



16.10.2025

Jakelun mukaan

D / 46 / 2025

Ranta-asemakaavaehdotus / Riihisalon kartanoalue

Lopen kunnanhallitus pyytää lausuntoanne **17.11.2025 mennessä** ranta-asemakaavaehdotuksesta (1.10.2025), joka koskee Salon kylän tilaa Riihisalo 433-411-1-542 Kaartjärven itäisellä rannalla, historiallisen Salon kartanon mailla.

Lausunto tulee toimittaa osoitteella:

Lopen kunta / Kunnanhallitus, Yhdystie 5, 12700 LOPPI tai sähköpostitse osoitteella lopen.kunta@loppi.fi

Ystävällisin terveisin

Werner Franzén

maankäyttöpäällikkö

JAKELU

- Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus (liikenne)
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo (Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo)
- Etelä-Hämeen ympäristöterveydenhuolto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Kanta-Hämeen hyvinvointialue (Oma Häme)
- Elenia Oy
- Lopen kunta / Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Lopen kunta / Tekninen lautakunta
- Lopen kunta / Vesilaitos
- Kaartjärven Suojeluyhdistys ry
- Vojakkalan osakaskunta
- Salon osakaskunta
- Räyskälän osakaskunta
- Salonkylän kyläyhdistys

D/46/10.02.04.00/2025

174 § Ranta-asemakaava / Riihisalon kartanoalue / Käynnistysvaihe / Luonnosvaihe / Ehdotusvaihe

Kunnanhallitus 28.4.2025 / 58 §

PES-Arkkitehdit Oy:n arkkitehti SAFA Pekka Mäkelä on kiinteistön Salon kartano 433-411-1-542 omistajan Finesco Invest Oy:n valtuuttamana toimittanut Lopen kunnalle ranta-asemakaavan käynnistämiseksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman koskien kyseistä tilaa Salon kylässä Kaartjärven rannalla.

Alue sijaitsee Kaartjärven itäisellä rannalla, historiallisen Salon kartanon mailla. Rantakaava-alue on pääosin kartanon vanhaa pihapiiriä. Alueesta on laadittu erillinen luontoselvitys (Miljöösuunnittelu Henna Koskinen 14.10.2025) sekä maisemaselvitys (Aino Landscaping 2024).

Alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa eikä alue sijaitse yleiskaava-alueella. Riihisalon alue on huomioitu Kanta-Hämeen maakuntakaavassa merkinnällä RM280 (matkailupalvelujen alue tai kohde).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan ranta-asemakaavan tavoitteena on:
"Salon kartanossa lisärakennuksineen on aikaisemmin ollut lomakeskus ja karavaanarialue ja viime vuosina kartanoalueella on järjestetty kokous- ja tapahtumatoimintaa. Aluetta ja sen rakennuksia kehitetään edelleen korkeatasoisen matkailu- ja kokousliiketoiminnan tarpeisiin. Alueelle rakennetaan 20-30 tasokasta villaa omille tonteilleen ja varaudutaan pienimuotoiseen majoitusrakentamiseen kartanon pihapiirissä. Lisärakentaminen ja majoitustoiminta tukeutuvat kartanon tarjoamiin palveluihin siten, että alueelle syntyy elinkelpoinen ja tasokas matkailun ja vapaa-ajan keskus."

Ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (6.4.2025) ja asemapiirustus (27.3.2025) ovat liitteinä.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 19.8.2024 (§ 130) hyväksynyt Lopen kunnan kaavoituksen taksat 1.9.2024 alkaen.

Taksan 1 §:n "Asemakaavoista perittävät maksut" 1.1 "Maksut 1 §:n mukaisissa kaavahankkeissa" kohdassa 5 todetaan seuraavaa:

"Ranta-asemakaavan käsittely. Ranta-asemakaavan käsittelystä kunnassa aiheutuvat kustannukset voidaan periä maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n nojalla maanomistajalta. Kunnalle maksettava käsittelymaksu kattaa kaavaprosessin hallinnollisen käsittelyn. Hakija vastaa täysimääräisesti kaavakonsultin kuluista ja muista kaavan laatimiseen mahdollisesti liittyvien selvitysten kustannuksista.

Lisäksi hakija vastaa ranta-asemakaavan pohjakartan tuottamisesta kustannuksellaan. Ranta-asemakaavan pohjakartan hyväksymisestä ja tarkastamisesta veloitetaan 500 €. Kustannukset määräytyvät ranta-asemakaavan vireilletulon hetkellä olevan taksan mukaisesti. Kustannukset peritään, kun kaava on saatettu hyväksymiskäsittelyyn.

Perusmaksu ranta-asemakaavan tarkastamisesta ja hallinnollisesta käsittelystä:
3 000 € + 100 € / uusi rakennuspaikka."

Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää käynnistää kyseessä olevan ranta-asemakaavan laatimisen ja hyväksyy arkkitehti SAFA Pekka Mäkelän kaavan laatijaksi. Tutustuttuaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kunnanhallitus päättää asettaa sen yleisesti nähtäville AKL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävissä koko kaavan laatimisvaiheen ajan ja sitä päivitetään tarpeen mukaan. Kaavasta käytetään nimeä "Riihisalon kartanoalueen ranta-asemakaava".
Päätös	Hyväksyttiin.
Liitteet	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma / Riihisalon kartanoalue (6.4.2025) Asemapiirustus / Riihisalon kartanoalue (27.3.2025)
Esittelijä	Kunnanjohtaja Mikko Salmela, p. 040 630 6401
Valmistelija(t)	Tekninen johtaja Tapio Jokela, p. 040 330 6048

Kunnanhallitus 2.6.2025 / 85 §

Kaavan laatija PES-Arkkitehdit Oy:n arkkitehti SAFA Pekka Mäkelä on toimittanut Salon kylän kiinteistöä Salon kartano 433-411-1-542 koskevan ranta-asemakaavaluonnoksen (26.5.2025) selostuksineen luonnosvaiheen käsittelyä varten. Kaava-alue sijaitsee Kaartjärven itäisellä rannalla, historiallisen Salon kartanon mailla.

Ranta-asemakaavalla mahdollistetaan alueen kehittäminen voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena. Matkailua palvelevia rakennuksia on suunniteltu toteutettavaksi kahteen RM-1 (3 000 k-m²) ja RM-2 (200 k-m²) kortteliin. RM-3 rakennusoikeudeksi esitetään 150 k-m², jonka lisäksi kortteliin esitetään rakennettavaksi saunarakennus ja venevaja yhteensä 80 k-m². RM-4 korttelin rakennusoikeudeksi esitetään 1 000 k-m². Edellä mainitut rakennusoikeudet sisältävät talous- ja saunarakennukset.

Riihisalon kartanoalueen ranta-asemakaavaluonnos merkintöineen (26.5.2025) ja kaava-selostus (26.5.2025) sekä alue- ja rakennussuunnitelman luonnos (26.5.2025) ovat liitteinä.

Päätösehdotus	Kunnanhallitus asettaa ranta-asemakaavaluonnoksen (26.5.2025) AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaan yleisesti nähtäville Lopen kunnan Palvelupiste Rosamundaan ja kunnan verkko-sivuille 30 päivän ajaksi. Luonnos lähetetään tiedoksi osallisille ja viranomaisille mielipiteiden saamiseksi. Varsinaiset viranomaislausunnot pyydetään ehdotusvaiheessa.
----------------------	---

Päätös

Hyväksyttiin.

Pöytäkirjaan merkittiin, että tekninen johtaja Tapio Jokela poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 17.11.

Liitteet

Kaavakartta (luonnosvaihe) / Riihisalon kartanoalue (26.5.2025)
Kaavakartta (luonnosvaihe, A4) / Riihisalon kartanoalue (26.5.2025)
Kaavaselostus (luonnosvaihe) / Riihisalon kartanoalue (26.5.2025)
Alue- ja rakennussuunnitelma (luonnosvaihe) / Riihisalon kartanoalue (26.5.2025)

Esittelijä

Kunnanjohtaja Mikko Salmela, p. 040 630 6401

Valmistelija(t)

Tekninen johtaja Tapio Jokela, p. 040 330 6048

Kunnanhallitus 6.10.2025 / 174 §

Salon kylän tilaa Riihisalo 433-411-1-542 koskeva ranta-asetmakaavaluonnos (26.5.2025) on ollut yleisesti nähtävillä 12.6.-12.7.2025. Luonnoksesta saatiin viisi (5) lausuntoa ja yksi (1) mielipide.

Kaavan laatija PES-Arkkitiedit Oy:n arkkitehti SAFA Pekka Mäkelä on toimittanut Salon kylän tilaa Riihisalo 433-411-1-542 koskevan ranta-asetmakaavaehdotuksen (1.10.2025) selostuksineen ehdotusvaiheen käsittelyä varten. Kaava-alue sijaitsee Kaartjärven itäisellä rannalla, historiallisen Salon kartanon mailla.

Ranta-asetmakaavalla mahdollistetaan alueen kehittäminen voimassa olevan maakunta-kaavan mukaisesti matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena. Matkailua palvelevia rakennuksia on suunniteltu toteutettavaksi kartan mukaisiin RM-kortteleihin.

Korttelialueen RM-1 kokonaisrakennusoikeus on 2 465 k-m². Korttelialueen RM-2 tonttien rakennusoikeus on 200 k-m² lukuun ottamatta kahta tonttia, joiden rakennusoikeudet ovat 150 k-m². Toinen 150 k-m²:n rakennusoikeudellisista tonteista on varattu saunarakennukselle. RM-3 korttelin tonttien rakennusoikeus on 150 k-m². RM-4 korttelin rakennusoikeus on 750 k-m². Edellä mainitut rakennusoikeudet sisältävät talous- ja saunarakennukset.

Riihisalon kartanoalueen ranta-asetmakaavaehdotus merkintöineen (1.10.2025) ja kaavaselostus (1.10.2025) sekä kaavan laatijan vastineet mielipiteeseen ja lausuntoihin ovat liitteinä.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus asettaa Salon kylän tilaa Riihisalo 433-411-1-542 koskevan ranta-asetmakaavaehdotuksen (1.10.2025) selostuksineen AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää MRA 28 §:n mukaiset viranomaislausunnot Lopen kunnan ympäristö- ja rakennuslautakunnalta ja tekniseltä lautakunnalta sekä Hämeen ELY-keskukselta, Uudenmaan ELY-keskukselta (liikenne), Hämeen liitolta, alueelliselta vastuumuseolta ja Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta sekä muilta toimijoilta.

