

PADASJOKI

Päijänne, Mustalahti ja Koskenlahti

Osa tilasta Pappila 576-412-1-19

MUSTANLAHDENKÄRJEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS



KAAVASELOSTUS

28.7.2014, 9.2.2015

Tämä kaavaselostus koskee 28.7.2014 päivättyä Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavamuutoksen kaavakarttaa.

Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan muutos
Kunta: Padasjoki (576)
Kylä: Pappila (412)
Tila: Osa tilasta Pappila 576-412-1-19

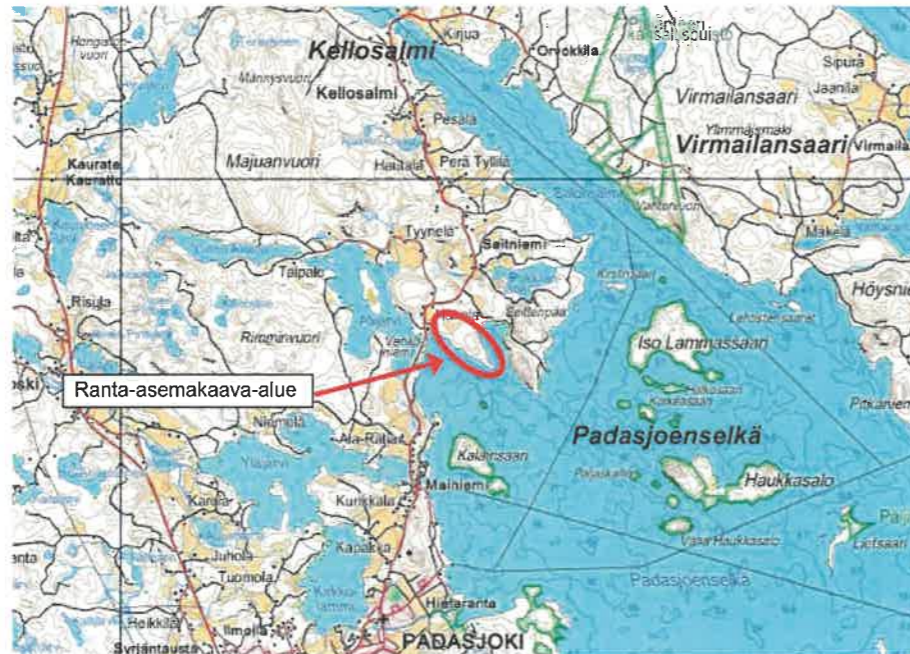
Kaavan laadittuja ja alueen maanomistaja: Padasjoen seurakunta
Puistotie 12, 17500 Padasjoki

Yhteyshenkilöt:
Teuvo Hyyryläinen Tapio Mattila
teuvo.hyyrylainen@evl.fi tapio.mattila@evl.fi
puh. 040 749 0035 puh. 040 749 0036

Kaavan laatija: Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa, Arto Remes ja Piia Tuokko
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA
etunimi.sukunimi@ymparistonsuunnittelu.fi
puh. 040-1629193, 040-1629194

Vireille tulo: Ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin 25.4.2014.

Kaava-alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Padasjoen kunnan pohjoisosassa Päijänteen Mustanlahdenkärjen ranta-alueella. Ranta-asemakaavan muutos laaditaan osalle Pappilan kylän (412) tilaa Pappila (RN:o 1:19).



Kaavan nimi ja tarkoitus: Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena on nostaa kaavan tontikohtainen rakennusoikeuden määrä voimassa olevan kaavan 140 k-m²:sta Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaavan ja nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 250 k-m²:iin. Lisäksi tontikohtaiset rakentamisalueet määritetään uudelleen erityisesti syvyysuunnassa ja tonttien sijoittelua tarkistetaan vähäisessä määrin maasto-olosuhteet huomioiden Mustanlahdenkärjen etelärannan osalla.

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:

Padasjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt ranta-asemakaavan muutoksen .2015 §

Voimaantulo:

SISÄLLYSLUETTELO

2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2 RANTA-ASEMAKAAVA	4
2.3 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	9
3.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	9
4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	12
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	12
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	12
4.3.1 Osalliset	12
4.3.2 Vireille tulo	12
4.3.3 Hallinnollinen käsittely	12
4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	12
4.3.5 Viranomaisyhteistyö	13
4.4 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	13
5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1 KAAVAN RAKENNE	13
5.1.1 Mitoitus	14
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	14
5.3 ALUEVARAUKSET	14
5.3.1 Korttelialueet	14
5.3.2 Muut alueet	15
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	15
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset	17
5.4.4 Yhdyskuntarakenne	17
5.4.5 Taloudelliset vaikutukset	17
5.4.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	17
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	17
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	18
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake (tilasto)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireille tulovaihe

Ranta-asetmakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajien aloitteesta keväällä 2013.

26.3.2014 järjestettiin Hämeen ELY-keskuksessa kaavoituksen alkuvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, 77§, MRA 18 §). Läsnä olivat Hämeen ELY-keskuksen, Padasjoen kunnan, maanomistajan sekä kaavan laatijan edustajat. (muistio)

Padasjoen kunnanhallitus päätti kokouksessaan 22.4.2014 § 72 Mustanlahdenkärjen ranta-asetmakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta. Kaavan vireille tulosta sekä OAS:n nähtävillä olosta kuulutettiin 25.4.2014 Padasjoen Sanomissa sekä kunnan ilmoitustaululla. Naapuritilojen ja Koskenlahden pohjukassa sijaitsevien kiinteistöjen maanomistajille lähetettiin kaavan vireille tulosta tiedotuskirje. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä 5.5.–4.6.2014. Osalliset eivät antaneet yhtään mielipidettä OAS:sta.

Valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Padasjoen kunnanhallitus päätti kokouksessaan 22.9.2014 § 139 Mustanlahdenkärjen ranta-asetmakaavan muutosluonnoksen ja kaavan muun valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta. Kaavaluonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto pidettiin yleisesti nähtävillä 2.10.–3.11.2014 Padasjoen kunnan teknisessä toimistossa ja kunnan Internet-sivuilla.

Kaavaluonnosaineistoista pyydettiin viranomaisten lausunnot. Päijät-Hämeen liitto ilmoitti, ettei näe tarpeelliseksi antaa lausuntoaan kaavasta. Lausuntonsa antoivat Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen maakuntamuseon arkeologinen ja rakennuskulttuuriryksikkö sekä Padasjoen kunnan Valvontajaosto ja Tekninen lautakunta. Hämeen ELY-keskus pyysi lausunnossaan täsmentämään kaavan rakennuspaikkojen kerrosluvun määrystä, ettei synny käsitystä kolmesta mahdollisesta kerroksesta. Viranomaisilla ei ollut muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta jätettiin yksi mielipide, jossa vastustettiin kaavaan tehtäviä muutoksia. Kaavaluonnokseen ei tehty lausuntojen tai mielipiteen vuoksi muutoksia.

Kaavaehdotusvaihe

Ranta-asetmakaavan muutosehdotuksen käsittely Padasjoen kunnanhallituksessa xx.xx.2015 § xx. Kaavaehdotusaineistot pidetään yleisesti nähtävillä (30 vrk). Viranomaisilta pyydetään lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää aineistosta kirjallinen muistutus.

2.2 Ranta-asetmakaava

Ranta-asetmakaava-alue sijaitsee Padasjoen kunnan pohjoisosassa Päijänteen länsirannalla, Mustanlahdenkärjessä. Ranta-asetmakaavan muutos koskee osaa Pappilan kylän (412) tilasta Pappila (RN:o 1:19).

Ranta-asetmakaavalla muodostuu kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joille on osoitettu yhteensä 11 omarantaista loma-asuntotonttia voimassa olevan ranta-asetmakaavan mukaisesti. Muutoin kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kaava toteutuu maanomistajien hyödyntäessä kaavan mukaista rakennusoikeutta. Kaavan mahdollistama rakentaminen toteutuu maanomistajien määräämän aikataulun mukaisesti.

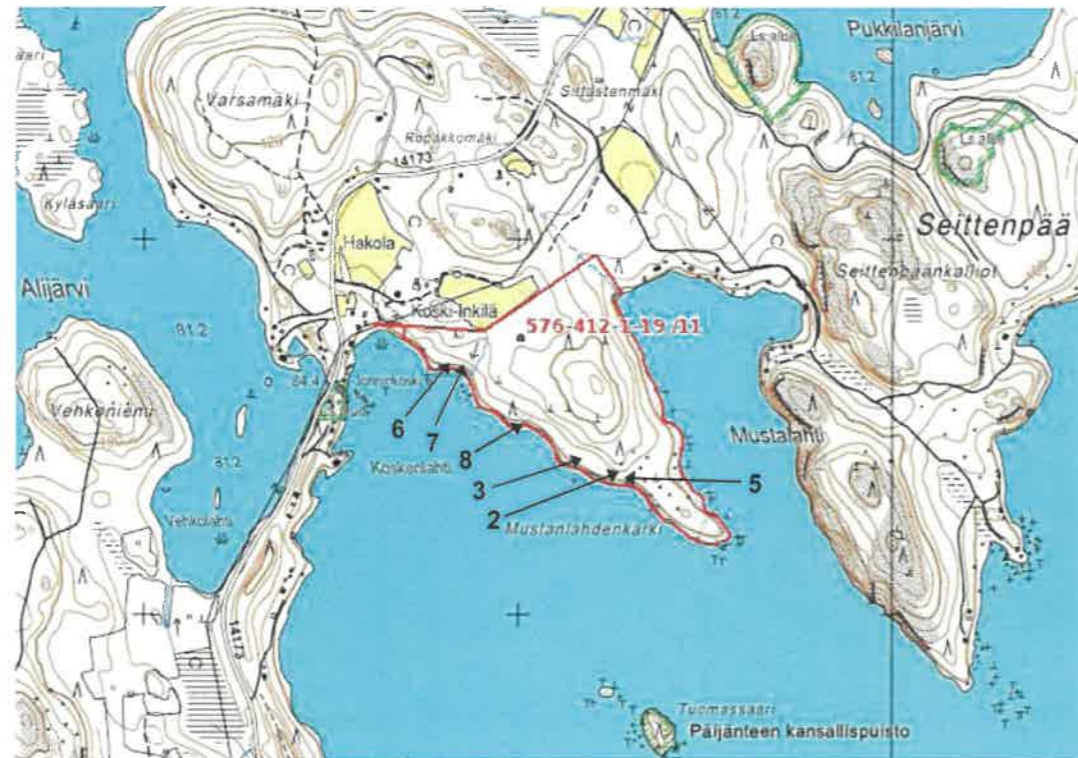
Kaavan rakentamisalueen toteutumista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Padasjoen kunnan pohjoisosassa Päijänteen Mustanlahdenkärjen ranta-alueella (Kuva 1). Alue on pääosin metsätalouskäytössä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 24,6 ha ja alueeseen kuuluu noin 2 km Päijänteen rantaviivaa. Alueelta on matkaa n. 7 km Padasjoen kirkonkylälle.



Kuva 1. Tilan Pappila RN:o 1:19 raja (punaisella) suunnittelualueen osalta. Alapuolisten valokuvien kuvauspaikat on numeroitu kartalle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Alue on pääosin tavanomaista metsätalouskäytössä olevaa talousmetsää, ojittamatonta kangasta. Alueen rannat nousevat paikoin melko jyrkästi (Kuva 2). Myös monet kivikot ja suuret lohkareet antavat oman ilmeensä alueelle ja toimivat maamerkkeinä alueella (Kuva 3). Valokuvien kuvauspaikat on esitetty yläpuolisessa kartassa numeroin.



Kuva 2. Alueen eteläosan rantakalliot.



Kuva 3. Rannan kivikkoa ja Koskenlahden vastarantaa.

Vuoden 2003 Päijänteen rantaosayleiskaavassa alueella ei ole arvioitu olevan erityisiä luontoarvoja, mutta toisaalta ranta-asemakaavoitettuja rantoja ei myöskään tutkittu tarkasti. Rantaosayleiskaavan yhteydessä tehdyn luontoinventoinnin (Jaakko Pöyry Group 2003) mukaan suunnittelualueelta on huomioitu vain Mustanlahdenkärjen niemekkeen eteläisimmän osan maisema-arvot. Kohde on arvioitu maisemallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi, joka tulisi pyrkiä jättämään rakentamisen ulkopuolelle. Mikäli se ei ole mahdollista, tulee luonto- ja maisema-arvot huomioida rakennuspaikkaa valittaessa sekä kaavamääräyksin. (Kuva 5)

Päijät-Hämeen metsänhoitoyhdistys on tehnyt alueelle metsänhoitosuunnitelman vuonna 2012 (Kuva 4). Suunnitelmassa kuvataan alueen metsiä seuraavasti:

- Kuvio 184: Lehto ja vastaava suo, hienojakoinen kangasmaa, pääpuulaji kuusi (2,5 ha)
- Kuvio 185: Lehtomainen kangas, kivinen keskikarkea tai karkea kangasmaa, pääpuulaji mänty (2,0 ha)
- Kuvio 186: Lehtomainen kangas ja vastaava suo, kivinen keskikarkea tai karkea kangasmaa, pääpuulaji kuusi (0,7 ha)
- Kuvio 187: Tuore kangas, kivinen keskikarkea tai karkea kangasmaa, pääpuulaji kuusi (2,0 ha)
- Kuvio 188: Kuivahko kangas, kivinen keskikarkea tai karkea kangasmaa, pääpuulaji mänty (8,7 ha)
- Kuvio 189: Kuivahko kangas ja vastaava suo, kivinen keskikarkea tai karkea kangasmaa, pääpuulaji mänty (8,6 ha)



Kuva 4. Ote alueelle laaditusta metsäsuunnitelmakartasta. (Päijät-Hämeen metsänhoitoyhdistys)

Maisema

Suunnittelualueelta avautuvat maisemat suuntautuvat pääosin Koskenlahden vastapuolen mannerrannalle sekä Kalainsaareen (Kuva 6). Päijänteeltä päin katsottuna alue jää Seittenpään ja Kalainsaaren taakse, jolloin alueelle avautuu melko kapea näkymä. Päijänteen rantaosayleiskaavan selostuksessakaan ei ole huomioitu erityisemmin suunnittelualueelle avautuvia maisemia. Lähialueen maisemaa on kuvattu seuraavasti:

Alue 1: Padasjoenselän luoteisosassa.

Laajahko avoin järvenselkä, joka rajautuu pohjoisessa Seittenpään niemeen ja Isoon Lammassaareen. Idässä maisematilaa rajaa Haukkasalo. Lännessä alue rajautuu Padasjoen taajaman rantalinjaan. Pohjoisessa alueen näkymiä hallitsee Virmailansaaren ylimmäisenmäki. Alueen rantatyytit vaihtelevat pohjoisosan karuista harvapuustoisista kalliorannoista länsipuolen matalapiirteisiin ja peitteisiin rantoihin. Padasjoenselän maamerkeiksi muodostuvat Seittenpään esiin työntyvät kallioiset niemenkärjet sekä Haukkasalon ja Lammassaaren läheiset saariryhmät.



Kuva 5. Alueen eteläosan kivikkoisia rantoja.



Kuva 6. Padasjoenselkä, Tuomassaari ja Kalainsaaret.

Luonnonsuojelu ja Natura 2000

Suunnittelualueella ei sijaitse toteutettuja suojelualueita (Ympäristö- ja paikkatietopalvelu OIVA). Alueelta ei myöskään tunneta luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppejä. Suunnittelualueen eteläpuolella n. 500 metrin päässä sijaitseva Tuomassaari kuuluu Päijänteen Natura 2000 -alueeseen ja Päijänteen kansallispuiston alueeseen.

