

RANTA-ASEMAKAAVAN LAATIMINEN / RIIHISALON KARTANOALUE / KÄYNNISTÄMINEN

PES-Arkkitehdit Oy:n arkkitehti SAFA Pekka Mäkelä on laatinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman (6.4.2025) Riihisalon kartanoalueelle kiinteistölle Salon kartano 433-411-1-542.

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-asetmakaavaa eikä alue sijaitse yleiskaava-alueella. Riihisalon alue on huomioitu Kanta-Hämeen maakuntakaavassa merkinnällä RM280 (matkailupalvelujen alue tai kohde).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (6.4.2025) on yleisesti nähtävillä **8.5.–7.6.2025** Lopen kirjastossa Palvelupiste Rosamundassa ja Lopen kunnan verkkosivuilla www.loppi.fi kohdassa Päätöksenteko / Kunnanhallituksen pöytäkirja 28.4.2025 / pykälän 58 liitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävissä koko kaavoituksen laatimisvaiheen ajan (AKL 62 § ja 63 §).

Alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta. Mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen Lopen kunta, Yhdystie 5, 12700 LOPPI tai sähköpostitse loppen.kunta@loppi.fi.

Lisätietoja antaa tekninen johtaja Tapio Jokela, p. 040 330 6048, tapio.jokela@loppi.fi.

Loppi 8.5.2025

LOPEN KUNNANHALLITUS

D/46/10.02.04.00/2025

58 § Ranta-asemakaava / Riihisalon kartanoalue / Käynnistysvaihe

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
Täytäntöönpano	Kuulutus (8.5.2025) - Lopen kunnan verkkosivut - Lopen Lehti Kuulutus (8.5.2025) + osallistumis- ja arviointisuunnitelma (6.4.2025) - Palvelupiste Rosamunda Kuulutus 8.5.2025 (postitse) - maanomistaja - naapurikiinteistöjen maanomistajat Ote + kuulutus 8.5.2025 + osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.4.2025 (sähköpostitse) - Hämeen liitto - Hämeen ELY-keskus - Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo (Hämeenlinnan kaupunginmuseo) - Etelä-Hämeen ympäristöterveydenhuolto - Kanta-Hämeen pelastuslaitos - Kanta-Hämeen hyvinvointialue (Oma Häme) - Caruna Oy - Lopen kunta / Tekninen lautakunta - Lopen kunta / Ympäristö- ja rakennuslautakunta - Lopen kunta / Vesilaitos - Kaartjärven Suojeluyhdistys ry - Vojakkalan osakaskunta - Salon osakaskunta - Räyskälän osakaskunta

Tiedoksi (sähköpostitse)

- kaavoittaja PES-Arkkitehdit Oy
- rakennusvalvonta
- maankäyttöpäällikkö
- tekninen johtaja