Päätös	Hyväksyttiin.
Liitteet	Kaavaselostus liitteineen (ehdotusvaihe) / Riihisalon kartanoalue (1.10.2025) Kaavakartta (ehdotusvaihe, A4) / Riihisalon kartanoalue (1.10.2025) Kaavaselostus liitteineen (ehdotusvaihe) / Riihisalon kartanoalue (1.10.2025) Kaavan laatijan vastineet mielipiteeseen ja lausuntoihin / Riihisalon kartanoalue
Esittelijä	Kunnanjohtaja Mikko Salmela, p. 040 630 6401
Valmistelija(t)	Maankäyttöpäällikkö Werner Franzén, p. 040 754 4343
Täytäntöönpano	Kuulutus (16.10.2025) - Lopen kunnan verkkosivut - Lopen Lehti Kuulutus (16.10.2025) + kaavaehdotusaineisto (1.10.2025) - Palvelupiste Rosamunda Kuulutus 16.10.2025 (postitse) - maanomistaja - naapurikiinteistöjen maanomistajat Ote + kuulutus 16.10.2025 + kaavaehdotusaineisto 1.10.2025 (sähköpostitse) - Hämeen liitto - Hämeen ELY-keskus - Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo (Hämeenlinnan kaupunginmuseo) - Etelä-Hämeen ympäristöterveydenhuolto - Kanta-Hämeen pelastuslaitos - Kanta-Hämeen hyvinvointialue (Oma Häme) - Elenia Oy - Lopen kunta / Tekninen lautakunta - Lopen kunta / Ympäristö- ja rakennuslautakunta - Lopen kunta / Vesilaitos - Kaartjärven Suojeluyhdistys ry - Vojakkalan osakaskunta - Salon osakaskunta - Räyskälän osakaskunta - Salonkylän kyläyhdistys Tiedoksi (sähköpostitse) - kaavoittaja PES-Arkkitehdit Oy - rakennusvalvonta - maankäyttöpäällikkö - tekninen johtaja

Ennen rakennusten purkamista on purettavista rakennuksista tehtävä kartoitus lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikoista.

Alueen rakennukset liittyvät kunnalliseen viemäriverkostoon.

Jätteet kerätään keskitetysti ja kuljetetaan kunnalliselle jätteidenkäsittelypaikalle tai kompostoidaan. Komposti hoidetaan niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapurialueiden käytölle eikä vesistöille.

s-1 Alueella ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä ellei selvityksin ole osoitettu, että alueella ei ole luonnonsuojelulailla rauhoitettuja sudenkorentolajeja.

30dB(A) Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolella rakennuksen ulkoseinien ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään 30 dB(A). Luku koskee asuin-, majoitus- ja kokoontumistiloja.

RANTA-ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Rakennusten on muodostettava kortteleissa RM-2, RM-3 ja RM-4 yhtenäisiä ryhmiä, joissa on toisiinsa sopeutuva ulkoseinän päämateriaali ja värisävy, kattokaltevuus, kattomuoto ja katemateriaali. Ulkoseinän päämateriaali on puu, joko luonnonvärisenä tai tummansävyiseksi käsiteltynä. Alueelle on laadittu sitova rakennustapaohje.

Hulevedet tulee imeyttää tontilla. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla vettä läpäisemättömien pintojen määrä.

Alin rakentamiskorkeus on +115,50 m (N2000). Rakennusten alapohjan tulee olla vähintään tämän tason korkeudella, eikä kaava-alueella saa sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita tämän tason alapuolelle.

Kaartjärven veden poisvirtaukseen Kaartjoen kautta vaikuttavia toimenpiteitä tulee välttää (ruoppaukset/niitot yms).

Rantatöyräälle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sortumavaaraan. Rannan sortumisen/eroosion välttämiseksi rakennuspaikalla tulee ranta-alueen kasvillisuus pääosin säilyttää.

Rakennusten ja rannan välissä olevaa puustoa tulee säilyttää ja rantakasvillisuutta hoitaa mahdollisimman luonnonmukaisesti.

Rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Alueella ei saa tehdä avohakkuita eikä rantoja rajaavaa puustoa saa kokonaan poistaa.

Kiinteistölle johtaa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys.

Rakennuksia ei saa sijoitta 5 metriä lähemmäs rajaa, ellei kartalla ole toisin osoitettu.

Kortteleissa RM-3 ja RM-4 ulko-oleskelualueet, oleskelupihat ja -terassit tulee sijoittaa ja/tai tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä melutaso ei ylitä päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Lisäksi muissakin kortteleissa alle 100 metrin etäisyydellä maantiestä sijaitsevat rakennusten oleskelupihat ja mahdolliset oleskeluterassit suositellaan sijoittamaan tontilla rakennusten muodostaman suojan (lännen/luoteen) puolelle.

Kristi Alueen nimi.

200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1 Ohjeellisen tontin numero.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

vk Viherkatto.

Merkitä osoittaa rakennuksen pitkän sivun suunnan.

Merkitä osoittaa rakennuksen harjan suunnan.

Rakennusala.

sm-1 Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Muinaisjäänöksen välitön läheisyys on säilytettävä luonnontilassa. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

mp Maastopenger. Rakennuksen taakse on rakennettava maisemoitu maastopenger, joka peittää rakennuksen kartanon suunnasta katsottaessa.

s Saunan rakennuspaikka.

ma-1 Maisemallisesti arvokas alue, jossa maisemallisesti merkittävät männyt. Puusto tulee pyrkiä säilyttämään.

piha-1 Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaan rakennuksen pihapiiri, sijainti viitteellinen. Alueen puistomainen yleisilme tulee säilyttää. Alueen kunnostussuunnitelman tulee pohjautua ympäristöhistorialliseen selvitykseen. Aluetta ei saa aidata.

mr Majoitusrakennuksen rakennusala.

ajo Ohjeellinen ajoyhteys tai polku, joka on tarkoitettu kaava-alueen yhteiskäyttöön. Ajoyhteys tai polku on rakennettava siten, että se mahdollistaa läpiajon pelastuslaitoksen kalustolla.

skm-1 Suojeltava kivimuuri. Kivimuurin rakenteelliset ominaispiirteet ja ulkonäkö tulee säilyttää

sr-2 Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Korjaustoimenpiteiden tulee tapahtua rakennuksen ominaispiirteitä ja sen historiallista arvoa kunnioittavalla tavalla.

tv Tulvavaara-alue.

RIIHISALON RANTAKAAVA

RANTA-ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

RM-1 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia majoitus-, kokoontumis-, sauna-, huolto-, varasto- ja yms. tiloja. Alueella ei saa rakentaa eikä suorittaa muita toimenpiteitä siten, että heikennetään maakunnallisesti merkittävän maisema-alueen arvoja. Alueen puoliavoin puistomainen luonne suositellaan säilyttämään ja kehittämään sitä tulevaisuudessa istuttamalla uusia jalopuun taimia yksittäisiksi maisemapuiksi tai puuryhmiksi. Kartanon pihapiirin ulkopuolelle saa rakentaa katoksia ja muita rakennelmia rakennusoikeuden lisäksi, kuten pysäköintialueelle autokatoksen.

RM-2 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksittäisiä loma-asuntoja, jotka voivat olla yksityishenkilöiden tai yhteisöjen omistamia. Rakennuksia saa käyttää lyhytaikaiseen vuokraukseen ja matkailijoiden majoitukseen osana ammattimaista tai ei-ammattimaista majoitustomintaa. Tontit voidaan muodostaa itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkomalla. Yksi tontti voi sisältää useamman majoitusrakennuksen. Rakennuksen korkeus enintään 5,5m. Rakennusten on oltava tasakattoisia. Kaikissa rakennuksissa ja yli 5m² katoksissa on oltava viherkatto. Ei koske viherhuoneita. Rakennukset asemoidaan tontille korkeuskäyrien suuntaisesti eli niiden rintamasuunnan on oltava järvelle. Olemassa oleva suurikokoinen puusto on pyrittävä säilyttämään. Suositellaan mahdollisuuksien mukaan kivikoiden, metsänpohjan ja olemassa olevan aluskasvillisuuden ja maaperän säilyttämistä. Rannan puolella terassi saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle 3 metriä.

RM-3 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksittäisiä loma-asuntoja, jotka voivat olla yksityishenkilöiden tai yhteisöjen omistamia. Rakennuksia saa käyttää lyhytaikaiseen vuokraukseen ja matkailijoiden majoitukseen osana ammattimaista tai ei-ammattimaista majoitustomintaa. Tontit voidaan muodostaa itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkomalla. Yksi tontti voi sisältää useamman majoitusrakennuksen. Suositellaan mahdollisuuksien mukaan kivikoiden, metsänpohjan ja olemassa olevan aluskasvillisuuden ja maaperän säilyttämistä.

RM-4 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennuksissa oltava harjakatto.

W Vesialue.

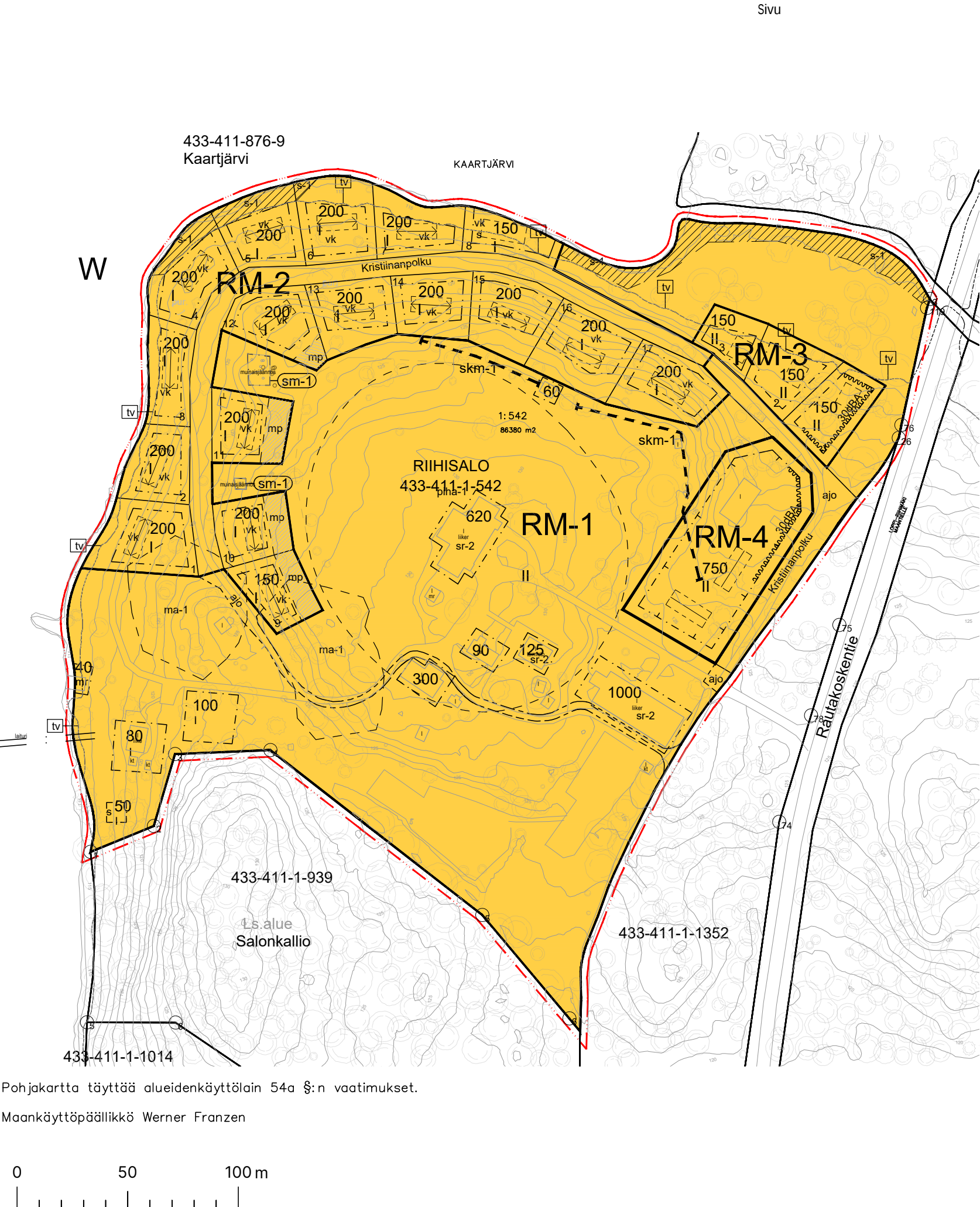
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