Päijänteen Natura 2000 -alue (FI0335003)

Päijänteen alue käsittää kymmeniä rakentamattomia saaria ja luotoja sekä osia asutusta saarista. Kirkas- ja puhdasvetinen Päijänne on karu järvi, joka kuuluu pohjaruusu-kekasvillisuuden luonnehtimaan järviyhteyksiin. Kalalajistoon kuuluu runsaasti vaate- liaita lohikaloja, kuten siika, muikku ja taimen. Päijänteen alue on suurten sisävesien linnuston suojelun kannalta tärkeä. Osa kohteesta on Päijänteen kansallispuistoa. (www.ymparisto.fi)

Vesistö

Suunnittelualue sijaitsee Päijänteellä, joka on Kymijoen vesistön pääjärvi ja Suomen toiseksi suurin järvi. Päijänteen selkävedet ovat laadultaan erinomaisia, kun taas suljettumilla ja rannanläheisillä alueilla vedenlaatu on hyvää. Vesistönä Päijänne tarjoaa erinomaiset virkistyskäyttömahdollisuudet. Koskenlahden ja Mustalahden alueet sijaitsevat Padasjoenselän luoteisosassa, josta ei ole vesiyhteyttä muualle. Koskenlahti on pohjukastaan n. 190 metriä leveä ja lahti levenee hyvin nopeasti siten, että vastarannan rakennuskantaa ei enää erota maisemasta. Lähin laivaväylä kulkee n. 1,5 km päässä johtaan mm. n. 2 km päässä sijaitsevalle Mainiemen satama-alueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja rakennuskanta

Suunnittelualan maankäyttöä ohjaa 7.5.1997 voimaan tullut Mustalahdenkärjen rantakaava, jonka aluetta kaavamuuos koskee ja johon kuuluu 11 omarantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Rakennuspaikoista vain yksi on rakentunut Koskenlahden pohjukan itärannalle (Kuva 7). Lisäksi Mustalahdenkärjen länsirannan puolivälissä sijaitsevan pienen hiekkarannan yhteyteen on joku pystyttänyt kevyen telttasaunan (Kuva 8). Hiekkarannan ”lomanviettopaikkaan” on ilmeisesti kuljettu veneellä.

Koskenlahden länsiranta ja Mustalahden pohjukan ranta-alueet ovat laajemmin tarkasteltuna rakentuneet varsin tehokkaasti. Lähistöllä sijaitsee myös maataloja sekä muuta vakituista asutusta, koska Padasjoen palvelut sijaitsevat melko lyhyen matkan päässä.



Kuva 7. Saunarakennus Koskenlahden itärannalla. Kuva 8. Etualalla suunnittelualan pieni hiekkaranta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualan julkiset ja kaupalliset peruspalvelut löytyvät Padasjoen kirkonkylältä, jonne on matkaa noin 7 km. Mainiemen leirintäalueella ja satamassa, n. 3 km päässä, on joitakin palveluita ja elinkeinotoimintaa. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä harjoitetaan pääasiassa elinkeinona maa- ja metsätaloutta.

Liikenne

Suunnittelualueelle ei ole rakennettu tiestöä. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alueen ajo yhteydet on osoitettu järjestettäväksi pohjoispuoliselta Mustalahdentieltä käsin, joka erkanee Kellosalmentieltä (14173).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologia

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueisiin.

Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolaita rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueen muinaisjäännöksiä koskevana selvitysaineistona on käytetty Padasjoen arkeologista perusinventointia (2003), Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset -julkaisua vuodelta 2008 sekä Museoviraston muinaisjäännösrekisteriä.

Virkistyskäyttö

Alue on ollut pieneltä osin yhden saunamökin omistajan virkistyskäytössä. Mustalahdenkärjen länsirannan puolivälissä sijaitsevan pienen hiekkarannan ympäristöä on myös käytetty virkistykseen. Muutoin suunnittelualan rannoilla ei ole huomioitavaa merki-

tystä yleisen virkistyskäytön kannalta, koska alueella ei ole erityisiä yleiseen virkistyskäyttöön houkuttelevia kohteita (esim. luonnonsatamat, avokallioalueet). Suunnittelualueen ranta-alueiden kivikkoisuus rajoittaa ja monin paikoin myös estää suunnittelualueen rantojen jokamiehenoikeudella tapahtuvan liikkumisen.

Lähistöllä on runsaasti retkeilykohteita mm. Päijänteen kansallispuistossa ja Päijänteen virkistysalueyhdistyksen kohteissa. Kansallispuiston ydinalue on Kelventeen etelä-pohjoissuuntainen 8 km pitkä harjusaari, jonka suojaisat laguunilahdet ovat suosittuja vapaa-ajan veneily- ja kalastuskohteita. Seitniemen ja Kellosalmen kylien läpi kulkee valtakunnallinen polkupyöräreitti kohti Harmoisaa.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella ei ole kunnallista vesihuoltoa, vaan vesihuolto tulee järjestää rakennuspaikkakohtaisesti. Alueella sijaitsevaa saunamökkiä ei ole liitetty sähköverkkoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei sijaitse merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä eikä Maaperän tilan tietojärjestelmään merkittäviä kohteita. Alue ei kuulu pohjavesialueisiin. (Ympäristö- ja paikka-tietopalvelu OIVA).

3.1.4 Maanomistus

Tilan Pappila (RN:o 1:19) omistaa kaavan laadituttaja, Padasjoen seurakunta.

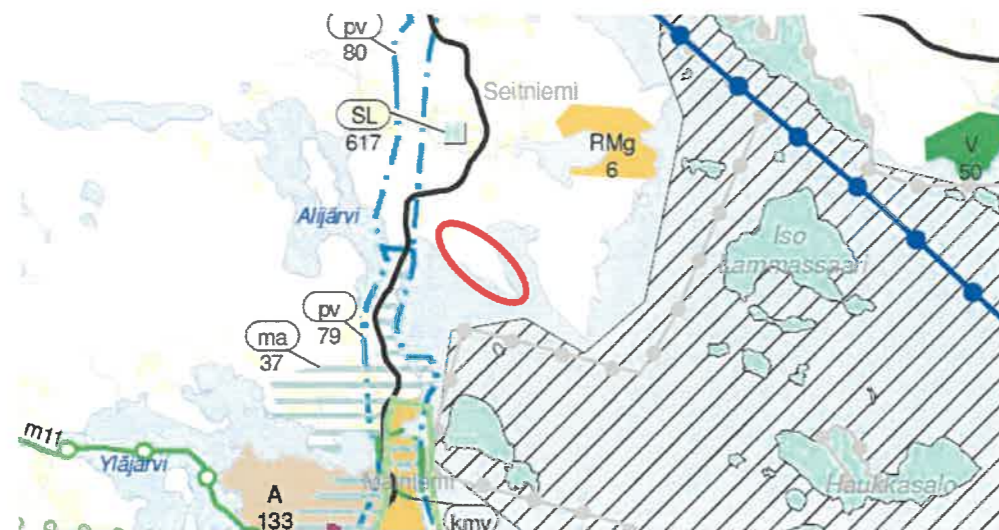
3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Suunnittelualueelle ei kohdistu erityistavoitteita.

Maakuntakaava

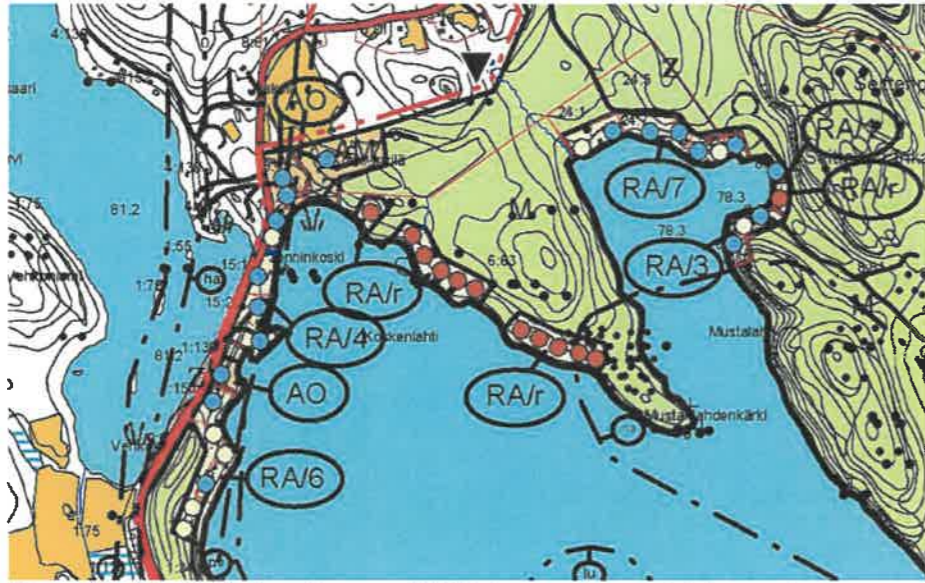
Päijät-Hämeen maakuntakaava on vahvistettu 11.3.2008 (Kuva 9). Suunnittelualueeseen ei kohdistu maakuntakaavamerkintöjä. Uuden maakuntakaavan laatiminen on aloitettu vuonna 2010 ja kaava on ollut luonnoksena nähtävillä vuonna 2012. Maakuntakaavassa ei ole osoitettu merkintöjä suunnittelualueelle.



Kuva 9. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2006.

Yleiskaava

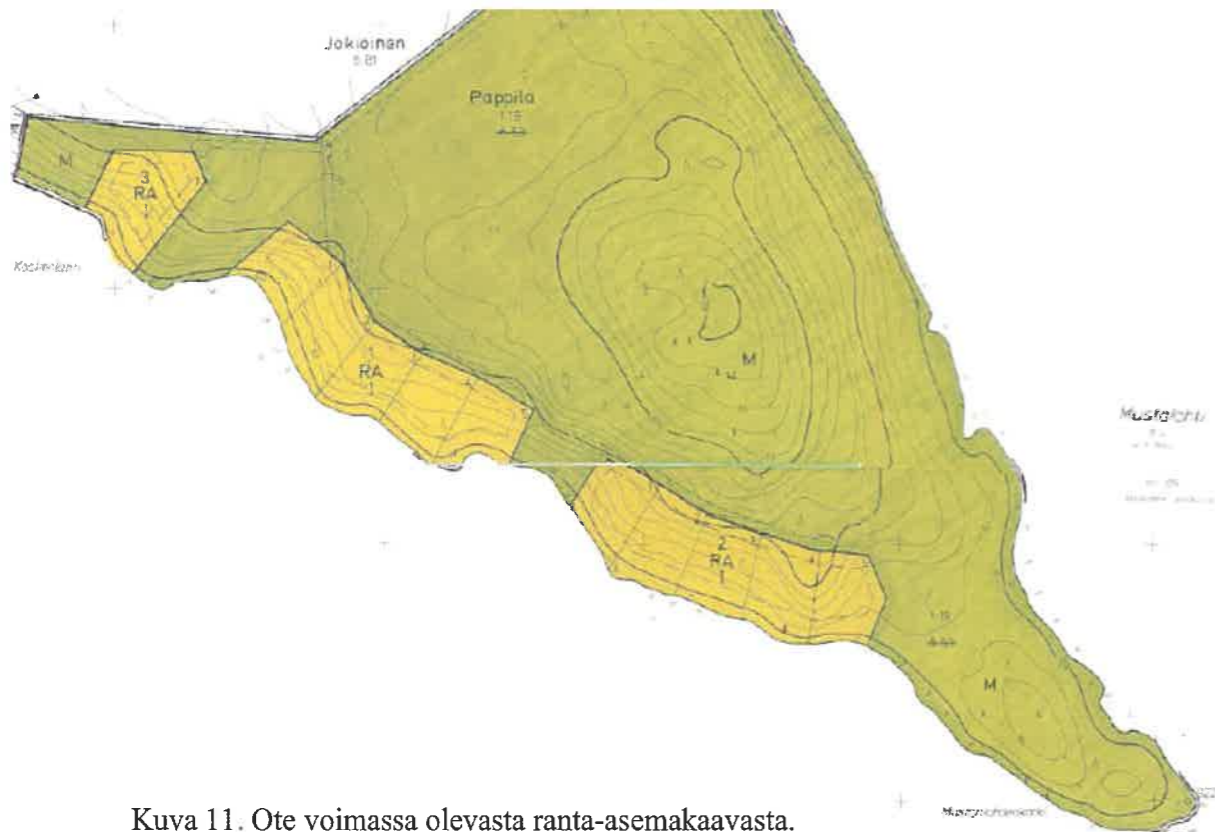
Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaava on tullut voimaan 14.10.2002 (Kuva 10). Rantaosayleiskaavassa on osoitettu alueelle 11 ranta-asemakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa (RA/r). Mustanlahdenkärjen kaakkoisosaa on osoitettu kaavassa maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma).



Kuva 10. Ote Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaavasta.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Mustanlahdenkärjen rantakaava, joka on tullut voimaan 7.5.1997 (Kuva 5). Kaavassa on osoitettu suunnittelualueelle 11 omarantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala/rakennuspaikka saa olla enintään 140 k-m². Muilta osin alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Alueen ajoyhteydet on osoitettu järjestettäväksi Mustalahdentieltä käsin.



Kuva 11. Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Padasjoen kunnan uusi rakennusjärjestys on hyväksytty Padasjoen kunnanvaltuustossa 5.3.2012.

Pohjakartta

Kaavamuutoksen pohjakarttana käytetään 1:2000 -mittakaavaista voimassa olevan ranta-asetuksen pohjakarttaa, joka on hyväksytty 19.8.1996.

Olemassa oleva selvitysaineisto

Kulttuurimaisema ja rakennettu ympäristö

- RKY 2009 on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. *Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.*

- Maakuntakaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt: Henrik Wager (2006). Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö. Päijät-Hämeen liitto, MARY-selvitys. *Suunnittelualue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.*

- Tarkemmin Padasjoen kunnan rakennuskantaa on selvitetty Hämeen ympäristökeskuksen toimesta, josta julkaisuna 111/2006 (Teija Ahola) Rakennusinventointi – Padasjoki. *Inventointi ei ulottunut suunnittelualueelle.*

- Hämeen ympäristökeskus (04/2007). Kulttuuriympäristöjen Häme. Hämeen alueellinen kulttuuriympäristöohjelma 2007-2013.

Arkeologia

- Lahden kaupunginmuseo ja Päijät-Hämeen maakuntamuseo ovat laatineet Padasjoen arkeologisen perusinventoinnin vuonna 2003: Timo Sepänmaa (2003). *Padasjoki, arkeologinen perusinventointi.* Lahden kaupunginmuseo, Päijät-Hämeen maakuntamuseo.

- Päijät-Hämeen liitto on julkaissut ajantasaisen luettelon kaikista maakunnan tunnetuista esihistoriallisen ja historiallisen ajan suojelluista muinaisjäänöksistä, jotka olivat tiedossa lokakuussa 2007: *Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäänökset (2008).* Päijät-Hämeen liitto, A169.

- Museoviraston muinaisjäänösrekisteri
Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain mukaisia kiinteitä muinaisjäänöksiä.

Luonnonympäristö

- Padasjoen Päijänteiden rantayleiskaavan luontoselvitys

- Päijät-Hämeen metsänhoitoyhdistyksen laatima metsänhoitosuunnitelma 2012

- Ympäristöhallinnon aineistot (OIVA)

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, eikä siellä sijaitse Maaperän tilan tietojärjestelmän kohteita.

Muuta

- Päijänteiden rantaosayleiskaavan muut aineistot (mm. emätilaselvitys)

- Maakuntakaavan selvitysaineistot

Ranta-asetuksen yhteydessä laaditut selvitykset

- Ranta-asetuksen muutoksen laatiminen ei edellytä uusia selvityksiä.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan muutokseen on ryhdytty kaavan tonttikohtaisen rakennusoikeuden nostamiseksi voimassa olevan kaavan 140 k-m²:sta Padasjoen kunnan rantayleiskaavan ja nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 250 k-m²:iin. Lisäksi tonttien sijoittelu ja rakentamisalueet halutaan tarkistaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajatahon aloitteesta keväällä 2013.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Naapuritilojen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomaiset

- Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Padasjoen kunnan hallintokunnat: tekninen lautakunta ja valvontajaosto

4.3.2 Vireille tulo

Ranta-asemakaavan vireille tulosta kuulutettiin 25.4.2014.

4.3.3 Hallinnollinen käsittely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
22.4.2014 § 72	Padasjoen kunnanhallitus päätti ranta-asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta.
22.9.2014 § 139	Padasjoen kunnanhallitus päätti ranta-asemakaavan muutosluonnoksen ja kaavan muun valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta.
xx.xx.2015 § xx	Padasjoen kunnanhallitus käsittelee kaavamuutoksen ehdotusaineistot. Kaavachdotus päätetään asettaa nähtäville 30 vrk ajaksi osalliskuulemista varten.

