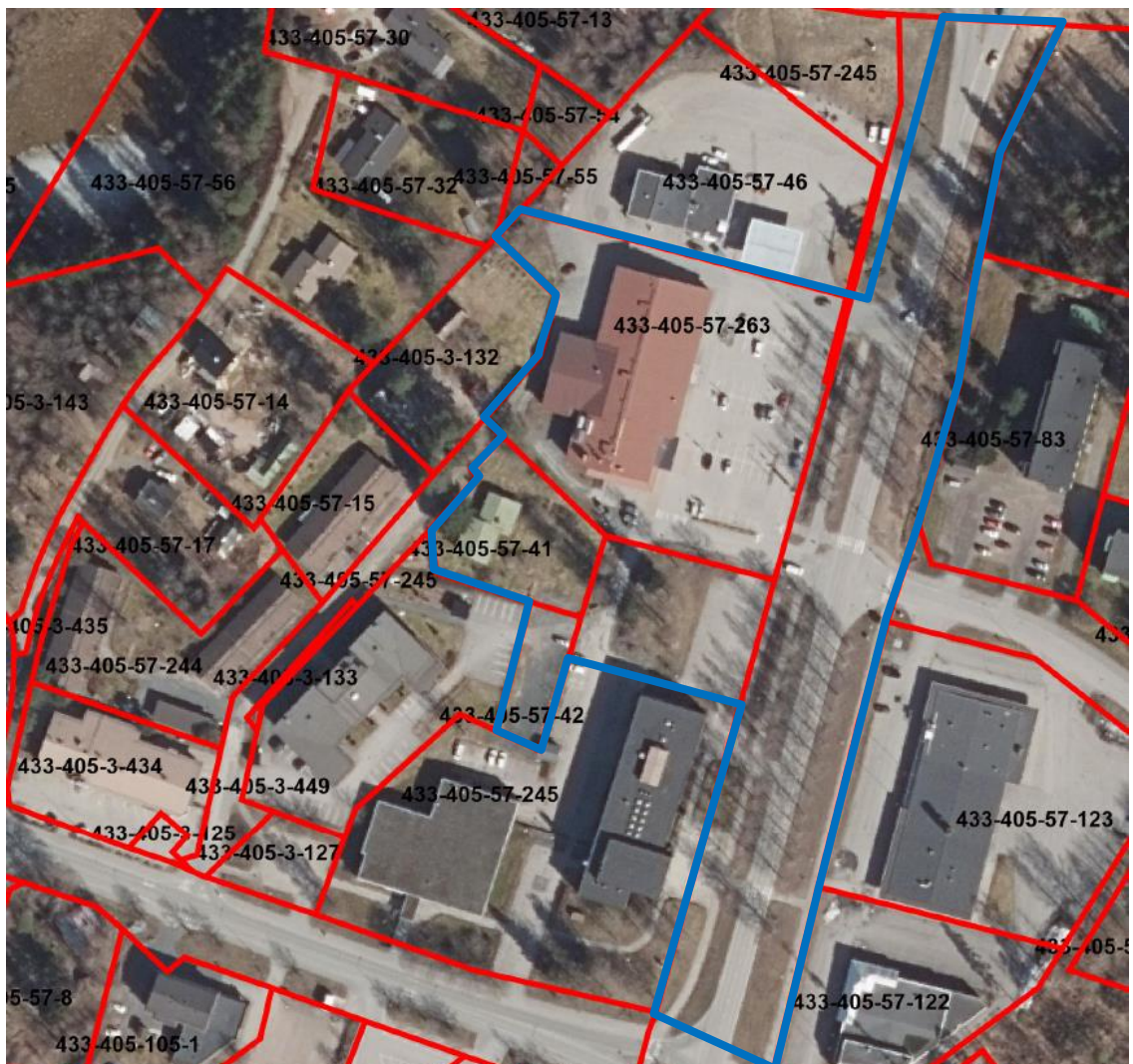
Suunnittelualue sijaitsee Loppi kk:n vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella 0443301 A (2-luokka). Alueella sijaitsee viereisen huoltoaseman toimintaan liittynyt pumppaamo, joka ei kuitenkaan ole enää nykyisin tarpeellinen ja suunnittelu sen poistamiseksi/muuttamiseksi on aloitettu. Alueella sijaitsee pohjaveden tarkkailuputkia.

Pohjavesialueen hydrogeologinen kuvaus:

Lopen kirkonkylän pohjavesialue muodostuu luode-kaakko -suuntaisesta pitkittäisharjusta, joka jakautuu A- ja B-osaan Lopen keskustaajaman kohdalla. Harjualueen maaperä on hiekkavaltaista. Pohjavesialueen reunoilla maaperä muuttuu hienojakoisemmaksi. Luoteispuoleisen A-osan kokonaispinta-ala on 3,45 km², josta pohjaveden muodostumisaluetta on 2,42 km². Pohjavesialueella arvioidaan muodostuvan pohjavettä keskimäärin 1500 m³/d. Pohjavesialueen itä-kaakkoisosassa pohjaveden virtaus suuntautuu pääosin harjun suuntaisesti luoteeseen sekä osittain harjun pohjoispuolelle. Pohjavesialueen länsi-luoteisosassa pohjaveden virtaus suuntautuu kaakkoon. Pohjavesialueen itäreunan vedenjakaja-alueella pohjaveden pinnantaso on korkeimmillaan noin +121 m. Pohjaveden pinnantaso on alimmillaan pohjavesialueen keskiosassa sijaitsevan laaksopainanteen kohdalla noin +105 tasolla. Kallionpinta laskee laaksopainanteen kohdalla ja pohjavesivyöhykkeen paksuus on tällä alueella yli 20 metriä.



Lähde: Ramboll Finland Oy; Lopen kunta, Pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 2019



Kuva 3. Ortoilmakuva alueelta. Suunnittelualue on rajattu sinisellä viivalla. Lähde: KTJ

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen kiinteistön 433-405-57-263 pohjoisrajan läheisyydessä sijaitsee Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohde 100328324. Naapurikiinteistöllä 433-405-57-46 sijaitsee kohde 100307216 (Kuva 4). Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo.

Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä.



Kuva 4. Ote maaperän tilan tietojärjestelmästä. Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on osa Lopen kirkonkylän rakennettua ympäristöä. Alueella sijaitsee S-marketin liikerakennus, omakotitalo sekä piha-, pysäköinti- ja liikennealueita.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lopen kirkonkylän keskustassa ja se on keskeinen osa kirkonkylän nykyisen rakennetun ympäristön yhdyskuntarakennetta. Alue tukeutuu liikenteellisesti Yhdystiehen, joka on Lopen kirkonkylän pääsisääntuloväylä. Alueen eteläpuolella sijaitsee Lopen kunnanvirasto ja pohjoispuolella huoltoasema. Alueen länsipuolella on pääosin rivi- ja pientaloasutusta. Yhdystien itäpuolella on kerrostaloalue sekä liikerakennuksia.

Taajamakuva ja rakennuskanta

Alueen taajamakuva muodostuu kantatien 54 ja Yhdystien risteysalueelta tarkasteltuna S-marketin kaupan ja viereisen huoltamon alueista. Yhdystien ja Kauppatien risteysalueelta tarkasteltuna taajamakuva hallitsee Lopen kunnanvirasto. Myös Yhdystien itäpuoliset kerrostalot ja matalat liikerakennukset ovat keskeinen osa taajamakuva Kauppatien suunnasta aluetta tarkasteltaessa. Alueen eteläpuolella mäen päällä sijaitseva Lopen kirkko on laajasti kirkonkylän alueella näkyvä maamerkki.

Hämeenmaan kiinteistöt Oy:n omistamalla kiinteistöllä 433-405-57-263 sijaitsee vuonna 2000 rakennettu ja vuonna 2008 laajennettu S-marketin kaupparakennus, jonka kerrosala on 1740 m² ja kokonaisala 1841 m². Lopen kunnan omistamalla kiinteistöllä 433-405-57-41 sijaitsee 1970-luvun alkupuolella rakentunut yksikerroksinen omakotitalo.

Palvelut

Suunnittelualueella sijaitseva päivittäistavarakauppa on tärkeä osa Lopen kirkonkylän kaupan palvelutarjontaa. Kaikki Lopen kirkonkylän keskeiset julkiset ja yksityiset palvelut sijaitsevat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

Virkistys

Suunnittelualueella ei ole merkitystä yleisen virkistyskäytön kannalta. Lopen kirkonkylän yleisessä käytössä olevat virkistyskohteet ja -alueet sijaitsevat suunnittelualueen läheisyydessä.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti edullisesti lähellä Lopen kirkonkylän pohjoispuolitse kulkevaa kantatietä 54. Alueelle kuljetaan kantatieltä 54 Yhdystien kautta, joka on kirkonkylän pääsisääntuloväylä. Yhdystieltä on kaupan pihaan kaksi liittymää. Pohjoisempi liittymä on myös

viereisen huoltoaseman käytössä ja eteläisemmän liittymän kautta kuljetaan myös kunnanviraston pohjoispuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle ja kunnanviraston takapihan pysäköintipaikoille.

Alue on myös hyvin jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden saavutettavissa. Yhdystien länsipuolella on kevyenliikenteen väylä Kauppatien ja S- marketin kiinteistön välillä. Myös Yhdystien itäpuolella on kevyenliikenteen väylä Kauppatien risteuksen ja Viertotien välillä. Yhdystien varren kevyenliikenteen väylät ovat osa Lopen kirkonkylän kevyenliikenteen verkostoa.

Liikenteellinen toimivuustarkastelu

Kaavamuutosta varten on laadittu liikenteellinen toimivuustarkastelu (WSP Finland Oy, 24.11.2022). Selvityksessä on tarkasteltu kaavamuutoksen tavoitteena olevan Lopen S-marketin laajennuksen vaikutusta läheisten liittymien liikenteelliseen toimivuuteen. Toimivuustarkastelu on tehty huomioiden alueen tiestön ja liittymien nykyinen liikennemäärä lisättyinä S-marketin laajennuksen aiheuttamalla liikennetuotoksella. Selvityksessä on lisäksi huomioitu valtakunnallisen kasvuennusteen pohjalta, että liikenne lisääntyisi tarkastelualueella 25-30 % vuoteen 2040 mennessä. Toimivuustarkastelussa liikenteen kasvun muuttujana on käytetty 30 % (nykytilanteen liikenne korotettuna 30 %).

Selvityksen mukaan arvioidulla S-marketin laajennuksen liikennetuotoksella vaikutus liikennemäärien lisääntymiseen on maltillista. Arvioidulla liikennemäärän lisääntymisellä ei ole odotettavissa laajoja liikenteellisiä vaikutuksia.

Tarkastelualueella suurin potentiaali hetkittäiseen jonoutumiseen on Yhdystien-Viertotien liittymässä S-marketin/kunnanviraston ulosajon yhteydessä sekä Viertotien tulosuunnalla. Jonoutuminen on kuitenkin tällaisissa tapauksissa hetkellistä (sekä lähtökohta esiintymiselle vain kerran iltahuipputunnin aikana). Liikenteen eteneminen on käytännössä viivytyksetöntä (< 5 s), poikkeuksena Yhdystieltä vasempaan kantatie 54:lle kääntyvä suunta, jossa viivytys noin 10 s. Selvityksen mukaan selvitysalueen liikenneväylien toimivuus on hyvä. Vaikutuksia jalankulun sekä pyöräilyn matka-aikoihin on ainoastaan tapauksissa, joissa suojatien viivytyksetön ylitys jää toteutumatta ajoneuvoliikenteen käyttäytymisestä johtuen.

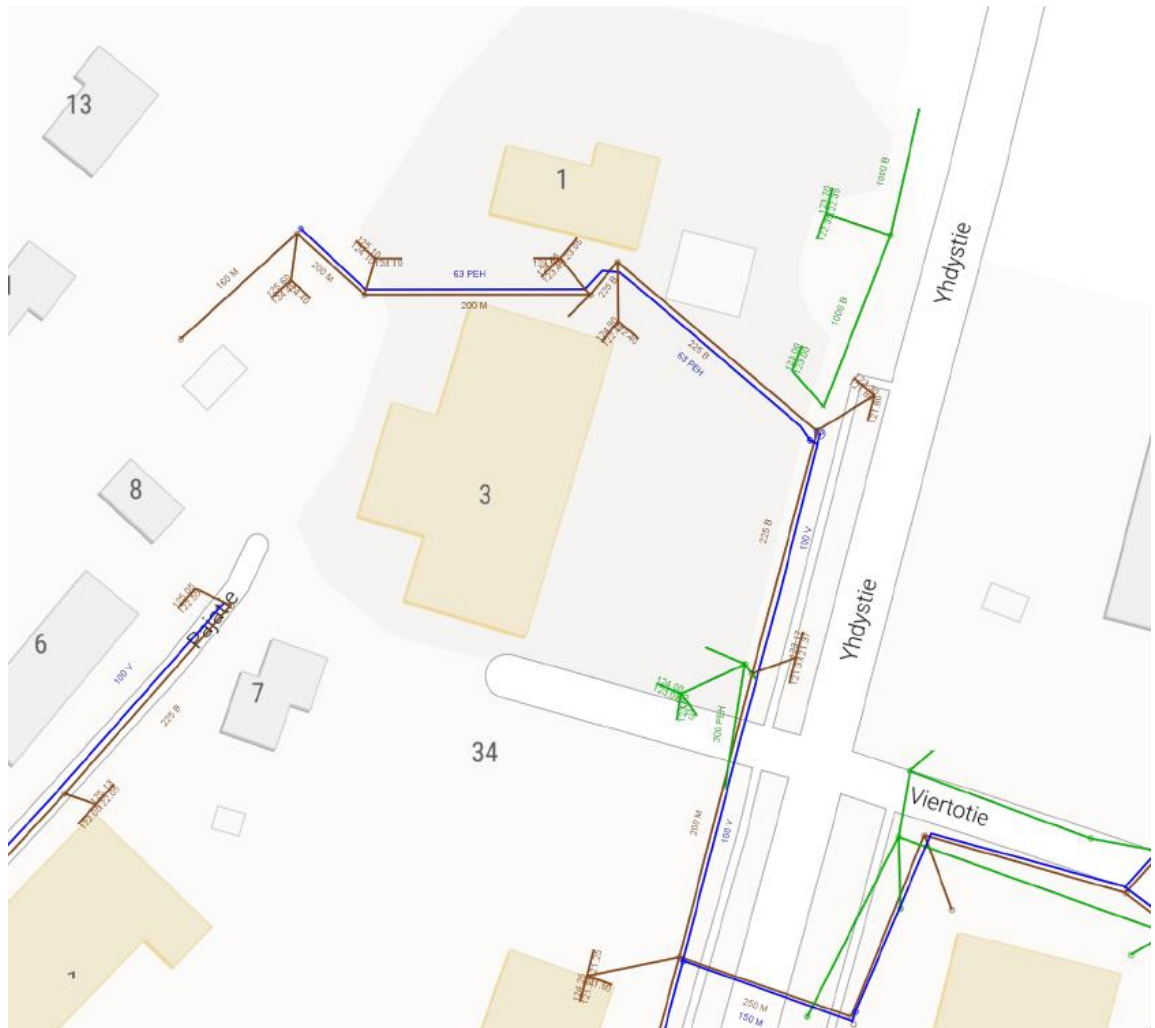
Valtakunnallisen kasvuennusteen pohjalta arvioidun liikenteen lisääntymisen (30% kasvu nykyiseen liikennemäärään vuoteen 2040 mennessä) vaikuttaa liikenteen toimivuuteen tarkastelualueella siten, että hetkelliset jonopituudet kasvavat noin yhdellä ajoneuvolla per kulkusuunta. Vaikutus viivytysten lisääntymiseen Yhdystieltä vasempaan kantatie 54:lle käännettäessä (+6 s) sekä kaupan eteläisessä ulosajossa (+4 s). Arvioidusta vuoteen 2040 mennessä tapahtuvasta liikenteen kasvusta huolimatta liikenteen toimivuus säilyy hyvänä koko tarkastelualueella.

Liikenteellisen toimivuustarkastelun perusteella alueen tiestö ja nykyiset liittymät sekä kevyen liikenteen yhteydet ovat riittäviä kaavamuutoksen tavoitteena olevan nykyisen S- marketin laajennuksen tarpeisiin.

Liikenteellisen toimivuustarkastelu (WSP Finland Oy, 24.11.2022) on selostuksen liitteenä 1.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen rakentuneet kiinteistöt on liitetty kunnallistekniikkaan (Kuva 5) ja sähköverkkoon. Alueen hulevedet ojautuvat Yhdystien varren avo-ojaan ja edelleen putkistoa pitkin pohjoisen suuntaan kantatien risteysalueen taakse.



Kuva 5. Ote kunnan johtokartasta. Sininen viiva = vesijohto, ruskea viiva = viemäri, vihreä viiva = hulevesiputki. Lähde: Lopen kunta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

Alue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaiksi luokiteltuihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009) eikä maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin.

Kaavamuuotosalueen eteläpuolella sijaitseva kunnan virastotalo on maisemallisin ja rakennushistoriallinen perustein maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde (Lähde: Hämeen liitto; Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2019)

Kohteen kuvaus: Lopen uusi kunnantalo on rakennettu 1979 (arkkitehtitoimisto Mikkola & Lehtiluoto). Kolmikerroksinen tiilirakennuksen julkisivu on kaksikerroksinen.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arvokkaita kulttuuriympäristökohteita. Lähde: Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna (Kyppi).

3.1.3 Maanomistus

Hämeenmaan kiinteistöt Oy omistaa kiinteistön Erkkilä 433-405-57-263. Kiinteistöt Reunala 433-405-57-245, Hannula 433-405-57-41 ja Kotirinne 433-405-57-42 ovat Lopen kunnan omistuksessa. Lunastusyksikkö Yleinen tie 433-895-2-15 on valtion omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 huomioinnosta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2. Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
- Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.
- Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljetamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Maakuntakaava

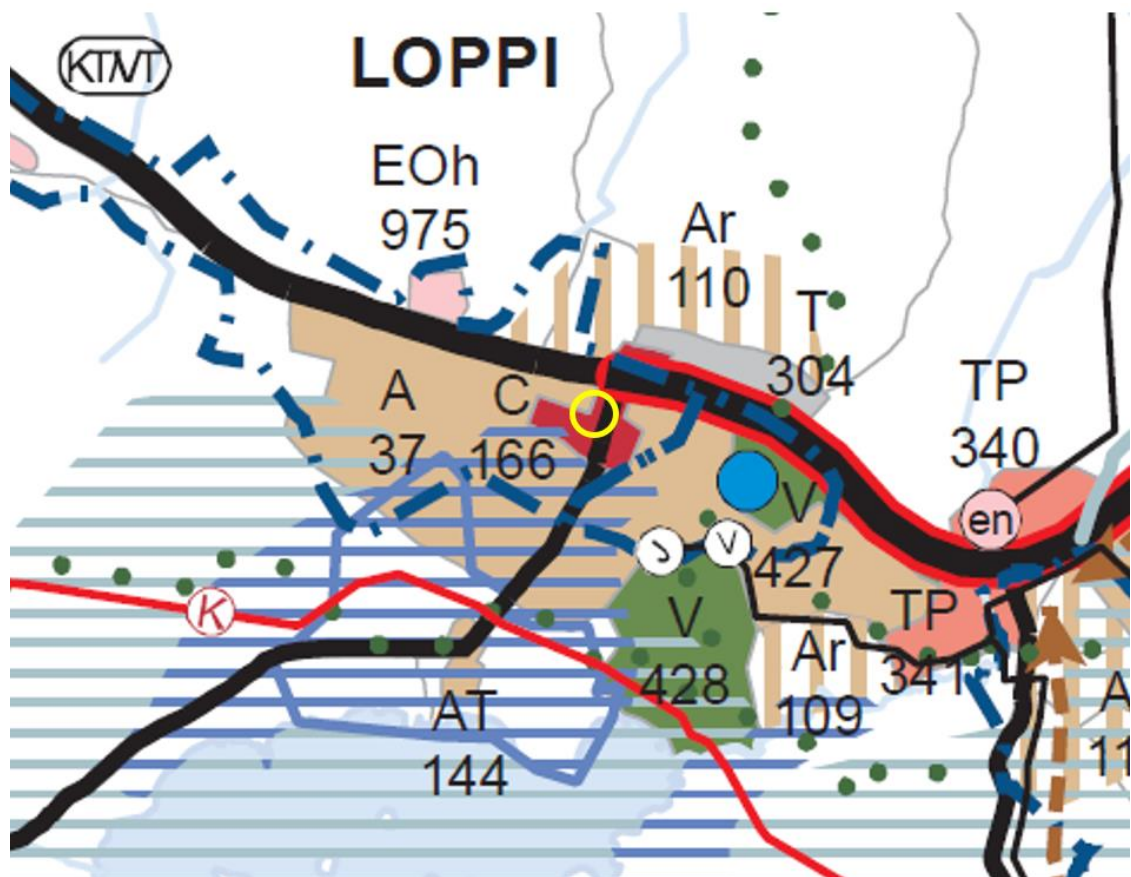
Suunnittelualue kuuluu Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 alueeseen (Kuva 6). Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen

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 valituslupa-anomukset. 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 tarkoitettut 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.