RIIHISALON KARTANOALUEEN RANTA-ASEMAKAAVA

LOPPI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



6.4.2025

PES-Arkkitehdit Oy

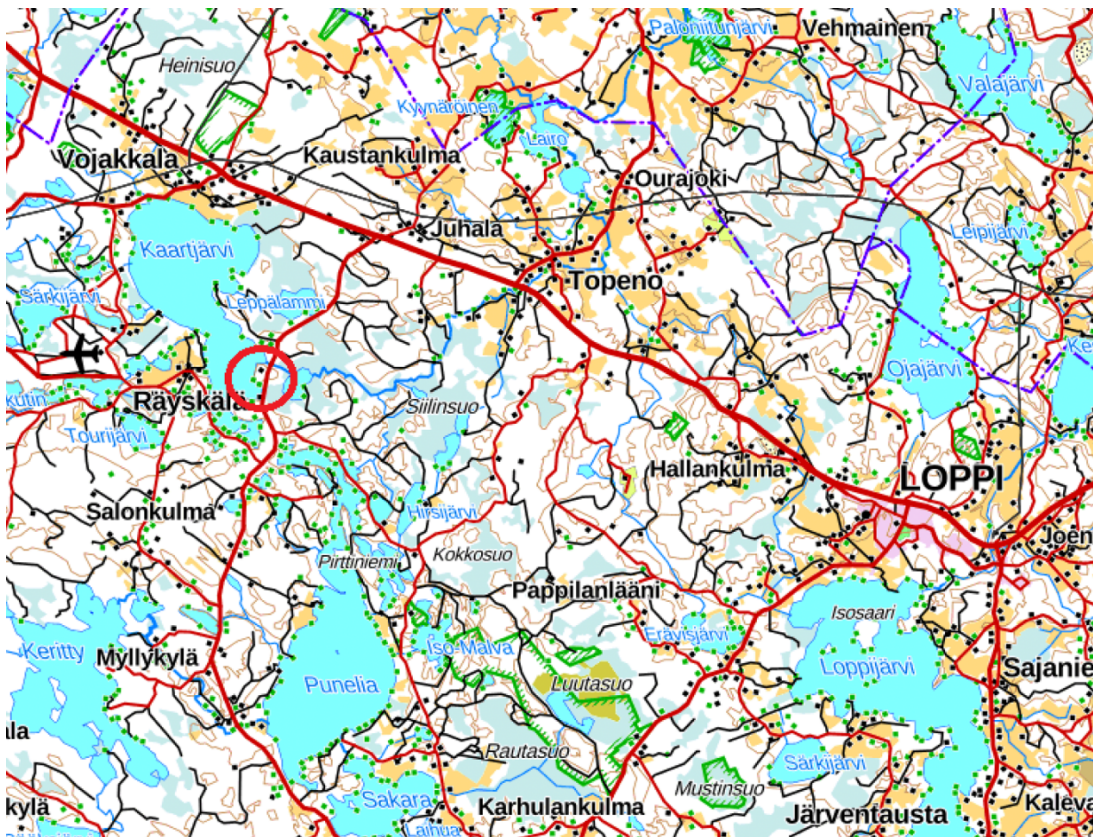


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Riisisalon kartanoalueen ranta-asemakaava

1. suunnittelualueen sijainti ja alueen yleiskuvaus

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

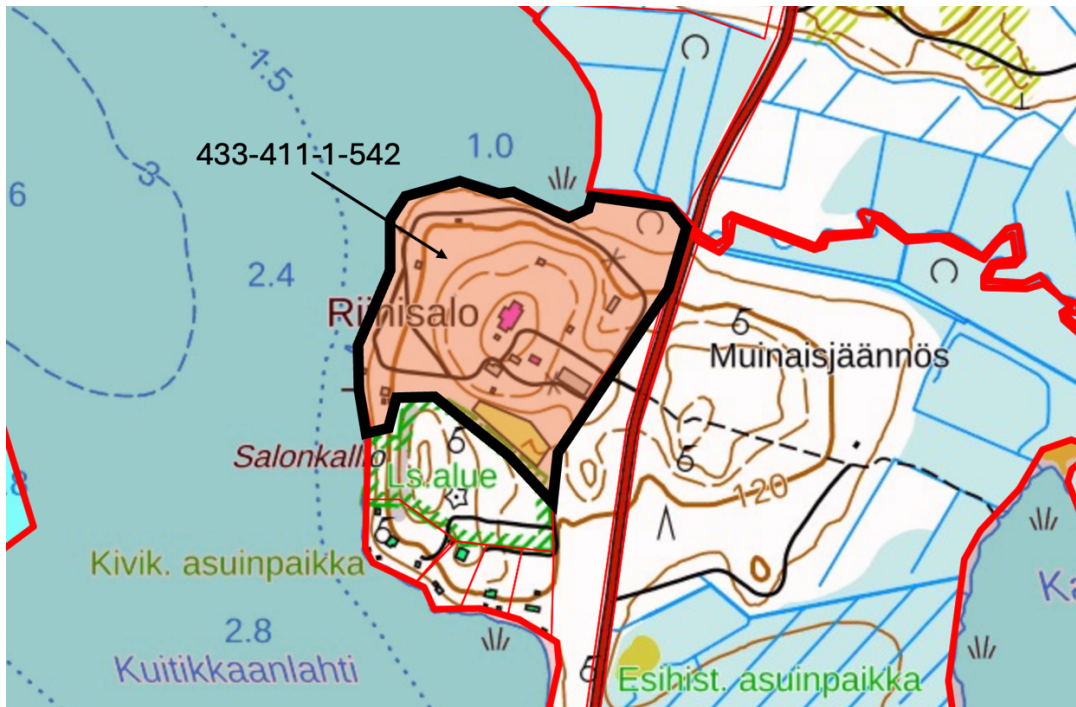
Kaava-alueen maanomistaja on ilmoittanut kunnalle ranta-asemakaavan vireille tulosta omistamallaan maa-alueella.