4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
25.4.2014	Kaavan vireille tulosta sekä OAS:n nähtävillä olosta kuulutettiin Padasjoen Sanomissa sekä kunnan ilmoitustaululla. Naapuritilojen ja Koskenlahden pohjukassa sijaitsevien kiinteistöjen maanomistajille lähetettiin kaavan vireille tulosta tiedotuskirje.
5.5.–4.6.2014	Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä. Osalliset eivät antaneet yhtään mielipidettä OAS:sta.

2.10.–3.11.2014	<p>Kaavaluonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto pidettiin yleisesti nähtävillä. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä.</p> <p>Kaavaluonnoksesta jätettiin yksi mielipide, jossa vastustettiin kaavaan tehtäviä muutoksia. Mielipiteessä arveltiin rakennuspaikkojen sijoittuvan lähemmäksi suunnittelualueen länsipuolista saunarakennusta kuin voimassa olevassa ranta-asetymässä on mahdollistettu ja lisäksi haluttiin sitova merkintä kaava-alueen rakennuspaikoille pohjoisesta päin tulevalle kulkuyhteydelle. Mielipiteeseen on laadittu vastine.</p> <p>Kaavaluonnokseen ei tehty mielipiteen vuoksi muutoksia.</p>
-----------------	--

4.3.5 Viranomaisyhteistyö

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
26.3.2014	<p>Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Länä olivat Hämeen ELY-keskuksen, Padasjoen kunnan, maanomistajan sekä kaavan laatijan edustajat. (muistio) Kutsun olivat saaneet viranomaisista myös Päijät-Hämeen liitto ja Päijät-Hämeen maakuntamuseon arkeologian yksikkö, jotka antoivat kommenttinsa neuvotteluun.</p> <p>Viranomaisilla ei ollut erityistä huomautettavaa kaavamuutoksen tavoitteisiin tai neuvottelussa käsiteltyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan taikka alustavaan kaavaluonnokseen. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä sovittiin täsmennettävän.</p>
2.10.–3.11.2014	<p>Kaavaluonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot.</p> <p>Päijät-Hämeen liitto ilmoitti, ettei näe tarpeelliseksi antaa lausuntoaan kaavasta. Lausuntonsa antoivat Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen maakuntamuseon arkeologinen ja rakennuskulttuuriyksikkö sekä Padasjoen kunnan Valvontajaosto ja Tekninen lautakunta. Hämeen ELY-keskus pyysi lausunnossaan täsmentämään kaavan rakennuspaikkojen kerrosluvun määräystä, ettei synny käsitystä kolmesta mahdollisesta kerroksesta. Viranomaisilla ei ollut muuta huomautettavaa kaava-hankkeesta. Lausuntoihin on laadittu vastineet.</p> <p>Kaavaluonnokseen ei tehty lausuntojen vuoksi muutoksia.</p>

4.4 Ranta-asetymän tavoitteet

Ranta-asetymän muutoksen tavoitteena on nostaa kaavan tonttikohtainen rakennus-oikeuden määrä voimassa olevan kaavan 140 k-m²:sta Padasjoen kunnan Päijänteen ranta-asetymän ja nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 250 k-m²:iin. Lisäksi tonttikohtaiset rakentamisalueet on tavoitteena määrittää uudelleen erityisesti syvyysuunnassa ja tonttien sijoittelua tarkistaa vähäisessä määrin maasto-olosuhteet huomioiden Mustanlahdenkärjen etelärannan osalla.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asetymän muutoksella muodostuu loma-asuntojen korttelialueet 1 ja 2 (RA), joille on osoitettu yhteensä 11 omarantaista loma-asuntotonttia. Muutoin kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueella sijaitsee 11 lomarakennuspaikkaa perustuen voimassa olevaan ranta-asemakaavaan. Kaavamuutoksella ei lisätä rakennuspaikkojen lukumäärää eikä kaavamuutos siten muuta alueen nykyistä rakentamisen mitoitusta rakennuspaikkojen lukumäärään suhteen. Ranta-asemakaavalla on muutettu ainoastaan yhden vielä toteutumattoman rakennuspaikan sijainti tarkoituksenmukaisemmaksi.

Kaavamuutos lisää rakentamisalueiden (RA) pinta-alaa 2,2737 ha takamaastossa päin. Kaavamuutoksella nostetaan myös voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen rakennusoikeus Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaavan ja kunnan nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaiselle tasolle. Kaavamuutos nostaa voimassa olevan kaavan mukaisten tonttien rakennusoikeuden määrää yhteensä 1210 k-m². (Liite 2)

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa osoitetulla rakentamisalueella tai sen lähiympäristössä ei ole erityisiä luonnonympäristön arvoja. Alueella ei tavata sellaisia tärkeitä elinympäristöjä tai lajeja, jotka tulisi erityisesti huomioida maankäytön suunnittelussa, eikä kaavamuutos heikennä myöskään Päijänteen Natura 2000 -verkoston luontoarvoja.

Haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimukset määritellään kaavan laatimisajankohtana Valtioneuvoston asetuksessa 209/2011. Jätevesien käsittelyn on vähennettävä ympäristöön joutuvaa kuormitusta (orgaaninen aines, kokonaisfosfori ja kokonaistyyppi) asetuksen vaatima määrä eli asetus määrittää talousjätevesien puhdistustasolle raja-arvot. Kun kaavalla osoitettujen rakennuspaikkojen jätevesien käsittely hoidetaan asetuksen säädösten mukaisesti, niin kaavan mukaisen rakentamisen toteutuminen ei vaikuta haitallisesti Päijänteen vedenlaatuun. Kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen tai sen lähiympäristön nykytilaan.

Kaavalla ohjataan alueen rakentamista ympäristön ominaispiirteet huomioiden. Kaavalla myös osaltaan turvataan ja edistetään alueen ympäristön erityispiirteiden säilymistä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Ranta-asemakaavalla muodostuu Päijänteen ranta-alueelle kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joille on osoitettu yhteensä 11 omarantaista loma-asuntotonttia. RA-kortteleiden pinta-ala on yhteensä 5,6352 ha. Korttelit sijaitsevat Mustanlahdenkärjen etelärannalla ja ne varaavat yhteensä 690 m Päijänteen rantaviivaa.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan RA-tonttien yhteispinta-ala on 3,3615 ha.

Kaavamuutoksessa kullekin RA-tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 250 m².

Rakennusten etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m. Rakennusten, joiden pinta-ala on suurempi kuin 150 m², etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m.

Erillinen, kerrosaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus voidaan kuitenkin rakentaa myös kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, vähintään 15 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kerrosaltaan 25 m²:ä suuremmat saunarakennukset tulee sijoittaa kaavan päärakennusalueelle. Saunojen harjakorkeus saa olla enintään 3,5 m.

RA-korttelien kerrosluku on 1/2 k I u 1/2. Roomalainen numero osoittaa vaihtoehtoiset rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimmat sallitut kerrosluvut eli rakennus voi olla puolitoistakerroksinen joko kellarin tai ullakon tasossa. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan (puolet) rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakkokerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

RA-kortteleita koskevat myös seuraavat määräykset:

- Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää.
- Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.
- Loma-asuntojen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metri vesistön ylävesirajaa (Päijänne +79,41m) korkeammalla.
- RA-tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.
- RA-alueiden vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Padasjoen kunnan määräysten mukaisesti.

RA-tonttien pinta-alat ovat:

Kortteli 1 (tontit)	Pinta-ala (m ²)	Kortteli 2 (tontit)	Pinta-ala (m ²)
1	4861	1	5062
2	6058	2	5094
3	4335	3	5374
4	4725	4	5571
5	5440	yht.	21101
6	5212		
7	4620		
yht.	35251		

5.3.2 Muut alueet

Tonttialueita lukuun ottamatta kaavan muutosalue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Maa- ja metsätalousalueen pinta-ala on n. 19 ha. Voimassa olevan ranta-asemakaavan M-alueen pinta-ala on 21,2761 ha. M-alueen pienentyminen johtuu RA-tonttien syventämisestä takamaastoon päin.

Kaavamuutoksessa RA-korttelien kulkuyhteys on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti M-alueelle ohjeellisella ajoyhteysmerkinnällä (ajo) tilan länsirajan vierestä kohti koillista ja Mustalahdentietä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan muutosalueen rakennuspaikoista vain 1 on rakentunut Koskenlahden pohjukan itärannalle. Paikalla sijaitsee melko vaatimaton saunarakennus. Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin tai arvokkaisiin maisema-alueisiin. Alue ei ole maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä eikä alueelta ole inventoitu arvokkaita rakennuskohteita.

Mustalahdenkärjen kaavaan tehtävät muutokset ovat vähäisiä. RA-tonttien rajauksia on tarkistettu maastokäynnin yhteydessä ja tonttien pinta-aloja kasvatetaan lähinnä syvyys-

suunnassa. Merkittävin muutos on yhden tontin siirtäminen itäosasta länsiosaan, RA-tonttien väliselle M-alueelle. Voimassa olevan kaavan itäisin tontti sijoittuu kokonaisuudessaan pirunpellolle ja tontti nousee hieman vasta kaukana rannasta. Pirunpelto ja Mustanlahdenkärjen kapeampi niemiosa jätetään rakentamattomaksi ja maisemallisesti avonaiseksi kokonaisuudeksi. Siirrettävä RA-tontti tiivistää rakentamisaluetta. Kortteleiden väliin jää kaavamuutoksessa ainoastaan yksi M-alueen kaistale, joka on suurten siirtolohkareidensa vuoksi rakentamiskelvoton alue.

Kaavamuutoksen RA-tonteilla löytyy sopivia rakentamisalueita sekä tonttien keskivaiheilta että takaosan tasaisemmalta alueelta. Tällöin myös RA-tonttien kerroslukua 1/2 k I u 1/2 voidaan käyttää rakennuspaikasta riippuen puolitoistakerroksisena joko kellarin tai ullakon tasossa. Ranta-asemakaavan muutoksella nostetaan myös kaavan tonttikohtaista rakennusoikeuden määrää voimassa olevan kaavan 140 k-m²:sta Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaavan ja nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 250 k-m²:iin.

Kaavamuutoksella ei lisätä rakennuspaikkojen määrää eikä vaikuteta merkittävästi vanhojen rakennuspaikkojen toimintaan. Naapureita lähinnä oleva rakennuspaikka säilyy kaavassa samalla paikalla kuin voimassa olevassa kaavassakin, ja länsipuolisen lähimmän naapurin saunarakennuksen sekä RA-korttelin 1 rakennuspaikan 1 väliin jää yli 80 metriä rakentamisesta vapaata metsäaluetta suojavyöhykkeeksi. Ko. rakennuspaikka on käytännössä ainoa, josta saattaa mahdollisesti aiheutua vähäistä rakentamisen tai käytön aikaista haitallista vaikutusta myös vastarannalle (etäisyys vähintään 190 m), koska muut rakennuspaikat suuntautuvat toisaalle tai ovat jo huomattavasti etäämpänä vastarannan rakentuneista lomarakennuspaikoista. Kaavamuutoksesta ei aiheudu lähialueen nykyiselle rakennetulle ympäristölle voimassa olevasta ranta-asemakaavasta poikkeavia merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Kyse on normaalista rantarakentamiseen kuuluvasta vanhojen, joskin vielä toteutumattomien, rakennuspaikkojen kehittämisestä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on pääosin tavanomaista metsätalouskäytössä olevaa talousmetsää, ojitamatonta kangasta. Alueella ei ole suojelualueita eikä luonnonsuojelulain tai metsälain mukaisia suojeltavia elinympäristöjä. Alueella ei myöskään tavata sellaisia tärkeitä lajeja, jotka tulisi erityisesti huomioida maankäytön suunnittelussa. Kaavan muutoksessa on huomioitu maisemallisesti arvokkaimpien osien, Mustanlahdenkärjen kapeimman niemekkeen ja länsirannan laajan kivikkoalueen, säilyminen rakentamattomana.

Rakentamisen luonnonympäristöön sopeutumista on pyritty varmistamaan myös kaavamääräyksin. Kaavalla mm. ohjataan alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden muotoja, materiaaleja ja väritystä luontoon ja ympäristöön soveltuviksi. Lisäksi RA-tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena, ja rakennusten sekä rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.

Valtioneuvoston asetus 209/2011 määrittelee haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien puhdistusvaatimukset. Ranta-asemakaavalla osoitetut tontit soveltuvat suurten pinta-alojensa ja moreenisen maaperänsä puolesta hyvin tonttikohtaiseen jätevesien käsittelyyn. Myös kivikkoisemmille tonteille löytyy sopivat jätevesikäsittelyratkaisut. Kaavamuutoksen mukaisten tonttien rakentuminen ei tule aiheuttamaan suoraan tai välillisesti merkittävää haitallista jätevesikuormitusta Päijänteeseen, kun jätevesienkäsittely hoidetaan asetuksessa määritellyllä tavalla.

Kaavamuutoksen toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen tai sen lähialueiden luonnonympäristöön. Rakentamisalueiksi osoitetuilla alueilla ei ole erityisiä luontoarvoja, eikä kaavan mukaisella tavanomaisella lomarakentamisella ole myöskään merkittäviä välillisiä vaikutuksia Päijänteen vesistöön, Päijänteen Natura 2000 -alueeseen tai Päijänteen kansallispuiston luontoarvoihin.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei muodosteta uusia rakennuspaikkoja, vaan rakentaminen kohdistuu pääosin voimassa olevan kaavan mukaiselle alueelle. Rakennuspaikkojen rakentaminen ei kohdistu aivan länsipuolisen naapurutilan rakentamisalueen viereen, eikä kaavan toteutumisesta aiheudu normaalista rantarakentamisesta tai loma-asumisesta poikkeavaa merkittävää häiriötä lähiympäristön vanhoille rakennuspaikoille tai päinvastoin. Vastarannan loma-asutuskin sijaitsee sen verran kaukana (lyhimmillään n. 190 m.), että kesäasutuksen tai veneliikenteen lisääntymisellä ei voida katsoa olevan merkittävää haittaa lähistöllä sijaitsevien vanhojen rakennuspaikkojen asukkaille. Alueella ei ole tällä hetkellä tiestöä, ja kulkuyhteydet tulevat rakentumaan voimassa olevan kaavan mukaisesti tilan länsirajan vierestä kohti koillista ja Mustalahdentietä.

Alue on ollut pieneltä osin yhden saunamökin omistajan virkistyskäytössä. Lisäksi Mustalahdenkärjen länsirannan puolivälissä sijaitsevan pienen hiekkarannan ympäristöä on myös käytetty virkistykseen. Muutoin suunnittelun alueen rannoilla ei ole huomioitavaa merkitystä yleisen virkistyskäytön kannalta, koska alueella ei ole erityisiä yleiseen virkistyskäyttöön houkuttelevia kohteita (esim. luonnonsatamat, avokallioalueet). Suunnittelun alueen ranta-alueiden kivikkoisuus rajoittaa ja monin paikoin myös estää suunnittelun alueen rantojen jokamiehenoikeudella tapahtuvan liikkumisen.

Päijänteen kansallispuistoon kuuluvat ranta-alueet tarjoavat riittävästi yhtenäistä rakentamaton rantaan yleiseen virkistyskäyttöön. Kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta yleisen virkistyskäytön kannalta. Kokonaisuutena tarkasteltuna kaavamuutoksen sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä.

5.4.4 Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella ei muodosteta uusia rakennuspaikkoja ja kaavaan tehtävät muutokset ovat vähäisiä. RA-tonttien rajauksia on tarkistettu maastokäynnin yhteydessä ja tonttien pinta-aloja kasvatetaan lähinnä syvyysuunnassa. Merkittävin muutos on yhden tontin siirtäminen itäosasta länsiosaan, mikä lähinnä tiivistää rakentamisaluetta. Suunnittelualueelle jää yhtenäistä vapaata rantaan tällöin myös enemmän. Kaavan läntisin RA-tontti jää voimassa olevan ranta-asetuksen mukaiselle paikalle, n. 60 metrin etäisyydelle Pappilan tilan länsipuolisesta kiinteistörajasta. Arvioidaan, että kaavamuutos ei muuta merkittävästi nykyistä rantarakentamisen yhdyskuntarakennetta verrattuna alueella jo voimassa olevaan kaavaan.