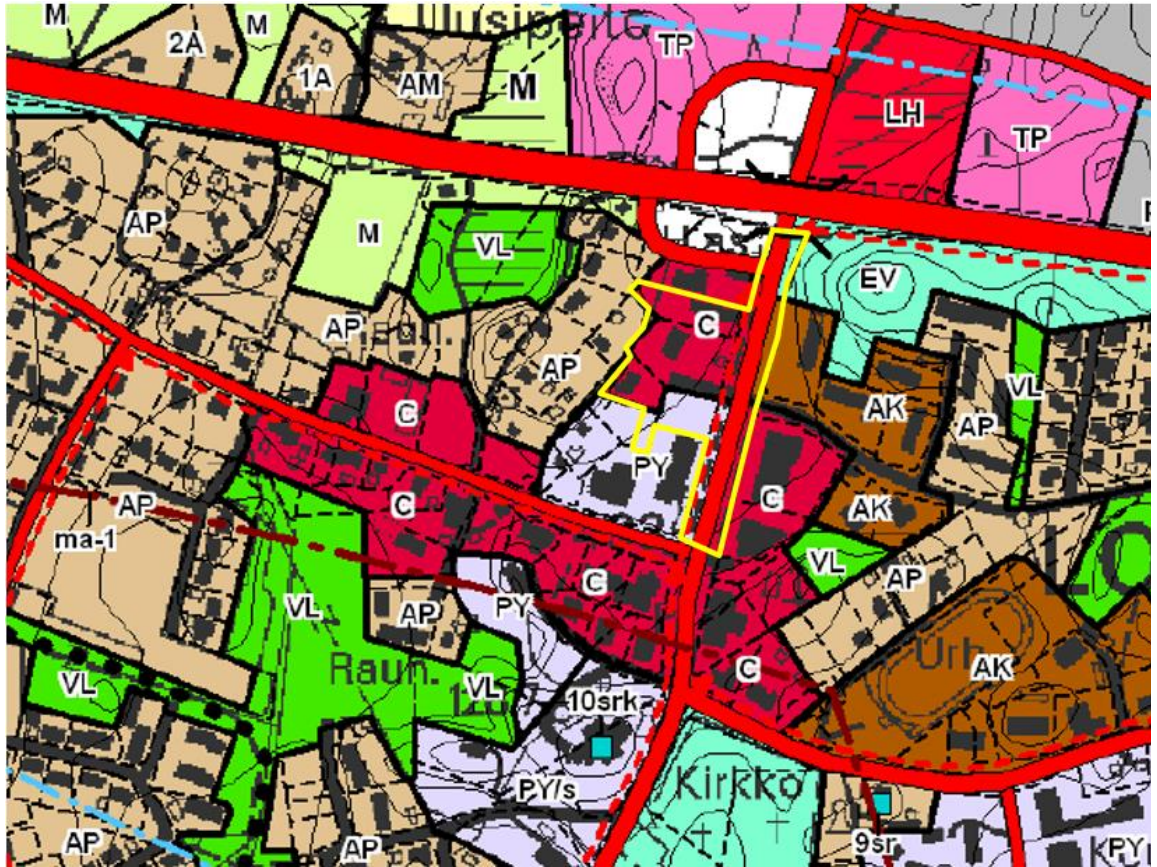


Kuva 6. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty keltaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Lopen kunnanvaltuuston 4.6.2007 hyväksymän Kirkonkylän-Jokiniemen tienoon ja ympäröivän maaseudun yleiskaavan alueeseen (Kuva 7). 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/kokoojakatuna. Yhdystien itäpuolelle on yleiskaavassa osoitettu suojaviheraluetta (EV), kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK) ja keskustatoimintojen aluetta

(C). Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavassa osoitetulle vedenhankinnalle tärkeälle pohjavesialueelle (pv-1).



Kuva 7. 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 $\frac{3}{4}$.

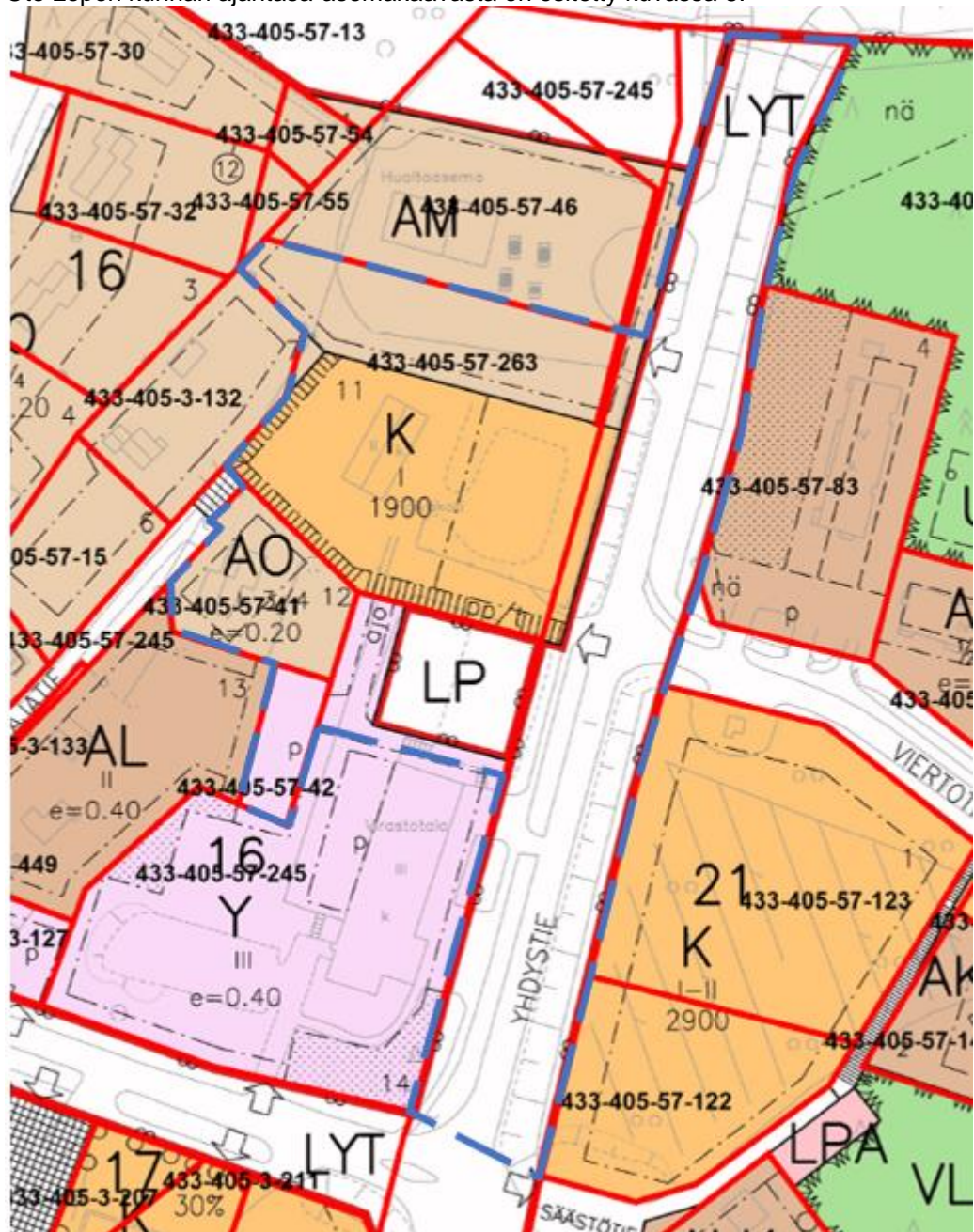
Suunnittelualueeseen kuuluvalla Yhdystien osalla on voimassa neljää eri asemakaavaa (rakennuskaavaa):

- 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 kaavamerkinnät 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 8.



Kuva 8. Ote Lopen kunnan ajantasa-asemakaavasta. Lähde: Lopen karttapalvelu <https://loppi.karttatiimi.fi>. Suunnittelualue on rajattu sinisellä katkoviivalla.

Rakennusjärjestys

Lopen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2011.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Kaavamuutoksen yhteydessä on päivitetty aiempi 15.12.2005 hyväksytty asemakaavan pohjakartta kaavan muutosalueen osalta. Lopen kunnan tekninen johtaja Tapio Jokela on tarkistanut ja hyväksynyt päivitetyn asemakaavan pohjakartan. Päivitetty pohjakartta on yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä tavoitteena olevan kaavamuutoksen laatimiseksi (MRL 54a §).

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lopen kirkonkylän keskeiset osat on asemakaavoitettu ja kirkonkylän alueelle on hyväksytty 2007 osayleiskaava. Lähiympäristössä ei ole vireillä tällä hetkellä muita kaavahankkeita.

Olemassa olevat selvitykset ja suunnitteluaineisto

Rakennettu kulttuuriympäristö

- Rakennettu Häme. Hämeen liitto 2003.
- Hämeen liitto: Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2019
- Museovirasto, Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. (RKY-inventointi 2009)

Kiinteät muinaisjäännökset

- Kanta-Hämeen seutukaavaliitto, Kanta-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset (1988)
- Museovirasto, Seppälä: Esihistoriallisten kiinteiden muinaisjäännösten inventointi (1999).
- Museovirasto, Maiseman muisti – valtakunnallisesti merkittävät muinaisjäännökset (2001)
- Jyri Saukkonen, Lopen muinaisjäännökset – luettelo vuodelta 1982
- Mikrolitti Oy, Lopen esihistoriallisten muinaisjäännösten inventointi v. 2000
- Museovirasto; Muinaisjäännösrekisteri.

Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöministeriö, Syke: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021.
- Geologian tutkimuskeskus, Pohjavesialueen geologisen rakenteen selvitys Lopen kirkonkylän pohjavesialueella (2013)
- Ramboll Finland Oy, Lopen kunta, Pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (2019)
- Ympäristöhallinnon avoimet aineistot

Muut selvitykset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus: Aluevaraussuunnitelma, Kt 54 Lopen eritasoliittymä, Loppi (Raportteja 51/2018)
- Voimassa olevan asemakaavan aineistot
- Kirkonkylän-Jokiniemen tienoon ja ympäröivän maaseudun yleiskaavan aineistot

Asemakaavan muutosta varten laadittavat selvitykset

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARVE

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.

Lopen kunta on määrittänyt tarpeen säilyttää nykyinen kunnanviraston pohjoispuolella sijaitseva pysäköintialue jatkossakin osittain kunnanviraston asiakaspysäköintikäytössä. Kunta on myös määrittänyt tarpeen muuttaa kunnanviraston pysäköintialueen pohjoispuolinen kulkuväylä kaduksi/asemakaavatietä ja nimetä katu/asemakaavatie motocrossin nelinkertaisen maailmanmestarin Heikki Mikkolan kunniaksi Heikki Mikkolan kaduksi. Lisäksi kunta määrittä tarpeen järjestää kaavamuutoksella kevyenliikenteen yhteys Pajatien ja kauppa-alueen välille.

Hämeen ELY- keskus/Uudenmaan ELY- keskus ovat esittäneet asemakaavamuutoksen vireille tulovaiheessa tarpeen laajentaa kaavamuutos koskemaan myös osaa Yhdystien yleisen tien alueesta ja tarpeen muuttaa yleisen tien alue katualueeksi välillä kt54 risteysalue-Kauppatie. Lisäksi ELY- keskus on esittänyt ehdotusvaiheen lausunnossaan kt54 risteysalueelle jäävän Yhdystien osan liittämistä kaavan muutosalueeseen ja kyseisellä alueella vanhassa kaavassa käytetyn vanhentuneen kaavamerkin (LYT = yleisen tien alue vierialueineen) muuttamista nykyisen kaavamerkintätekniikan mukaiseksi yleisen tien alueeksi (LT).

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Lopen kunnanhallitus päätti kaavamuutoksen vireille tulosta 13.12.2021 § 285.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 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, Hämeenlinnan kaupungin museo/Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo, Kanta-Hämeen pelastuslaitos
 - Lopen kunnan lautakunnat; Ympäristö- ja rakennuslautakunta, tekninen lautakunta

Osallisilla on mahdollisuus osallistua asemakaavan muutoksen valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavamuutoksen vireille tulosta on kuulutettu 21.12.2021.

4.3.3 Hallinnollinen käsittely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
13.12.2021 § 285	Lopen kunnanhallitus päätti kaavamuutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) asettamisesta yleisesti nähtäville sekä naapuritiedotuksesta ja lausuntojen pyytämisestä.
23.5.2022 § 109	Lopen kunnanhallitus päätti asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville asettamisesta.
13.2.2023 § 35	Lopen kunnanhallitus päätti asemakaavan muotosehdotuksen nähtäville asettamisesta.

4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
21.12.2021– 20.1.2022	Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin yleisesti nähtävillä. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei esitetty mielipiteitä.
31.5.-30.6.2022	Kaavaluonnos ja kaavamuutoksen valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä. Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 31.5.2022 Lopen kunnan verkkosivuilla, 1.6.2022 Aamuposti Viikko -lehdessä ja 2.6.2022 Lopen Lehdessä. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.
21.2.- 23.3.2023	Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutettiin 21.2.2023 Lopen kunnan verkkosivuilla, 22.2.2023 Aamuposti Viikko -lehdessä ja 23.2.2023 Lopen Lehdessä. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaehdotuksesta mielipiteensä (muistutus). Kaavaehdotuksesta ei esitetty mielipiteitä.

4.3.5 Viranomaisyhteistyö

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
21.12.2021– 20.1.2022	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitettiin viranomaisille tiedoksi. ELY- keskus esitti lakisääteisen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun järjestämistä.
10.2.2022	Asemakaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §). Neuvotteluun osallistuivat Hämeen ELY- keskuksen, Uudenmaan ELY- keskuksen, Lopen kunnan ja kaavan laatijan edustajat. Hankkeen yleisesittelyssä olivat mukana myös Hämeenmaan kiinteistöt Oy:n ja ARK Group Oy:n edustajat.
31.5.-30.6.2022	Lopen kunta pyysi viranomaisilta kommentit/lausunnot kaavaluonnoksesta. Hämeen ELY-keskus, Hämeen liitto, Hämeenlinnan kaupunginmuseo/Alueellinen vastuumuseo ja Kanta-Hämeen pelastuslaitos antoivat kommentit/lausunnon kaavaluonnoksesta. Hämeenlinnan kaupunginmuseolla/Alueellinen vastuumuseolla ja Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. <i>Hämeen liiton lausunnon mukaan on hyvä, että alueen palvelujen kehittyminen pyritään mahdollistamaan kaavamuutoksella. Palvelujen sijoittamisessa tulee korostaa kaupunki- ja kuntakeskusten sekä maaseudun kyläkeskusten kehittämistä, vetovoimaisten kävelykeskustojen toteutusta, vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoituksen ohjaamista ja palvelualueiden monipuolista kehittämistä. Kaava-luonnoksessa on osoitettu liiketontiksi rakennusoikeudeltaan noin 3 000 k-m2:n päivittäistavara kaupaa varten. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaisesti 4 000 k-m2. Hämeen liitto esittää lausunnossaan, että kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitseva kunnan virastotalo on maisemallisesti ja rakennushistoriallisin perustein maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde (Lähde: Hämeen liitto; Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2019). Kaavatyössä tulee huomioida maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Hämeen liitto pitää asemakaavan tavoitteita hyvinä, ja toivoo että kaavaratkaisussa onnistutaan pääsemään esitettyihin tavoitteisiin. Kaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat liikennemääriin ja taajamakuvaan. Pysäköintialueen laajeneminen on kaupan tarpeiden näkökulmasta perusteltu, mutta muutoksen vaikutukset keskusta-alueen elävöittämisestä on hyvä tunnistaa ja tarpeen mukaan arvioida. Taajamien keskusta-alueilla taajamakuvaan ryhdistämisen ja tilanmuodostuksen kannalta olisi erinomaista, mikäli katutila tulisi rajatuksi rakennuksilla ja palkoitus sijoittuisi takapihalle. Lopen taajamakeskusta on tyypillinen suomalainen kuntakeskus, jossa toiminnot sijaitsevat etäällä toisistaan ja pysäköintialueet reunustavat pääkatuja. Siirtyminen paikasta toiseen</i>

tapahtuu pääasiassa autolla, jonka vuoksi pysäköinnin merkitys korostuu. Hämeen liitto pitää tärkeänä, että maankäytön ratkaisuilla pyritään luomaan edellytyksiä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle.

Suunnittelualue tukeutuu liikenteellisesti Yhdystiehen, joka on Lopen kirkonkylän pääsisääntuloväylä. Yhdystie on osoitettu maakuntakaavassa merkittäväksi yhdystieksi tai kaduksi (YT). Hämeen liitto pitää hyvänä, että Yhdystietä osoitetaan kaduksi ja pitää tärkeänä sen kehittämistä jäsentyneenä katumaisena ympäristönä, erityisesti jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta. Kaavatyössä tulisi edistää julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta huolehtimalla joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuudesta, sujuvuudesta ja turvallisuudesta. Hämeen liitto katsoo, että keskusta-alueella erityistä huomiota tulisi kiinnittää mm. riittävän pyöräpysäköinnin järjestämiseen sekä sähköautojen latauspaikkojen riittävyteen.

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla tärkeällä tai vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella (sininen pistekatko-*viiva*). 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. Maakuntakaavan kehittämissuosituksen mukaan pohjavesialueille tulisi laatia suojelusuunnitelma.

Hämeen liiton lausunnossa esille tuodut näkemykset pyritään mahdollisuuksien mukaan huomioimaan asemakaavamuutoksen jatkovalmistelussa.

Hämeen ELY- keskus esittää lausunnossaan seuraavaa:

- Kaava-alueen sijainti pohjavesialueella on otettu kaavamääräyksissä pääosin riittävästi huomioon, mutta hulevesien hallintaan tulee vielä kiinnittää erityistä huomiota. Likaisia hulevesiä ei saa imeyttää maahan, vaan pysäköintialueiden hulevedet on ohjattava öljynerottimien kautta hulevesiverkostoon. Puhtaat kattovedet voidaan imeyttää alueella pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi.

- Kaavaselostuksen kappaleessa 3.1.1 viitataan vielä vanhan pohjavesialueluokituksen mukaiseen luokkaan II. Nykyinen tarkistettu luokitusmerkintä on 2. Muilta osin pohjavesialueen tiedot ovat ajantasaiset. Samassa kappaleessa mainitaan, että kiinteistöllä 433-405-57-263 sijaitsee pohjaveden pumppaamo. Hämeen ELY- keskuksen tietojen mukaan kiinteistöllä ei sijaitse pohjavedenottamo. Yleisesti voidaan todeta, että vedenottamoiden sijainnin ilmoittaminen julkisissa asiakirjoissa kiinteistötunnuksen tarkkuudella ei ole niiden turvallisuuden takaamiseksi suotavaa.

- ELY- keskus toi kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa esille, että Lopen kirkonkylän taajama-alueella olevia maanteitä on tarve muuttaa katualueiksi. Maantiealueiden tarkastelu- ja kaavamuutostarve on tätä asemakaavan muutosta huomattavasti laajempi. Viranomaisneuvottelussa todettiin, että S-marketin laajennusta koskevan kaavamuutoksen osalta Yhdystie tulee osoittaa katuna maankäytöllisesti tarkoituksenmukaiselta alueelta. Kaavaluonnoksessa Yhdystie on osoitettu kaduksi kantatien ja Kauppatien välillä. ELY-keskus pitää esitettyä Yhdystien katualueen laajuutta riittävänä tässä asemakaavassa käsiteltäväksi. Kunnan tulee tehdä päätös kaduksi ottamisesta, jotta asemakaavan muutos toteutuu tältä osin myös hallinnollisesti.

- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa on lisäksi nostettu esille, että kaavamuutos edellyttää, että kaupan ja kunnanviraston liikennöintiä tutkitaan. Kaava-alueen liikenneväylien sekä liittymien tulee olla turvallisia, eikä liikennöinti saa olla jäsentymätöntä. Kaavaselostuksessa on esitetty, ettei asemakaavan muutosta varten ole tarpeen laatia uusia erillisiä selvityksiä ja että liikennejärjestelyt suunnittelualueella tutkitaan osana kaupan laajennuksen hankesuunnittelua. Lisäksi kaavaselostuksessa on esitetty liikennesuunnitelma. MRL 9 § mukaisesti kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämien tutkimuksiin ja selvityksiin, minkä lisäksi kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. ELY-keskus katsoo, että liikennesuunnitelman tulee perustua liikenneselvitykseen, jossa

	<p>selvitetään mm. ovatko nykyiset liittymät riittäviä laajenevan kaupan tarpeisiin. Selvitykset ovat oleellinen osa kaavoitusta, eikä näiden liittämisen osaksi pelkästään lainvoimaista kaavaa toteuttavien hankkeiden hankeselvityksiin ole tarkoituksenmukaista, vaan ne on esitettävä osana kaava-aineistoa. Kaavaselostuksessa esitettyä kuvausta liikenteen nykytilasta sekä erityisesti kaavamutoksen vaikutuksista niin kaava-alueelle kuin sen välittömään lähiympäristöönkin pidetään riittämättömänä. Kaavaselostusta tulee täydentää näiltä osin. Liikenneselvityksessä tulee lisäksi ottaa huomioon mm. kaavamutoksen vaikutukset liikennemääriin sekä kulkureitteihin.</p> <p>- Pysäköintialueen toiminnallisuuden kannalta ELY-keskus kehottaa tarkastelemaan kaavaselostuksessa esitellyssä alustavassa liikennesuunnitelmassa myös sitä, olisiko liikenne aiheellista ohjata yksisuuntaisena LP-alueilla sekä tarkastella vinopysäköinnin mahdollisuutta. Lisäksi suojaiteiden korottamista olisi aiheellista tutkia. Nämä toimenpiteet parantavat pysäköintialueiden turvallisuutta myös jalankulkijoiden kannalta.</p> <p>Hämeen ELY- keskuksen lausunnon perusteella:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaavaselostukseen kirjattu pohjavesialueen luokka II muutettiin nykyisen tarkistetun luokituksen mukaiseen luokkaan 2 ja selostusta täsmennetään pumppaamoja koskevien tietojen osalta. - Kaavan yleismääräyksiin lisättiin hulevesien hallintaa koskeva määräys; Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä yksityiskohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. - Laadittiin liikenteellinen toimivuustarkastelu (WSP Finland Oy, 24.11.2022), jonka perusteella alueen tiestö ja nykyiset liittymät sekä kevyen liikenteen yhteydet ovat riittäviä kaavamutoksen tavoitteena olevan nykyisen S- marketin laajennuksen tarpeisiin.
21.2.- 23.3.2023	<p>Lopen kunta pyysi viranomaisilta lausunnot kaavaehdotuksesta. Hämeen ELY-keskus, Hämeen liitto, Hämeenlinnan kaupunginmuseo/Alueellinen vastuumuseo ja Kanta-Hämeen pelastuslaitos sekä Lopen kunnan ympäristö- ja rakennuslautakunta, vanhus- ja vammaisneuvostot, tekninen lautakunta ja nuorisovaltuusto antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta.</p> <p>Hämeen liitolla, Hämeenlinnan kaupunginmuseolla/Alueellisella vastuumuseolla ja Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Kunnan ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen esityksen mukaisesti.</p> <p>Hämeen ELY- keskuksen lausunto:</p> <p>Hämeen ELY-keskus on antanut lausunnon asemakaavan muutosluonnoksesta 31.5.2022. Hämeen ELY-keskus kiinnitti huomiota pohjavesialueiden merkintöihin, hulevesien hallintaan ja liikenneselvityksen tarpeeseen.</p> <p><u>Pohjavesi ja hulevedet</u></p> <p>Lausunnon perusteella on pohjavesialueen luokka II muutettu nykyisen luokituksen mukaisesti luokkaan 2 ja selostusta täsmennetty pumppaamoja koskevien tietojen osalta. Kaavan yleismääräyksiin lisättiin hulevesien hallintaa koskeva määräys; Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä yksityiskohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.</p> <p>Lisäksi yleismääräyksissä olisi syytä määrätä hulevesien johtamisesta seuraavat asiat: Pysäköintialueiden hulevedet on ohjattava öljynerottimen kautta hulevesiverkostoon. Puhtaat kattovedet tulee imeyttää alueella pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi.</p> <p><u>Liikenne</u></p> <p>Kaavaan on liitetty liikenteellinen toimivuustarkastelu (WSP Finland Oy, 24.11.2022), jonka perusteella alueen tiestö ja nykyiset liittymät sekä kevyen liikenteen yhteydet ovat riittävät S-marketin laajennuksen tarpeisiin. ELY-keskus pitää tarkastelua riittävänä.</p> <p>Luonnosvaiheen lausunnostaan poiketen ELY-keskus esittää nykyisen kaavarajauksen täydentämistä siten, että kaava-alueeseen sisällytetään Yhdystien pohjoisosassa oleva LYT-alue, joka kaavassa esitetään LT-alueena. LYT-merkintä on kaavamääräyksenä vanhentunut. Esitetty muutos kaava-alueen rajauksessa on vähäinen, eikä edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäväksi.</p>

	<p>Hämeen ELY- keskuksen lausunnon perusteella:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaavan yleismääräyksiin lisättiin hulevesien hallintaa koskeva määräys; <i>Hulevesien hallinnassa tulee huomioida pysäköintialueiden mahdolliset likaiset hulevedet.</i> - Kaavan muutosalue laajennettiin koskemaan Yhdystien pohjoisosassa kt 54 ja Yhdystien risteysalueella olevaa vanhan kaavan mukaista yleisen tien aluetta (LYT) ja kyseisen alueen kaavamerkintä päivitettiin nykyisten asemakaavamerkintöjen mukaisesti yleisen tien alueeksi (LT). <p>Vanhus- ja vammaisneuvostojen lausunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaavakartassa (LPA, autopaikkojen korttelialue) S-marketin ja kunnantalon asiakkaiden yhteiskäyttöön suunnittelulla parkkialueella on huomioitava, ettei asiointi kunnantalolle hankaloidu. - Kaikki asemakaavamuutosalueelle rakennettavat uudet sekä jo olemassa olevat yhteydet ja tienylitykset on oltava esteettömiä, helposti käytettäviä ja turvallisia. - Huomiota on kiinnitettävä liikennejärjestelyihin S-marketin edessä olevalle parkkialueelle ja sieltä pois (kaavakartassa KL, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Ajosuunta alueella voisi olla esimerkiksi yhden-suuntainen ja ohjattava sisääntulo- ja poismenoliikenne liikennemerkkein. - S-marketin ja Nesteen väliin jäävän alueen turvallinen kulku on turvattava. <p>Kaavaehdotusta ei muutettu vanhus- ja vammaisneuvostojen lausunnon perusteella. Lausunnossa esitetyt näkökohdat kirjattiin tiedoksi ja huomioidaan mahdollisuuksien mukaan hankkeen rakennussuunnittelussa.</p> <p>Lopen teknisen lautakunnan lausunto: Kokonaisuutena tekninen lautakunta näkee asemakaavamuutoksen toimivana ja toteutuskelpoisena ratkaisuna, mikä edistää osaltaan strategiamme mukaisesti taajaman elinvoimaisuutta. Lisäksi lausunnossa esitetään, että asemakaavassa tulee esittää ajoneuvojen paikoitusalueen mitoitus ajoneuvoa/ kem2 sekä osoittaa polkupyörien paikoitus ja sähköpolkupyörien latausmahdollisuus.</p> <p>Teknisen lautakunnan lausunnon perusteella yleismääräyksiin lisättiin määräykset:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Liike- ja toimistotiloissa (KL- korttelialue) tulee huomioida polkupyörien turvallinen paikoitus ja sähköpolkupyörien latausmahdollisuus.</i> - <i>Autopaikkanormit:</i> <i>Liike- ja toimistotilat (KL- korttelialue): vähintään 1 ap / 70 k-m²</i> <i>Autopaikat voidaan sijoittaa KL- ja LPA- korttelialueelle.</i> <p><i>Teknisen lautakunnan lausunnon perusteella yleismääräyksiin lisättiin määräykset:</i></p> <p>Lopen nuorisovaltuuston lausunto: Nuorisovaltuusto totesi lausunnossaan, että asemakaavamuutoksen suunnittelu on toteutettu hyvin ja kattavasti. Lopen palveluiden ja S- marketin kehittämistä pidettiin hyvänä asiana. Haittapuolena tuotiin esille, että S- marketin lähialueesta saattaa tulla entistä ahtaampi, mitä olisi vartottava.</p> <p>Kaavaehdotusta ei muutettu nuorisovaltuuston lausunnon perusteella. Lausunnossa esitetyt näkökohdat kirjattiin tiedoksi ja huomioidaan mahdollisuuksien mukaan hankkeen rakennussuunnittelussa.</p>
--	--

4.4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN 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 suunnitteilla 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 kaistale 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.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

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 muutoksella muodostuu korttelin 16 tontti 11 (liike- ja toimistorakennusten korttelialue KL), tontti 12 (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL) ja tontti 15 (autopaikkojen korttelialue LPA) sekä katualuetta/asemakaavateitä.

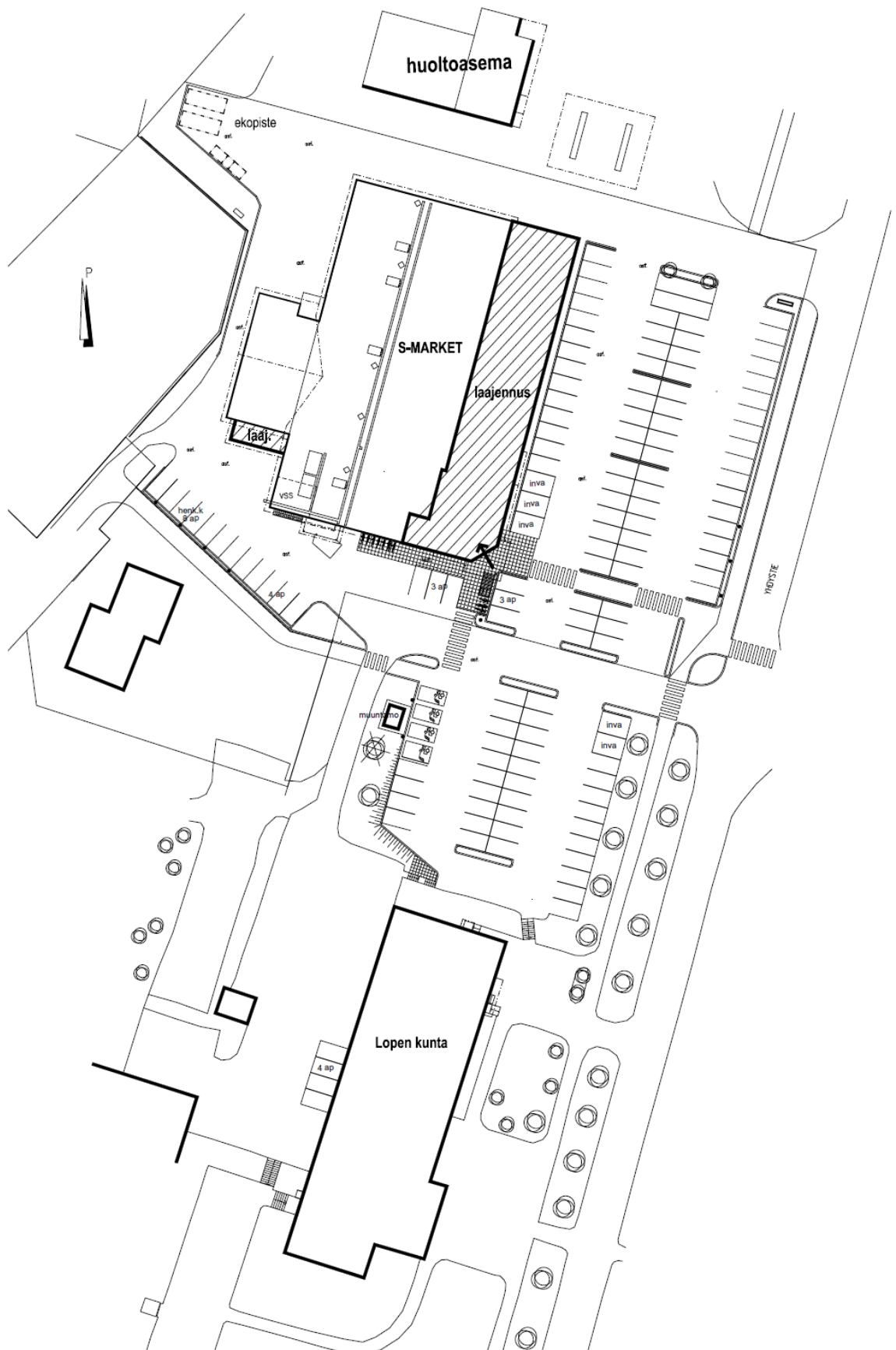
Kaavamuutoksella on muutettu vanhan kaavan moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue (AM) S-marketin kauppakiinteistöön 433-405-57-263 kuuluvalta osin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KL). Kiinteistön 433-405-57-263 alue on osoitettu myös muilta osin KL- korttelialueeksi (kaavatekninen muutos K > KL). Kaavamuutoksella muodostuvan liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (KL) tontin 11 rakennusoikeudeksi on osoitettu 3000 k-m².

Kunnanviraston pohjoispuolella sijaitseva vanhan kaavan mukainen LP-alue (Yleinen pysäköintialue) sekä LP-alueen viereinen osa vanhan kaavan Y- korttelialueesta (Yleisten rakennusten korttelialue) on muutettu autopaikkojen korttelialueen (LPA) tontiksi 15, joka on tarkoitettu kaupan KL- korttelin tontin 11 ja kunnanviraston Y- korttelin tontin 14 käyttöön. LPA- korttelialueen läpi on osoitettu ajoyhteys kunnanviraston takana oleville työntekijöiden pysäköintipaikoille. Pääosa alueen luoteisosassa sijaitsevan vanhan kaavan mukaisen erillispientalojen tontin (AO) alueesta (osa tilasta 433-405-57-41) sekä osa vanhan kaavan Y- korttelialueesta (tilan 433-405-57-42 alue) on muutettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tontiksi 12. Kaistale vanhan kaavan AO- tontin pohjoisosan alueesta (osa tilasta 433-405-57-41) on muutettu jalankululle varatuksi kaduksi/tieksi sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (KL) tontin 11 alueeksi.

Lisäksi vanhan asemakaavan mukainen Yhdystien liikennealue (LYT) on muutettu katualueeksi/asemakaavatieksi välillä kt54 risteysalue - Kauppatien risteys ja risteysalueen osalta yleisen tien alueeksi (LT). Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen etelä- ja länsiosaan vanhassa kaavassa osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t), on poistettu ja osoitettu LPA-alueen pohjoispuolelle LPA- ja KL- korttelialueiden tontteja

palveleva uusi katu/asemakaavatie (Heikki Mikkolan katu). Kaavamuutoksella on osoitettu myös uusi jalankululle varattu katu/tie Pajatie ja LPA- alueen välille.

Kaavamuutoksella osoitetun liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (KL) tontin 11 ja auto-paikkojen korttelialueen (LPA) tontin 15 yksityiskohtainen asemapiirros/tontinkäyttösuunnitelma on esitetty kuvassa 9.



Kuva 9. Alustava korttelin 16 KL- korttelinosan tontin 11 sekä LPA- korttelinosan tontin 15 tontinkäyttösuunnitelma (Heikki Leino, ARK Group Oy).

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalue on pinta-alaltaan 21074 m². KL- korttelialueen pinta-ala on 7598 m² ja rakennusoikeus 3000 k-m². KL-korttelialueen rakentamisen tehokkuusluku on n. e=0.39. AL-korttelialueen pinta-ala on 1788 m² ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0.40 on 715 k-m².

Liike- ja toimistorakentamisen rakennusoikeus nousee kaavamuutoksella vanhan kaavan K- alueen 1900 k-m²:n rakennusoikeudesta kaavamuutoksella osoitettuun KL- korttelialueen 3000 k-m²:iin. KL- tontin alue on laajennettu katualueita/asemakaavateitä lukuun ottamatta koko nykyisen kauppakiinteistön 433-405-57-263 alueelle. KL- alue laajenee kauppakiinteistön 433-405-57-263 ja pieneltä osin myös kunnan omistaman kiinteistön 433-405-57-245 alueella yhteensä 2465 m² vanhan kaavan moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueelle (AM) ja kauppakiinteistön 433-405-57-263 alueella 61 m² vanhan kaavan korttelin 16 AO- tontin 7 alueelle. Lisäksi KL- tonttiin on liitetty 174 m² vanhan kaavan korttelin 16 AO- tontin 12 aluetta ja 410 m² yleisen tien liikennealuetta. Vanhan kaavan mukainen K- korttelialue puolestaan supistuu, kun K- korttelialuetta on muutettu 454 m² katualueeksi/asemakaavatieksi (Heikki Mikkolan katu, Yhdystie). KL-korttelialue laajenee yhteensä 2656 m².

Kaavamuutos lisää koko alueen rakennusoikeutta yhteensä 992 k-m² ja rakentamisen aluetehokkuudeksi tulee e=0.18. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (KL) rakennusoikeus lisääntyy 1100 k-m² ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) rakennusoikeus lisääntyy 715 k-m². Erillispientalojen korttelialueen (AO) rakennusoikeus vähenee 317 k-m² ja yleisten rakennusten korttelialueen (Y) rakennusoikeus vähenee 506 k-m²

Asemakaavan seurantalomake **liitteenä 3**.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan muutosalueella ei ole luonnontilaista aluetta. Asemakaavan muutoksen toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta luonnontilaisen ympäristön kannalta.

Asemakaavan muutosalue on jo rakentunut kaupan tarpeisiin eikä kaavamuutoksella muuteta merkittävästi alueen nykyistä maankäyttöä. Kaavamuutos ei myöskään muuta autopaikkojen korttelialueeksi osoitetun alueen aiempaa kaavallista ja jo toteutunutta maankäyttöä. Kunnan omistaman tilan 433-405-57-41 osalta yksittäisen vanhan erillispientalotontin maankäyttö tehostuu asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen (AL). Kunnan omistaman tilan 433-405-57-42 alue säilyy nykyisen kaavatilanteen mukaisesti pysäköintikäytössä, vaikka kaavallinen aluevaraus muuttuukin yleisten rakennusten korttelialueen osasta (Y) AL- korttelialueen osaksi. Kaavan toteutuminen ei muuta alueen rakennetun ympäristön tilaa merkittävästi nykyisestä.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KL)

Asemakaavan muutoksella on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (KL) tontti 11, joka on osa laajempaa korttelia 16. KL- korttelialueen pinta-ala on 7598 m² ja rakennusoikeus 3000 k-m². KL- korttelialueen kerrosluku on vanhan kaavan ja nykyisen rakentamistilanteen mukaisesti yksi (I).

Kaavamuutoksella osoitettu KL- korttelialue muodostuu osasta vanhan asemakaavan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), kiinteistöihin 433-405-57-263 ja 433-405-57-245 kuuluvista osista vanhan asemakaavan moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta (AM), kiinteistöön 433-405-57-263 kuuluvasta osasta vanhan asemakaavan erillispientalojen korttelialueen 16 tonttia 7, kiinteistöön 433-405-57-41 kuuluvasta osasta vanhan asemakaavan erillispientalojen korttelialueen 16 tonttia 12 sekä osasta yleisen tien alueeseen 433-895-2-15 kuuluvaa vanhan asemakaavan yleisen tien aluetta (LYT).

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Asemakaavan muutoksella on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tontti 12, joka on osa laajempaa korttelia 16. AL- korttelialueen pinta-ala on 1788 m² ja rakennusoi-keus tehokkuusluvulla $e=0.40$ on 715 k-m². AL- korttelialueen kerrosluku on (II).

Kaavamuutoksella osoitettu AL- korttelialueen tontti 12 muodostuu osasta vanhan asemakaavan erillispientalojen korttelialueen (AO) 16 tonttia 12 ja osasta vanhan kaavan yleisten rakennusten korttelialuetta Y (tilan 433-405-57-42 alue).

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Vanhan asemakaavan yleinen pysäköintialue (LP) ja LP-alueen viereinen osa vanhan kaavan Y- korttelialueesta (Yleisten rakennusten korttelialue) on muutettu kaavamuutoksella autopaikkojen korttelialueen (LPA) tontiksi 15. LPA- korttelialueen tontti 15 on tarkoitettu korttelin 16 tonttien 11 ja 14 käyttöön. Alueelle saa sijoittaa korttelin 16 tonttien 11 ja 14 autopaikkoja. LPA-alueen pinta-ala on 2111 m².

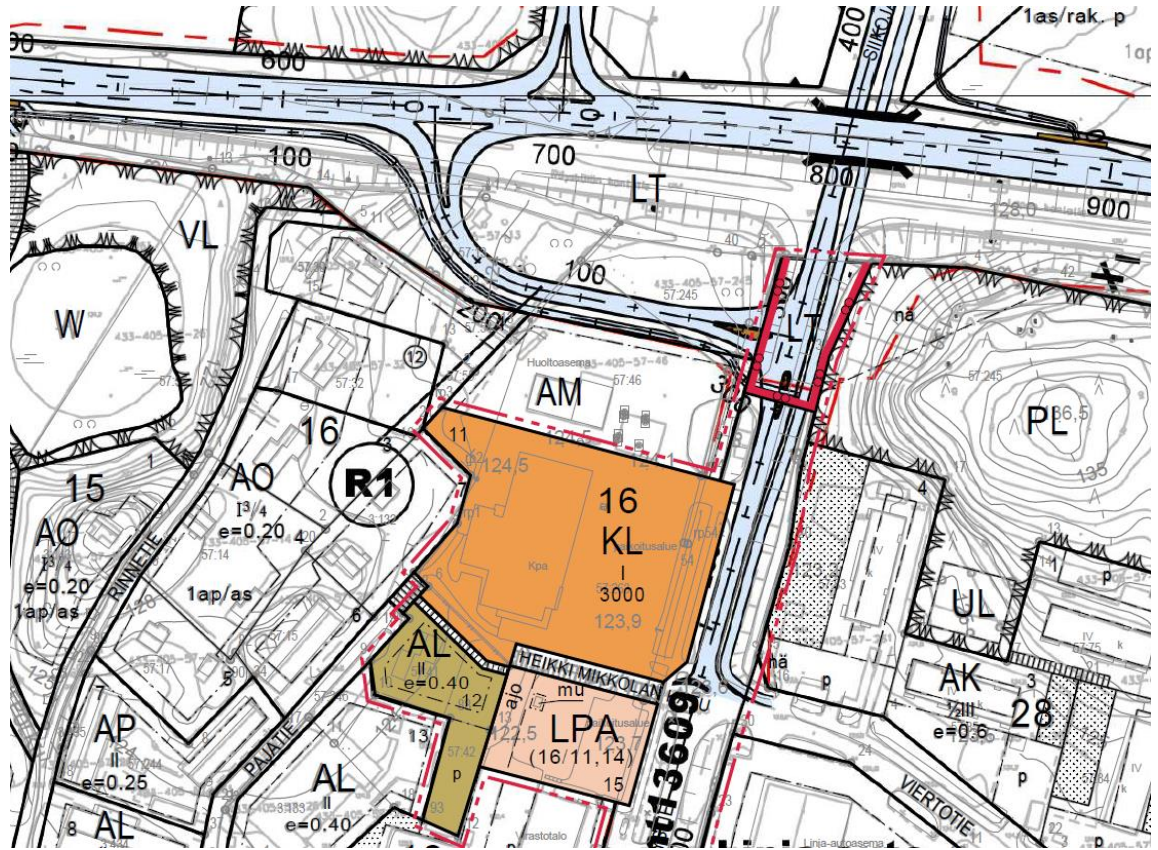
LPA-alueen länsireunaan on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo) kunnanviraston taakse huoltoajoa ja pysäköintipaikoille tapahtuvaa kulkua varten. Lisäksi LPA- alueelle on osoitettu rakennusala (mu) alueella sijaitsevalle muuntajalle.