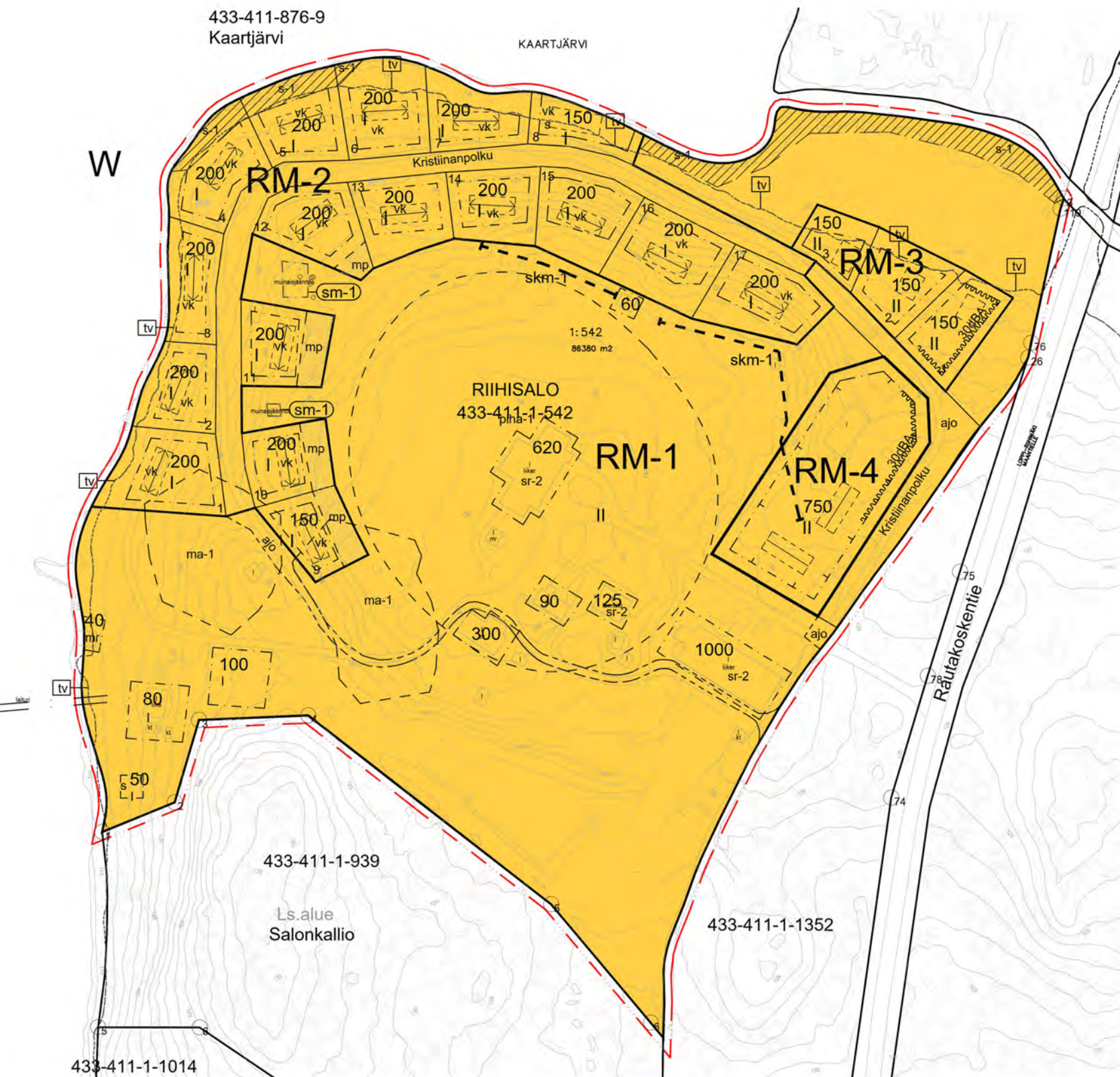
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Osa-alueen raja.

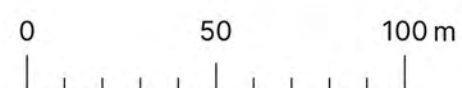
Ohjeellinen tontin raja.





Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a §:n vaatimukset.

Maankäyttöpäällikkö Werner Franzen



RM-1

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia majoitus-, kokoontumis-, sauna-, huolto-, varasto- ja yms. tiloja. Alueella ei saa rakentaa eikä suorittaa muita toimenpiteitä siten, että heikennetään maakunnallisesti merkittävän maisema-alueen arvoja.

Alueen puoliavoin puistomainen luonne suositellaan säilyttämään ja kehittämään sitä tulevaisuudessa istuttamalla uusia jalopuun taimia yksittäisiksi maisemapuiksi tai puuryhmiksi. Kartanon pihapiirin ulkopuolelle saa rakentaa katoksia ja muita rakennelmia rakennusoikeuden lisäksi, kuten pysäköintialueelle autokatoksen.

RM-2

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa yksittäisiä loma-asuntoja, jotka voivat olla yksityishenkilöiden tai yhteisöjen omistamia. Rakennuksia saa käyttää lyhytaikaiseen vuokraukseen ja matkailijoiden majoitukseen osana ammattimaista tai ei-ammattimaista majoitustomintaa. Tontit voidaan muodostaa itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkomalla.

Yksi tontti voi sisältää useamman majoitusrakennuksen.

Rakennuksen korkeus enintään 5,5m. Rakennusten on oltava tasakattoisia. Kaikissa rakennuksissa ja yli 5m² katoksissa on oltava viherkatto. Ei koske viherhuoneita.

Rakennukset asemoidaan tontille korkeuskäyrien suuntaisesti eli niiden rintamasuunnan on oltava järvelle. Olemassa oleva suurikokoinen puusto on pyrittävä säilyttämään. Suositellaan mahdollisuuksien mukaan kivikoiden, metsänpohjan ja olemassa olevan aluskasvillisuuden ja maaperän säilyttämistä. Rannan puolella terassi saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle 3 metriä.

RM-3

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa yksittäisiä loma-asuntoja, jotka voivat olla yksityishenkilöiden tai yhteisöjen omistamia. Rakennuksia saa käyttää lyhytaikaiseen vuokraukseen ja matkailijoiden majoitukseen osana ammattimaista tai ei-ammattimaista majoitustomintaa. Tontit voidaan muodostaa itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkomalla.

Yksi tontti voi sisältää useamman majoitusrakennuksen.

Suositellaan mahdollisuuksien mukaan kivikoiden, metsänpohjan ja olemassa olevan aluskasvillisuuden ja maaperän säilyttämistä.

RM-4

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Rakennuksissa oltava harjakatto.

W

Vesialue.

— — — 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - - - Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

— — Osa-alueen raja.

— Ohjeellinen tontin raja.

Kristi Alueen nimi.

200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1 Ohjeellisen tontin numero.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

vk Viherkatto.

 Merkintä osoittaa rakennuksen pitkän sivun suunnan.

 Merkintä osoittaa rakennuksen harjan suunnan.

 Rakennusala.

 Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Muinaisjäännöksen välitön läheisyys on säilytettävä luonnontilassa. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

 Maastopenger. Rakennuksen taakse on rakennettava maisemoitu maastopenger, joka peittää rakennuksen kartanon suunnasta katsottaessa.

s Saunan rakennuspaikka.

 Maisemallisesti arvokas alue, jossa maisemallisesti merkittävät männyt. Puusto tulee pyrkiä säilyttämään.

 Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaan rakennuksen pihapiiri, sijainti viitteellinen. Alueen puistomainen yleisilme tulee säilyttää. Alueen kunnostussuunnitelman tulee pohjautua ympäristöhistorialliseen selvitykseen. Aluetta ei saa aidata.

 Majoitusrakennuksen rakennusala.

 Ohjeellinen ajoyhteys tai polku, joka on tarkoitettu kaava-alueen yhteiskäyttöön. Ajoyhteys tai polku on rakennettava siten, että se mahdollistaa läpiajon pelastuslaitoksen kalustolla.

 Suojeltava kivimuuri. Kivimuurin rakenteelliset ominaispiirteet ja ulkonäkö tulee säilyttää

sr-2 Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Korjaustoimenpiteiden tulee tapahtua rakennuksen ominaispiirteitä ja sen historiallista arvoa kunnioittavalla tavalla.

 Tulvavaara-alue.



Alueella ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä ellei selvityksin ole osoitettu, että alueella ei ole luonnonsuojelulailla rauhoitettuja sudenkorentolajeja.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolella rakennuksen ulkoseinien ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään 30 dB(A). Luku koskee asuin-, majoitus- ja kokoontumistiloja.

RANTA-ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Rakennusten on muodostettava kortteleissa RM-2, RM-3 ja RM-4 yhtenäisiä ryhmiä, joissa on toisiinsa sopeutuva ulkoseinän päämateriaali ja värisävy, kattokaltevuus, kattomuoto ja katemateriaali. Ulkoseinän päämateriaali on puu, joko luonnonvärisenä tai tummansävyiseksi käsiteltynä.

Alueelle on laadittu sitova rakennustapaohje.

Hulevedet tulee imeyttää tontilla. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla vettä läpäisemättömien pintojen määrä.

Alin rakentamiskorkeus on +115,50 m (N2000). Rakennusten alapohjan tulee olla vähintään tämän tason korkeudella, eikä kaava-alueella saa sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita tämän tason alapuolelle.

Kaartjärven veden poisvirtaukseen Kaartjoen kautta vaikuttavia toimenpiteitä tulee välttää (ruoppaukset/niitot yms).

Rantatöyräälle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sortumavaaraan. Rannan sortumisen/eroosion välttämiseksi rakennuspaikalla tulee ranta-alueen kasvillisuus pääosin säilyttää.

Rakennusten ja rannan välissä olevaa puustoa tulee säilyttää ja rantakasvillisuutta hoitaa mahdollisimman luonnonmukaisesti.

Rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Alueella ei saa tehdä avohakkuita eikä rantoja rajaavaa puustoa saa kokonaan poistaa.

Kiinteistölle johtaa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys.

Rakennuksia ei saa sijoittaa 5 metriä lähemmäs rajaa, ellei kartalla ole toisin osoitettu.

Kortteleissa RM-3 ja RM-4 ulko-oleskelualueet, oleskelupihat ja -terassit tulee sijoittaa ja/tai tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä melutaso ei ylitä päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Lisäksi muissakin kortteleissa alle 100 metrin etäisyydellä maantiestä sijaitsevat rakennusten oleskelupihat ja mahdolliset oleskeluterassit suositellaan sijoittamaan tontilla rakennusten muodostaman suojan (lännen/luoteen) puolelle.

Ennen rakennusten purkamista on purettavista rakennuksista tehtävä kartoitus lepakoiden⁸⁶ lisääntymis- tai levähdyspaikoista.

Alueen rakennukset liittyvät kunnalliseen viemäriverkostoon.