5.4.5 Taloudelliset vaikutukset

Ranta-alueiden rakennusoikeuden määrittäminen kaavalla jäsentää ja turvaa ranta-alueisiin liittyvät taloudelliset arvot. Voidaan arvioida, että kaavan muutos nostaa Pappilan tilan arvoa nykyisestä mm. kasvaneiden tonttikokojen, parantuneiden rakentamisolosuhteiden ja lisääntyneen rakennusoikeuden myötä.

5.4.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kaavan muutoksella ei vaikeuteta Padasjoen kunnan muiden ranta-alueiden maanomistajien mahdollisuuksia hyödyntää ranta-alueitaan vastaavalla tavalla ominaisuuksiltaan samankaltaisissa olosuhteissa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei sijaitse merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä, Maaperän tilan tietojärjestelmään merkittävät kuormittajat (Ympäristö- ja paikkatietopalvelu OIVA 28.3.2013) tai muita ympäristön häiriötekijöitä, eikä kaavamuutoksella myöskään sellaisia synny.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

RA Loma-asuntojen korttelialue.

Kullekin tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 250 m².

Rakennusten etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m. Rakennusten, joiden pinta-ala on suurempi kuin 150 m², etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m.

Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus voidaan kuitenkin rakentaa myös kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, vähintään 15 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m²:ä suuremmat saunarakennukset tulee sijoittaa kaavan päärakennusalueelle. Saunojen harjakorkeus saa olla enintään 3,5 m.

M Maa- ja metsätalousalue.

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

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— Ohjeellinen tontin / rakennuspalkan raja.

1 Korttelin numero.

1 Ohjeellinen tontin numero.

1/2 k 1 u 1/2 Roomalainen numero osoittaa vaihtoehtoiset rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimmat sallitut kerrosluvut. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. / Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

--- Rakennusala.

ajo Ohjeellinen ajoyhteys.

Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää.

Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Loma-asuntojen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metri vesistön ylävesirajaa (Päijänne +79,41m) korkeammalla.

RA-tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.

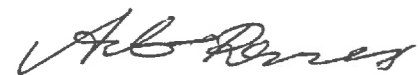
RA-alueiden vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Padasjoen kunnan määräysten mukaisesti.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava toteutuu maanomistajan hyödyntäessä kaavan mukaista rakennusoikeutta, ja rakentaminen toteutuu maanomistajan määräämän aikataulun mukaisesti. Rakentamisalueiden toteutumisesta valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Ranta-asemakaava-alueella ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus) maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä (MRL 128 §). Maisematyöluvan ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen tai kunnan määräämä muu viranomainen.

Hämeenlinnassa 28.7.2014, 9.2.2015
Ympäristönsuunnittelu Oy Pirkanmaa



Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK)



Piia Tuokko
ympäristösuunnittelija (ylempi AMK)

PADASJOKI

Päijänne, Mustalahti ja Koskenlahti

Osa tilasta Pappila 576-412-1-19

MUSTANLAHDENKÄRJEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)
3.3.2014, 31.3.2014, 28.7.2014, 9.2.2015

Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan muutos
Kunta: Padasjoki (576)
Kylä: Pappila (412)
Tila: Osa tilasta Pappila 576-412-1-19

Kaavan laadittaja:

Padasjoen seurakunta
Puistotie 12, 17500 Padasjoki

Yhteyshenkilöt:

Tapio Mattila
tapio.mattila@evl.fi
puh. 040 749 0036

Teuvo Hyryläinen
teuvo.hyrylainen@evl.fi
puh. 040 749 0035

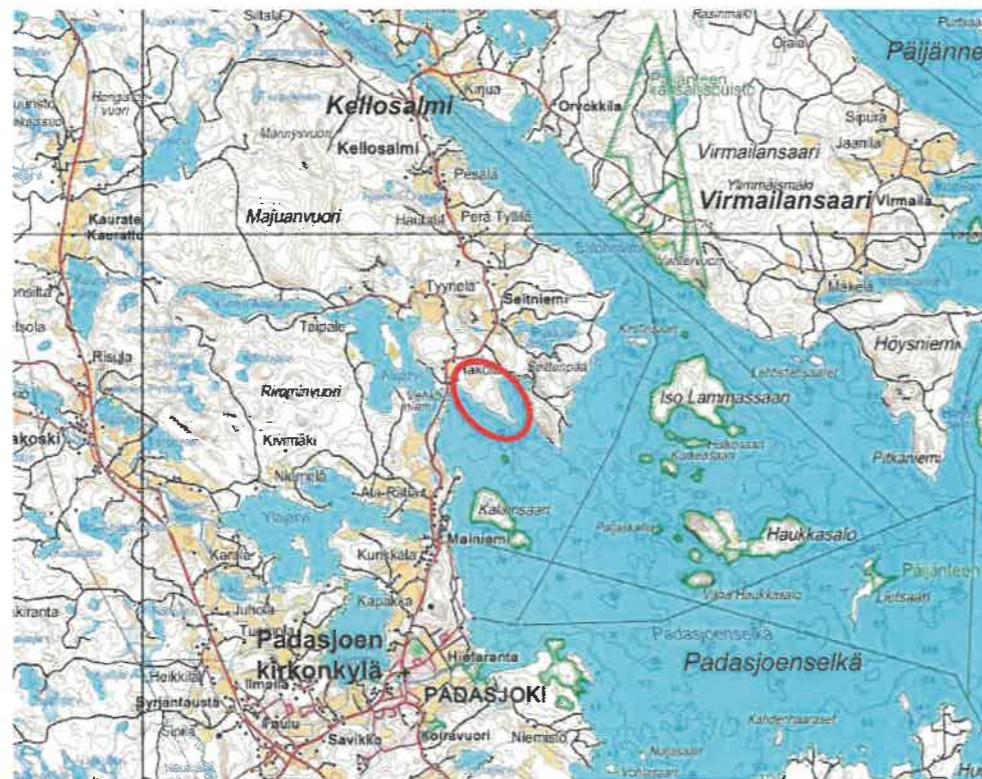
Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Yhteyshenkilöt: Arto Remes ja Piia Tuokko
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA
etunimi.sukunimi@ymparistonsuunnittelu.fi
puh. 040 162 9193, 040 162 9194

Suunnittelualue ja nykyinen maankäyttö

Suunnittelualue sijaitsee Päijänteen Mustanlahdenkärjen ranta-alueella, n. 7 km Padasjoen kirkonkylältä pohjoiseen (Kuva 1). Ranta-asemakaavan muutos laaditaan Pappilan kylän (412) tilan Pappila (RN:o 1:19) alueelle (Kuva 2). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 24,6 ha ja alueeseen kuuluu noin 2 km Päijänteen rantaviivaa.

Suunnittelualueen maankäyttöä ohjaa 7.5.1997 voimaan tullut Mustanlahdenkärjen rantakaava. Kaavamuutos koskee koko kaava-alueita, johon kuuluu 11 omarantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa sekä maa- ja metsätalousaluetta. Rakennuspaikoista vain 1 on rakentunut. Muutoin alue on metsätaloukskäytössä. Suunnittelualueelle ei ole rakennettu tiestöä.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (esitettyä punaisella ympyrällä).



Kuva 2. Tiian Pappila RN:o 1:19 rajausta suunnittelualueen osalta (punaisella).

Tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa kaavan tonttikohdainen rakennusoikeuden määrä voimassa olevan kaavan 140 k-m²:sta Padasjoen kunnan Pääjärven ranta-osayleiskaavan ja nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 250 k-m²:iin. Lisäksi tonttikohdaiset rakentamisalueet määritetään uudelleen erityisesti syvyyssuunnassa ja tonttien sijoittelua tarkistetaan vähäisessä määrin maasto-olosuhteet huomioiden Mustalahdenkärjen etelärannan osalla.

Aiemmat suunnitelmat ja päätökset

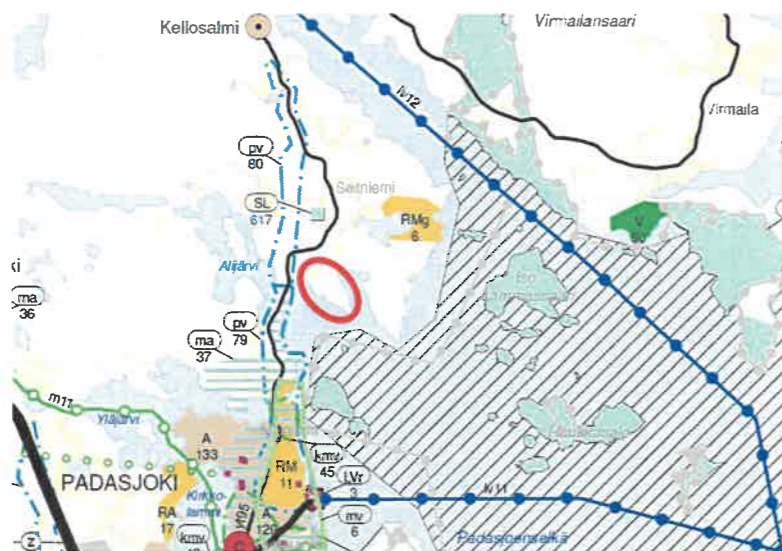
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

Valtioneuvoston hyväksymät tarkistettavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava on vahvistettu 11.3.2008.

Maakuntakaavassa ei ole osoitettu merkintöjä suunnittelualueelle.

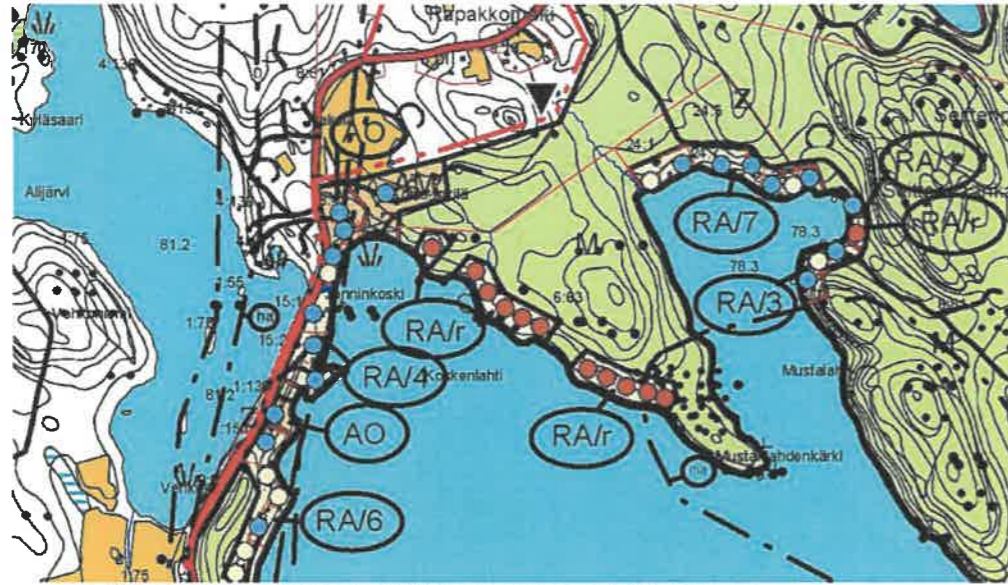


Kuva 3. Ote Päijät-Hämeen voimassa olevasta maakuntakaavasta.

Päijät-Hämeen uuden maakuntakaavan valmistelu on aloitettu ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä vuonna 2012. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä kaavassa.

Yleiskaava

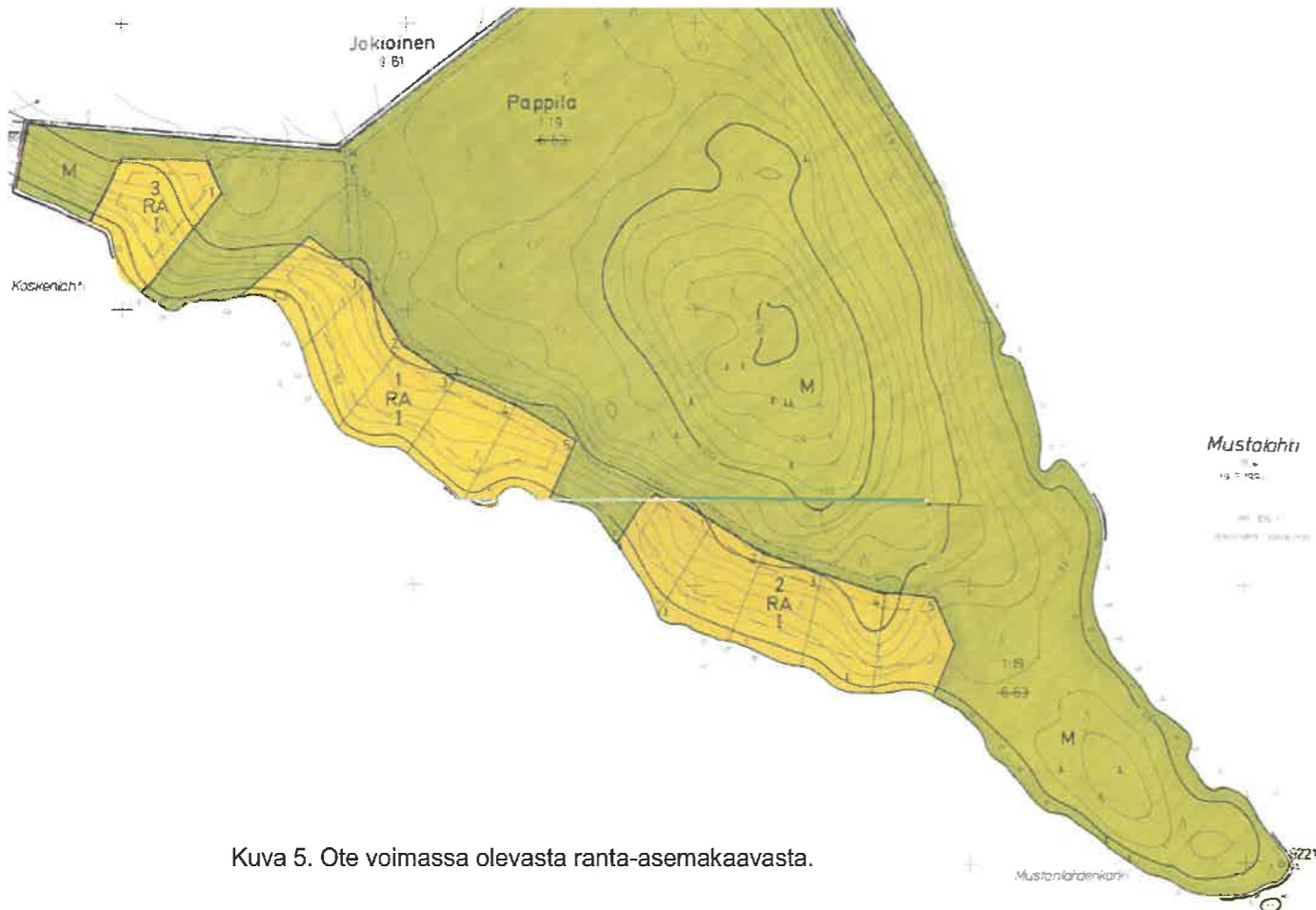
Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaava on tullut voimaan 14.10.2002. Rantaosayleiskaavassa on osoitettu alueelle 11 ranta-asemakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa (RA/r). Mustanlahdenkärjen kaakkoisosassa on osoitettu kaavassa maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma).



Kuva 4. Ote Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaavasta.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Mustanlahdenkärjen rantakaava, joka on tullut voimaan 7.5.1997 (Kuva 5). Kaavassa on osoitettu suunnittelualueelle 11 omarantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala/rakennuspaikka saa olla enintään 140 k-m². Muilta osin alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Alueen ajoyhteydet on osoitettu järjestettäväksi Mustalahdentieltä käsin.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Padasjoen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 5.3.2012.