5.3.2 Muut alueet ja liikenne

Yhdystien yleisen tien alue (LYT) on muutettu kaavamuutoksella katualueeksi/asemakaavatieksi välillä kt54 risteysalue - Kauppatien risteys. Samalla kt 54 ja Yhdystien risteysalueella oleva merkintätekniisesti vanhentunut osa vanhan kaavan mukaisesta yleisen tien alueesta (LYT) päivitetiin kaavateknisesti nykyisten asemakaavamerkintöjen mukaisesti yleisen tien alueeksi (LT). Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen etelä- ja länsiosaan vanhassa kaavassa osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t), on poistettu ja osoitettu kaavamuutoksella LPA- alueen pohjoispuolelle LPA- ja KL- korttelialueita palveleva uusi katu/asemakaavatie. Uusi katu/asemakaavatie on nimetty Heikki Mikkolan kaduksi. Lisäksi kaavamuutoksella on osoitettu uusi jalankululle varattu katu/tie Pajatien ja LPA- alueen välille. Uusi kevyenliikenteenväylä sijoittuu kunnan omistaman kiinteistöön 433-405-57-41 pohjoisosaan.

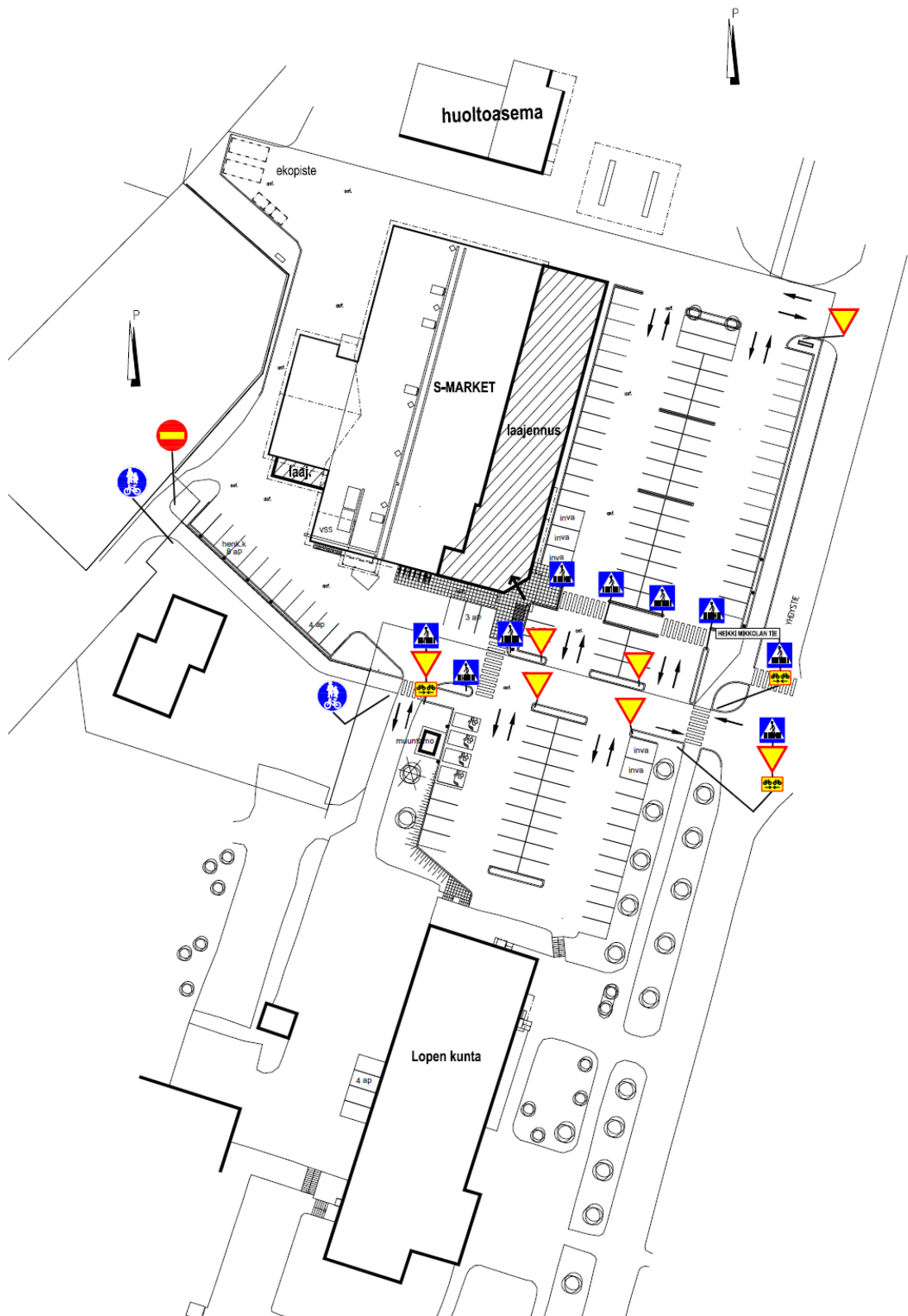
Kaavamuutoksella osoitetun yleisen tien alueen (LT) pinta-ala on 1498 m² ja katualueiden/ase- makaavateiden pinta-ala on yhteensä 7950 m². Uuden jalankululle varatun kadun/tien pinta-ala on 129 m².

Yhdystien katualue sekä kt54:n ja Yhdystien risteysalueen yleisen tien alue (LT) on rajattu Hämeen ELY- keskuksen esitysten mukaisessa laajuudessa (aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ja kaavaehdotusvaiheen lausunto 22.3.2023). Kaavamuutos on esitetty kt54 Lopen eritasoliittymän aluevaraussuunnitelman päällä kuvassa 10.



Kuva 10. Asemakaavan muutosehdotus 24.4.2023 kt54 Lopen eritasoliittymän aluevaraussuunnitelman päällä esitettynä.

Alueen sisäiset liikennejärjestelyt on tarkasteltu kokonaisuutena uudelleen kaupan laajentamisen hankesuunnittelun yhteydessä huomioiden myös nykyisin kunnanviraston käytössä olevan pysäköintialueen muuttuminen osittain kaupan asiakaspysäköintikäyttöön (LPA- korttelialue) sekä myös tarve kulkea alueen läpi kunnanviraston taakse kunnan työntekijöiden pysäköintipaikoille. Ajoneuvoliikenteen lisäksi suunnittelussa on kiinnitetty huomiota jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvalliseen liikkumiseen alueella. Kulkeminen Yhdystieltä KL- ja LPA- alueille tapahtuu nykyisten liittymien kautta. Eteläisemmän liittymän kohdalle LPA- alueen pohjoispuolelle osoitettu uusi katualue/asemakaavatie (Heikki Mikkolan katu) ei muuta käytännön liikennejärjestelyjä nykyisestä, mutta hallinnollisesti katualueesta vastaa jatkossa kunta. Liikennesuunnitelma on esitetty kuvassa 11.



Kuva 11. Alustava liikennesuunnitelma (Heikki Leino, ARK Group Oy).

5.3.3 Yleiset kaavamääräykset

Kaavan yleismääräykset:

Alue kuuluu vedenhankintakäyttöön soveltuvaan 2- luokan pohjavesialueeseen (Loppi kk, 0443301 A). Pohjavesialueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja ohjaa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) ja vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus (VL 3:2 §).

Hulevesien hallinnassa tulee huomioida pysäköintialueiden mahdolliset likaiset hulevedet. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä yksityiskohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Liike- ja toimistotiloissa (KL- korttelialue) tulee huomioida polkupyörien turvallinen paikoitus ja sähköpolkupyörien latausmahdollisuus.

Autopaikkanormit:

Liike- ja toimistotilat (KL- korttelialue): vähintään 1 ap / 70 k-m²

Autopaikat voidaan sijoittaa KL- ja LPA- korttelialueelle.

Autopaikkamääräyksen mukaan kaupan korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden (3000 k-m²) toteuttaminen edellyttää vähintään 43 autopaikan osoittamista.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Kaavaratkaisu suhteessa maakunta- ja yleiskaavaan

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Asemakaavan muutoksella muodostuva liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KL) sijoittuu pääosin maakuntakaavassa osoitetulle keskustatoimintojen alueelle (C) ja osittain maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle (A). Kaavamuutoksella osoitetut autopaikkojen korttelialue (LPA) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) sijoittuvat maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle (C).

Asemakaavan muutoksella muodostuva liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KL) sijoittuu osayleiskaavassa osoitetulle keskustatoimintojen alueelle (C) ja autopaikkojen korttelialue (LPA) sijoittuu osayleiskaavan julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY). Asemakaavamuutoksella osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) pohjoisosan alue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C) ja eteläosan alue julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Kaavamuutoksella osittain kaduksi muutettu Yhdystie vastaa yleiskaavassa osoitetun yhdystien/kokoojakadun kaavamerkintää.

Arvioidaan, että asemakaavamuutoksen maankäyttöratkaisu huomioi yleiskaavan MRL 42 §:n mukaisen ohjausvaikutuksen riittävällä tavalla.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen taajamakuva muodostuu kantatien 54 ja Yhdystien risteysalueelta tarkasteltuna nykyisen S-marketin kaupan ja viereisen huoltamon alueista. Yhdystien ja Kauppatien risteysalueelta tarkasteltuna taajamakuva hallitsee Lopen kunnanvirasto. Myös Yhdystien itäpuoliset kerrostalot ja matalat liikerakennukset ovat keskeinen osa taajamakuva Kauppatien suunnasta aluetta tarkasteltaessa. Alueen eteläpuolella mäen päällä sijaitseva Lopen kirkko on laajasti kirkonkylän alueella näkyvä maamerkki.

Kaavamuutos mahdollistaa tavoitteena olevan nykyisen kaupparakennuksen laajentamisen. Kaupan laajentaminen edellyttää kaupan alueen pysäköintialueiden ja kulkuyhteyksien järjestämisen kokonaisuutena uudelleen. Kaavamuutoksella osoitetun liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (KL) tontin 11 ja autopaikkojen korttelialueen (LPA) tontin 15 yksityiskohtainen asemapiirros/tontinkäyttösuunnitelma on esitetty selostuksen kohdan 5.1 kuvassa 9. Kaavamuutoksella on myös muutettu kaupan lounaispuolella sijaitsevan omakotitalotontin alue ja osa yleisten rakennusten korttelialueeseen kuuluvaa pysäköintialuetta asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) tontiksi.

Arvioidaan, että kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen nykyiseen taajamakuvaan. Alue on jo rakentunut kaupan tarpeisiin eikä kaavamuutoksella muuteta käytännössä lainkaan taajamakuvaan näkyvää nykyistä maankäyttöä. Myös kaupan rakentamisalueen kerros-luku pysyy yksikerroksisena vanhan kaavan ja toteutuneen rakentamisen mukaisesti. Kaavamuutos ei myöskään muuta autopaikkojen korttelialueeksi osoitetun alueen aiempaa kaavallista ja toteutunutta maankäyttöä. Kaavamuutoksella osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) tontti tehostaa aiemman omakotitalotontin maankäyttöä. AL- tontin rakentuminen muuttaa toteutuessaan paikallisesti vanhaa rakennettua ympäristöä. AL- tontti ei kuitenkaan sijaitse kirkonkylän taajamakuvaan kannalta näkyvällä paikalla eikä sen toteutumisella ole merkittävää

vaikutusta kirkonkylän taajamakuvaan. Arvioidaan, että kaavamuutoksen mukainen rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu alueen nykyiseen rakennettuun ympäristöön.

5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavan muutosalueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alue on pääosin rakentunut eikä rakentuneilla alueilla ole luonnontilaista ympäristöä. Arvioidaan, että kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön.

Kaavan muutosalue sijaitsee Loppi kk:n vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella 0443301 A (2-luokka). Kaavan muutoksella on muutettu osa vanhan kaavan mukaisesta moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueesta liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Arvioidaan, että liike- ja toimistorakentaminen on pohjavesialueella huoltoasemarakentamista sopivampaa maankäyttöä. Pohjavesialue ja sen vaikutus alueen toimintoihin on tuotu esille kaavamuutoksen yleismääräyksissä. Kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen toteutuminen ei muuta merkittävästi alueelta muodostuvien hulevesien määrää ja laatua. Alueen hulevesien hallinta täsmentyy rakennuslupavaiheessa ja rakennusluvan yhteydessä on esitettävä yksityiskohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Yleismääräyksen mukaisesti toteutettuna alueen rakentaminen ja muut toiminnot eivät vaikuta haitallisesti pohjavesialueeseen.

5.4.4 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa Lopen kirkonkylän kaupallisten palvelujen kehittämisen. Palvelutarjonnan parantumisella toivotaan olevan positiivinen vaikutus Lopen kirkonkylän sosiaaliseen elinvoimaisuuteen.

5.4.5 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutosta varten on laadittu liikenteellinen toimivuustarkastelu, joka on tehty huomioiden alueen tiestön ja liittymien nykyinen liikennemäärä lisättynä S-marketin laajennuksen aiheuttamalla liikennetuoksella. Selvityksessä on lisäksi huomioitu liikenteen lisääntyminen vuoteen 2040 mennessä valtakunnallisen kasvuennusteen pohjalta. Liikenteellisen toimivuustarkastelun perusteella alueen oleva tiestö ja nykyiset liittymät sekä kevyen liikenteen yhteydet ovat riittäviä kaavamuutoksen mukaisen kaupan laajennuksen tarpeisiin.

Mahdollinen kaupan alueen asiakasliikenteen lisääntyminen on huomioitu asiakaspysäköintipaikkojen määrässä sekä alueen liikennejärjestelyjen suunnittelussa. Alueen sisäiset liikennejärjestelyt on tarkasteltu kokonaisuutena uudelleen kaupan laajentamisen hankesuunnittelun yhteydessä huomioiden myös nykyisin kunnanviraston käytössä olevan pysäköintialueen muuttuminen osittain kaupan asiakaspysäköintikäyttöön (LPA- korttelialue) sekä myös tarve kulkea alueen läpi kunnanviraston takana oleville pysäköintipaikoille. Ajoneuvoliikenteen lisäksi on kiinnitetty huomiota jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvalliseen liikkumiseen alueella. Kaavamuutoksella osoitettu uusi jalankululle varattu katu/tie Pajatien ja LPA- korttelialueen välille osaltaan parantaa alueen kevyenliikenteen yhteyksiä. Kulkeminen Yhdystieltä KL- ja LPA- alueille tapahtuu nykyisten liittymien kautta. Eteläisemmän liittymän kohdalle LPA- alueen pohjoispuolelle osoitettu uusi katualue ei muuta käytännön liikennejärjestelyjä nykyisestä, mutta hallinnollisesti katualueesta vastaa jatkossa kunta. Liikennesuunnitelma on esitetty selostuksen kohdan 5.3.2 kuvassa 11.

Arvioidaan, että kaavamuutoksen myötä alueen liikenneturvallisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota ja kaavamuutos osaltaan edistää alueen liikenneturvallisuutta.

5.4.6 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja talouteen

Alueen sijainti on liikenneyhteyksien puolesta edullinen ja alue tukeutuu oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Alue on osa Lopen kirkonkylän nykyistä yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta Lopen kirkonkylän nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen.

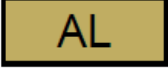


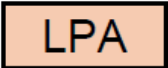


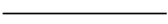

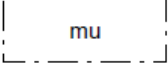


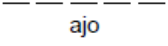
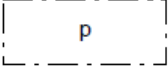
Uuden liiketilan ja riittävien asiakaspysäköintialueiden rakentamisen mahdollistaminen tukee alueen nykyisen kaupallisen toimijan toimintaedellytysten kehittämistä. Kaupan laajentaminen mahdollistaa esim. valikoimien laajentamisen ja nykyaikaisen myymäläkonseptin toteuttamisen, joka palvelee asiakkaita nykyistä paremmin. Suurempi kauppa tulee myös työllistämään jonkin verran nykyistä kauppaa enemmän työntekijöitä.

Kaavamuutoksella osoitettu asuin- liike- ja toimistorakennusten (AL) tontti edistää kunnan mahdollisuuksia kehittää aluetta osana laajempaa asemakaavan mukaista Pajatien varren AL- aluetta.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen ja muu maankäyttö eivät aiheuta kaavan mukaisesti toteutettuna merkittävää häiriötä ympäristöön.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Yleisen tien alue.
	Autopaikkojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
16	Korttelin numero.
11	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.
YHDYSTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
3000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Muuntaja.
	Katu/asemakaavatie.
	Jalankululle varattu katu/tie.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Pysäköimispaikka.
(16/11,14)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Alue kuuluu vedenhankintakäyttöön soveltuvaan 2- luokan pohjavesialueeseen (Loppi kk. 0443301 A). Pohjavesialueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja ohjaa pohjaveden pilaamiskiello (YSL 17 §) ja vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus (VL 3:2 §).

Hulevesien hallinnassa tulee huomioida pysäköintialueiden mahdolliset likaiset hulevedet. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä yksityiskohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Liike- ja toimistotiloissa (KL- korttelialue) tulee huomioida polkupyörien turvallinen paikoitus ja sähköpolkupyörien latausmahdollisuus.

Autopaikkanoimit:

Liike- ja toimistotilat (KL- korttelialue): vähintään 1 ap / 70 k-m²

Autopaikat voidaan sijoittaa KL- ja LPA- korttelialueelle.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman. Kaavan rakentamisalueen toteuttamista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Kaavamuutoksella pääosin katualueeksi/asemakaavatieksi ja osittain liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KL) osoitetun nykyisin valtion hallinnoiman yleisen tien alueen (osa kiinteistöstä Yleinen tie 433-895-2-15) toteuttaminen edellyttää alueen siirtymistä kunnan omistukseen ja edelleen liike- ja toimistorakennusten korttelialueen osalta Hämeenmaan Kiinteistöt Oy:n omistukseen.

Kaavamuutosta koskien laaditaan maankäyttösopimus. Lisäksi Lopen kunta ja Hämeenmaan kiinteistöt Oy sopivat erillisellä sopimuksella mm. Heikki Mikkolan kadun ja kaavan mukaisen LPA- korttelin tontin 15 kunnossa- ylläpito- ja korjausvastuista.

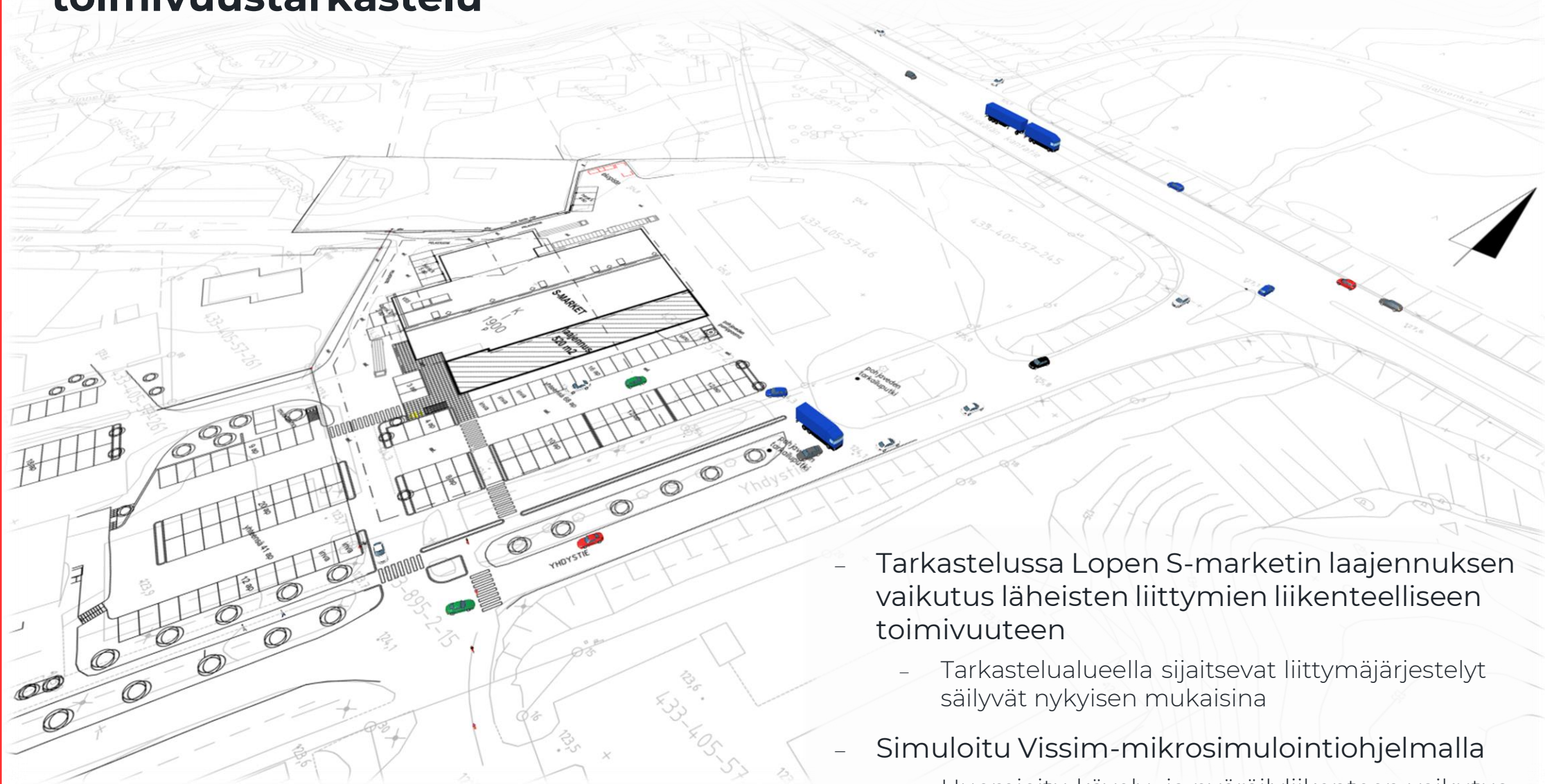
Hämeenlinnassa 24.4.2023

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa



Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617

Lopen S-marketin asemakaavamuutos, liikenteellinen toimivuustarkastelu



- Tarkastelussa Lopen S-marketin laajennuksen vaikutus läheisten liittymien liikenteelliseen toimivuuteen
 - Tarkastelualueella sijaitsevat liittymäjärjestelyt säilyvät nykyisen mukaisina
- Simuloitu Vissim-mikrosimulointiohjelmalla
 - Huomioitu kävely- ja pyöräilyliikenteen vaikutus
 - Tuloksissa kymmenen simulointiajon keskiarvo