Jätteet kerätään keskitetysti ja kuljetetaan kunnalliselle jätteidenkäsittelypaikalle tai kompostoidaan. Komposti hoidetaan niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapurialueiden käytölle eikä vesistölle.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä N2000

Kaupunginosa / Kylä 433	Kortteli / Tila 411	Tontti / Rno 1-542	Viranomaisten merkintöjä	
Rakennustoimenpide RANTA-ASEMAKAAVA			Piirustustyyppi EHDOTUS	
Rakennuksen numero/Rakennusten numerot/Rakennustunnus/Rakennustunnukset				
Rakennuskohde Salon kartano Rautakoskentie 421 12920 Topeno			Piirustuksen sisältö RANTA-ASEMAKAAVAKARTTA mittakaava 1:2000	
Suunnittelijan yhteystiedot: yritys, osoite ja puhelinnumero  PES-ARKKITEHDIT Tynnyrintekijänpätkä 1C 00580 Helsinki +358 9 3417 340			Työnumero 1281 Piirustuksen tunnus muutos	
Vastuullinen suunnittelija: nimi, tutkinto, allekirjoitus ja päiväys Pekka Mäkelä, arkkitehti 1.10.2025			Suunnitteluala YKS Piirtäjä EB Tarkastaja PM	



RIIHISALON KARTANOALUEEN RANTA-ASEMAKAAVA

LOPPI

KAAVASELOSTUS



Kaavaehdotus

1.10.2025

PES-Arkkitiedit Oy



Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Suunnittelualueen sijainti	4
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	5
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2. Ranta-asemakaava	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2. Suunnittelutilanne	7
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
3.2.2. Selvitykset	9
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.2.1. Vireilletulo	15
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1. Osalliset	16
4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutus	16
4.3.3. Viranomaisyhteistyö	16
4.4. Asemakaavan tavoitteet	16
4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1. Asemakaavan rakenne	17
5.1.1. Mitoitus	17
5.1.2. Palvelut	17
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3. Aluevaraukset, kaavan merkinnät ja -määräykset	17

5.3.1. Korttelialueet	17
5.3.2. Muut alueet	18
5.4. Kaavan vaikutukset	18
5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.4.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön	19
5.4.3. Liikenteeseen	20
5.4.4. Elinkeinoelämään	20
5.4.5. Muut vaikutukset	20
5.4.6. Vaikutukset ilmastoon	20
5.5. Nimistö	21
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1. Toteutusta ohjaavat toimenpiteet	21
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus	21
6.3. Kaavan hyväksyminen	21
6.4. Toteutuksen seuranta	21
6.5. Muut toimenpiteet	22

KAVAEHDOTUS

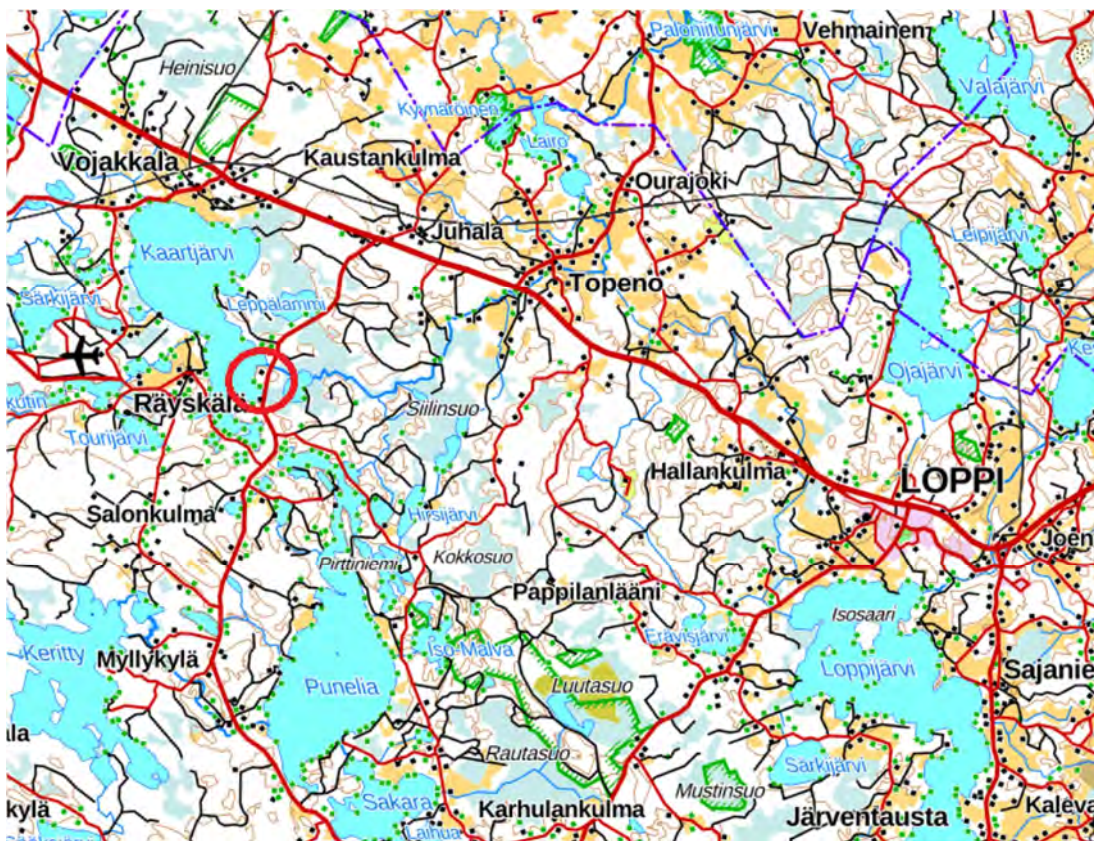
Riihisalon kartanoalueen ranta-asemakaava

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Riihisalon kartanoalue ja ranta-asemakaava-alue sijaitsee Lopen kunnan alueella osoitteessa Rautakoskentie 421, Kaartjärven rannalla. Kohdealueella sijaitsee historiallinen Salon kartano (kiinteistötunnus 433-411-1-542).

1.2. Suunnittelualueen sijainti



KUVA: Rantakaava-alueen sijainti rajattu punaisella ympyrällä (lähde: Paikkatietoikkuna)

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaava-alueen nimi on ”Riihisalon kartanoalueen ranta-asemakaava”.

Alueelle laaditaan ranta-asemakaava, jossa määritetään alueen rakennusoikeus ja kaavamääräykset.

Kaavaa laadittaessa otetaan huomioon kiinteistön olemassa oleva rakennuskanta ja kiinteistön kehittäminen matkailualan tarpeet huomioiden sekä alueen luonto- ja maisema-arvot ja muinaismuistot.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Riihisalon kartanoalueen ranta-asemakaavan luonnos
Liite 2. Illustraatio alueesta ja luonnos alueen arkkitehtonisista tavoitteista
Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 4. Ote maakuntakaavasta
Laaditut selvitykset

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Suomen rakennusmääräyskokoelma
- Muut, erityisesti ekologiset ja energian säästöön perustuvat Ympäristöministeriön määräykset ja ohjeet.
- Lopen rakennusvalvonnan RAHU-aineisto (rakennus- ja huoneistorekisteri)

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asemakaavan laadinta kyseiselle kiinteistölle on tullut vireille Lopen kunnanhallituksen päätöksellä 28.4.2025, maanomistajan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (6.4.2025) on asetettu yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kunnanhallituksen päätöksellä 28.4.2025.

Asemakaavan luonnos asetetaan nähtäville 2.6.2025 kunnanhallituksen kokouksen jälkeen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 1.10.2025.

2.2. Ranta-asemakaava

Alueella ei ole aiempaa ranta-asemakaavaa. Uudella ranta-asemakaavalla mahdollistetaan alueen kehittäminen voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena.

Korttelialueen RM-1 kokonaisrakennusoikeus on 2465 kem². Korttelialueen RM-2 tonttien rakennusoikeus on 200 kem² lukuun ottamatta kahta tonttia, joiden rakennusoikeudet ovat 150 kem². Toinen 150 kem² rakennusoikeudellisista tonteista on varattu saunarakennukselle.

RM-3 korttelin tonttien rakennusoikeus on 150 kem2.

RM-4 korttelin rakennusoikeus on 750 kem2.

Edellä mainitut rakennusoikeudet sisältävät talous- ja saunarakennukset.

Rakennusten etäisyys rannasta on määritetty asemakaavakartassa. Alueella on kolme sr-2 merkinnällä suojeltavaksi määriteltyä rakennusta. Kartanon pihapiiri merkitty kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaaksi, jolla puistomainen yleisilme tulee säilyttää (piha-1 -merkintä). Sudenkorennoille potentiaaliset elinympäristöt on merkitty kaavakarttaan s-1 -merkinnällä. Alueella on myös muinaismuistoja, jotka on huomioitu kaavaehdotuksessa (sm-1 -merkintä).

Uusien rakennusten kokoa ja korkeutta rajoitetaan siten, ettei alueelle muodostu maiseman mittakaavaan sopimatonta ympäristöä. Näkymät rantamaisemassa on otettu huomioon kaavoittamalla RM 2 alueelle yksikerroksisia, tasakattoisia rakennuksia. Näkymät järveltä kartanon suuntaan on huomioitu matalan rakentamisen lisäksi jättämällä tonttien välissä olevien muinaismuistojen ympärille rakentamattomat suoja-alueet. Myös näkymät kartanosta järven suuntaan on huomioitu määräämällä rakennuksille viherkatto. Korttelissa RM-2 tontit 9, 10 ja 11 ”penkataan” eli maastoutetaan maisemarakentein kartanon suuntaan.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Kiinteistön koko on noin 9 hehtaaria. Ranta-asemakaavamuutoksen laadinta kyseiselle tilalle on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Rantakaava-alue on yksi kiinteistö, joka on tarkoitus jakaa lohkomalla tonteiksi ja rakennuspaikoiksi.

Kaartjärven ympäristö

Kaartjärven vesistön laatu on hyvä (Syke) ja sen rannoilla on loma-asutusta sekä pienimuotoista matkailutoimintaa. Kaartjärven rannalla on kesämökkejä, kakkoskoteja sekä matkailurakennuksia, jotka on rakennettu eri aikakausina ja ovat siksi tyyliltään monenlaisia. Useassa tapauksessa rakennukset on rakennettu hyvinkin lähelle rantaan.

2024 Kaartjoen alkupäähän Salon kartanoon rajoittuen on rakennettu pohjapato, jonka tarkoituksena on palauttaa vedenpinta Kaartjärven aikaisempaan luonnonmukaiseen tasoon.

Alueen historia

Alueella on viimeistään rautakauden puolivälistä lähtien ollut kiinteää asutusta. Salon kartano muodostettiin Riihisalon mäelle 1600-luvulla. Kartanon nykyinen päärakennus on vanhimmilta osiltaan peräisin 1800-luvulta. Rakennus on laajennettu nykyiseen mittaansa 1850-luvulla. Rakennusta ympäröi laaja puisto ja talousrakennusten muodostama pihapiiri. Aikanaan Riihisalo on ollut saari, jota avovesi on ympäröinyt. Riihisalo on toiminut alueen keskuksena. Kaartlammin soistumisen myötä Riihisalo on hiljalleen liittynyt mantereeseen.