Kuva: rantakaava-alueen sijainti rajattu punaisella ympyrällä (lähde: Paikkatietoikkuna)

2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä (Alueidenkäyttölaki 62§). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään ranta-asemakaavaan liittyvät perustiedot ja vuorovaikutuksen periaatteet. Lisäksi kerrotaan, miksi kaava laaditaan, kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa.



Kuva: rantakaava-alueen sijainti (lähde: Loppi, karttapalvelu)

3. Suunnittelutehtävän lähtökohdat ja tavoitteet

Luonto

Alue sijaitsee Kaartjärven itäisellä rannalla, historiallisen Salon kartanon mailla. Rantakaava-alue on pääosin kartanon vanhaa pihapiiriä.

Alueesta on laadittu erillinen luontoselvitys (Miljöosuunnittelu Henna Koskinen 14.10.2025) sekä maisemaselvitys (Aino Landscaping 2024).

Alueen olemassa oleva rakennuskanta

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

Rakennuksilla on voimassa olevat rakennusluvut.

Muinaismuistot

Alueella sijaitsee varhaismetallikautinen muinaisjäännös, kiviröykkiökohte, joka on huomioitu muinaisjäännösrekisterissä (tunnus 433010028).

Alueesta on laadittu erillinen arkeologinen inventointi (ArkByroo 29.11.2024)

Kaavatilanne

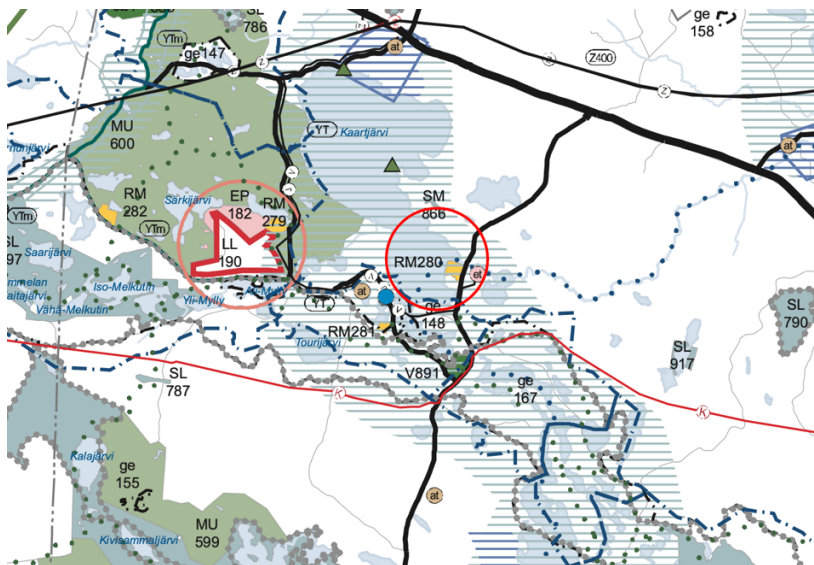
Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa eikä alue sijaitse yleiskaava-alueella. Riihisalon alue on huomioitu Kanta-Hämeen maakuntakaavassa merkinnällä RM280 (matkailupalvelujen alue tai kohde).

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 kaupunginhallituksen päätöksellä 16.12.2024.

Tavoitteet

Salon kartanossa lisärakennuksineen on aikaisemmin ollut lomakeskus ja karavaanarialue ja viime vuosina kartano alueella 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.



Matkailupalvelujen alueet

RM mm

Matkailupalvelujen alue tai kohde

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät tai sellaisiksi kehitettävät matkailupalvelujen ja lomakeskusten alueet.

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava toimintojen sopeutuminen ympäristöön sekä huolehdittava yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä.

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

4. Laaditut selvitykset

Luontoselvitys (Miljösuunnittelu Henna Koskinen 14.10.2024) **Täydentyä huhtikuun 2025 aikana.**

Maisemaselvitys (Aino Landscaping 2024).