Kaavamuuotos

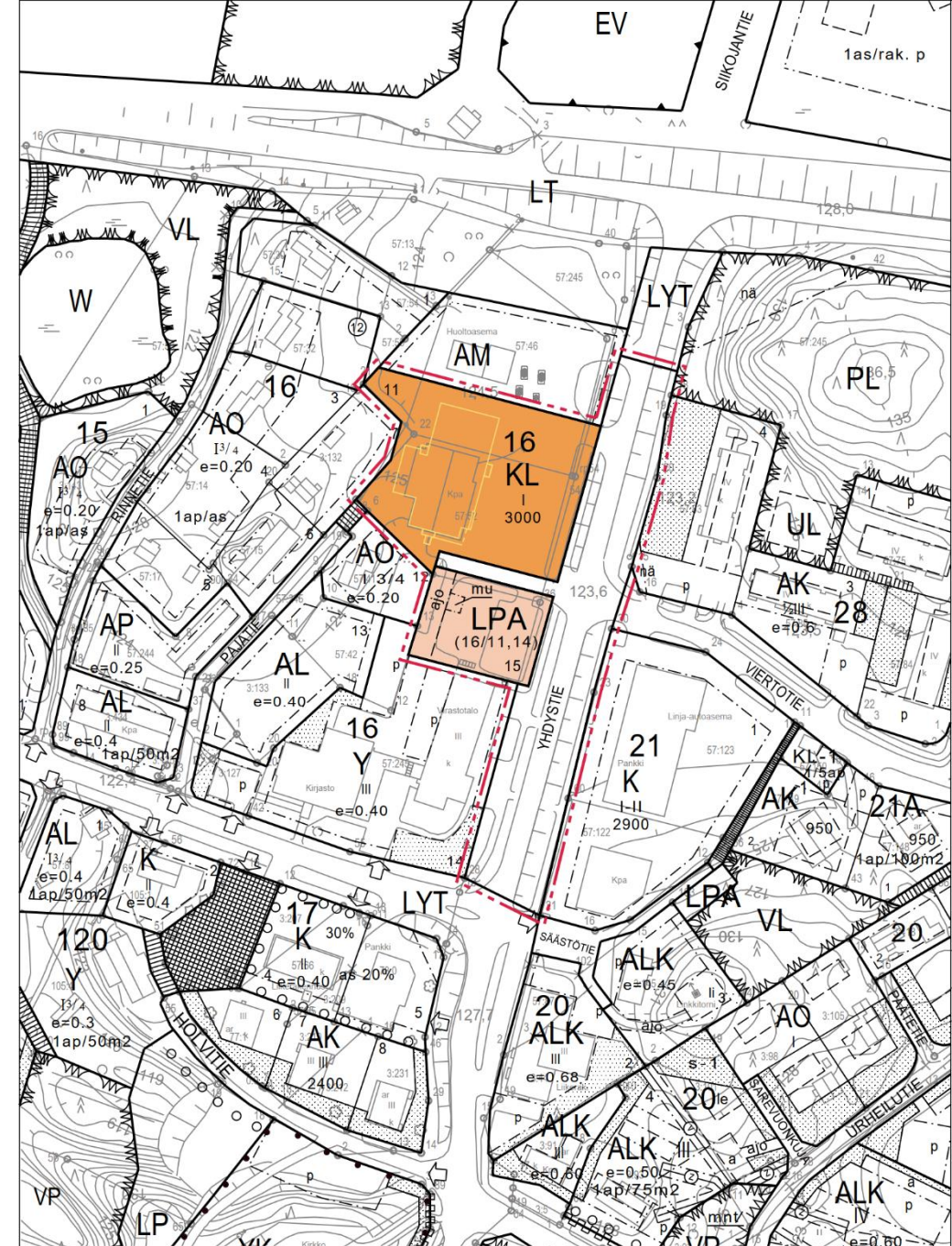
Tavoite ja laajuus

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisen S-marketin laajennus ja sen pysäköintialueiden kehittäminen.

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

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 16 tontti 11 (liike- ja toimistorakennusten korttelialue KL) ja tontti 15 (autopaikkojen korttelialue LPA) sekä katualuetta.

Nykyisen asemakaavan mukainen Yhdystien liikennealue (LYT) on muutettu katualueeksi välillä kt54 risteysalue - Kauppatien risteys.



Kuvan lähde:

S-marketin asemakaavan muutos (A.Remes, Ympäristösuunnittelu Oy)

Tontinkäyttösuunnitelma

Muutosalue

Asemakaavan muutosalue on pinta-alaltaan 17485 m². KL-korttelialueen pinta-ala on 6873 m². Rakennusoikeus nousee kaavamuutoksella vanhan kaavan K-alueen 1900 k-m²:n rakennusoikeudesta kaavamuutoksella osoitetun KL-korttelialueen 3000 k-m²:iin.

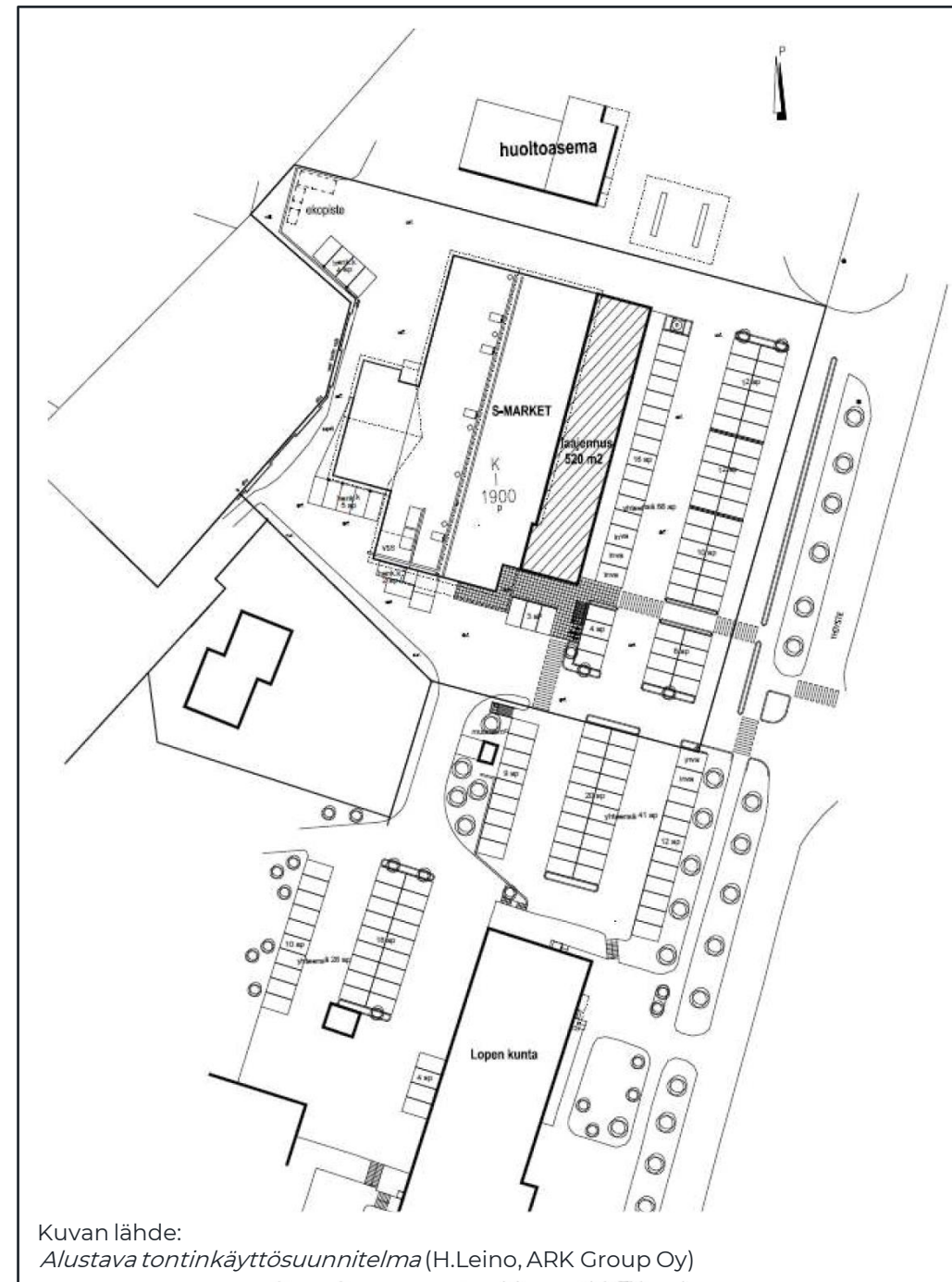
Myös KL-alueen pinta-ala on kasvanut vastaamaan nykyisen kauppakiinteistön 433-405-57-263 aluetta. KL-alueen rakentamisen tehokkuusluku on n. e=0.44.

Pysäköintijärjestelyt

Pysäköinnin ajokujien liittymät hyvin lähellä yhdystien liittymiä.

Kääntyminen itäiselle ajokujalle.

Pysäköinti epäsymmetrinen suhteessa eteläpuoleisen alueen nykyiseen pysäköintiin.

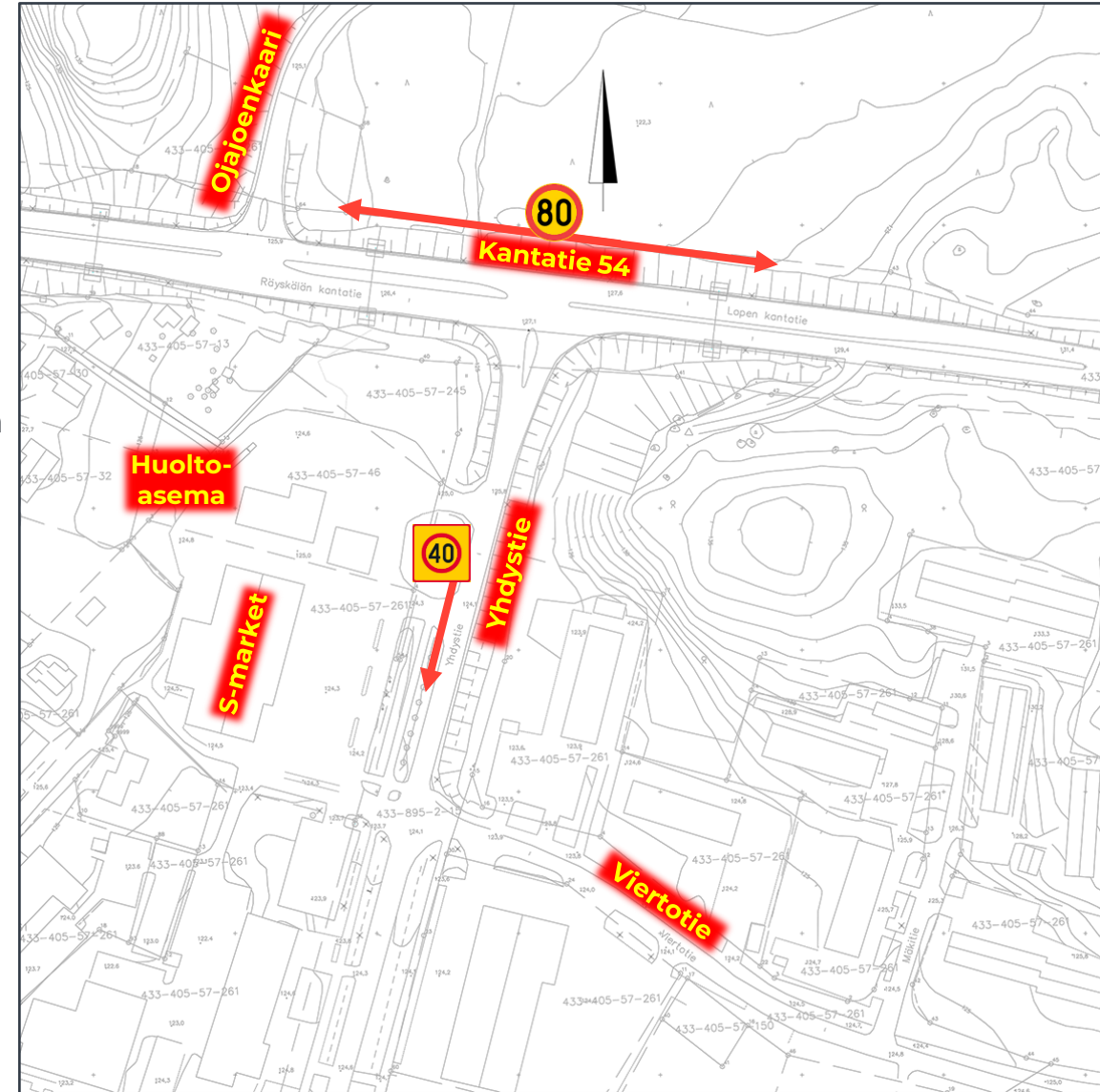


Kuvan lähde:
Alustava tontinkäyttösuunnitelma (H.Leino, ARK Group Oy)

Lopen S-marketin asemakaavamuutos, liikenteellinen toimivuustarkastelu

Liikennejärjestelyt nykytilanteessa

- kantatien-Yhdystien liittymä kanavoitu
- kantatien-Ojajoenkaaren kohdalla tulppaliittymä
- Yhdystieltä kaksi pohjoisinta liittymää kaupan sekä huoltoaseman tonteille
- Yhdystien-Viertotien liittymä nelihaarainen, jossa lännen puoleinen haara käytössä kunnanviraston kuin kaupan yhteisenä tonttiliittymänä
- Nopeusrajoitukset:
 - kantatie 80 km/h
 - Yhdystie 40 m/h



Lopen S-marketin asemakaavamuutos, liikenteellinen toimivuustarkastelu

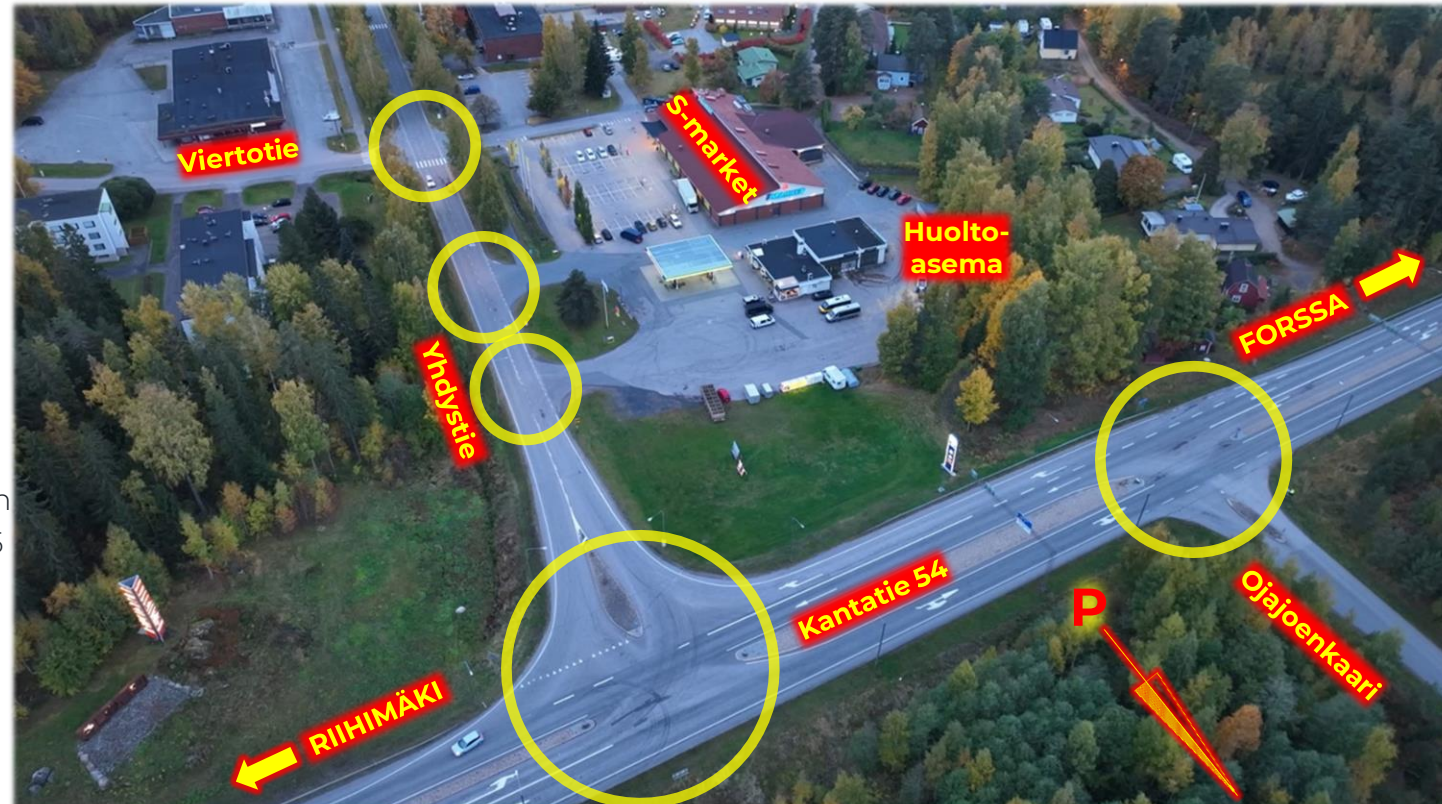
Lähtötiedot

- Liikennemäärien lähtötietoina ovat WSP:n kantatie 54-Yhdystien/Ojajoenkaaren liittymissä sekä S-marketin tontin/huoltoaseman tonttiliittymissä suorittamat liikennelaskennat
- Tarkastelualueesta länteen noin 3 kilometrin päässä sijaitsee liikenteen automaattinen mittauspiste ('LAM-piste'). Mittauspisteeltä saatavia liikennemäärätietoja on hyödynnetty soveltuvilta osin toimivuustarkasteluun

Liikennemäärätiedot

- Liikennelaskennat suoritettu tiistaina 4.10.2022
 - dronekuvauksena tarkastelualueen tie- sekä tonttiliittymissä aamulla klo. 7.00-9.00 sekä illalla klo. 15.30-17.30
- LAM-laskentapisteen tietojen pohjalta
 - liikennemäärä kantatie 54:llä on ollut lokakuussa 2022 keskimäärin 3600 ajoneuvoa/vrk (KVL)
 - ma-to klo. 8-9.00 liikennemäärä Forssan suuntaan ~82, Riihimäen suuntaan ~105 ajoneuvoa
 - ma-to klo. 15-17.00 liikennemäärä Forssan suuntaan ~172, Riihimäen suuntaan ~132 ajoneuvoa

 Liikennelaskenta

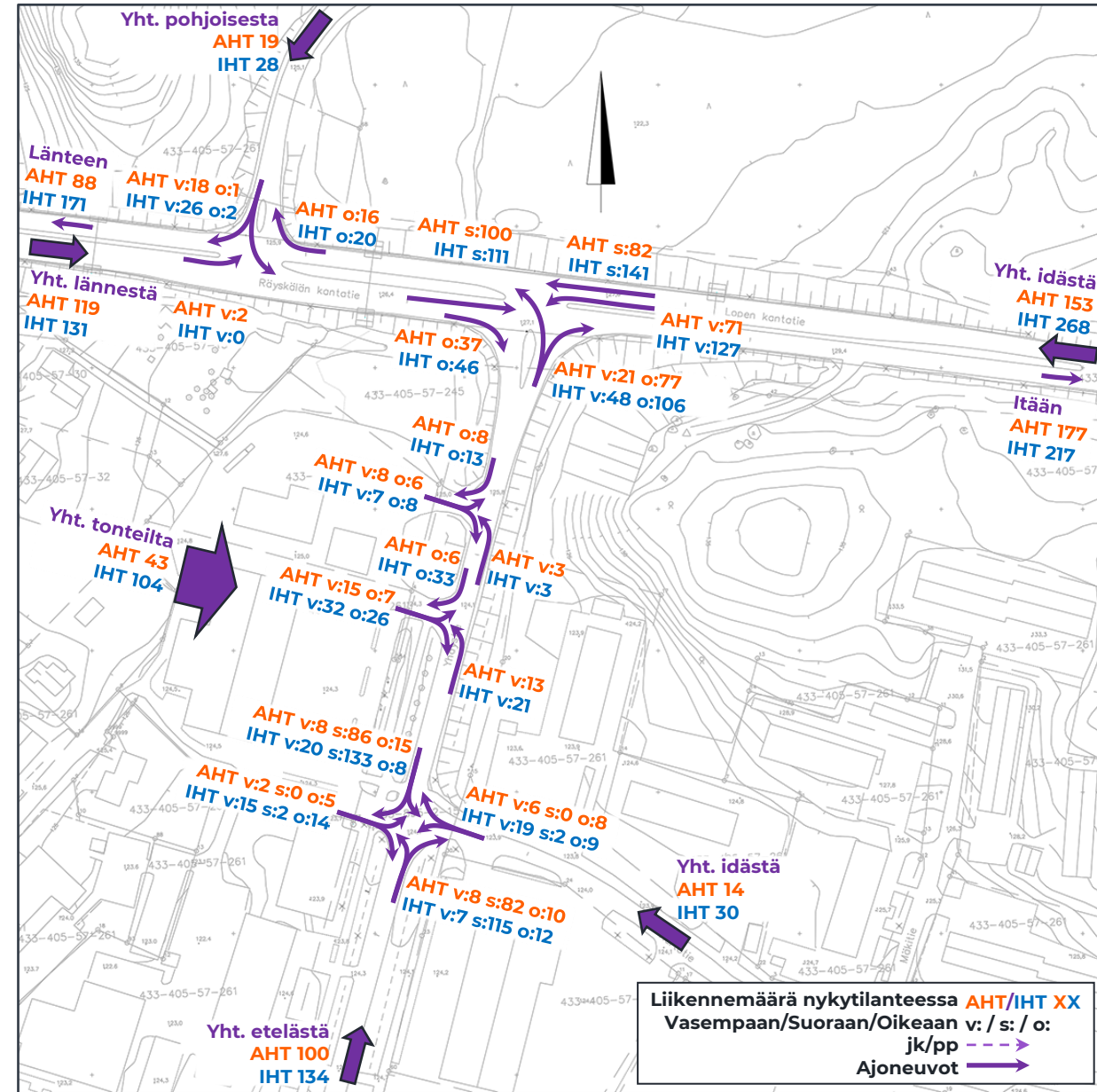


Liikennemäärätiedot

Liikenne nykytilanteessa (liikennelaskentojen mukaiset liikennemäärät)