Luonto

Alue sijaitsee Kaartjärven itäisellä rannalla, historiallisen Salon kartanon mailla. Rantakaava-alue on pääosin kartanon vanhaa pihapiiriä. Alueesta on laadittu erillinen luontoselvitys (Miljösuunnittelu Henna Koskinen 14.10.2024) sekä maisemaselvitys (Aino Landscaping 2024). Lisäksi on laadittu

viitasammakkoselvitys (Miljöösuunnittelu Henna Koskinen 5.5.2025) ja sudenkorentojen potentiaalisten elinympäristöjen arviointi -selvitys (Miljöösuunnittelu Henna Koskinen 4.9.2025) Ks. tarkempi kuvaus kohdasta 3.2.2.

Alueen olemassa oleva rakennuskanta

Alueella sijaitsee kartanon vanha päärakennus sekä kartanon toimintaan liittyneitä apurakennuksia, kuten vanha kivinavetta, väentupa ja aittarakennus. Alueella sijaitsee lisäksi 2000-luvulla toteutettuja apurakennuksia, kuten sauna ja kokoustiloja.

Olevasta rakennuskannasta on valmistunut rakennusinventointi (Punctum & Studium Oy, 2025).

Muinaismuistot

Alueella sijaitsee varhaismetallikautiset muinaisjäännökset, kiviröykkiökohteet, jotka on huomioitu muinaisjäännösrekisterissä. Muinaismuistolain (295/1963) suojaamat kiinteät muinaisjäännökset ovat Salon kartano 3 (muinaisjäännösrekisteritunnus 433010028) sekä Salon kartano 4 (muinaisjäännösrekisteritunnus 1000059152). Alueesta on laadittu erillinen arkeologinen inventointi (ArkByroo 29.11.2024).

3.2.Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 27.5.2019. (Liite 4). Riihisalon alue on huomioitu Kanta-Hämeen maakuntakaavassa merkinnällä RM280 (matkailupalvelujen alue tai kohde). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät tai sellaisiksi kehitettävät matkailupalvelujen ja lomakeskusten alueet.

Kaartjärven ja Riihisalon alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen. Alueen pohjoispuolitse kulkee maakuntakaavaan merkitty melontareitti.

Salon kartano on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi sen historiallisten, rakennushistoriallisten ja maisemallisten perusteiden puolesta.

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa hankealue sijaitsee maakunnallisesti merkittävän Salon kartanon ja kulttuurimaiseman rakennetussa kulttuuriympäristössä (MRKY) ja maakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella (Punelian-Kaartjärven kulttuurimaisemat).



KUVA: ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta. Kohdealue rajattu punaisella ympyrällä (lähde: Hämeen liitto)

Yleiskaava

Alue ei sijaitse yleiskaava-alueella.

Koska asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
 - Hankealue on matkailupalveluiden aluetta taaja-alueen ulkopuolella, ja hanke tukeutuu olemassa olevaan infraan.
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
 - Hanke tukeutuu olemassa olevaan infraan ja vahvistaa alueella jo toimivaa matkailuliiketoimintaa eikä siten ole esteenä alueen tulevalle yleiskaavoitukselle.
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
 - Hankealue on matkailupalveluiden aluetta eikä alueelle tule pysyvää asutusta.
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
 - Hankealue on matkailupalveluiden aluetta taaja-alueen ulkopuolella. Jätehuolto ja sähkö-, vesi- ja viemärioliittymät järjestetään keskitetysti. Hanke ei ole esteenä alueen tulevalle yleiskaavoitukselle.
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
 - Hankealue on matkailupalveluiden aluetta taaja-alueen ulkopuolella. Hanke ei ole esteenä alueen tulevalle yleiskaavoitukselle.
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
 - Kaavoitus vahvistaa kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä, koska hanke vahvistaa matkailuliiketoiminnan edellytyksiä.
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
 - Hanke vähentää ympäristöhaittoja verrattuna siihen, että vastaava matkailuliiketoimintakehityshanke toteutettaisiin neitseelliseen ympäristöön, jossa ei ole olemassa olevaa infraa ja toimivaa matkailuliiketoimintaa.
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;

- Kaavoituksen aikana on laadittu erilaisia selvityksiä maisemallisten ja muiden arvojen tunnistamiseksi. Selvitysten suositukset on huomioitu kaavassa ja niiden vaikutukset on arvioitu.
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;
- Hankealueen rakentamisen tehokkuus tulee olemaan rantakaavan myötä $e=0.077$, joten alueella on runsaasti virkistykseen soveltuvaa aluetta. Hankealueen ympäristössä on lisäksi luonnonsuojelualue ja muuta yleistä virkistykseen soveltuvaa aluetta.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Muut rakennusta ohjaavat ohjeet

Lopen kunnalla on voimassa oleva rakennusjärjestys 1.3.2011. Lopen kunta on käynnistänyt rakennusjärjestyksen uusimistyön ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma uudesta rakennusjärjestyksestä on asetettu näytteille kunnanhallituksen päätöksellä 16.12.2024.

Vuonna 2005 laaditussa Lopen rakennusinventoinnissa Riihisalon alue oli luokiteltu paikallisesti KI luokkaan säilytettäväksi kohteeksi, jossa on erityisiä rakennushistoriallisia ja/tai historiallisia ja/tai maisemallista arvoa ja se nähtiin rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavana rakennuksena/rakennusryhmänä/rakennettuna kokonaisuutena. Inventoinnissa ehdotetaan, että alueen kaavoituksessa käytettäisiin suojelumerkintöjä ja -määryksiä, mahdollisesti kehittämistavoitemerkintöjä ja erityisiä ohjauskeinoja. On suositeltavaa päivittää kohteen arvoluokitus vastaamaan nykypäivän tilannetta.

3.2.2. Selvitykset

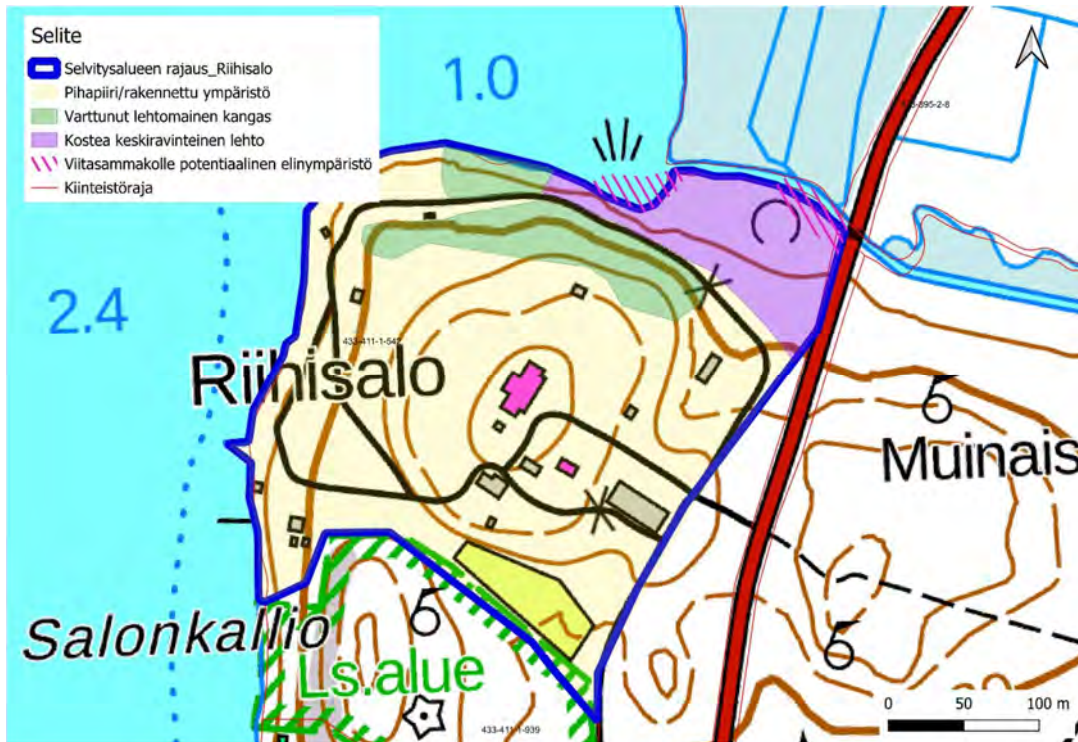
Luontoselvitys (Miljöösuunnittelu Henna Koskinen 14.10.2024)

Laaditussa luontoselvityksessä selvitettäviä luontoarvoja olivat luonnonsuojelu-, metsä-, ja vesilain mukaan suojeltavat, luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnin (LuTU 2018) mukaiset uhanalaiset ja muut huomionarvoiset luontotypit ja elinympäristöt. Lisäksi tarkasteltiin EU:n luontodirektiivin tiukan suojelun piiriin kuuluvien lajien osalta liito-oravan ja viitasammakon potentiaalisia elinympäristöjä.

Luontotyyppinä tunnistettiin kaksi: alueen pohjoisosassa, Kaartjoen rannassa, sijaitseva kostea keskiravinteinen lehto ja pihapiirin laitamille sijoittuva lehtomainen kangas. Molempien alueiden luonnontila todettiin heikentyneeksi kulttuurivaikutteisuuden vuoksi. Muiksi alueiksi tunnistettiin yleisilmeeltään puistomainen pihapiiri/rakennettu ympäristö.

Liito-oravan esiintymisen arvioitiin olevan selvitysalueella epätodennäköistä. Potentiaalisista elinympäristöistä selvitysalueella arvioitiin esiintyvän ainoastaan viitasammakolle potentiaalisia elinympäristöjä. Viitasammoista laadittiin siksi erillinen selvitys (Miljöösuunnittelu Henna Koskinen 5.5.2025).

Selvitysalueella esiintyvä jättipalsami (*Impatiens glandulifera*) suositeltiin hävitettäväksi kitkemällä tai niittämällä. Jättipalsami valtaa tilaa alkuperäislajistolta ja se on luokiteltu haitalliseksi vieraslajiksi.



KUVA: Selvitysalueen luontotyytit, muut alueet, sekä viitasammakolle potentiaaliset elinympäristötmaastokartalla. Tarkemmin alueista on kerrottu seuraavassa tekstissä. (Kartta: Maanmittauslaitoksen aineistoa 09/2024).

Maisemaselvitys (Aino Landscaping 2024).

Selvityksen tavoitteena oli tunnistaa maiseman ominaispiirteet ja arvot, jotta ne voidaan huomioida alueen maankäytön suunnittelussa. Työ jakautui kahteen eri osioon: analyysivaiheeseen ja suosituksiin. Suositukset osio kokoaa yhteen analyysivaiheessa tunnistetut ominaispiirteet ja arvot, joiden pohjalta suositukset annettiin.

Riihisalon alueella tapahtuvien muutoksien ei nähty vaikuttavan maiseman solmukohdan maisemakuvaan eikä näkymiin. Selvitysalue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin maisema-alueisiin. Riihisalon kulttuurihistoriallisten erityispiirteiden säilyttämisen ja maisemassa esille nostamisen nähtiin todennäköisesti vahvistavan alueen omaleimaisuutta ja imagoa.