Pohjakartta

Kaavamuutoksen pohjakarttana käytetään 1:2000 -mittakaavaista voimassa olevan ranta-
asemakaavan pohjakarttaa, joka on hyväksytty 19.8.1996.

Olemassa oleva selvitysaineisto

Kulttuurimaisema ja rakennettu ympäristö

- RKY 2009 on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.
- Maakuntakaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt: Henrik Wager (2006). Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö. Päijät-Hämeen liitto, MARY-selvitys.
- Tarkemmin Padasjoen kunnan rakennuskantaa on selvitetty Hämeen ympäristökeskuksen toimesta, josta julkaisuna 111 / 2006 (Teija Ahola) Rakennusinventointi – Padasjoki.
- Hämeen ympäristökeskus (04/2007). Kulttuuriympäristöjen Häme. Hämeen alueellinen kulttuuriympäristöohjelma 2007-2013.

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin tai arvokkaisiin maisema-alueisiin. Alue ei ole maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä eikä alueelta ole inventoitu arvokkaita rakennuskohteita.

Arkeologia

- Lahden kaupunginmuseo ja Päijät-Hämeen maakuntamuseo ovat laatineet Padasjoen arkeologisen perusinventoinnin vuonna 2003: Timo Sepänmaa (2003). *Padasjoki, arkeologinen perusinventointi*. Lahden kaupunginmuseo, Päijät-Hämeen maakuntamuseo.
- Päijät-Hämeen liitto on julkaissut ajantasaisen luettelon kaikista maakunnan tunnetuista esihistoriallisen ja historiallisen ajan suojelluista muinaisjäänneksistä, jotka olivat tiedossa lokakuussa 2007: *Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäänneksiset* (2008). Päijät-Hämeen liitto, A169.
- Museoviraston muinaisjäännekserekisteri.

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain mukaisia kiinteitä muinaisjäänneksiä.

Luonnonympäristö

- Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaavan luontoselvitys
- Metsäsuunnitelma (Päijät-Hämeen Metsänhoitoyhdistys)

Muuta

- Maakuntakaavan selvitykset
- Rantaosayleiskaavan selvitykset
- Voimassa olevan ranta-asemakaavan aineistot

Ranta-asemakaavaa varten laadittavat selvitykset

Ranta-asemakaavan muutosta varten ei ole tarpeen laatia uusia selvityksiä.

Vaikutusalue

Välittömään vaikutusalueeseen kuuluvat naapuritilojen lisäksi Koskenlahden pohjukkaan sijoittuvat kiinteistöt. Kaavan vireille tulon ja nähtävillä olon tarkempi tiedottaminen kirjeitse kohdistetaan ko. alueen maanomistajille.

Osalliset

Naapuritilojen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaiset

- Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen liitto ja Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Padasjoen kunnan hallintokunnat: tekninen lautakunta ja valvontajaosto.

Kaavaprosessi

Vireille tulovaihe	<ul style="list-style-type: none">• Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja alustavan kaavaluonnoksen laatiminen• Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu• Kuulutus ja tiedottaminen kaavan vireille tulosta sekä OAS:sta• OAS nähtävillä (30 vrk)
Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	<ul style="list-style-type: none">• Kuulutus ja tiedottaminen kaavan valmisteluvaiheen aineistojen nähtävillä asettamisesta• Aineistot nähtävillä (30 vrk)• Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta• Viranomaislausunnot valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta
Kaavaehdotusvaihe	<ul style="list-style-type: none">• Kaavaehdotus nähtävillä (30 vrk)• Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus nähtävillä oloaikana• Viranomaislausunnot, tarvittaessa neuvottelu
Hyväksymisvaihe	<ul style="list-style-type: none">• Ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää Padasjoen kunnanvaltuusto• Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen

Arvioitavat vaikutukset

Ranta-asemakaavatyössä arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia seuraavasti:

ARVIOITAVAT TEKIJÄT	SISÄLTÖ
Ympäristövaikutukset	Luonnonympäristön arvot, maisema-arvot Vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet Rakennettu ympäristö
Sosiaaliset vaikutukset	Vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat Virkistystarpeet: veneilijät yms. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu
Yhdyskuntarakenne	Tiestön rakentamistarve, liikenne Vesihuollon järjestäminen Rantojen yhdyskuntarakenne Rakentamisesta vapaat rannat
Taloudelliset vaikutukset	Kiinteistön arvo, kuntatalous

Alustava aikataulu

TYÖVAIHE	AJANKOHTA
Aloituskokouksen viranomaisneuvottelu	26.3.2014
Vireilletulo ja oas nähtävillä	5.5. –4.6.2014
Kaavaluonnos nähtävillä	2.10.–3.11.2014
Kaavaehdotus nähtävillä	Tavoite 03-04 / 2015
Kaavan hyväksyminen	Tavoite 05-06 / 2015

Yhteystiedot ja palaute

Ranta-asemakaavan suunnittelutyöstä vastaa Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaan Hämeenlinnan toimisto. Padasjoen kunnan yhteyshenkilönä kaavatyössä on kunnanjohtaja Heikki Jaakkola. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, mielipiteet kaavan valmisteluvaiheessa sekä muistutukset kaavaehdotuksesta tulee osoittaa kirjallisesti Padasjoen kunnanhallitukselle.

Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Arto Remes ja Piia Tuokko
Sibeliuksenkatu 11 B 1, Hml
etunimi.sukunimi@ymparistonsuunnittelu.fi
p. 040 162 9193, 040 162 9194

Padasjoen kunta

Kunnanhallitus
PL 35
17501 PADASJOKI
heikki.jaakkola@padasjoki.fi
p. 03 552 9221, 040 580 5410



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	576 Padasjoki	Täyttämispvm	24.07.2014
Kaavan nimi	Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.04.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	24,6376	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	24,6376

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 1,97
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 11 Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 11 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	24,6376	100,0	2750	0,01	0,0000	1210
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	5,6352	22,9	2750	0,05	2,2737	1210
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	19,0024	77,1	0		-2,2737	0
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 [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutokset [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutokset [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutokset [k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinmät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	24,6376	100,0	2750	0,01	0,0000	1210
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	5,6352	22,9	2750	0,05	2,2737	1210
RA	5,6352	100,0	2750	0,05	2,2737	1210
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	19,0024	77,1	0		-2,2737	0
M	19,0024	100,0	0		-2,2737	0
W yhteensä						

PADASJOKI

PAPPILA

MUSTANLAHDENKÄRJEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

Osa tilasta Pappila 576-412-1-19.
Ranta-asemakaavan muutos koskee loma-asuntojen kortteleita 1-3 sekä maa- ja metsätalousaluetta.
Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 1 ja 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- RA** Loma-asuntojen korttelialue.
Kullekin tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 250 m². Rakennusten etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m. Rakennusten, joiden pinta-ala on suurempi kuin 150 m², etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus voidaan kuitenkin rakentaa myös kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, vähintään 15 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m²:ä suuremmat saunarakennukset tulee sijoittaa kaavan päärakennusalueelle. Saunojen harjakorkeus saa olla enintään 3,5 m.
- M** Maa- ja metsätalousalue.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.
1 Korttelin numero.
1 Ohjeellinen tontin numero.
1/2 k l u 1/2 Roomalainen numero osoittaa vaihtoehtoiset rakennusten, rakennuksen tai sen suurimmat sallitut kerrosluvut. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. / Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- Rakennusala.
--- Ohjeellinen ajoyhteys.

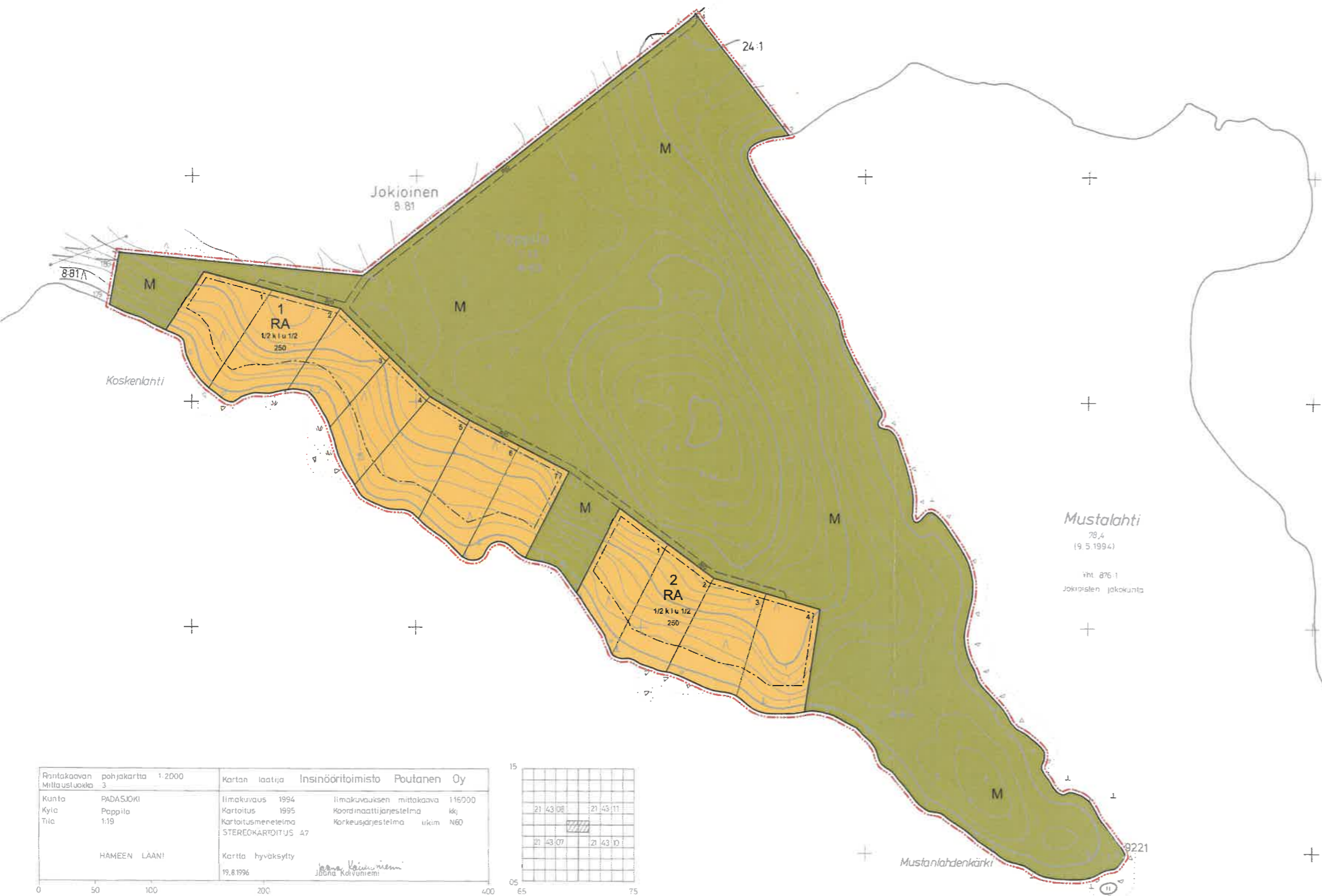
Kaavassa esitetyt tonttien lukumäärä ei saa ylittää.
Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaliltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.
Loma-asuntojen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metri vesistön ylävesirajaa (Päijänne +79,41m) korkeammalla.
RA-tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.
RA-alueiden vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Padasjoen kunnan määräysten mukaisesti.

Hämeenlinnassa 28.7.2014
Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

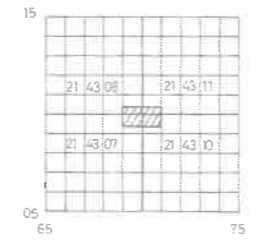
Arto Remes maanmittausinsinööri (AMK) Piia Tuokko ympäristösuunnittelija (ylempi AMK)



Tämä ranta-asemakaavan muutos on Padasjoen kunnanvaltuuston hyväksymä .2015 §
Voimaantulo



Rantakaavan Mittausuokko	pohjakartta 1:2000	Kartan laatija	Insinööritoimisto Poutanen Oy
Kunta	PADASJOKI	Ilmakuvaus	1994
Kylä	Pappila	Kartoitus	1995
Tiia	1:19	Kartoitusmenetelmä	STEREOKARTOITUS A7
	HAMEEN LÄÄNI	Kartta hyväksytty	19.8.1996
		Ilmakuvausmittakaava	1:16000
		Koordinaattijärjestelmä	kk
		Korkeusjärjestelmä	ukim N60
		Kartta tekijä	Jouko Kallio



PADASJOKI

Päijänne, Mustalahti ja Koskenlahti

Osa tilasta Pappila 576-412-1-19

MUSTANLAHDENKÄRJEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS



KAAVASELOSTUS

17.11.2016

Tämä kaavaselostus koskee 20.3.2015 päivättyä Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavamutoksen kaavakarttaa.

Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan muutos
Kunta: Padasjoki (576)
Tila: Osa tilasta Pappila 576-412-1-19

Kaavan laadittutaja ja alueen maanomistaja:

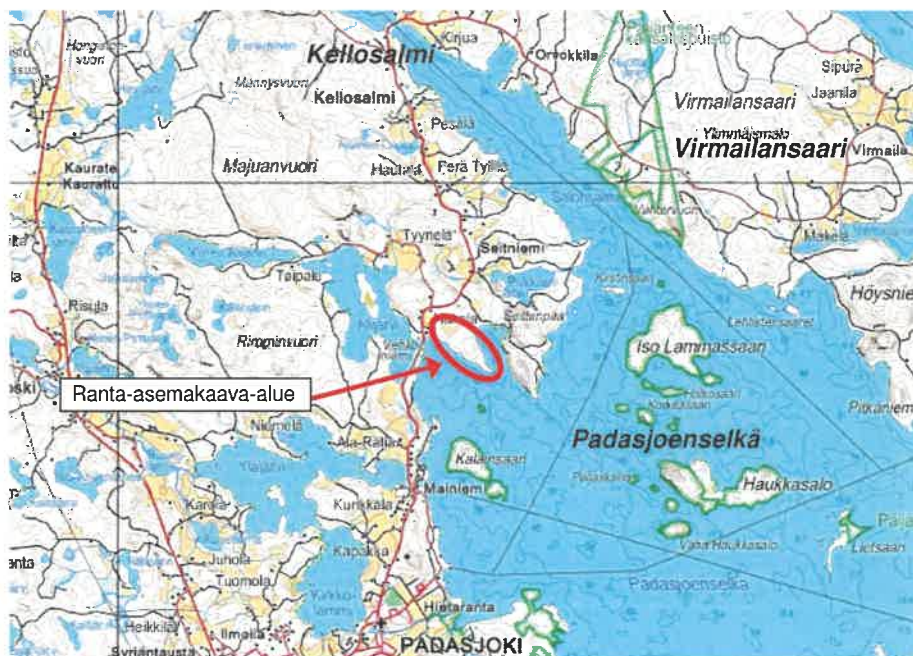
Padasjoen seurakunta

Yhteyshenkilö:
Kati Liikonen
kati.liikonen@evl.fi
puh. 040 749 0035

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

Vireille tulo: Ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin 25.4.2014.

Kaava-alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Padasjoen kunnan pohjoisosassa Päijänteen Mustanlahdenkärjen ranta-alueella. Ranta-asemakaavan muutos laaditaan osalle tilaa Pappila RN:o 576-412-1-19.



Kaavan nimi ja tarkoitus: Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena on nostaa kaavan tonttikohmainen rakennusoikeuden määrä voimassa olevan kaavan 140 k-m²:sta Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaavan ja nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 250 k-m²:iin. Lisäksi tonttikohtaisat rakentamisalueet määritetään uudelleen erityisesti syvyyssuunnassa ja tonttien sijoittelua tarkistetaan vähäisessä määrin maasto-olosuhteet huomioiden Mustanlahdenkärjen etelärannan osalla.

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:

Padasjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt ranta-asemakaavan muutoksen . .2017 § .