Arkeologinen inventointi (ArkByroo 29.11.2024)

5. Vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset (Alueidenkäyttölaki 9§).

Ranta-asemakaava aiheuttaa alueella uutta rakentamista. Muutoksella voi olla vaikutuksia mm. rakennuksia ympäröivään luontoon, kaava-alueen vesi- ja jätehuoltoon, maisemaan sekä rannan käyttöön kaava-alueella.

Ranta-asemakaavan arvioinnin lähtökohtina ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, tehdyt ja tehtävät selvitykset sekä kaava-aluetta koskevat päätökset.

6. Osalliset

Alueidenkäyttölain 62§:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaisosallisia ovat:

- Lopen kunta

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Hämeen liitto
- ELY-keskus, Häme
- Alueellinen vastuumuseo/ Hämeenlinnan kaupunginmuseo
- Etelä-Hämeen ympäristöterveydenhuolto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Terveysviranomainen/ Oma Häme- Kanta-Hämeen hyvinvointialue
- Sähköverkkoyhtiö/ Caruna Oy

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Osallisten luetteloa voidaan työn edetessä täydentää.

7. Vuorovaikutuksen järjestäminen ja kaavatyön vaiheet

Kaavoitukseen liittyvä julkinen aineisto kootaan tutustuttavaksi kaavoituksen eri vaiheissa nähtävillä olojen ajaksi. Kaava-aineisto on nähtävillä Lopen kunnassa ja kunnan internet-sivuilla www.loppi.fi.

Kaavatyön aloitus ja vireilletulo

Kaavanlaatijan toimesta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on nähtävillä kaavoitustyön ajan. Asemakaavoituksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuulutetaan kunnan ilmoitustaululla ja ilmoituslehdissä (Lopen Lehti, Aamuposti Viikko). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Palvelupiste Rosamundassa sekä kunnan internet-sivuilla koko kaavoitustyön ajan. Osallisilla on mahdollisuus ottaa kantaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Luonnosvaihe

Lähtötietojen ja tavoitteiden pohjalta laaditaan ranta-asetemakaavan muutosluonnos. Ranta-asetemakaava on nähtävillä 30 vuorokauden ajan Palvelukeskus Rosamundassa ja kunnan internet-sivuilla. Luonnoksesta pyydetään viranomaisosallisten kommentit tai lausunnot. Osallisilla on mahdollisuus esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä ranta-asetemakaavan luonnoksesta nähtävillä olon aikana.

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheessa saadun palautteen ja mahdollisten lisäselvitysten pohjalta laaditaan rantakaavaehdotus. Kunnanhallituksen hyväksymä ranta-asetemakaavaehdotus (ranta-asetemakaavakartta ja -kaavaselostus sekä vastineet luonnosvaiheen palautteeseen) ovat nähtävillä 30 vuorokauden ajan. Ranta-asetemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kunnan ilmoitustaululla ja ilmoituslehdissä. Ranta-asetemakaavaehdotus on nähtävillä kunnan internet-sivuilla. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta. Osalliset voivat jättää nähtävilläolonaikana kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Muistutuksiin laaditaan vastineet.

Kaavan hyväksyminen

Ranta-asetemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä voi hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta ja edelleen korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

Kaavan voimaantulo

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

Tavoitteellinen aikataulu

OAS:

- Kaupunginhallitus 28.4.2025
- Kaupunginvaltuusto 26.5.2025

Kaavaluonnos:

- Kaupunginhallitus 2.6. 2025
- Kaupunginvaltuusto 9.6.2025
- Kaavaluonnos nähtävillä 30 vuorokautta

Kaavaehdotus:

- Kaupunginhallitus 8.9.2025
- Kaupunginvaltuusto 22.9.2025
- Kaavaehdotus nähtävillä 30 vuorokautta

Yhteystiedot

Kaavan laatija:

Pekka Mäkelä, Arkkitehti SAFA
PES-Arkkitehdit Oy
pekka.makela@pesark.com
+358 050 576 4142

Lopen kunta:

Tapio Jokela, tekninen johtaja
tapio.jokela@loppi.fi
puh. 040 330 6048



NIMI
Riihisalo
Asemapiirustus

PIIRUSTUSNUMERO
1001 100 001

TEKIJÄ TARKASTAJA

PÄIVÄYS
27 – 03 – 2025
MITTAKAAVA
1:500

KOMMENTE