Aamu- ja iltahuipputunti

- Aamu- ja iltahuipputuntien sijoittuminen tarkastelualueella ajoneuvoliikenteen osalta
 - AHT klo. 7.30-8.30
 - IHT klo. 15.30-16.30
- Liikennemäärä aamuhuipputuntin aikana tarkastelualueella yhteensä 448 ajoneuvoa
- Liikennemäärä iltahuipputuntin aikana tarkastelualueella yhteensä 695 ajoneuvoa
- Esitettyihin liikennemääriin sisältyy kaikki ajoneuvotyypit
- Jalankulun sekä pyöräilyn määrien huippu sijoittuu iltaan (tiedot esitetään tarkemmin sivulla 8)

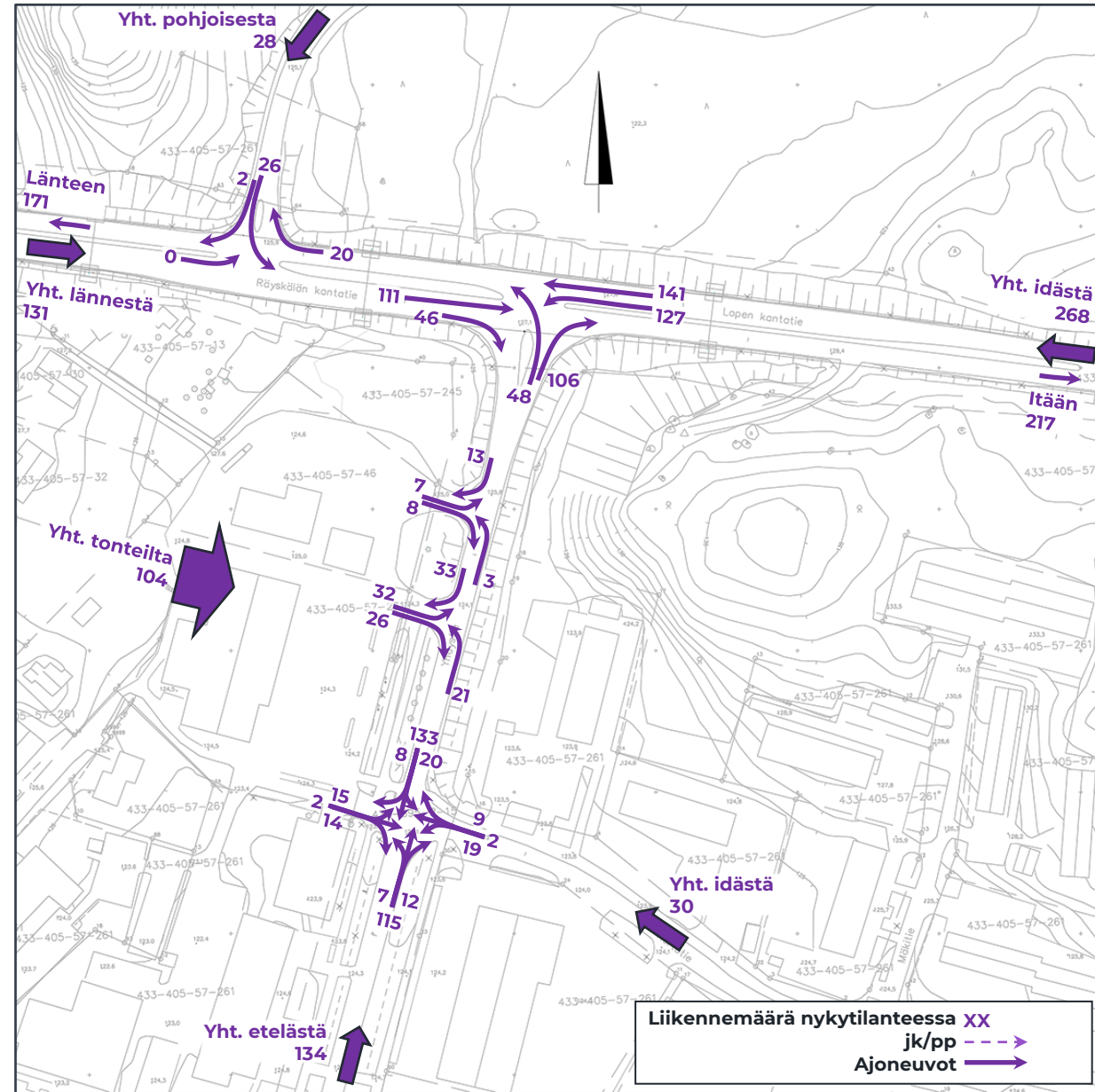


Liikennemäärätiedot

Liikenne nykytilanteessa (liikennelaskentojen mukaiset liikennemäärät)

Iltahuipputunti

- Nykytilanteessa ajoneuvoliikenteen liikennemäärät iltahuipputunnin aikana ovat 1,5-kertaiset aamun huipputuntiin verrattuna → toimivuustarkastelun lähtökohdaksi valittiin iltahuipputunnin liikennemäärät, jotka toimivat pohjana myös liikenteen simuloinnille
- Iltahuipputunnin kokonaisliikennemäärästä (695 ajon.) on 6% (43 ajon.) raskasta liikennettä
 - 33 ajoneuvon liikenne kulkee yksinomaan kantatien suuntaisesti
 - kaupan jakeluliikenteessä kaksi poistuvaa ja yksi saapuva jakeluauto
- Kuvassa simulointimallissa toteutuvat ajoneuvoliikenteen kokonaisliikennemäärät

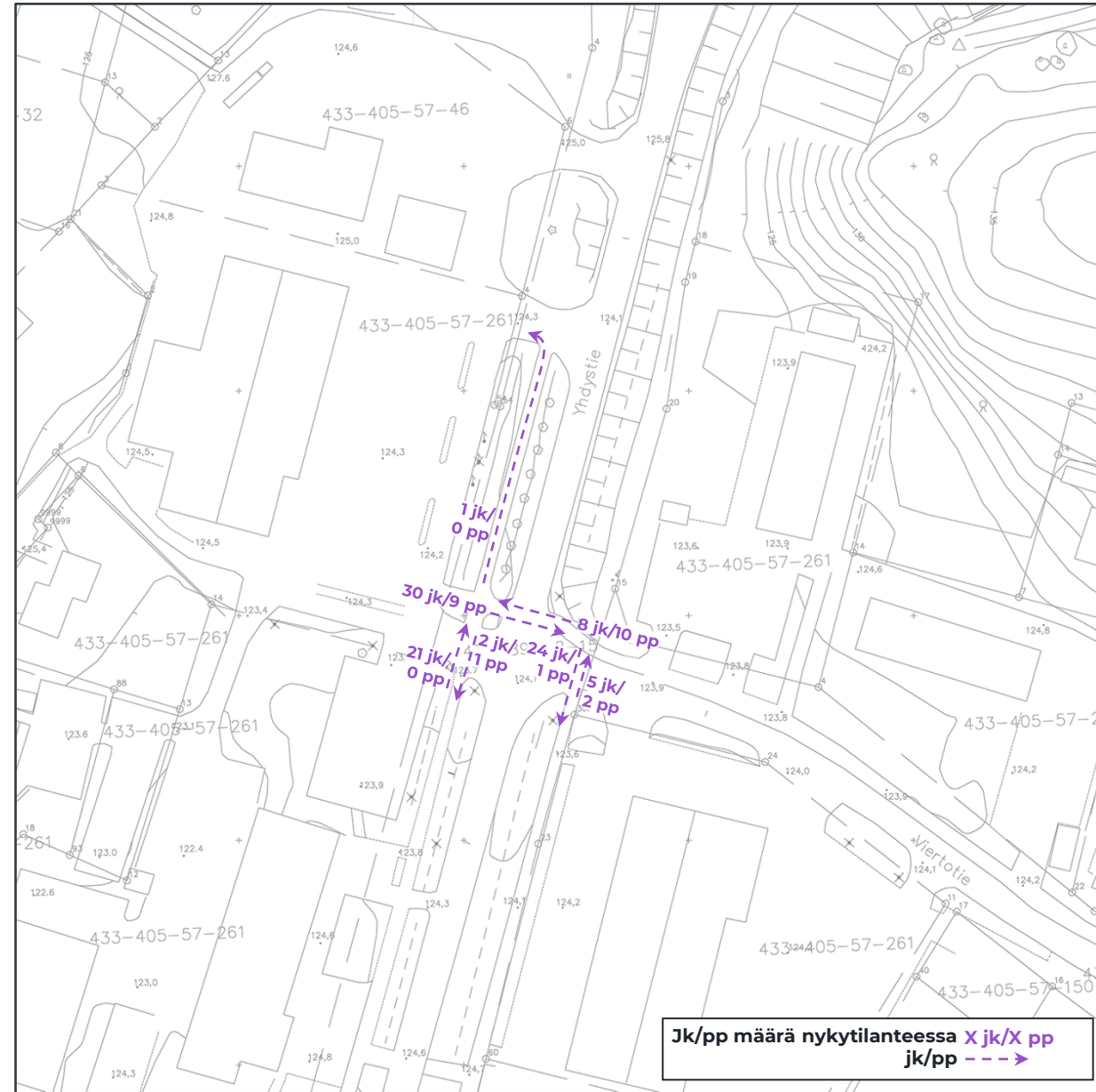


Liikennemäärätiedot

Liikenne nykytilanteessa (liikennelaskentojen mukaiset liikennemäärät)

Iltahuipputunti

- Kävelyn ja pyöräilyn huipputunti sijoittuu tarkastelualueella iltaan (klo. 15.30-16.30)
- Kuvassa simulointimallissa toteutuvat kävelyn ja pyöräilyn määrät



Kaupan laajennuksen liikennetuotos

S-market Loppi: 3000 k-m²

- Myyntiala on 70 % kerrosalasta = 2100 myynti-m²
- Arviolta 135 käyntiä / 100 myynti-m² ja 0,9 tavaraliikenteen käyntiä / 100 myynti-m²
- Henkilöautojen keskimääräinen kuormitusaste on 1,52 henkilöä
- Henkilöauton kulkutapaosuus on 67 %
- $2100 \text{ myynti-m}^2 / 100 * (135 \text{ käyntiä} / 1,52 \text{ henkilöä} * 0,67 + 0,9 \text{ tavaraliikenteen käyntiä}) = 21 * 60,4 =$ yhteensä 1268 käyntiä vuorokaudessa
- Aamuhuipputunnin aikana saapuu 1,5 % ja lähtee 0,4 % vuorokausiliikenteestä → yhteensä **19** saapuvaa ja **5** lähtevää ajoneuvoa
- Iltahuipputunnin aikana saapuu 10,8 % ja lähtee 10,4 % vuorokausiliikenteestä → yhteensä **137** saapuvaa ja **132** lähtevää ajoneuvoa

Taulukko 4.31. Henkilöauton keskimääräinen kuormitusaste päivittäistavaroiden ostosmatkoilla. (HLT 2004–2005)

kuntaryhmä	keskimääräinen henkilöalalu
Helsingin seutu vaikutusalueineen	1,68
Tampereen ja Turun kaupunkiseudut	1,63
Oulu, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseudut	1,54
45 000–80 000 asukkaan kaupunkiseudut	1,63
20 000–45 000 asukkaan kaupunkiseudut	1,60
alle 20 000 asukkaan kaupunkiseudut ja muut seutukunnat	1,52
keskimäärin	1,60

Taulukko 4.39. Raskaan liikenteen käyntien määrä keskimääräisen vuorokauden aikana erikokoisissa päivittäistaveraliikkeissä.

Kaupan toimipaikka	raskaan liikenteen tuotokset	
	kuorma-auto-käyntiä/100 myynti-m ²	pakettiauto-käyntiä/100 myynti-m ²
suuri supermarket (1 001–2 500 m ²)	1,0 (0,6–1,5)	0,3 (0,2–0,5)
pieni supermarket (400–1 000 m ²)	1,4 (0,7–1,8)	0,4 (0,2–0,5)
suuri valintamyymälä (200–399 m ²)	1,8 (1,5–3,0)	0,6 (0,5–1,0)
pieni valintamyymälä (100–199 m ²)	3,8 (3,0–6,0)	1,3 (1,0–2,0)
pienmyymälä (alle 100 m ²)	5–7	1–3

Taulukko 4.34. Päivittäistavarakaupan yksiköiden matkatuotosluvut kokonaismyyntipinta-alaa kohti vuoden keskimääräisenä vuorokautena kuntaryhmittäin.

Suuri supermarket (1 001–2 500 myynti-m ²)	käyntiä/100 myynti-m ²	
	keskiarvo	vaihteluväli
Helsingin seutu vaikutusalueineen	240	90–660
Tampereen ja Turun kaupunkiseudut	180	95–300
Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseudut	210	95–480
45 000–80 000 asukkaan kaupunkiseudut	180	100–290
20 000–45 000 asukkaan kaupunkiseudut	160	95–270
alle 20 000 asukkaan seudut	135	50–250

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN TOIMIPAIKAT

Taulukko 4.40. Kulkutapajakauma päivittäistavara-kauppoihin (alle 2500 myyntineliometriä) suuntautuvilla matkoilla (koko vuoden keskiarvo) kaupan toimipaikan sijaintialueen mukaan. (HLT 1998–1999, TASE 2004–2005)

Helsingin seutu vaikutusalueineen	Kulkutapa (osuus tehdyistä matkoista, %)			
	jalan	polkupyörällä	henkilöautolla	joukkoliikenteellä
jalankulkuvyöhyke	70 %	8 %	19 %	4 %
joukkoliikennevyöhyke	42 %	12 %	44 %	2 %
autovyöhyke	26 %	9 %	63 %	3 %
keskimäärin koko seudulla	43 %	11 %	43 %	4 %
Tampereen ja Turun kaupunkiseudut	Kulkutapa (osuus tehdyistä matkoista, %)			
	jalan	polkupyörällä	henkilöautolla	joukkoliikenteellä
jalankulkuvyöhyke	57 %	5 %	29 %	8 %
joukkoliikennevyöhyke	34 %	6 %	59 %	1 %
autovyöhyke	15 %	11 %	75 %	0 %
keskimäärin koko seudulla	35 %	8 %	55 %	3 %
Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseudut	Kulkutapa (osuus tehdyistä matkoista, %)			
	jalan	polkupyörällä	henkilöautolla	joukkoliikenteellä
keskimäärin koko seudulla	33 %	8 %	56 %	2 %
45 000–80 000 asukkaan kaupunkiseudut	Kulkutapa (osuus tehdyistä matkoista, %)			
	jalan	polkupyörällä	henkilöautolla	joukkoliikenteellä
keskimäärin koko seudulla	27 %	14 %	58 %	1 %
20 000–45 000 asukkaan kaupunkiseudut	Kulkutapa (osuus tehdyistä matkoista, %)			
	jalan	polkupyörällä	henkilöautolla	joukkoliikenteellä
keskimäärin koko seudulla	21 %	12 %	67 %	0 %
alle 20 000 asukkaan seudut	Kulkutapa (osuus tehdyistä matkoista, %)			
	jalan	polkupyörällä	henkilöautolla	joukkoliikenteellä
keskimäärin koko seudulla	21 %	12 %	67 %	1 %

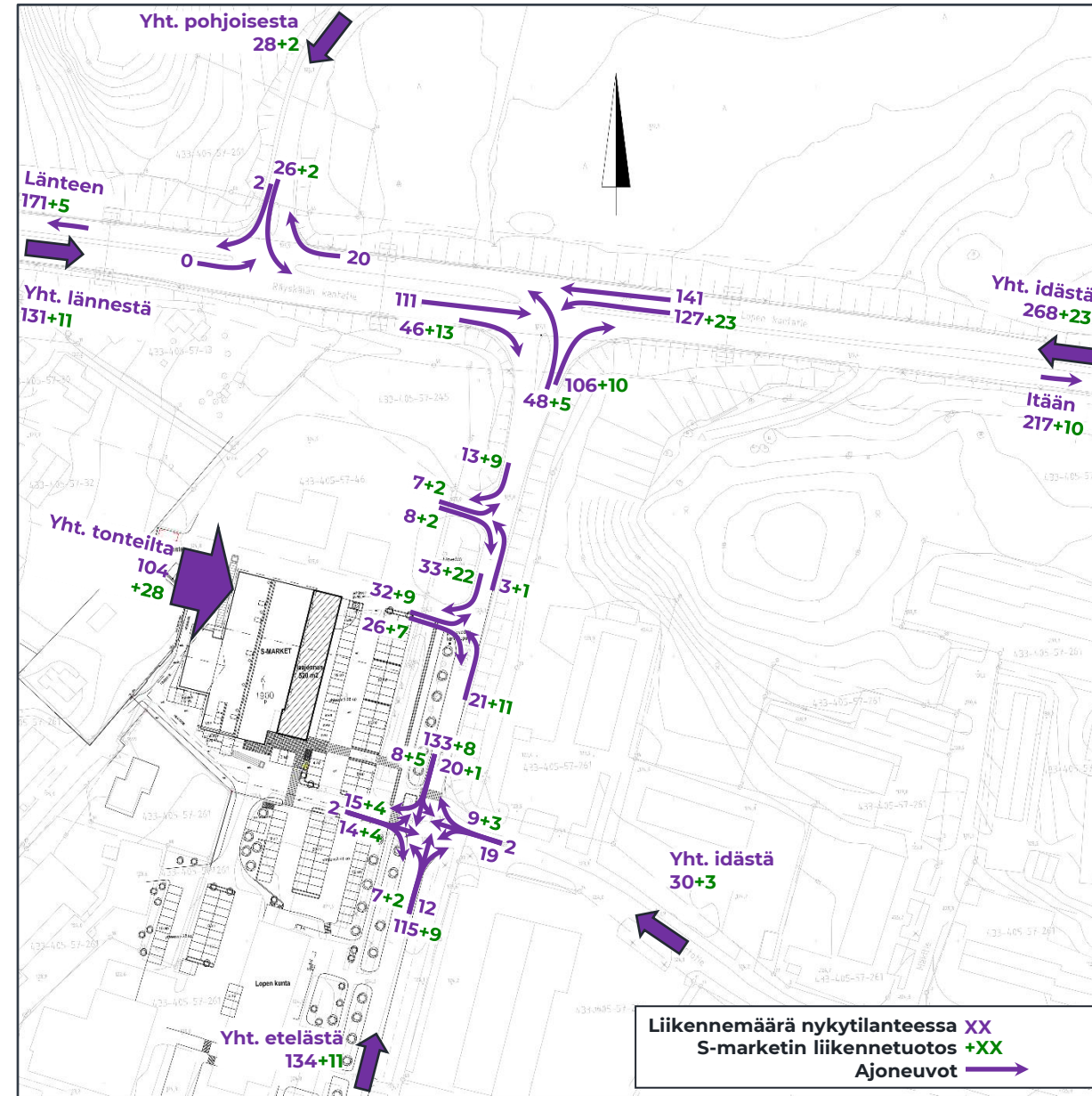
kellonaika	arkipäivät keskimäärin	
	saapuvat matkat	lähtevät matkat
07:00–07:59	0,3 %	0,1 %
08:00–08:59	1,9 %	0,6 %
09:00–09:59	7,3 %	3,9 %
10:00–10:59	10,2 %	7,8 %
11:00–11:59	7,4 %	9,1 %
12:00–12:59	8,4 %	8,0 %
13:00–13:59	6,1 %	7,7 %
14:00–14:59	7,7 %	7,1 %
15:00–15:59	9,9 %	9,8 %
16:00–16:59	11,6 %	10,9 %
17:00–17:59	11,2 %	11,5 %
18:00–18:59	9,5 %	10,1 %
19:00–19:59	5,7 %	8,6 %
20:00–20:59	2,4 %	4,3 %
21:00–21:59	0,2 %	0,6 %
yhteensä	100 %	100 %

Liikennemäärätiedot

Nykytilanteen liikenne lisättynä S-marketin laajennuksen liikennetuotoksella

Iltahuipputunti

- S-market
 - 137 saapuvaa ajoneuvoa (+50 lisää nykytilanteeseen)
 - 132 lähtevää ajoneuvoa (+28 lisää nykytilanteeseen)
- Ajoneuvoliikenteen lisäys on jaoteltu suunnittain nykytilanteen liikenteen jakautumiseen perustuen
- Kuvassa simulointimallissa toteutuvat ajoneuvoliikenteen kokonaisliikennemäärät