Voimaantulo:

SISÄLLYSLUETTELO

2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2 RANTA-ASEMAKAAVA	5
2.3 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	10
3.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	10
4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	13
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	13
4.3.1 Osalliset	13
4.3.2 Vireille tulo	13
4.3.3 Hallinnollinen käsittely	13
4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	13
4.3.5 Viranomaisyhteistyö	14
4.4 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	14
5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1 KAAVAN RAKENNE	15
5.1.1 Mitoitus	15
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	15
5.3 ALUEVARAUKSET	15
5.3.1 Korttelialueet	15
5.3.2 Muut alueet ja kulkuyhteydet	16
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	18
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset	19
5.4.4 Yhdyskuntarakenne	19
5.4.5 Taloudelliset vaikutukset	20
5.4.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	20
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	20
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	21
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake (tilasto)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireille tulovaihe

Ranta-asemakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajien aloitteesta keväällä 2013.

26.3.2014 järjestettiin Hämeen ELY-keskuksessa kaavoituksen alkuvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, 77§, MRA 18 §). Läsnä olivat Hämeen ELY-keskuksen, Padasjoen kunnan, maanomistajan sekä kaavan laatijan edustajat. (muistio)

Padasjoen kunnanhallitus päätti kokouksessaan 22.4.2014 § 72 Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä asettamisesta. Kaavan vireille tulosta sekä OAS:n nähtävillä olosta kuulutettiin 25.4.2014 Padasjoen Sanomissa sekä kunnan ilmoitustaululla. Naapuritilojen ja Koskenlahden pohjukassa sijaitsevien kiinteistöjen maanomistajille lähetettiin kaavan vireille tulosta tiedotuskirje. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä 5.5.–4.6.2014. Osalliset eivät antaneet yhtään mielipidettä OAS:sta.

Valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Padasjoen kunnanhallitus päätti kokouksessaan 22.9.2014 § 139 Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan muutosluonnoksen ja kaavan muun valmisteluaineiston nähtävillä asettamisesta. Kaavaluonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto pidettiin yleisesti nähtävillä 2.10.–3.11.2014 Padasjoen kunnan teknisessä toimistossa ja kunnan Internet-sivuilla.

Kaavaluonnosaineistoista pyydettiin viranomaisten lausunnot. Päijät-Hämeen liitto ilmoitti, ettei näe tarpeelliseksi antaa lausuntoaan kaavasta. Lausuntonsa antoivat Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen maakuntamuseon arkeologinen ja rakennuskulttuuriryksikkö sekä Padasjoen kunnan Valvontajaosto ja Tekninen lautakunta. Hämeen ELY-keskus pyysi lausunnossaan täsmentämään kaavan rakennuspaikkojen kerrosluvun määrystä, ettei synny käsitystä kolmesta mahdollisesta kerroksesta. Viranomaisilla ei ollut muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta jätettiin yksi rajanaapurin mielipide, jonka perusteella kaavan rakennuspaikkojen sijoittelua muutettiin. Kaavaluonnoksen korttelin 1 tontti 1 siirrettiin luonnoksen korttelin 2 Mustanlahdenkärjen puoleiseen reunaan. Kaavaehdotuksessa kortteliin 1 osoitettiin siten kuusi ja kortteliin 2 viisi loma-asuntotonttia.

Kaavaehdotusvaihe

Ranta-asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyt Padasjoen kunnanhallituksessa 16.2.2015 § 31, 2.3.2015 § 39. Kunnanhallitus päätti 16.2.2015 siirtää asian seuraavaan kokoukseen ja 2.3.2015 siirtää asian käsittelyä Padasjoen seurakunnan pyynnöstä uuden tarkennetun ranta-asemakaavaehdotuksen laatimiseksi.

Ranta-asemakaavan muutosehdotuksen käsittely Padasjoen kunnanhallituksessa xx.xx.2016 § xx. Kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen ja päättää kaavaehdotuksen asettamisesta yleisesti nähtävillä sekä lausuntojen pyytämisestä. Kaavaehdotusaineistot pidetään yleisesti nähtävillä (30 vrk). Viranomaisilta pyydetään lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää aineistosta kirjallinen muistutus.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava-alue sijaitsee Padasjoen kunnan pohjoisosassa Päijänteen länsirannalla, Mustanlahdenkärjessä. Ranta-asemakaavan muutos koskee osaa tilasta Pappila RN:o 576-412-1-19.

Ranta-asemakaavalla muodostuu kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joille on osoitettu yhteensä 11 omarantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti. Muutoin kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kaava toteutuu maanomistajan hyödyntäessä kaavan mukaista rakennusoikeutta. Kaavan mahdollistama rakentaminen toteutuu maanomistajan määräämän aikataulun mukaisesti.

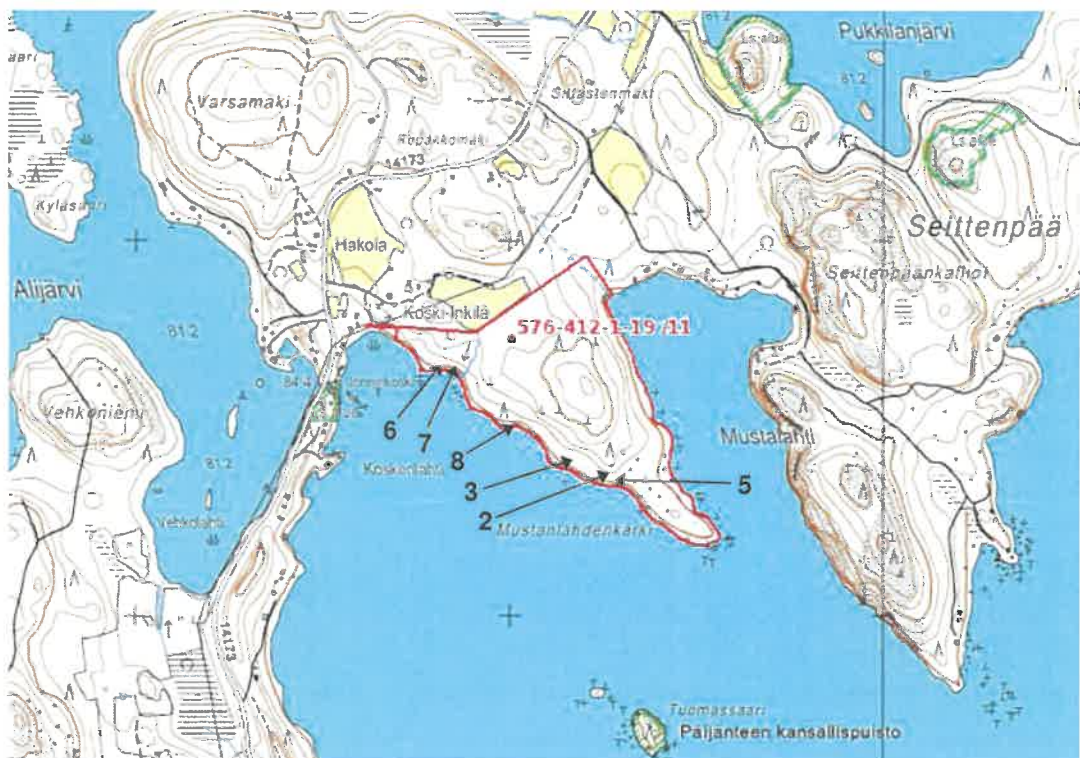
Kaavan rakentamisalueen toteutumista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Padasjoen kunnan pohjoisosassa Päijänteen Mustanlahdenkärjen ranta-alueella (Kuva 1). Alue on pääosin metsätalouskäytössä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 24,6 ha ja alueeseen kuuluu noin 2 km Päijänteen rantaviivaa. Alueelta on matkaa n. 7 km Padasjoen kirkonkylälle.



Kuva 1. Tilan Pappila RN:o 1:19 rajausta (punaisella) suunnittelualueen osalta. Kaavaselostuksessa esitettyjen valokuvien kuvauspaikat on numeroitu kartalle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Alue on pääosin tavanomaista metsätalouksikäytössä olevaa talousmetsää, ojittamatonta kangasta. Alueen rannat nousevat paikoin melko jyrkästi (Kuva 2). Myös monet kivikot ja suuret lohkareet antavat oman ilmeensä alueelle ja toimivat maamerkkeinä alueella (Kuva 3). Valokuvien kuvauspaikat on esitetty kohdan 3.1.1 kartassa numeroin.



Kuva 2. Alueen eteläosan rantakalliot.

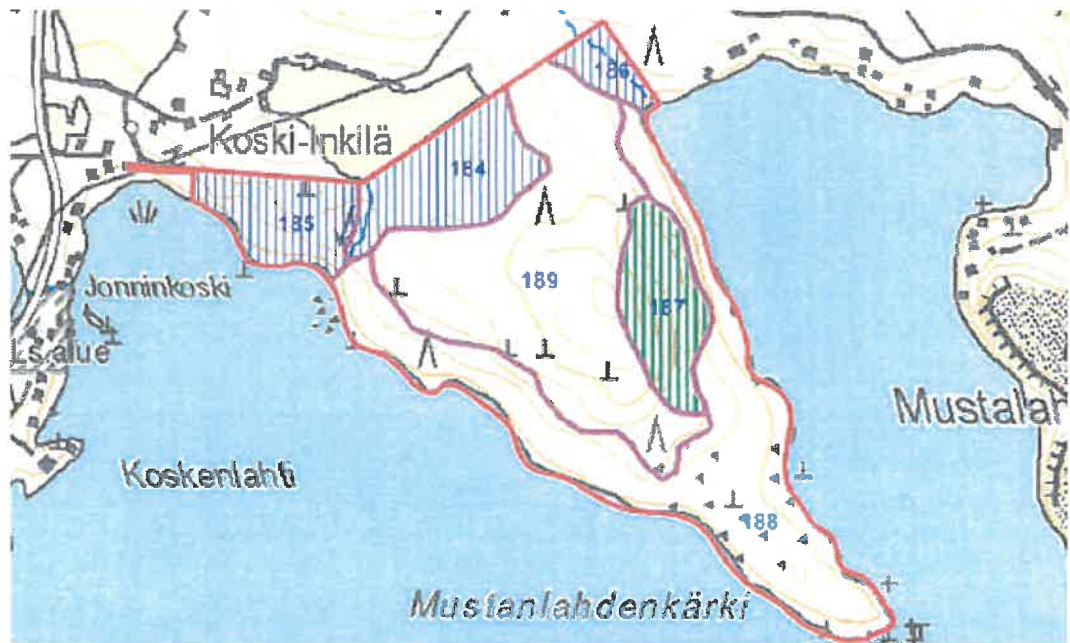


Kuva 3. Rannan kivikkoa ja Koskenlahden vastarantaa.

Vuoden 2003 Päijänteen rantaosayleiskaavassa alueella ei ole arvioitu olevan erityisiä luontoarvoja, mutta toisaalta ranta-asetmakaavoitettuja rantoja ei myöskään tutkittu tarkasti. Rantaosayleiskaavan yhteydessä tehdyn luontoinventoinnin (Jaakko Pöyry Group 2003) mukaan suunnittelualueelta on huomioitu vain Mustanlahdenkärjen niemekkeen eteläisimmän osan maisema-arvot. Kohde on arvioitu maisemallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi, joka tulisi pyrkiä jättämään rakentamisen ulkopuolelle. Mikäli se ei ole mahdollista, tulee luonto- ja maisema-arvot huomioida rakennuspaikkaa valittaessa sekä kaavamääräyksin. (Kuva 5)

Päijät-Hämeen metsänhoitoyhdistys on tehnyt alueelle metsänhoitosuunnitelman vuonna 2012 (Kuva 4). Suunnitelmassa kuvataan alueen metsiä seuraavasti:

- Kuvio 184: Lehto ja vastaava suo, hienojakoinen kangasmaa, pääpuulaji kuusi (2,5 ha)
- Kuvio 185: Lehtomainen kangas, kivinen keskikarkea tai karkea kangasmaa, pääpuulaji mänty (2,0 ha)
- Kuvio 186: Lehtomainen kangas ja vastaava suo, kivinen keskikarkea tai karkea kangasmaa, pääpuulaji kuusi (0,7 ha)
- Kuvio 187: Tuore kangas, kivinen keskikarkea tai karkea kangasmaa, pääpuulaji kuusi (2,0 ha)
- Kuvio 188: Kuivahko kangas, kivinen keskikarkea tai karkea kangasmaa, pääpuulaji mänty (8,7 ha)
- Kuvio 189: Kuivahko kangas ja vastaava suo, kivinen keskikarkea tai karkea kangasmaa, pääpuulaji mänty (8,6 ha)



Kuva 4. Ote alueelle laaditusta metsäsuunnitelmakartasta. (Päijät-Hämeen metsänhoitoyhdistys)

Maisema

Suunnittelualueelta avautuvat maisemat suuntautuvat pääosin Koskenlahden vastapuolen mannerrannalle sekä Kalainsaaren (Kuva 6). Päijänteeltä päin katsottuna alue jää Seittenpään ja Kalainsaaren taakse, jolloin alueelle avautuu melko kapea näkymä. Päijänteen rantaosayleiskaavan selostuksessakaan ei ole huomioitu erityisemmin suunnittelualueelle avautuvia maisemia. Lähialueen maisemaa on kuvattu seuraavasti:

Alue 1: Padasjoenselän luoteisosa.

Laajahko avoin järvenselkä, joka rajautuu pohjoisessa Seittenpään niemeen ja Isoon Lammassaareen. Idässä maisematilaa rajaa Haukkasalo. Lännessä alue rajautuu Padasjoen taajaman rantalinjaan. Pohjoisessa alueen näkymiä hallitsee Virmailansaaren ylimmäisenmäki. Alueen rantatyytit vaihtelevat pohjoisosan karuista harvapuustoisista kalliorannoista länsipuolen matalapiirteisiin ja peitteisiin rantoihin. Padasjoenselän maamerkeiksi muodostuvat Seittenpään esiin työntyvät kallioiset niemenkärjet sekä Haukkasalon ja Lammassaaren läheiset saariryhmät.



Kuva 5. Alueen eteläosan kivikkoisia rantoja.



Kuva 6. Padasjoenselkä, Tuomassaari ja Kalainsaaret.

Luonnonsuojelu ja Natura 2000

Suunnittelualueella ei sijaitse toteutettuja suojelualueita (Ympäristö- ja paikkatietopalvelu OIVA). Alueelta ei myöskään tunneta luonnonsuojelun mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä. Suunnittelualueen eteläpuolella n. 500 metrin päässä sijaitseva Tuomas-

saari kuuluu Päijänteen Natura 2000 -alueeseen ja Päijänteen kansallispuiston alueeseen.

Päijänteen Natura 2000 -alue (FI0335003)

*Päijänteen alue käsittää kymmeniä rakentamattomia saaria ja luotoja sekä osia asutusta saarista. Kirkas- ja puhdasvetinen Päijänne on karu järvi, joka kuuluu pohjaruusu-kekasvillisuuden luonnehtimaan järviyhteyksiin. Kalalajistoon kuuluu runsaasti vaate-
liaita lohikaloja, kuten siika, muikku ja taimen. Päijänteen alue on suurten sisävesien linnuston suojelun kannalta tärkeä. Osa kohteesta on Päijänteen kansallispuistoa.
(www.ymparisto.fi)*

Vesistö

Suunnittelualue sijaitsee Päijänteellä, joka on Kymijoen vesistön pääjärvi ja Suomen toiseksi suurin järvi. Päijänteen selkävedet ovat laadultaan erinomaisia, kun taas suljettumilla ja rannanläheisillä alueilla vedenlaatu on hyvää. Vesistönä Päijänne tarjoaa erinomaiset virkistyskäyttömahdollisuudet. Koskenlahden ja Mustalahden alueet sijaitsevat Padasjoenselän luoteisosassa, josta ei ole vesiyhteyttä muualle. Koskenlahti on pohjukastaan n. 190 metriä leveä ja lahti levenee hyvin nopeasti siten, että vastarannan rakennuskantaa ei enää erota maisemasta. Lähin laivaväylä kulkee n. 1,5 km päässä johtaan mm. Mainiemen satama-alueelle, jonne on matkaa n. 2 km.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja rakennuskanta

Suunnittelualan maankäyttöä ohjaa 7.5.1997 voimaan tullut Mustalahdenkärjen rantakaava, jonka aluetta kaavamuutos koskee ja johon kuuluu 11 omarantaista lomiasuntojen rakennuspaikkaa. Rakennuspaikoista vain yksi on rakentunut Koskenlahden pohjukan itärannalle (Kuva 7). Lisäksi Mustalahdenkärjen länsirannan puolivälissä sijaitsevan pienen hiekkarannan yhteyteen on joku pystyttänyt kevyen telttasauunan (Kuva 8). Hiekkarannan ”lomaviettopaikkaan” on ilmeisesti kuljettu veneellä.