Maisemaselvityksessä annetut suositukset maisemallisten arvojen säilyttämiseksi ovat tiivistetysti seuraavat:

- Kartanon pihapiirin, rantavyöhykkeen ja alueen topografian huomioiminen uusien rakennusten sijoittelussa.
- Rannassa on suositeltavaa säilyttää puustoa, jotta mahdollisesti lähelle rantaa tulevat uudet vapaa-ajan rakennukset sulautuisivat paremmin puustoiseen rinteeseen ja rannan reunavyöhyke säilyisi yhtenäisenä. Rannassa kasvavat puut myös sitovat maaperää ja ehkäisevät aaltojen ja jään aiheuttamaa eroosiota.
- Maisemallisesti merkittävien yksittäispuiden säilyttäminen. Kartanon pihapiirissä suositetaan jalopuita.
- Puoliavoimen puistomaisen tilallisuuden vaaliminen. Uudet vapaa-ajan rakennukset suositellaan sijoitettavaksi olemassa olevan puuston lomaan. Tontilla suositetaan yksittäispuita ja puuryhmiä ja estetään umpeenkasvu ja vesakoituminen.
- Näkymälinjojen säilyttäminen.
- Kartanon pihapiirin säilyttäminen eheänä kokonaisuutena.

- Suositellaan avokallioiden ja kallioisten rinteiden säilyttämistä ja louhinnan välttämistä.
- Suositellaan mahdollisuuksien mukaan kivikoiden, metsänpohjan ja olemassa olevan aluskasvillisuuden ja maaperän säilyttämistä.
- Selvitysalueella esiintyvä jättipalsami (*Impatiens glandulifera*) olisi suotavaa pyrkiä hävittämään kitkemällä tai niittämällä.



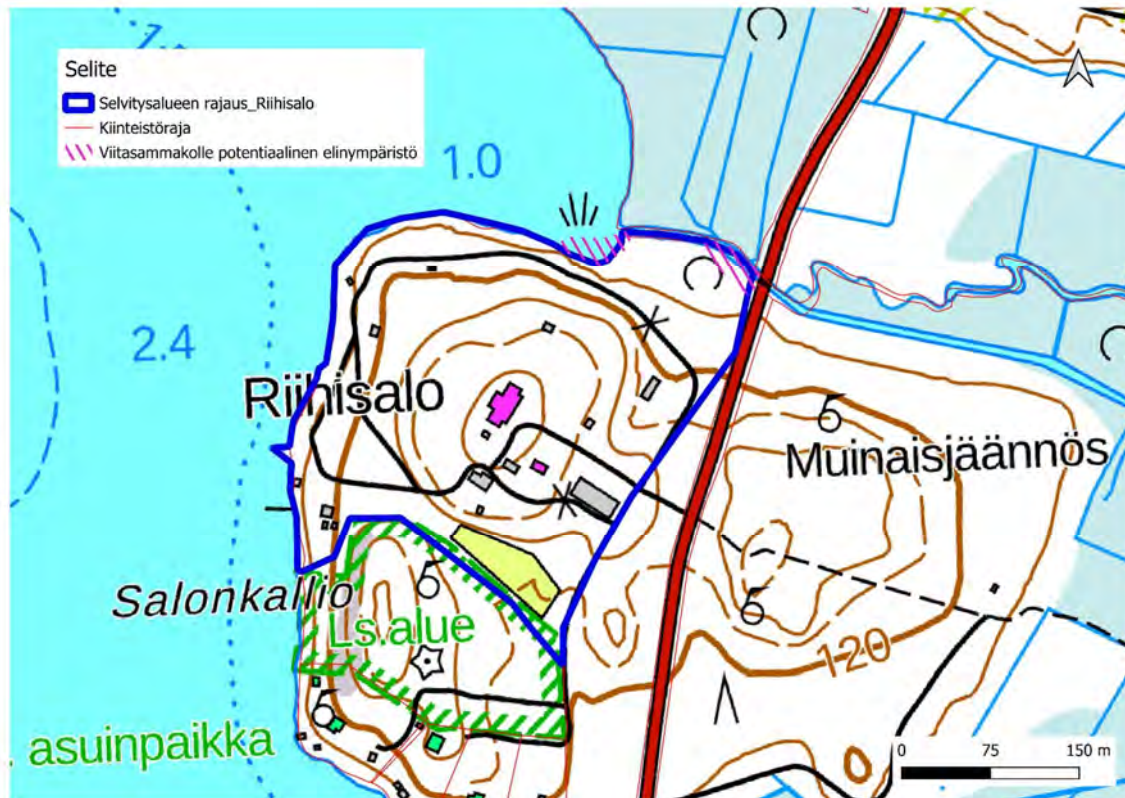
KUVA: Riihisalon alueelta tehtyjä havaintoja maastokäynnin pohjalta

Viitasammakkoselvitys (Miljösuunnittelu Henna Koskinen 5.5.2025)

Viitasammakon esiintymisen kartoitus kohdistettiin luontoselvityksessä (14.10.2024, Miljösuunnittelu Henna Koskinen) potentiaalisiksi elinympäristöiksi (lisääntymisalueiksi) arvioituille alueille, jotka on esitetty vaaleanpunaisella viivarasterilla kuvassa 1.

Aluetta koskien tehtiin Suomen Lajitietokeskuksen Laji.fi-portaalissa lajihavaintojen tarkastelu 23.4.2025 sekä 28.4.2025. Aineistopyyntö tehtiin selvitysalueella laajemmalle, myös mahdolliseksi vaikutusalueeksi arvioitulle alueelle. Aineistossa alueelle ei kohdistunut yhtään havaintoa viitasammakosta.

Viitasammakon esiintymisen kartoittamiseksi alueille tehtiin viitasammakon kutuaikaisen ääntelyn kuuntelu. Koska ääntelyä tai muita merkkejä viitasammakon esiintymisestä selvitysalueella ei havaittu, arvioitiin lajin esiintyminen selvitysalueella epätodennäköiseksi.



KUVA: Selvitysalueen sijainti merkittynä sinisellä. Viitasammakolle potentiaalisiksi elinympäristöiksi (lisääntymisalueiksi) arvioidut alueet merkittynä vaaleanpunaisella viivarasterilla. (Kartta: Maanmittauslaitoksen aineistoa 09/2024).

Muinaisjäännökset, Loppi Kaartjärvi -arkeologinen inventointi (ArkByroo 29.11.2024)

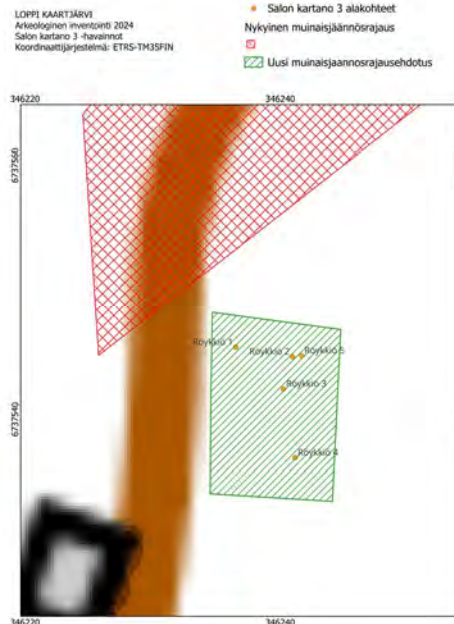
Hankealueelta sekä sen läheisyydestä tunnetaan monia kivikaudelta historialliselle ajalle ajoittuvia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tästä syystä alueelle suoritettiin arkeologinen inventointi, jonka perusteella jo tunnettujen muinaisjäännösten säilyneisyyttä arvioitiin ja sijaintitietoja sekä aluerajauksia tarkennettiin.

Suunnittelualueelta tunnetun kiinteän muinaisjäännöksen (Salon kartano 3, tunnus muinaisjäännösrekisterissä 433010028) tarkastuksessa todettiin alueella sijaitsevan arviolta viisi matalaa, rakenteetonta kiviröykkiötä, joiden sijaintia tarkennettiin kentällä tehtyjen GPS-mittausten avulla. Lisäksi noin 50 metrin päästä Salon kartano 3 kohteesta havaittiin uusi kiviröykkiö Salon kartano 4 (1000059152).

Inventoinnin perusteella Salon kartano 3 kiinteän muinaisjäännöksen aluerajaus siirtyi noin 5 metriä kaakkoon nykyisestä ja tämän pinta-ala pieneni hieman. Kaiken kaikkiaan muinaisjäännös jaettiin viiteen eri alakohteeseen, joiden yhteys toisiinsa on määriteltävä arkeologisilla jatkotutkimuksilla. Tämän lisäksi Salon kartano 3 kiinteän muinaisjäännöksen eteläpuolella havaittiin uusi röykkiö, joka on todennäköisesti viljelysröykkiö, mutta jonka varhaisempaa ajoitusta on mahdoton poissulkea ilman lisätutkimuksia. Röykkiöiden lisäksi alueelta havaittiin yksi 1950-luvulla edelleen pystyssä olleen rakennuksen kivijalka.

Koska inventointi perustuu kajoamattomin menetelmin tehtyihin havaintoihin muinaisjäännösten (Salon kartano 3 ja 4) välitön läheisyys säilytetään rakentamisesta vapaana ja luonnontilassa. Muinaisjäännökset kuuluvat kartanoalueen RM-1 kortteliin ja ne on rajattu rantakaavaan sm-1 -suojelumerkinnällä.

Salon kartano 4 (uusi kohde)



Kuva Muinaismuistojen sijaintikartat

Sudenkorentoselvitys (Miljöösuunnittelu Henna Koskinen 4.9.2025)

Selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa, sijoittuuko Lopella sijaitsevan Riihisalon alueelle (kiinteistötunnus 433-411-1-542) sudenkorennoille potentiaalisia elinympäristöjä.

Sudenkorennoille potentiaalisia elinympäristöjä arvioitiin selvitysalueella sijaitsevan erityisesti Kaartjoen sekä sen ja Kaartjärven liittymiskohdan laajan ruovikon alueella. Näiden lisäksi potentiaalisiksi arvioitiin ruovikkoalue selvitysalueen luoteisosan niemessä, joskin niemi teki alueesta sudenkorennoille melko suojattoman. Rakentaminen poistettiin Kaartjoen rannalta kokonaan ja luoteisosan niemessä rakennuspaikkoja siirrettiin kauemmas rannasta.

Koska sudenkorentoselvitys laadittiin syksyllä, ei ole täyttä varmuutta siitä, onko alueella luonnonsuojelulailla rauhoitettuja lajeja. Tästä syystä rantakaavassa kyseiset alueet on merkitty s-1 -merkinnällä ja määräyksellä ”Alueella ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä, ellei selvityksin ole osoitettu, että alueella ei ole luonnonsuojelulailla rauhoitettuja sudenkorentolajeja”.



Kuva Sudenkorennoille potentiaaliset elinympäristöt

Liikennetuotosselvitys (Liikennesuunnittelu Kutoset Oy, 17.9.2025)

Selvityksen mukaan maantien 2832 (Rautakoskentie) nykyinen keskivuorokausi liikennemäärä (KVL) on n. 390 ajoneuvoa.

Aikaisemmin hankealueella on sijainnut n. 120-140 asuntovaunun leirintäalue sekä ravintola, minkä aiheuttaman liikennetuotoksen on arvioitu olleen vilkkaimpaan aikaan (heinäkuu) yhteensä n. 160 matkaa/vrk.