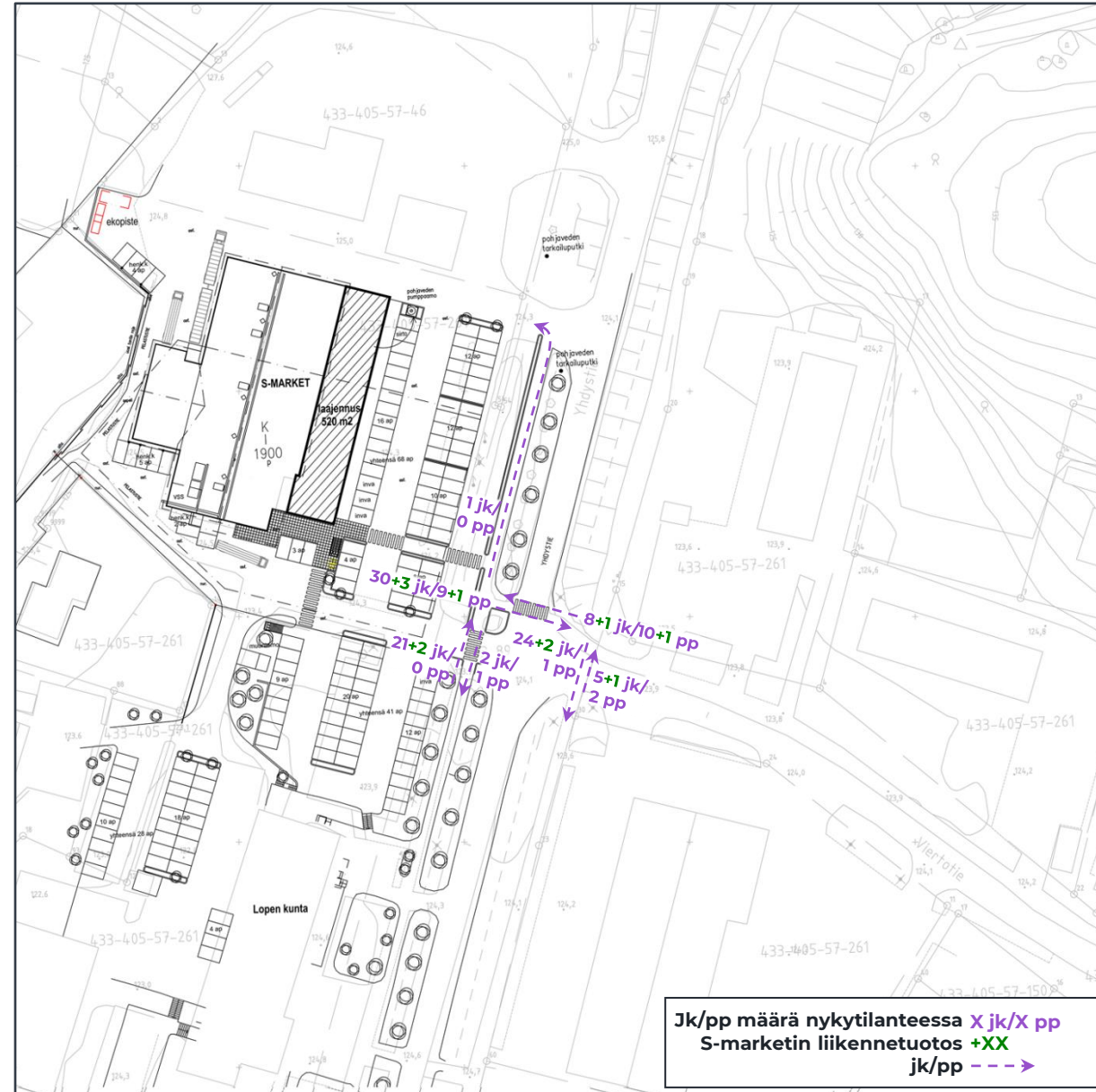


Liikennemäärätiedot

Nykytilanteen liikenne lisättynä S-marketin laajennuksen liikennetuotoksella

Iltahuipputunti

- S-marketin liikennetuotoksen vaikutus kävelyn ja pyöräilyn määrien kasvuun arvioidaan olevan noin 10 prosenttia
- Kävelyn ja pyöräilyn lisäykset on jaoteltu suunnittain nykytilanteen liikenteen jakautumiseen perustuen
- Kuvassa simulointimallissa toteutuvat kävelyn ja pyöräilyn määrät



Iltahuipputunnin toimivuus tarkastelualueella

- Hetkellinen maksimijonopituus vaihtelee liittymittäin
 - pisimmillään hetkellistä jonoutumista esiintyy S-marketin eteläisen sekä pohjoisen ulosajon yhteydessä (pituus 5-6 henkilöautoa)
- Keskimääräistä jonoutumista ei juurikaan esiinny
- Lyhyet viivytykset (< 5 s) kaikilla ajosuunnilla tarkastelualueeseen kuuluvissa liittymissä. ≥ 5 s kestoltaan olevia viivytyksiä esiintyy
 - Yhdystieltä vasempaan kantatie 54:lle kääntyessä (~10 s)
 - Vientotien liittymässä tontin puoleiselta haaralta kaikkiin ajosuuntiin (~5 s)

Jonopituus (m)

█	Keskiarvo
█	Hetkellinen maksimi

Liikennevirrat

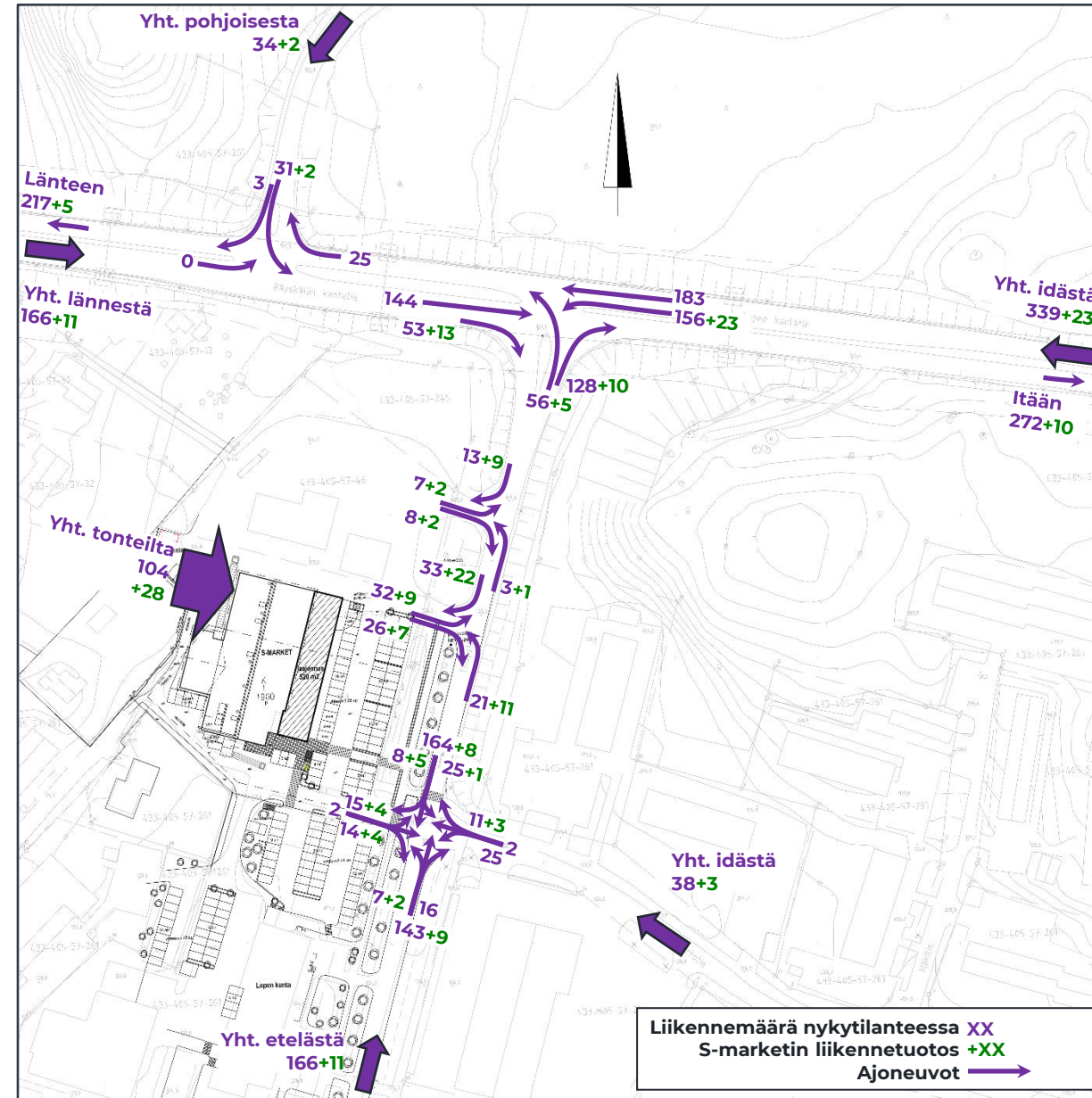
Palvelutaso	Keskimäär. viivytys (s/ajon.)
→ A (erittäin hyvä)	≤ 5,0
→ B (hyvä)	5,1 - 15,0
→ C (tydyttävä)	15,1 - 25,0
→ D (välttävä)	25,1 - 40,0
→ E (huono)	40,1 - 60,0
→ F (erittäin huono)	> 60,0



Herkkystarkastelu: Nykytilanteen liikenne korotettuna 30 %

- Nykytilanteen mukaisten liikennemäärien korotus 30 prosentilla säilyttäen S-marketin liikennetuotos ennallaan
 - korotus valtakunnallisen kasvuennusteen pohjalta, jonka mukaan liikenteen arvioidaan lisääntyvän tarkastelualueella 25-30 % vuoteen 2040 mennessä
- Korotuksen jälkeen tarkastelualueen liikennemääräksi iltahuipputunnin aikana muodostuu yhteensä
 - 925 ajoneuvoa (kaikki ajoneuvotyytit), josta 6% on raskasta liikennettä (= 55 ajoneuvoa)
- Kuvassa simulointimallin herkkystarkasteluversiossa toteutuvat ajoneuvoliikenteen kokonaisliikennemäärät

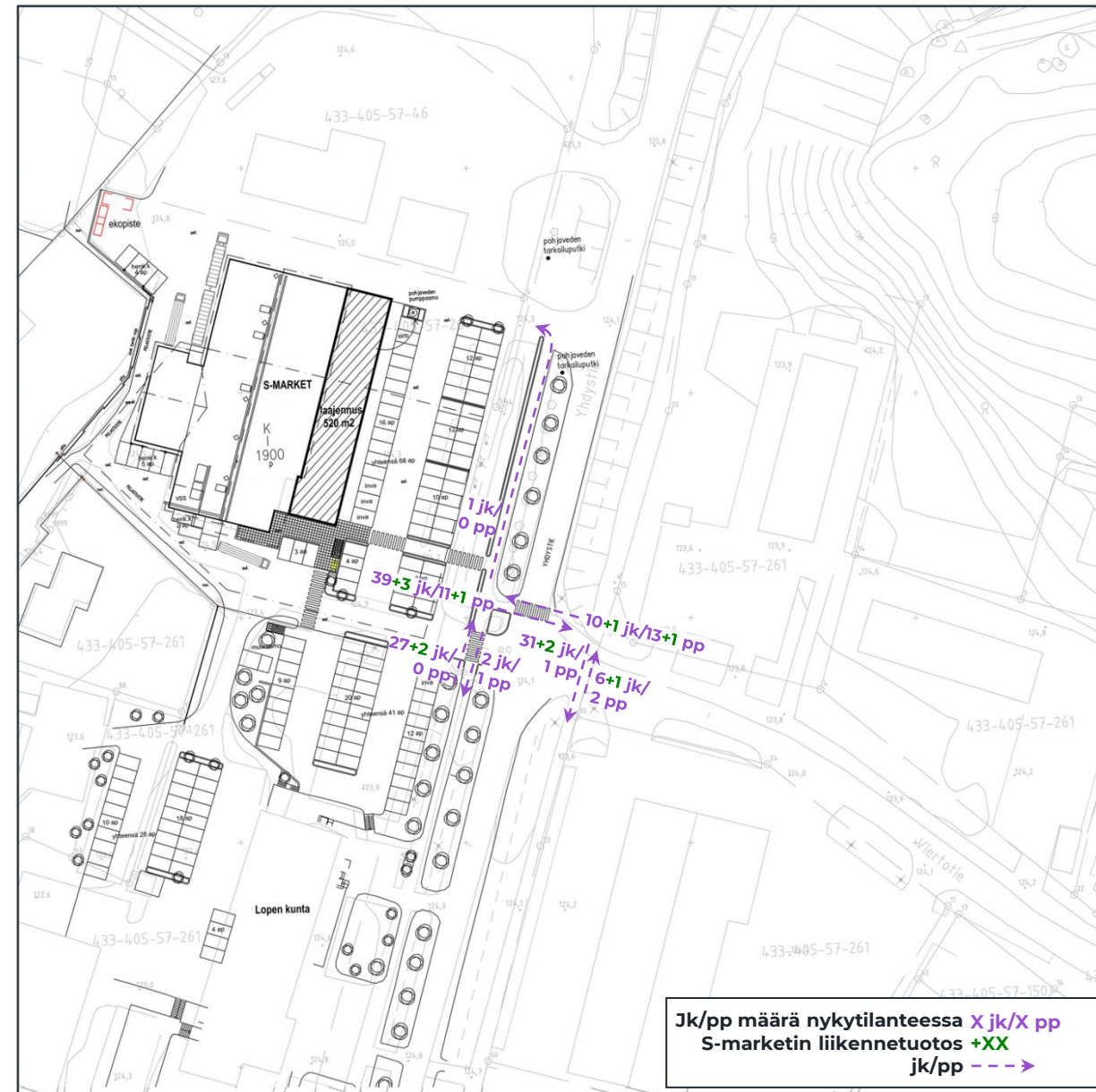
Iltahuipputunti, herkkystarkastelu



Herkkyystarkastelu: Nykytilanteen liikenne korotettuna 30 %

- Nykytilanteen mukaisten pyöräilyn ja kävelyn määrien korotus 30 prosentilla säilyttäen S-marketin liikennetuotoksesta muodostuva lisäys ennallaan
- Kuvassa simulointimallin herkkyystarkasteluversiossa toteutuvat kävelyn ja pyöräilyn määrät

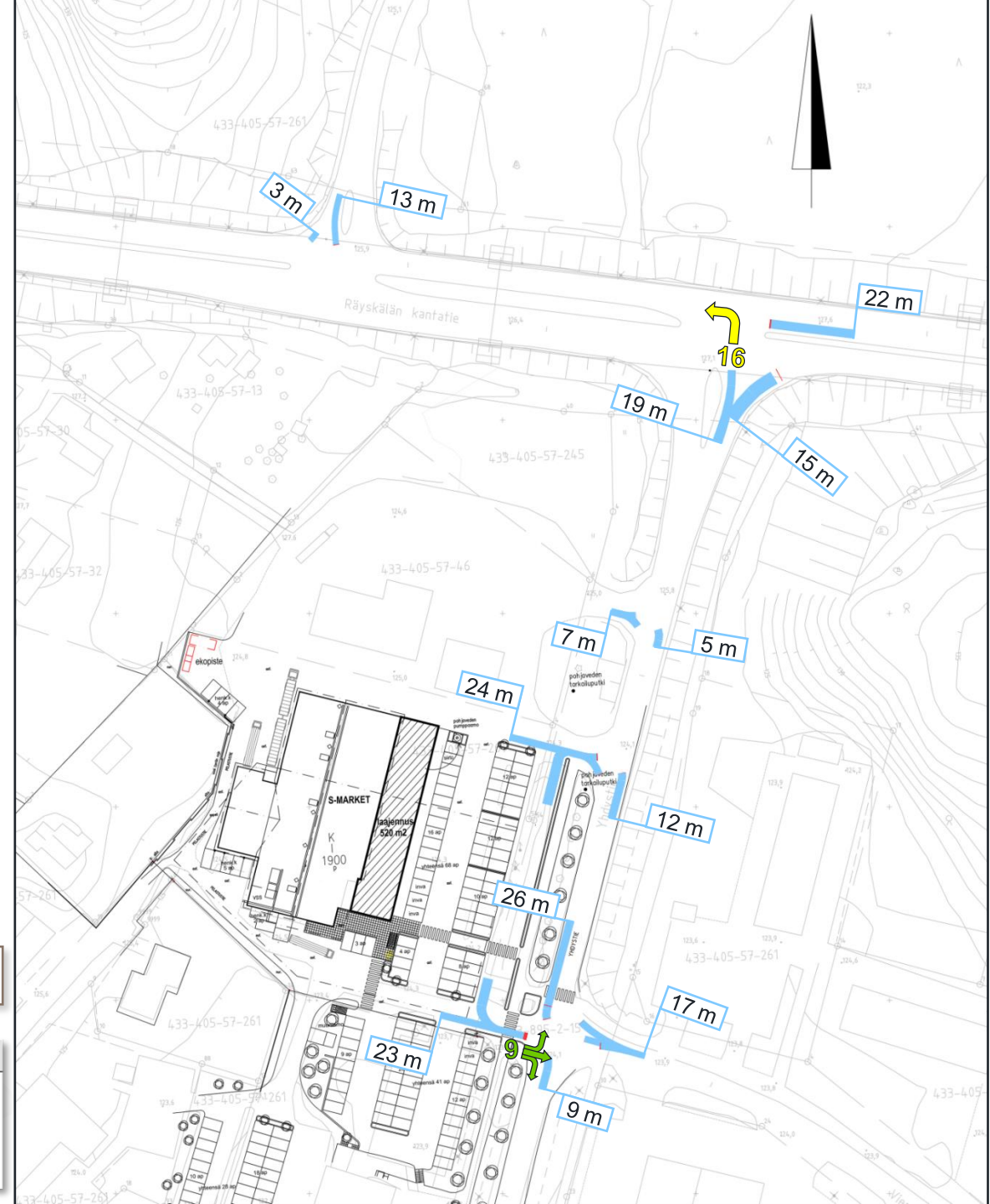
Iltahuipputunti, herkkyystarkastelu



Iltahuipputunnin toimivuus tarkastelualueella

Herkkystarkastelu: 30 % taustaliikenteen kasvulla

- Jonopituuksien hetkellisissä maksimeissa kasvua 2-3 metriä
- Keskimääräistä jonoutumista ei pääse lisääntyvillä liikennemäärillääkään esiintymään
- Pääsääntöisesti edelleen lyhyet viivytykset (< 5 s) kaikilla ajosuunnilla tarkastelualueeseen kuuluvissa liittymissä. Viivytykset lisääntyvät
 - Yhdystieltä vasempaan kantatie 54:lle kääntyessä (~16 s) sekä
 - Vientotien liittymässä tontin puoleiselta haaralta kaikkiin ajosuuntiin (~9 s)



Jonopituus (m)

█	Keskiarvo
█	Hetkellinen maksimi

Liikennevirrat

Palvelutaso	Keskimäär. viivytys (s/ajon.)
▶ A (erittäin hyvä)	≤ 5,0
▶ B (hyvä)	5,1 - 15,0
▶ C (tyydyttävä)	15,1 - 25,0
▶ D (välttävä)	25,1 - 40,0
▶ E (huono)	40,1 - 60,0
▶ F (erittäin huono)	> 60,0

Lopen S-marketin asemakaavamuutos, liikenteellinen toimivuustarkastelu

Yhteenveto liikenteellisestä toimivuudesta S-marketin laajennuksen jälkeen sekä kasvuennusteen pohjalta

- Arvioidulla S-marketin laajennuksen liikennetuotoksella vaikutus liikennemäärien lisääntymiseen on maltillista. Arvioidulla liikennemäärän lisääntymisellä ei ole odotettavissa laajoja liikenteellisiä vaikutuksia
- Tarkastelualueella
 - suurin potentiaali hetkittäiseen jonoutumiseen on Yhdystien-Viertotien liittymässä S-marketin/kunnanviraston ulosajon yhteydessä sekä Viertotien tulosuunnalla. Jonoutuminen on kuitenkin tällaisissa tapauksissa hetkellistä (sekä lähtökohta esiintymiselle vain kerran iltahuipputunnin aikana)
 - eteneminen käytännössä viivytyksetöntä (< 5 s), poikkeuksena Yhdystieltä vasempaan kantatie 54:lle kääntyvä suunta, jossa viivytys noin 10 s
 - toimivuus on hyvä
 - vaikutuksia jalankulun sekä pyöräilyn matka-aikoihin ainoastaan tapauksissa, joissa suojatien viivytyksetön ylitys jää toteutumatta ajoneuvoliikenteen käyttäytymisestä johtuen
- Valtakunnallisen kasvuennusteen pohjalta liikenteen arvioidaan lisääntyvän tarkastelualueella 25-30 % vuoteen 2040 mennessä. Toimivuustarkastelussa liikenteen kasvun muuttujana on käytetty 30 %
- Vaikutukset liikennemäärien kasvusta liikenteen toimivuuteen tarkastelualueella
 - hetkellisten jonopituuksien kasvu noin yhdellä ajoneuvolla per kulkusuunta
 - viivytysten lisääntyminen Yhdystieltä vasempaan kantatie 54:lle käännyttyäessä (+6 s) sekä kaupan eteläisessä ulosajossa (+4 s)
- Arvioidusta vuoteen 2040 mennessä tapahtuvasta liikenteen kasvusta huolimatta liikenteen toimivuus säilyy hyvänä koko tarkastelualueella

LOPPI
KIRKONKYLÄ

S- MARKETIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas)