Koskenlahden länsiranta ja Mustalahden pohjukan ranta-alueet ovat laajemmin tarkasteltuna rakentuneet varsin tehokkaasti. Lähitöllä sijaitsee myös maatiloja sekä muuta vakituista asutusta, koska Padasjoen palvelut sijaitsevat melko lyhyen matkan päässä.



Kuva 7. Saunarakennus Koskenlahden itärannalla.



Kuva 8. Etualalla suunnittelualan pieni hiekkaranta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualan julkiset ja kaupalliset peruspalvelut löytyvät Padasjoen kirkonkylältä, jonne on matkaa noin 7 km. Mainiemen leirintäalueella ja satamassa, n. 3 km päässä, on

joitakin palveluita ja elinkeinotoimintaa. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä harjoitetaan pääasiallisena elinkeinona maa- ja metsätaloutta.

Liikenne

Suunnittelualueelle ei ole rakennettu tiestöä. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alueen ajoyhteydet on osoitettu järjestettäväksi pohjoispuoliselta Mustalahdentieltä käsin, joka erkanee Kellosalmentieltä (14173).

Ranta-asemakaavan muutosprosessin yhteydessä on tehty 27.5.2016 esisopimus naapuritilan Koski-Inkilän 576-404-8-81 omistajan Olli Mäkisen ja Padasjoen seurakunnan kesken siitä, että tieoikeus Padasjoen seurakunnan omistamalle Pappilan tilalle 576-412-1-19 muodostetaan Koski-Inkilän 576-404-8-81 tilan kautta, Mustalahden yksityiseltä. Samalla on sovittu, että Koski-Inkilän tilalle 576-404-8-81 ja sen omistajalle Olli Mäkiselle luovutetaan Pappilan tilasta 576-412-1-19 noin 5 m leveä ja noin 85 m pitkä maa-alue ja että Mustalahden ranta-asemakaavan muutos toteutetaan 20.3.2015 päivätyn kaavaehdotuksen mukaisesti. Pappilan tilalle 576-412-1-19 muodostettava tieoikeus, Pappilan tilasta 576-412-1-19 luovutettava maa-alue sekä 20.3.2015 päivätty kaavaehdotus on esitetty esisopimuksen liitteinä. Kirkkovaltuusto on hyväksynyt esisopimuksen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologia

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueisiin.

Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueen muinaisjäännöksiä koskevana selvitysaineistona on käytetty Padasjoen arkeologista perusinventointia (2003), Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset -julkaisua vuodelta 2008 sekä Museoviraston muinaisjäännosrekisteriä.

Virkistyskäyttö

Alue on ollut pieneltä osin yhden saunamökin omistajan virkistyskäytössä. Mustalahdenkärjen länsirannan puolivälissä sijaitsevan pienen hiekkarannan ympäristöä on myös käytetty virkistykseen. Muutoin suunnittelualan rannoilla ei ole huomioitavaa merkitystä yleisen virkistyskäytön kannalta, koska alueella ei ole erityisiä yleiseen virkistyskäyttöön houkuttelevia kohteita (esim. luonnonsatamat, avokallioalueet). Suunnittelualan ranta-alueiden kivikkoisuus rajoittaa ja monin paikoin myös estää suunnittelualan rantojen jokamiehenoikeudella tapahtuvan liikkumisen.

Lähistöllä on runsaasti retkeilykohteita mm. Päijänteen kansallispuistossa ja Päijänteen virkistysalueyhdistyksen kohteissa. Kansallispuiston ydinalue on Kelventeen etelä-pohjoissuuntainen 8 km pitkä harjusaari, jonka suojaisat laguunilahdet ovat suosittuja vapaa-ajan veneily- ja kalastuskohteita. Seitniemen ja Kellosalmen kylien läpi kulkee valtakunnallinen polkupyöräreitti kohti Harmoisia.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella ei ole kunnallista vesihuoltoa, vaan vesihuolto tulee järjestää rakennuspaikkakohtaisesti. Alueella sijaitsevaa saunamökkiä ei ole liitetty sähköverkkoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei sijaitse merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä eikä Maaperän tilan tietojärjestelmään merkittyjä kohteita. Alue ei kuulu pohjavesialueisiin. (Ympäristö- ja paikkatietopalvelu OIVA).

3.1.4 Maanomistus

Tilan Pappila (RN:o 1:19) omistaa kaavan laadittutaja, Padasjoen seurakunta.

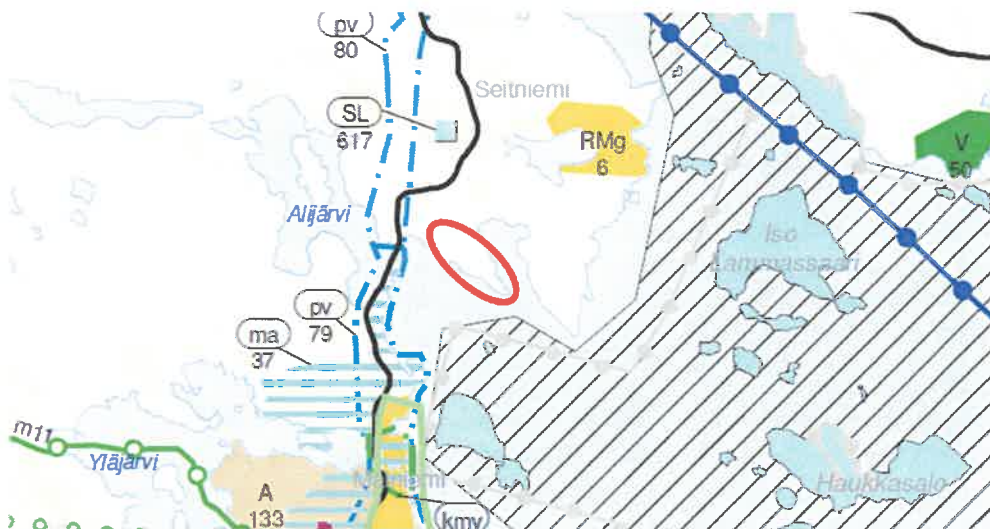
3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Suunnittelualueelle ei kohdistu erityistavoitteita.

Maakuntakaava

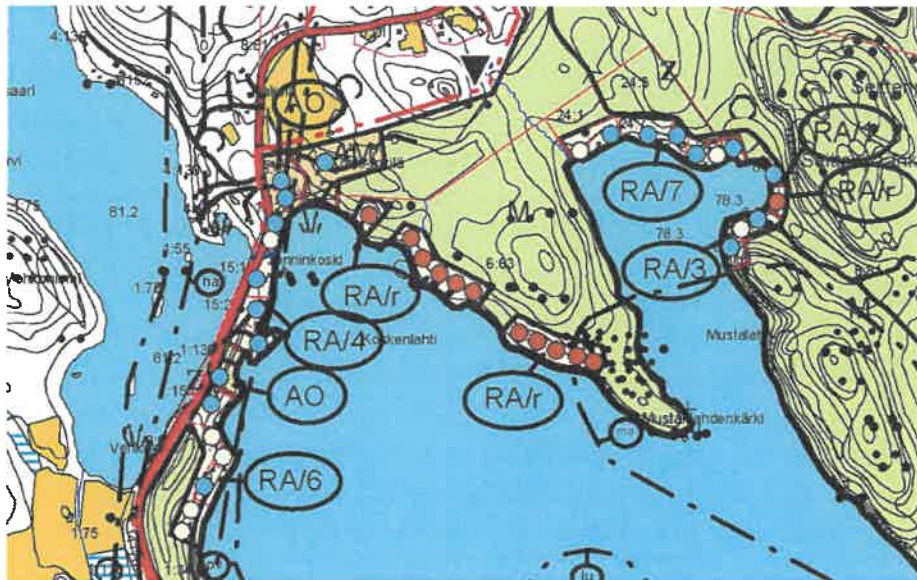
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2006 on vahvistettu 11.3.2008 (Kuva 9). Suunnittelualueeseen ei kohdistu maakuntakaavamerkintöjä. Uuden Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 laatiminen on ehdotusvaiheessa. Maakuntakaavaehdotus pidettiin toisen kerran nähtävillä 1.8.–2.9.2016. Maakuntakaavaehdotus on tavoitteena saada maakuntavaltuuston joulukuun 2016 kokoukseen hyväksyttäväksi. Myöskään uudessa maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavavarauksia.



Kuva 9. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2006 (suunnittelualue rajattu punaisella).

Yleiskaava

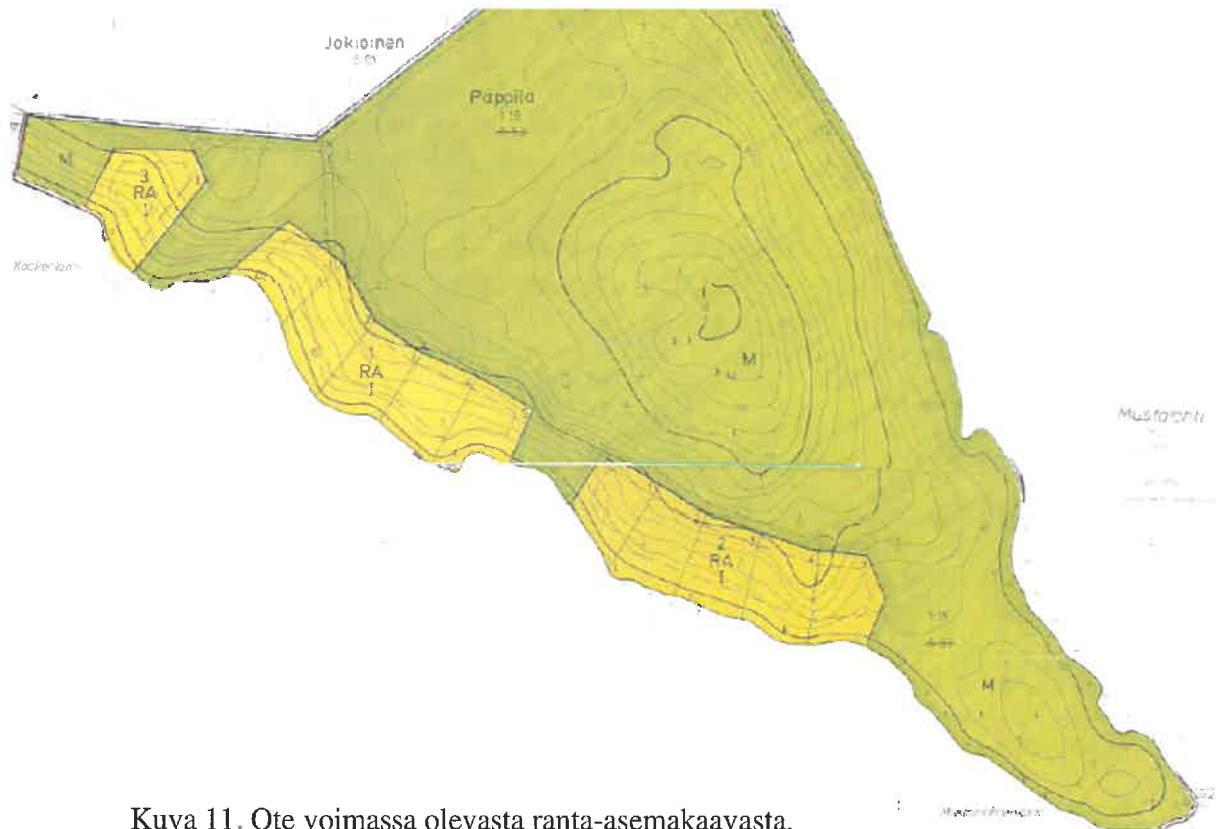
Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaava on tullut voimaan 14.10.2002 (Kuva 10). Rantaosayleiskaavassa on osoitettu alueelle 11 ranta-asemakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa (RA/r). Mustanlahdenkärjen kaakkoisosaa on osoitettu kaavassa maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma).



Kuva 10. Ote Padasjoen kunnan Päjanteen rantaosayleiskaavasta.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Mustanlahdenkärjen rantakaava, joka on tullut voimaan 7.5.1997 (Kuva 5). Kaavassa on osoitettu suunnittelualueelle 11 omarantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala/rakennuspaikka saa olla enintään 140 k-m². Muilta osin alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Alueen ajoyhteydet on osoitettu järjestettäväksi Mustalahdentieltä käsin.



Kuva 11. Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Padasjoen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty Padasjoen kunnanvaltuustossa 5.3.2012.

Pohjakartta

Kaavamuutoksen pohjakarttana käytetään 1:2000-mittakaavaista voimassa olevan ranta-
asemakaavan pohjakarttaa, joka on hyväksytty 19.8.1996.

Olemassa oleva selvitysaineisto

Kulttuurimaisema ja rakennettu ympäristö

- RKY 2009 on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. *Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.*
- Maakuntakaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt: Henrik Wager (2006). Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö. Päijät-Hämeen liitto, MARY-selvitys. *Suunnittelualue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.*
- Tarkemmin Padasjoen kunnan rakennuskantaa on selvitetty Hämeen ympäristökeskuksen toimesta, josta julkaisuna 111/2006 (Teija Ahola) Rakennusinventointi – Padasjoki. *Inventointi ei ulottunut suunnittelualueelle.*
- Hämeen ympäristökeskus (04/2007). Kulttuuriympäristöjen Häme. Hämeen alueellinen kulttuuriympäristöohjelma 2007-2013.

Arkeologia

- Lahden kaupunginmuseo ja Päijät-Hämeen maakuntamuseo ovat laatineet Padasjoen arkeologisen perusinventoinnin vuonna 2003: Timo Sepänmaa (2003). *Padasjoki, arkeologinen perusinventointi.* Lahden kaupunginmuseo, Päijät-Hämeen maakuntamuseo.
- Päijät-Hämeen liitto on julkaissut ajantasaisen luettelon kaikista maakunnan tunnetuista esihistoriallisen ja historiallisen ajan suojelluista muinaisjäännöksistä, jotka olivat tiedossa lokakuussa 2007: *Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset* (2008). Päijät-Hämeen liitto, A169.
- Museoviraston muinaisjäännösrekisteri
Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Luonnonympäristö

- Padasjoen Päijänteen rantayleiskaavan luontoselvitys
- Päijät-Hämeen metsänhoitoyhdistyksen laatima metsänhoitosuunnitelma 2012
- Ympäristöhallinnon aineistot (OIVA)
Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, eikä siellä sijaitse Maaperän tilan tietojärjestelmän kohteita.

Muuta

- Päijänteen rantaosayleiskaavan muut aineistot (mm. emätilaselvitys)
- Maakuntakaavan selvitysaineistot

Ranta-asemakaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset

- Ranta-asemakaavamuutoksen laatiminen ei edellytä uusia selvityksiä.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan muutokseen on ryhdytty kaavan tonttikohtaisen rakennusoikeuden nostamiseksi voimassa olevan kaavan 140 k-m²:sta Padasjoen kunnan rantayleiskaavan ja nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 250 k-m²:iin. Lisäksi tonttien sijoittelu ja rakentamisalueet halutaan tarkistaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajatahon aloitteesta keväällä 2013.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Naapuritilojen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomaiset

- Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Padasjoen kunnan hallintokunnat: tekninen lautakunta ja valvontajaosto

4.3.2 Vireille tulo

Ranta-asemakaavan vireille tulosta kuulutettiin 25.4.2014.

4.3.3 Hallinnollinen käsittely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
22.4.2014 § 72	Padasjoen kunnanhallitus päätti ranta-asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta.
22.9.2014 § 139	Kunnanhallitus päätti ranta-asemakaavan muutosluonnoksen ja kaavan muun valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta.
16.2.2015 § 31	Kunnanhallitus päätti siirtää kaavaehdotuksen käsittelyn seuraavaan kokoukseen.
2.3.2015 § 39	Kunnanhallitus päätti Padasjoen seurakunnan pyynnöstä siirtää asian käsittelyä. Seurakunta ilmoitti tekevänsä Mustanlahden ranta-asemakaavasta uuden, tarkennetun ehdotuksen.
xx.xx.2016 § xx	Padasjoen kunnanhallitus käsittelee kaavamutoksen ehdotusaineistot. Kaavaehdotus päätetään asettaa nähtäville 30 vrk ajaksi osalliskuulemista varten.