Uuden kaavahankkeen mahdollistaman toiminnan liikennetuotos vilkkaimpana kuukautena on keskimäärin yhteensä n. 80 henkilöautolla tehtyä matkaa/vrk, jonka myötä maantien 2832 keskivuorokausi liikennemäärä (KVL) on n. 470 ajoneuvoa. Aikaisemman asuntovaunualueen aikana maantien 2832 keskivuorokausi liikennemäärä on ollut n. 550 ajoneuvoa.

Selvityksen perusteella hankkeen liikennemäärä ei aiheuta parannustoimenpiteitä maantielle 2832. Hankkeen sisäiset liikenneyhteydet- ja väylät (ajoneuvoliikenne, huoltoliikenne, pelastusliikenne sekä jalankulku- ja pyöräily) suunnitellaan tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä.

Meluselvitys (Lausunto tieliikennemelun leviämisestä, Promethor, 12.9.2025)

Alueen merkittävin ympäristömelun lähde on sen itäpuolella kulkevan maantien 2832 aiheuttama tieliikennemelu. Liikennemäärän ja ajonopeuden perusteella voidaan arvioida päiväohjearvon (valtioneuvoston päätös 993/1992) 45 dB alittuvan noin 45 metrin etäisyydellä ja tätä kauempana maantien 2832 reunasta. Maantieltä katsottuna rakennusten muodostaman suojan takana ohjearvo

voi täyttyä edellä esitettyä lähempänäkin. Liikennemäärän vähäisillä muutoksilla ei ole olennaista vaikutusta keskiäänitasoihin.

Melutasoon vaikuttaa etäisyyden lisäksi mm. heijastukset rakennuksista. Tämän – ja viihtyvyyden parantamisen – vuoksi alle 100 metrin etäisyydellä maantiestä sijaitsevat rakennusten oleskelupihat ja mahdolliset oleskeluterassit suositellaan sijoittamaan tontilla rakennusten muodostaman suojan (lännen/luoteen) puolelle.

Rantakaavaehdotuksessa on meluselvityksen tulokset huomioitu kaavamääräyksinä.

Rakennusinventointi (Punctum & Studium Oy, 2025)

Olemassa olevien rakennusten inventointi liitteenä taulukkomuodossa. Kartano, navetta ja väentupa on kaavaehdotuksessa esitetty suojeltaviksi rakennuksiksi sr-2 merkinnällä.

Asiantuntijalausunto (kaavaluonnoksen merkityksestä historialliselle ympäristölle, Punctum & Studium Oy, 9.9.2025)

Lausunnossa on käyty läpi jokainen korttelialue ja niiden ominaispiirteet. Lausunnossa korostuu seuraavat seikat:

RM-1-alue käsittää alueen vanhimman rakennuskannan ja se rauhoitetaan rakentamiselta kevyitä rakennelmia lukuunottamatta.

RM-2 alueen rakennuskannan olisi suotavaa olla hyvin yhteneväistä, joskaan tyyllisesti sen ei tarvitse noudatella historiallisia rakennuksia vaan voi muodostaa myös oman kokonaisuutensa. On myös tärkeää, että RM-2- ja RM-3-alueiden rakennuskanta on keskenään yhdenmukaista tyyllisesti.

RM-4-alue sijoittuu osin historiallisen Salon kartanon tilan alueelle. Suhteessa RM-1-alueeseen tulee kiinnittää huomioita alueelle saapumisen kokemukseen. Tästä syystä uudisrakennusten rakennusten ulkoasun olisi hyvä kunnioittaa RM-1-alueen estetiikkaa ja suunnittelun tulisi olla korkealaatuista. RM-4-alueen lounaisin uudisrakennuksen tulee lähelle RM-1-alueen tärkeintä visuaalista akselia eli näkymää maantieltä kartanolle ja kartanonpuistoon. Historiallisesti tällä kohdalla on ollut orientaatioltaan kaakko-luode-akselille (vastapäisen navetan mukaisesti) sijoittuva rakennus.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelu on lähtenyt maanomistajan aloitteesta tarkoituksena kehittää Salon kartanon alueelle matkailutoimintaa ja mahdollistaa rakentaminen nykyisiä ja tulevia vaatimuksia vastaavaksi.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1. Vireilletulo

Kaava-alueen maanomistaja on ilmoittanut kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukaisesti ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulosta omistamallaan maa-alueella.

Ranta-asemakaavan laadinta on tullut vireille Lopen kunnanhallituksen päätöksellä 28.4.2025 maanomistajan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on

nähtävillä 30 päivää 8.5.–7.6.2025.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Ks. osallistumis- ja arviointisuunnitelma liite 3.

4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutus

Ks. osallistumis- ja arviointisuunnitelma liite 3.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Ks. osallistumis- ja arviointisuunnitelma liite 3.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaavan asettamat tavoitteet:

Riihisalon alue on maakuntakaavassa osoitettu (RM merkintä) maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäväksi tai sellaisiksi kehitettäväksi matkailupalvelujen ja lomakeskusten alueeksi. Suunnittelumääräys ohjeistaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava toimintojen sopeutuminen ympäristöön sekä huolehdittava yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty tavoitteet seuraavasti:

”Salon kartanossa lisärakennuksineen on aikaisemmin ollut lomakeskus ja karavaanarialue ja viime vuosina kartanoalueella on järjestetty kokous- ja tapahtumatoimintaa. Aluetta ja sen rakennuksia kehitetään edelleen korkeatasoisen matkailu- ja kokousliiketoiminnan tarpeisiin. Alueelle rakennetaan 20-30 tasokasta villaa omille tonteilleen ja varaudutaan pienimuotoiseen majoitusrakentamiseen kartanon pihapiirissä. Lisärakentaminen ja majoitustoiminta tukeutuvat kartanon tarjoamiin palveluihin siten, että alueelle syntyy elinkelpoinen ja tasokas matkailun ja vapaa-ajan keskus.”

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet:

Alueen kulttuuri- ja luontoympäristö luo pohjan korkeatasoisen matkailu- ja tapahtumakeskuksen kehittämiseksi. Aluetta on mahdollista kehittää siten, etteivät luonto- ja ympäristöarvot tai kulttuuriympäristön laatu heikenny. Em. arvot ovat edellytys alueella käynnistyvän liiketoiminnan harjoittamiselle. Menestyvä liiketoiminta mahdollistaa kulttuurimaiseman sekä alueen luontoarvojen ylläpidon ja suojelun. Alueen kehittäminen parantaa samalla Lopen kunnan palvelutarjontaa ja elinvoimaa.

Tasapuolisuusnäkökulmasta aluetta ei voi verrata tavanomaiseen loma-asutukseen. Sopivana vertailukohtana voidaan pitää muita korkealaatuisia loma- ja vapaa-ajan keskuksia Suomessa ja ulkomailla.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Asemakaavan rakenne

Rantakaava sisältää yhden pääkäyttötarkoituksen, RM, joka jakautuu neljään osa-alueeseen. Käyttötarkoitus on maakuntakaavan mukainen.

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa Riihisalon kartanoalueen monipuolinen kehittäminen. Osa-alue RM-1 sisältää alue sisältää varsinaisen kartanon ja sen pihapiirin apurakennuksineen sekä ranta-alueen palveluineen. Alueet RM-2, RM-3 ja RM-4 sisältävät erilaisia vapaa-ajan asumisen muotoja, jotka tukeutuvat kartanon palveluihin. Kartano pihapiireineen sekä yhteinen ranta-alue tarjoavat toiminnallisen, kulttuurisen ja visuaalisen pohjan koko alueen kehittämiseksi.

5.1.1. Mitoitus

Ranta-asemakaavalla kaava-alueelle hyväksytään seuraava rakennusoikeus:

RM-1 / 2465 kem²

RM-2 / 3300 kem² (15 tonttia x 200 kem² + 2 x 150 kem²)

RM-3 / 450 kem² (3 tonttia x 150 kem²)

RM-4 / 750 kem²

Rakennusoikeus kaava-alueella yhteensä 6965 kem².

Ranta-asemakaava-alueen olemassa oleva kerrosala 2530 kem² ja uusi kerrosala 4435 kem².

Aluetehtokkuus e=0,077.

5.1.2. Palvelut

Alueen palvelutarjonta sisältää majoitus-, kokous- ja tapahtumapalveluja sekä erilaisia elämyksellisiä matkailupalveluja, joissa hyödynnetään alueen rakennuksia, kulttuurimaisemaa ja luontoa. Alueelle suunniteltu uusi rakennuskanta tukeutuu alueella jo olemassa oleviin ja sinne rakennettaviin palvelurakennuksiin.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua ohjataan ranta-asemakaavalla ja alueelle laadittavalla rakennustapaohjeella, jonka tavoitteena on alueen yhtenäinen arkkitehtoninen ilme ja rakennustavat sekä kulttuuri- ja luontoympäristön vaaliminen.

5.3. Aluevaraukset, kaavan merkinnät ja -määräykset

5.3.1. Korttelialueet

RM-1 Kartanon pihapiiri

Alueella sijaitsee historiallinen Salon kartano, joka sisältää juhla- ja majoitustiloja. Pihapiirin rakennuksiin kuuluu mm. vanha väentupa sekä uudempi lisärakennus, joihin sijoittuu kokous- ja majoitustiloja. Vanhasta navetasta on kehitetty toimiva juhlapaikka suurempiin tilaisuuksiin. Pihapiiriin on suunniteltu mm. sähköautojen latauspaikalla varustettua autokatosta.

Ranta-alueelle sijoittuu saunarakennus, jonka pukuhuonetiloja kehitetään nykyaikaisia palveluja vastaavaksi sekä maisemapaviljonki. Saunarakennuksen läheisyyteen on kaavailtu enintään 100 kem² hyvinvointipalveluja (kuntosali, hieronta) tarjoavaa rakennusta.

RM-2 Rantahuviloiden alue

Alueelle sijoittuu 16 tonttia, joille kullekin voidaan rakentaa loma-asunto ja apurakennuksia. Lisäksi alueen koilliskulmassa on tontti ja rakennuspaikka saunarakennukselle. Rakennukset ovat yksikerroksisia, puurakenteisia, sävyltään tummia, tasakattoisia ja varustettu viherkatolla. Kaavassa on annettu ohjeita tonttikohtaisesti siitä, kuinka lähellä rantaa rakennuksia saa sijoittaa tai kuinka rakennuksia maisemoidaan, jotta näkymät kartanolta säilyisivät mahdollisimman avoimina. Alueen arkkitehtonisesta ilmeestä tavoitellaan modernia, laadukasta ja yhtenäistä. Arkkitehtonista ilmettä ohjataan kaavamääräyksillä sekä rakentamistapaohjeella.

RM-3 Puutarhamökkien alue

Alueelle sijoittuu kolme tonttia. Rakennukset ovat enintään kaksi kerroksisia, puurakenteisia, sävyltään tummia. Alueen arkkitehtonisesta ilmeestä tavoitellaan modernia, laadukasta ja yhtenäistä. Arkkitehtonista ilmettä ohjataan kaavamääräyksillä sekä rakentamistapaohjeella.

RM-4 Majoitusrakennusten alue

Alueelle sijoittuu vaihteittain rakentuvia majoitustiloja. Majoitusyksiköt ovat noin 40m² kokoisia hotellihuoneita tai huoneistoja kartanon pihapiirissä. Rakennukset ovat enintään kaksikerroksisia, puurakenteisia ja sävyltään tummia. Alueen arkkitehtonisesta ilmeestä tavoitellaan modernia, laadukasta ja yhtenäistä. Arkkitehtonista ilmettä ohjataan kaavamääräyksillä sekä rakentamistapaohjeella.