30.11.2021, 8.4.2022, 9.2.2023, 24.4.2023

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

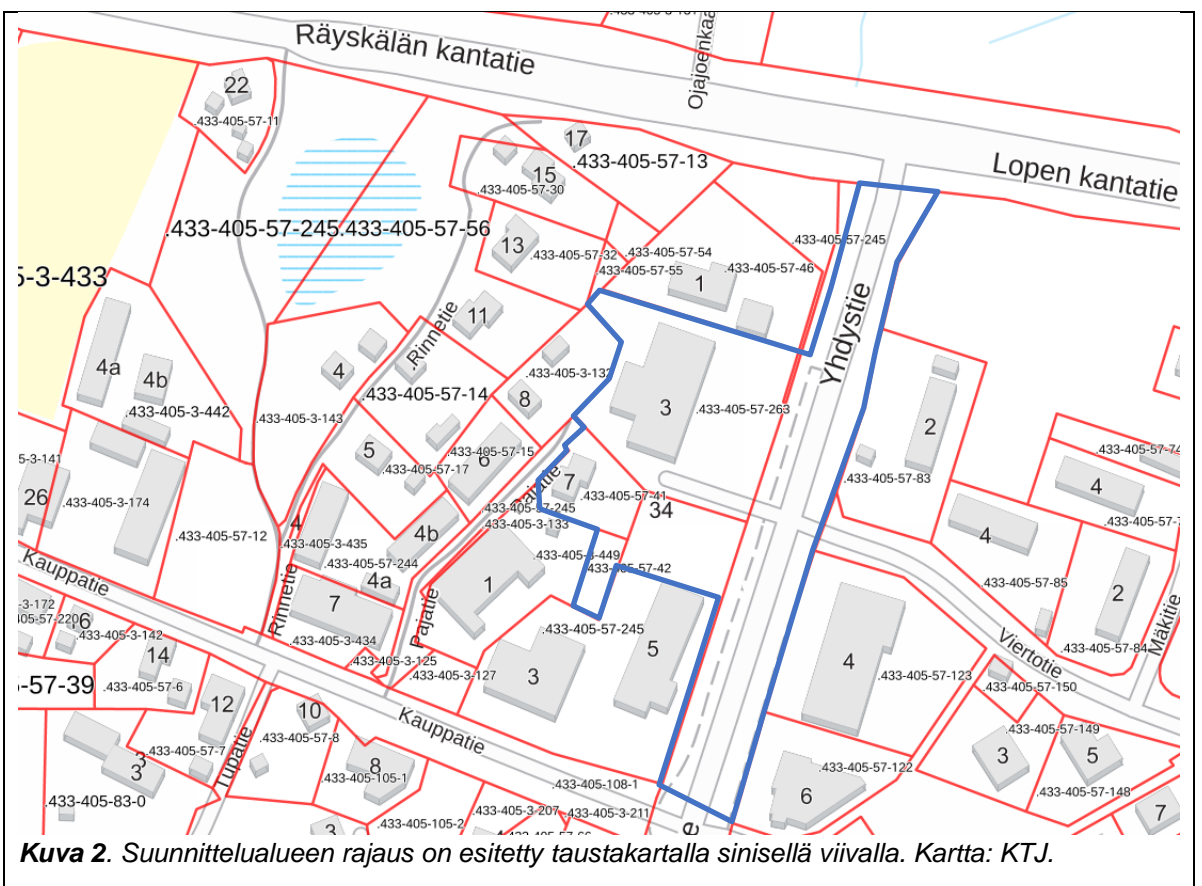
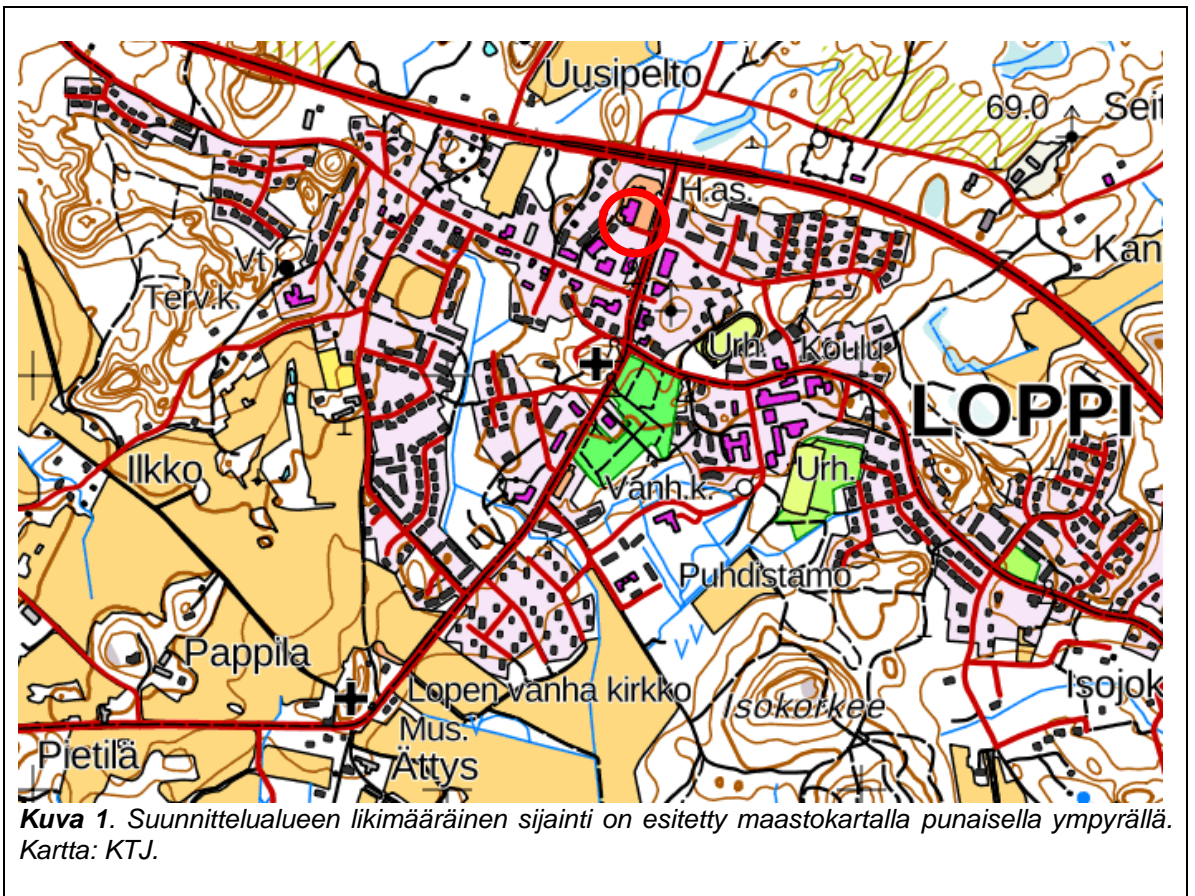
Alueen maanomistajat: Erkkilä 433-405-57-263 Hämeenmaan kiinteistöt Oy
Hannula 433-405-57-41, Kotirinne 433-405-57-42 ja
Reunala 433-405-57-245 Lopen kunta
433-895-2-15 Suomen valtio

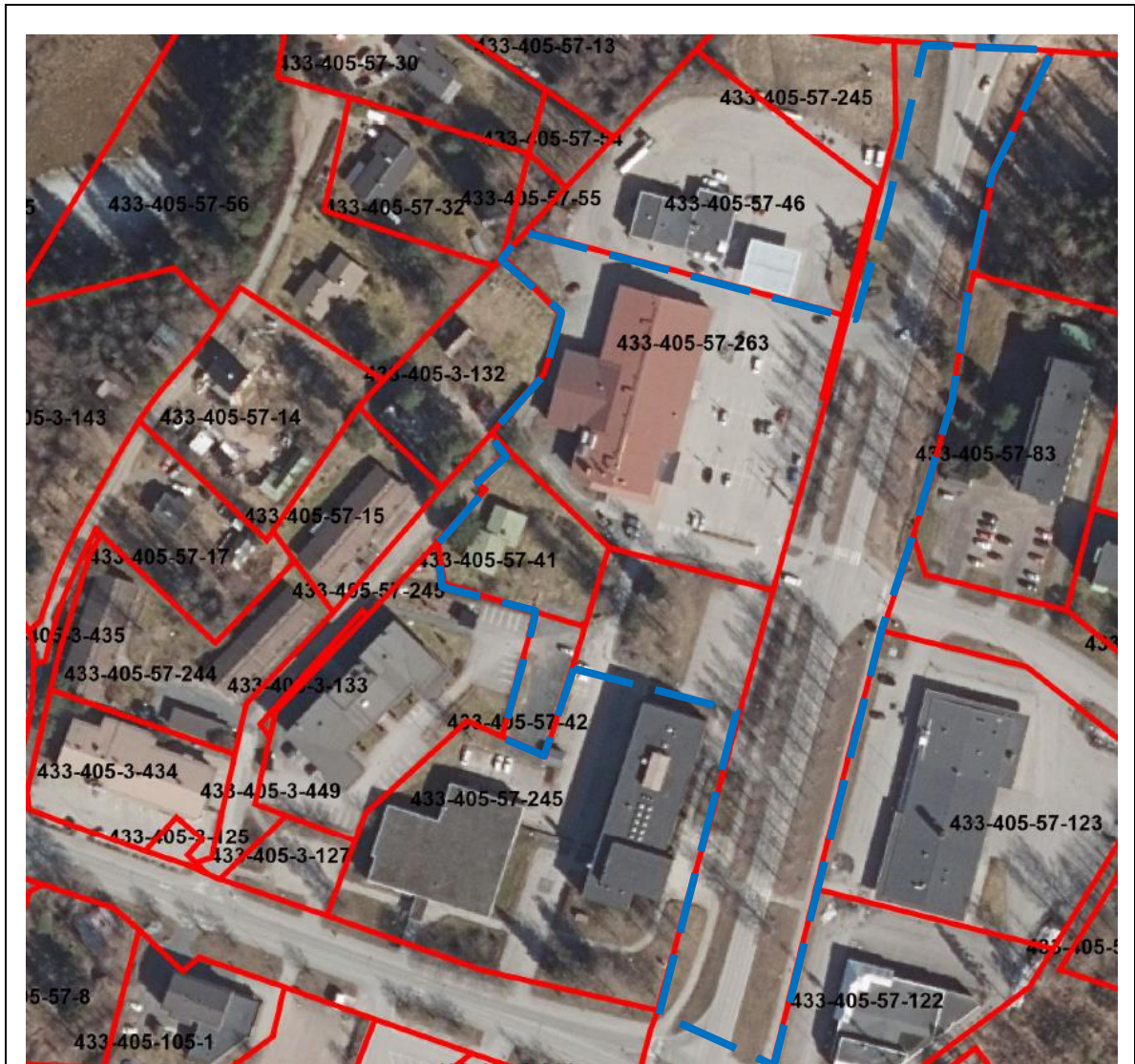
Asemakaavan laatija: Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA
Yhteyshenkilö: Arto Remes
puh. 040 1629193
arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

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 2,11 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 rajausta 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.

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

Kaavam muutosaluetta 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.

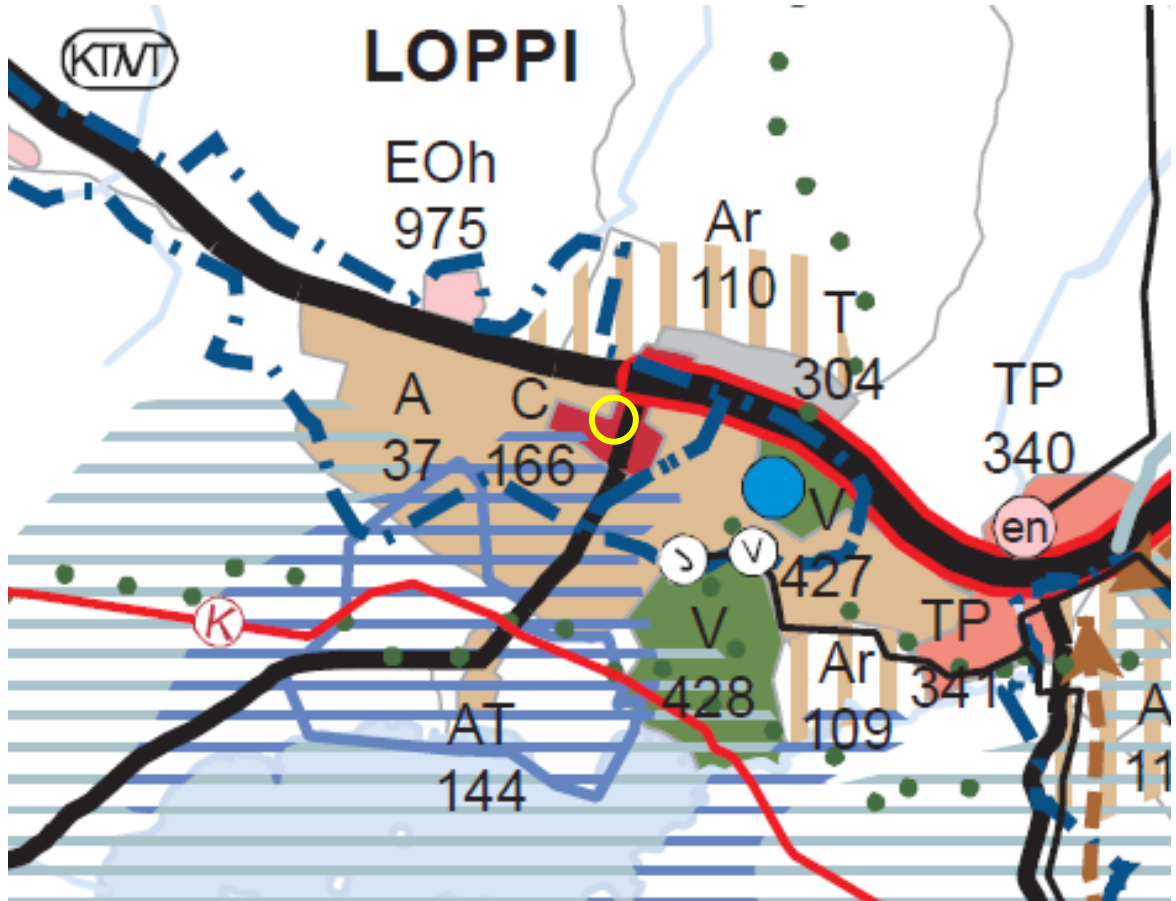
Maakuntakaava

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 tarkoitettuja alueita. Merkinnällä osoitetaan näiden keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueita 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 rakentamisalueita liikenne ja viheralueineen.

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

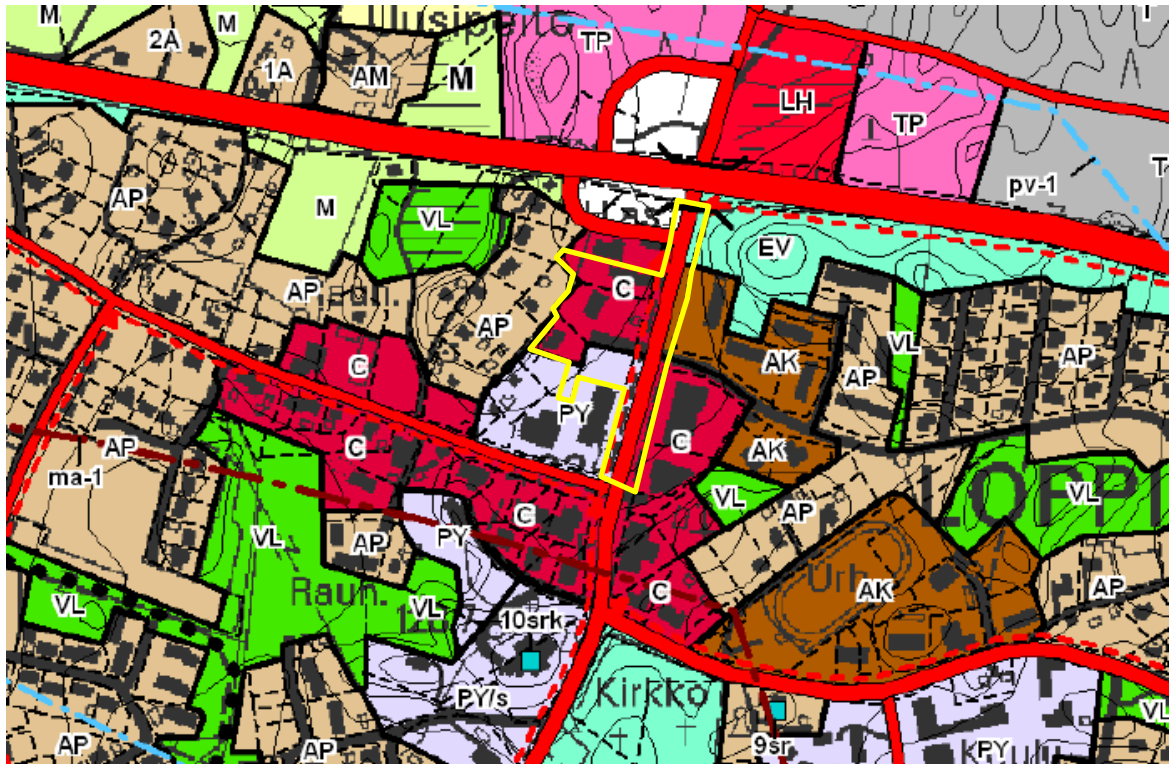
Alueella ei sijaitse maakuntakaava 2040:n oikeusvaikutteisissa liitteissä esitettyjä pieniä luonnonsuojelualueita, luontotyyppialueita tai arvokkaita perinnemaisemia eikä alueelle sijoitu maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



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).

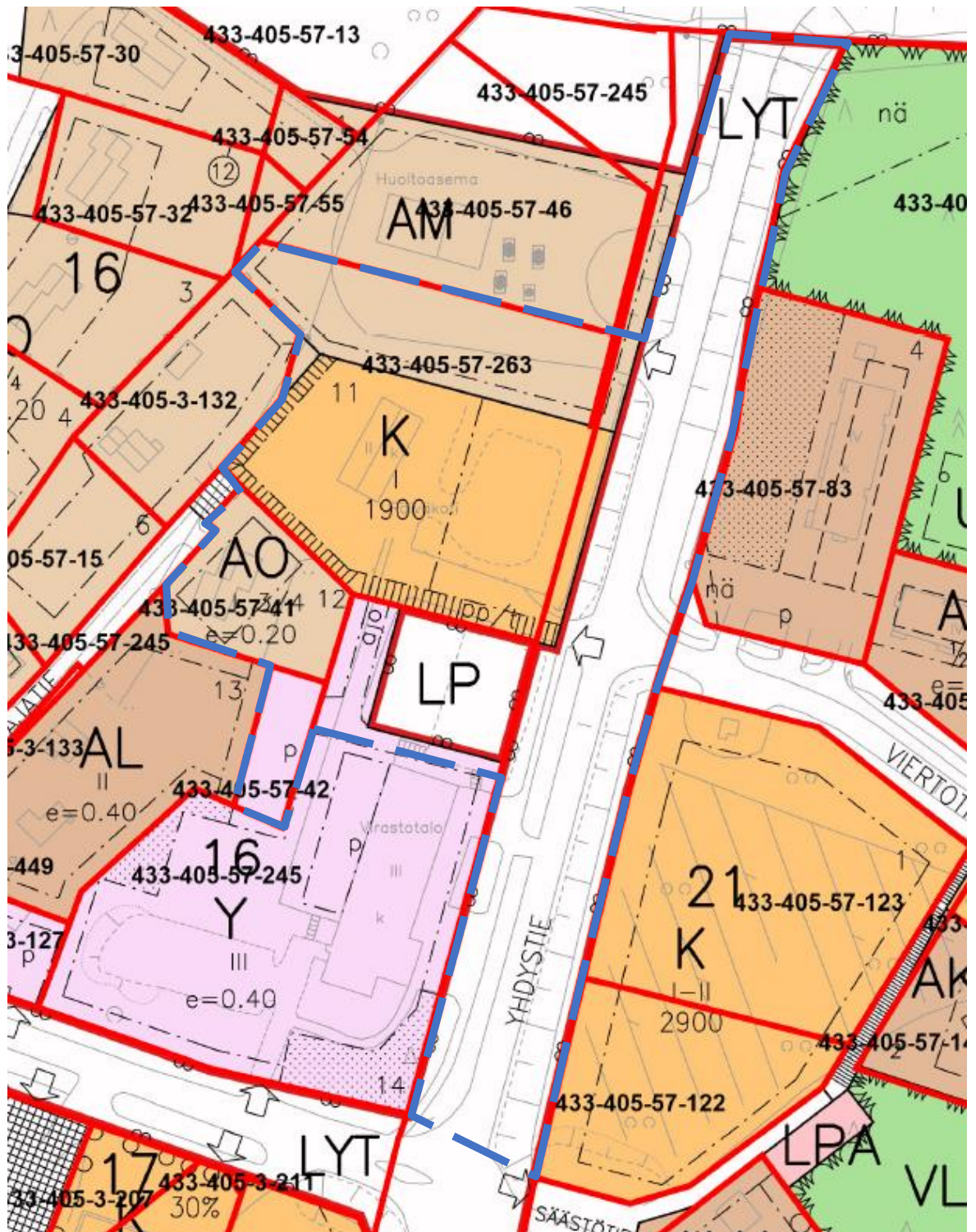
Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa Lopen kunnanvaltuuston 5.3.2007 hyväksymä asemakaavan muutos nro 223. Asemakaavan muutos on koskenut osaa korttelista 16 ja osaa korttelista 20 ja siinä on osoitettu tämän kaavamuutoksen suunnittelualueelle yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), AO- tontti 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 muinaisjäännoksiä, 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	21.2.- 23.3.2023
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



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 3

Kunta	433 Loppi	Täyttämispvm	30.05.2023
Kaavan nimi	S-marketin asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	29.05.2023	Ehdotuspvm	13.02.2023
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	21.12.2021
Hyväksymispykälä	61	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	433V290523A61		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1074	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,1074

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1074	100,0	3715	0,18	0,0000	992
A yhteensä	0,1788	8,5	715	0,40	0,0202	398
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1265	-506
C yhteensä						
K yhteensä	0,7598	36,1	3000	0,39	0,2656	1100
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,1688	55,5			-0,1593	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1074	100,0	3715	0,18	0,0000	992
A yhteensä	0,1788	8,5	715	0,40	0,0202	398
AO					-0,1586	-317
AL	0,1788	100,0	715	0,40	0,1788	715
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1265	-506
Y					-0,1265	-506
C yhteensä						
K yhteensä	0,7598	36,1	3000	0,39	0,2656	1100
K					-0,4942	-1900
KL	0,7598	100,0	3000	0,39	0,7598	3000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,1688	55,5			-0,1593	
Kadut	0,7950	68,0			0,7950	
Kev.liik.kadut	0,0129	1,1			0,0129	
LT	0,1498	12,8			-0,8097	
LP					-0,1221	
LH					-0,2465	
LPA	0,2111	18,1			0,2111	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						