5.3.2. Muut alueet

Kaava-alue rajautuu maanomistusrajojen mukaan.

5.4. Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset (Alueidenkäyttölaki 9§). Sen mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Kaavan vaikutusten arvioinnin tavoitteena on palvella valmistelua ja päätöksentekoa, tukea vuorovaikutusta ja auttaa kokonaiskuvan muodostamisessa. Arviointi tukee myös kaavan toteuttamista, seurantaa ja jatkosuunnittelua sekä haittojen vähentämistä. Arvioinnin avulla pyritään myös selvittämään kaavan vaikutuksia siten, että kaavalle asetettujen tavoitteiden toteuttamista voidaan arvioida.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa nykytilanteeseen. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä sen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uusi ranta-asemakaava mahdollistaa uusien matkailurakennusten rakentamisen Kaartjärven rannalle ja rannan läheisyyteen. RM-2 korttelissa on 17 tonttia ja rakennukset ovat yksikerroksisia. RM-3 ja RM-4 kortteleiden rakennukset ovat enintään kaksikerroksisia. Kaavalla vahvistetaan kiinteistön rakennusoikeus ja sillä ohjataan rakentamisen laatua. Rakentamisen sopeuttamisesta maisemaan huolehditaan korkeatasoisella rakennussuunnittelulla, jota ohjataan kaavamääräyksillä ja rakennustapaohjeella.

Uudisrakennukset suunnitellaan yhtenäisiksi ryhmiksi, jolloin ne eivät kilpaile kartanoalueen historiallisten rakennusten kanssa. Lähellä rantaa sijoittuvat rakennukset RM-2 alueella, ovat 1-kerroksisia, tasakattoisia ja väritykseltään tummia, jotta ne jäävät kartanoon nähden alisteiseen asemaan. Rakennusten välistä ja yli avautuu pitkiä näkymiä kartanolta järvelle ja järveltä kartanon suuntaan.

Kartanon pihapiiri RM-1 alueella säilyy nykyisellään. Pihapiirin nykyisille rakennuksille on määritetty rakennusalat ja -oikeudet ja kartanorakennus sekä navetta suojellaan sr-2 -merkinnällä. Myös pihapiirin kaavamääräyksissä on huomioitu maisemaselvityksen suositukset mm. puistomaisen yleisilmeen säilyttämisestä ja ympäristöhistorialliseen selvitykseen pohjautuvan kunnostussuunnitelman laatimisesta.

Kaavaehdotuksessa on huomioitu maisemaselvityksen suositukset mm. topografian huomioon ottamisessa uusien rakennusten sijoittelussa asemoimalla RM-2 alueen rakennukset korkeuskäyrien suuntaisesti. Ranta-alueen puusto ohjataan säilytettäväksi ja maisemallisesti merkittävät puut on pyrittävä säilyttämään.

Kaavaehdotusvaiheessa on laadittu uusia näkymäkuvia alueesta katsottuna järven suunnasta ns. silmän korkeudelta. Havainnekuvat on laadittu käyttäen hyväksi cetopo-aineistoa (latvustokuvan mukainen 3D puusto). Cetopon tarjoama data perustuu avoimiin paikkatietoaineistoihin, pääasiassa Maanmittauslaitoksen, mutta myös Väyläviraston, Luonnonvarakeskuksen, sekä kuntien tarjoamiin avoimiin aineistoihin. Havainnekuville on käytetty korkeuskäyriin perustuvaa maastomallia ja paikkatietojärjestelmään perustuvia rakennusten malleja. näkyvä puusto perustuu cetopo tietoon. Havainnekuville perusteella kartanoon ja kartanosta avautuu näkymäakseleita rantarakennusten yli ja taaemman rakennusrivistön välistä järvelle.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Luontoselvityksen suositukset alueiden käytölle on huomioitu kaavassa. Rakentaminen ei muuta luontoalueiden laatua tai määrää merkittävästi. Selvitysten perusteella alueella on mahdollisesti suojeltavia tai uhanalaisia luontotyyppisiä tai eläimistöä, ja ne on huomioitu kaavamääräyksissä. Uusi rakentaminen muuttaa paikallisesti ympäristöä, mutta kaavamääräyksillä huolehditaan siitä, että vaikutukset ympäristöön ovat rajatut. Määräyksissä mm. ohjataan säilyttämään suurikokoinen puusto ja hoitamaan rantakasvillisuutta luonnonmukaisesti. Näkymälinjat on huomioitu rajoittamalla rannan läheisyyden rakentaminen yksikerroksiseksi. Lisäksi rakennusten väri on määritelty tummansävyiseksi. Rakennukset liittyvät kunnalliseen jätevesiverkostoon ja jätteenkeräyksen piiriin. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Suunnittelualue rajautuu Laukkakallion luonnonsuojelualueeseen (YSA041881).

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonsuojelualueeseen verrattuna alueen

aiempaan toimintaan retkeilyalueena. Aiemman asuntovaunualuetoiminnan aikana mm. liikennetuotos oli arvion mukaan n. 20% enemmän. Myös pääosa uudesta rakentamisesta sijoittuu etäälle luonnonsuojelualueen rajasta ja vain kaksi rakennuspaikkaa (rakennusoikeudet 100 ja 50 kem²) sijoittuvat kaava-alueen eteläreunalle.

Selvitysalueella esiintyvä jättipalsami (*Impatiens glandulifera*) olisi suotavaa pyrkiä hävittämään kitkemällä tai niittämällä. Jättipalsami valtaa tilaa alkuperäislajistolta ja se on luokiteltu haitalliseksi vieraslajiksi.

5.4.3. Liikenteeseen

Riihisalon alueella on jo pitkään ollut matkailutoimintaa. Toiminta ei perustu massaturismiin ja liikennetuottoselvityksen mukaan liikenteen määrä jopa vähenee verrattuna alueen aikaisempaan käyttötarkoitukseen asuntovaunualueena.

Keskivuorokausi liikennemäärä maantiellä 2832 (Rautakoskentie) on n. 390 ajoneuvoa. Hankkeen liikennetuotos on keskimäärin yhteensä n. 80 henkilöautolla tehtyä matkaa / vrk. Maantien 2832 keskivuorokausi liikennemäärä (KVL) on siten n. 470 ajoneuvoa.

Hankkeen liikennemäärä ei aiheuta parannustoimenpiteitä maantielle 2832. Nykyiset väylät asiaankuuluvine parannuksineen riittävät alueen liikennetarpeisiin.

Kaavoituksen ja maankäytön suunnittelussa sovellettavat tieliikennemelun ohjeavrot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Maantien 2832 liikennemäärän ja ajonopeuden perusteella voidaan arvioida päiväohjearvon 45 dB alittuvan noin 45 metrin etäisyydellä ja tätä kauempana maantien 2832 reunasta. Liikennemäärän vähäisillä muutoksilla ei ole olennaista vaikutusta keskiäänitasoihin. Lähemmäs kuin 45 metrin etäisyydelle maantiestä 2832 sijoittuvien rakennusten ulkoseinärakenteille on annettu kaavassa dB-määräys.

5.4.4. Elinkeinoelämään

Matkailualueen kehittämisellä voidaan katsoa olevan positiivisia vaikutuksia Lopen alueen elinkeinoelämään. Kaava tarjoaa toteutuessaan jonkin verran työpaikkoja alueen matkailupalveluliiketoiminnassa, rakentamisessa, huollossa jne.

5.4.5. Muut vaikutukset

Matkailualueen kehittämisellä on rakennusaikaisia vaikutuksia, kuten lisääntynyt raskasliikenne ja meluvaikutukset, joiden häiritsevyyteen voi vaikuttaa mm. ajoituksella, rakennustavalla ja tiedotuksella.

5.4.6. Vaikutukset ilmastoon

Kaava vaikuttaa ilmastoon uudisrakentamisen myötä. Ilmastovaikutukset jakautuvat rakentamisaikaisiin vaikutuksiin ja käytön aikaisiin vaikutuksiin. Ilmastovaikutuksia vähentää mm. se, että kaikki rakennukset liitetään olemassa olevaan infraan, kuten vesi- ja viemäriverkostoon. Vaikutuksia ilmastoon hillitsee myös puun käyttö rakennusmateriaalina ja viherkatot. Louhinnan aiheuttamia vaikutuksia pyritään minimoimaan rakentamalla talot

pilareiden varaan. Maaperäolosuhteista johtuen louhinnalta ei kuitenkaan voida kokonaan välttyä.

Matkailuliiketoiminnan kehittämisellä voi olla myös positiivisia ilmastovaikutuksia, jos sillä onnistutaan lisäämään kotimaan matkailua lentämällä ulkomaille suuntautuvan matkailun kustannuksella.

5.5. Nimistö

Alueen sisäinen tonttikatu nimetään Kristiinanpoluksi.
Ei muita muutoksia nimistöön.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat toimenpiteet

Asemakaavaan liitetään ehdotusvaiheessa laadittava rakentamistapaohje.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asemakaavan toteuttamisesta ja ajoituksesta päättää kiinteistön omistaja.

Kaavan voimaantulo

Ranta-asemakaava tulee voimaan, kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti.

Tavoitteellinen aikataulu

OAS: 6.4.2025

Kunnanhallitus 28.4.2025

Kunnanvaltuusto 26.5.2025

Kaavaluonnos:

Kunnanhallitus 2.6. 2025

Kunnanvaltuusto 9.6.2025

Kaavaluonnos nähtävillä 30 vuorokautta

Kaavaehdotus:

Kunnanhallitus 6.10.2025

Kunnanvaltuusto 10/2025

Kaavaehdotus nähtävillä 30 vuorokautta

6.3. Kaavan hyväksyminen

Täydenty...

6.4. Toteutuksen seuranta

Ei erityistä seurantaa.

6.5.Muut toimenpiteet

Ei muita toimenpiteitä.

LIITTEET

Liite 1. Riihisalon kartanoalueen ranta-asetakaavan luonnos

Liite 2. Illustraatio alueesta ja luonnos alueen arkkitehtonisista tavoitteista

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4. Ote maakuntakaavasta

Laaditut selvitykset

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

RANTA-ASEMAKAAVA / RIIHISALON KARTANOALUE / EHDOTUSVAIHE

PES-Arkkitehdit Oy:n arkkitehti SAFA Pekka Mäkelä on toimittanut Salon kylän tilaa Riihisalo 433-411-1-542 koskevan ranta-asemakaavaehdotuksen (1.10.2025). Kaava-alue sijaitsee Kaartjärven itäisellä rannalla, historiallisen Salon kartanon mailla.

Kaavan ehdotusaineisto pidetään AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä **16.10.–17.11.2025** Lopen kirjastossa Palvelupiste Rosamundassa ja Lopen kunnan verkkosivuilla www.loppe.fi kohdassa Päätöksenteko / Kunnanhallituksen pöytäkirja 6.10.2025 / pykälän 174 liitteet.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloajan kuluessa osoitteeseen Lopen kunta, Yhdystie 5, 12700 LOPPI tai sähköpostitse loppen.kunta@loppe.fi.

Lisätietoja antaa maankäyttöpäällikkö Werner Franzén, p. 040 754 4343, werner.franzen@loppe.fi.

Loppi 16.10.2025

LOPEN KUNNANHALLITUS