4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
25.4.2014	Kaavan vireille tulosta sekä OAS:n nähtävillä olosta kuulutettiin Padasjoen Sanomissa sekä kunnan ilmoitustaululla. Naapuritilojen ja Koskenlahden pohjukassa sijaitsevien kiinteistöjen maanomistajille lähetettiin kaavan vireille tulosta tiedotuskirje.
5.5.–4.6.2014	Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtä-

	villä. Osalliset eivät antaneet yhtään mielipidettä OAS:sta.
2.10.–3.11.2014	<p>Kaavaluonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto pidettiin yleisesti nähtävillä. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä.</p> <p>Kaavaluonnoksesta jätettiin yksi naapurin mielipide. Mielipiteessä arveltiin rakennuspaikkojen sijoittuvan lähemmäksi suunnittelualueen länsipuolista saunarakennusta, kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on mahdollistettu, ja lisäksi haluttiin sitova merkintä kaava-alueen rakennuspaikoille pohjoisesta päin tulevalle kulkuyhteydelle.</p> <p>Kaavaluonnoksen rakennuspaikkojen sijoittelua muutettiin naapurin mielipiteen perusteella. Kaavaluonnoksen korttelin 1 tontti 1 siirrettiin luonnoksen korttelin 2 Mustanlahdenkärjen puoleiseen reunaan. Kaavaehdotuksessa kortteliin 1 osoitettiin siten kuusi ja kortteliin 2 viisi loma-asuntotonttia. Lisäksi mielipiteen esittäjän ja Padasjoen seurakunnan kesken sovittiin (esisopimus 27.5.2016), että tieoikeus Padasjoen seurakunnan omistamalle Pappilan tilalle 576-412-1-19 tullaan muodostamaan Koski-Inkilän 576-404-8-81 tilan kautta, Mustanlahden yksityistieltä.</p>
xx.xx.- xx.xx.201X	Kaavaehdotus pidetään yleisesti nähtävillä (30 vrk). Osallisilla on mahdollisuus jättää aineistosta kirjallinen muistutus.

4.3.5 Viranomaisyhteistyö

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
26.3.2014	<p>Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Länä olivat Hämeen ELY-keskuksen, Padasjoen kunnan, maanomistajan sekä kaavan laatijan edustajat. (muistio) Kutsun olivat saaneet viranomaisista myös Päijät-Hämeen liitto ja Päijät-Hämeen maakuntamuseon arkeologian yksikkö, jotka antoivat kommenttinsa neuvotteluun.</p> <p>Viranomaisilla ei ollut erityistä huomautettavaa kaavamuutoksen tavoitteisiin tai neuvottelussa käsiteltyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja alustavaan kaavaluonnokseen. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä sovittiin täsmennettävän.</p>
2.10.–3.11.2014	<p>Kaavaluonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot.</p> <p>Päijät-Hämeen liitto ilmoitti, ettei näe tarpeelliseksi antaa lausuntoaan kaavasta. Lausuntonsa antoivat Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen maakuntamuseon arkeologinen ja rakennuskulttuuriyksikkö sekä Padasjoen kunnan Valvontajaosto ja Tekninen lautakunta. Hämeen ELY-keskus pyysi lausunnossaan täsmentämään kaavan rakennuspaikkojen kerrosluvun määräystä, ettei synny käsitystä kolmesta mahdollisesta kerroksesta. Viranomaisilla ei ollut muuta huomautettavaa kaava-hankkeesta. Lausuntoihin on laadittu vastineet.</p> <p>Kaavaluonnokseen ei tehty lausuntojen perusteella muutoksia.</p>
xx.xx.- xx.xx.201X	Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotusaineistoista.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa kaavan tonttikohtainen rakennusoikeuden määrä voimassa olevan kaavan 140 k-m²:sta Padasjoen kunnan Päijänteen ran-

taosayleiskaavan ja nykyisen ranta-suunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 250 k-m²:iin. Lisäksi tonttikohtaiset rakentamisalueet on tavoitteena määrittää uudelleen erityisesti syvyysuunnassa ja tonttien sijoittelua tarkistaa vähäisessä määrin maasto-olosuhteet huomioiden Mustanlahdenkärjen etelärannan osalla.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu loma-asuntojen korttelialueet 1 ja 2 (RA), joille on osoitettu yhteensä 11 omarantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa. Muutoin kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueella sijaitsee 11 lomarakennuspaikkaa perustuen voimassa olevaan ranta-asemakaavaan. Kaavamuutoksella ei lisätä rakennuspaikkojen lukumäärää eikä kaavamuutos siten muuta alueen nykyistä rakentamisen mitoitusta rakennuspaikkojen lukumäärään suhteen. Ranta-asemakaavalla on muutettu ainoastaan yhden vielä toteutumattoman rakennuspaikan sijainti tarkoituksenmukaisemmaksi.

Kaavamuutos lisää rakentamisalueiden (RA) pinta-alaa n. 2,38 ha, koska kaavamuutoksen tontit on rajattu syvemmiksi taustamaaston suuntaan. Kaavamuutoksella nostetaan myös voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen rakennusoikeus Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaavan ja kunnan nykyisen ranta-suunnittelukäytännön mukaiselle tasolle (250 k-m²/tontti). Kaavamuutos nostaa voimassa olevan kaavan mukaisten tonttien rakennusoikeuden määrää 110 k-m²/tontti ja yhteensä 1210 k-m². (Liite 2)

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa osoitetulla rakentamisalueella tai sen lähiympäristössä ei ole erityisiä luonnonympäristön arvoja. Alueella ei tavata sellaisia tärkeitä elinympäristöjä tai lajeja, jotka tulisi erityisesti huomioida maankäytön suunnittelussa, eikä kaavamuutos heikennä myöskään Päijänteen Natura 2000 -verkoston luontoarvoja.

Haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimukset määritellään kaavan laatimisajankohtana Valtioneuvoston asetuksessa 209/2011. Jätevesien käsittelyn on vähennettävä ympäristöön joutuvaa kuormitusta (orgaaninen aines, kokonaisfosfori ja kokonaistyppi) asetuksen vaatima määrä eli asetus määrittää talousjätevesien puhdistustasolle raja-arvot. Kun kaavalla osoitettujen rakennuspaikkojen jätevesien käsittely hoidetaan asetuksen säädösten mukaisesti, niin kaavan mukaisen rakentamisen toteutuminen ei vaikuta haitallisesti Päijänteen vedenlaatuun. Kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen tai sen lähiympäristön nykytilaan.

Kaavalla ohjataan alueen rakentamista ympäristön ominaispiirteet huomioiden. Kaavalla myös osaltaan turvataan ja edistetään alueen ympäristön erityispiirteiden säilymistä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu Päijänteen ranta-alueelle kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Kortteliin 1 sijoittuu kuusi omarantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa ja korttelissa 2 on viisi rakennuspaikkaa. RA-kortteleiden pinta-ala on yhteensä 5,7436 ha. Korttelit sijaitsevat Mustanlahdenkärjen etelärannalla ja ne varaavat yhteensä 680 m Päijänteen rantaviivaa.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan RA-tonttien yhteispinta-ala on 3,3615 ha.

Kaavamuutoksessa kullekin RA-tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon ja vierasma-
jan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkein-
taan viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 250 m².

Rakennusten etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m.
Rakennusten, joiden pinta-ala on suurempi kuin 150 m², etäisyys rantaviivasta tulee olla
vähintään 50 m.

Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus voidaan kuitenkin ra-
kentaa myös kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, vähintään 15 m etäisyydelle
keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m²:ä suuremmat sau-
narakennukset tulee sijoittaa kaavan päärakennusosalalle. Saunojen harjakorkeus saa olla
enintään 3,5 m.

RA-korttelien kerrosluku on 1/2 k I u 1/2. Roomalainen numero osoittaa vaihtoehtoiset
rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimmat sallitut kerrosluvut eli rakennus voi
olla puolitoistakerroksinen joko kellarin tai ullakon tasossa. Murtoluku roomalaisen
numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta
saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen
numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan (puolet) rakennuksen suurimman kerrok-
sen alasta saa ullakkokerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

RA-kortteleita koskevat myös seuraavat määräykset:

- Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää.
- Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan,
materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.
- Loma-asuntojen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metri vesistön ylävesirajaa
(Päijänne +79,41m) korkeammalla.
- RA-tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja ran-
nan välissä on säilytettävä suojapuusto.
- RA-alueiden vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja
Padasjoen kunnan määräysten mukaisesti.

RA-tonttien pinta-alat ovat:

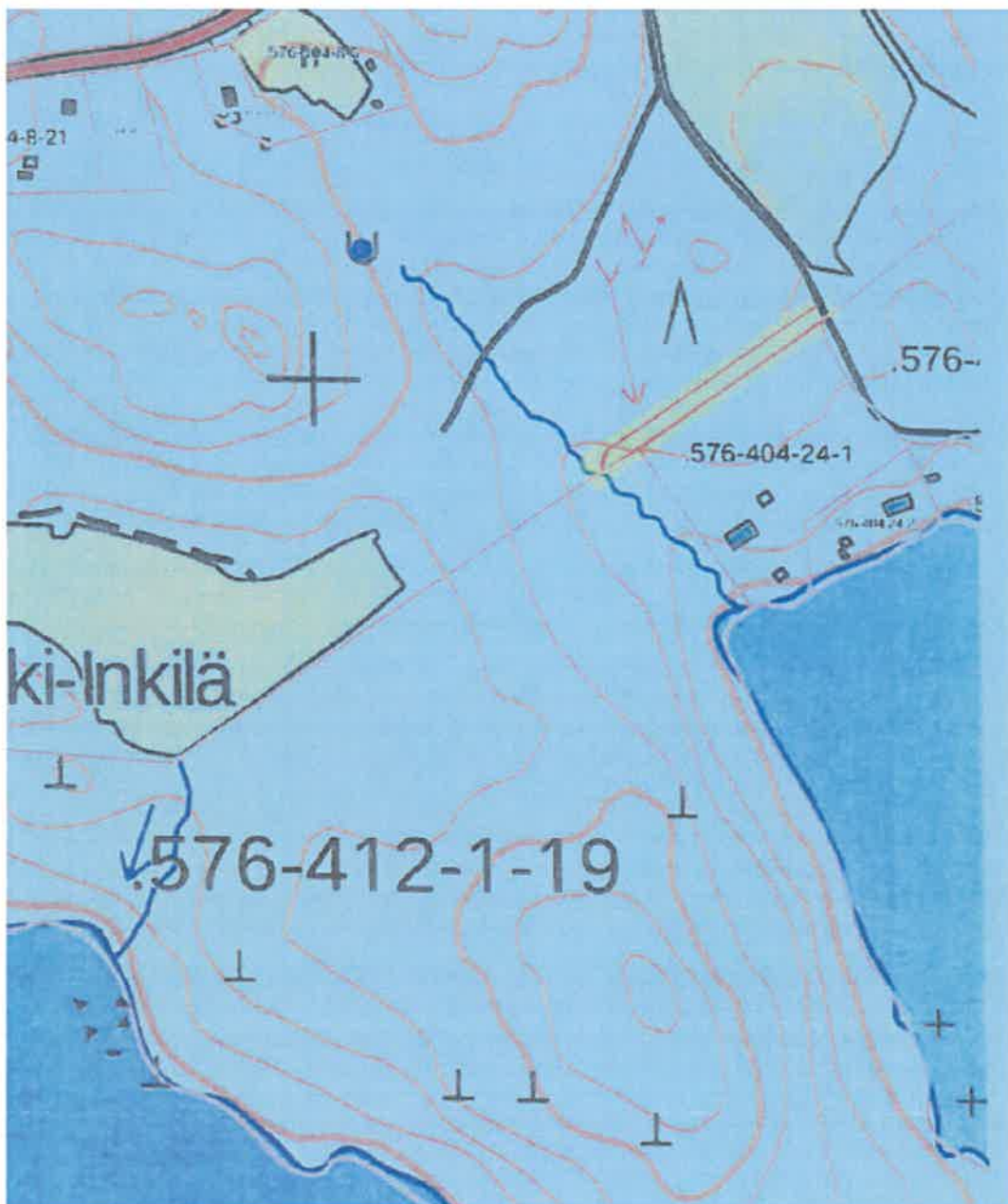
Kortteli 1 (tontit)	Pinta-ala (m ²)	Kortteli 2 (tontit)	Pinta-ala (m ²)
1	6373	1	4989
2	4778	2	5161
3	5294	3	4791
4	5729	4	4950
5	5322	5	5391
6	4658	yht.	2,5282 ha
yht.	3,2154 ha		

5.3.2 Muut alueet ja kulkuyhteydet

Tonttialueita lukuun ottamatta kaavan muutosalue on osoitettu maa- ja metsätalousalu-
eeksi (M). Maa- ja metsätalousalueen pinta-ala on 18,894 ha. Voimassa olevan ranta-
asemakaavan M-alueen pinta-ala oli 21,2761 ha. M-alueen pienentyminen johtuu RA-
tonttien rajaamisesta suuremmiksi syvyysuunnassa.

Kaavamuutoksessa RA-korttelien kulkuyhteydet kaavan muutosalueen osalta on osoitet-
tu voimassa olevan kaavan mukaisesti kaavan M-alueelle ohjeellisella ajoyhteysmerkin-

nällä (ajo). Kulkuyhteys kaavam muutoksen RA- korttelien 1 ja 2 tonteille on tarkoitus järjestää alueen pohjoispuolisen Mustanlahden yksityistien kautta. Kaavan muutosalueen osalta kulkuyhteys on osoitettu Pappilan tilan 576-412-1-19 alueelle Pappilan tilan ja naapuritilan Koski-Inkilä 576-404-8-81 rajan viereen. Kulkuyhteys Mustanlahden yksityistieltä kaavan muutosalueelle (tilalle pappila 576-412-1-19) on tarkoitus järjestää naapuritilan Koski-Inkilän 576-404-8-81 omistajan Olli Mäkisen ja Padasjoen seurakunnan kesken 27.5.2016 tehdyn ja kirkkovaltuuston hyväksymän esisopimuksen mukaisesti siten, että tieoikeus Padasjoen seurakunnan omistamalle Pappilan tilalle 576-412-1-19 muodostetaan Koski-Inkilän 576-404-8-81 tilan kautta esisopimuksen liitekartan linjauksen mukaisesti (Kuva 12).



Kuva 12. Ote 27.5.2016 esisopimuksen liitekartasta. Tieoikeus Mustanlahdentieltä Padasjoen seurakunnan omistamalle Pappilan tilalle 576-412-1-19 muodostetaan Koski-Inkilän 576-404-8-81 tilan kautta liitekartalla numerolla 1. merkityn linjauksen mukaisesti.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan muutosalueen rakennuspaikoista vain 1 on rakentunut Koskenlahden pohjukan itärannalle. Paikalla sijaitsee melko vaatimaton saunarakennus. Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin tai arvokkaisiin maisema-alueisiin.

Mustanlahdenkärjen voimassa olevaan kaavaan tehtävät muutokset ovat vähäisiä. RA-tonttien rajauksia on tarkistettu maastokäynnin yhteydessä ja tonttien pinta-aloja kasvatetaan lähinnä syvyysuunnassa. Merkittävin muutos on läntisimmän tontin siirtäminen hieman itään päin, RA-tonttien väliselle M-alueelle, jolloin rakentamisalue tiivistyy. RA-kortteleiden väliin jää kaavamuutoksessa ainoastaan yksi M-alueen kaistale, joka on suurten siirtolohkareidensa vuoksi rakentamiskelvoton alue.

Kaavamuutoksen RA-tonteilla löytyy sopivia rakentamisalueita sekä tonttien keskivaiheilta että takaosan tasaisemmalta alueelta. Tällöin myös RA-tonttien kerroslukua 1/2 k I u 1/2 voidaan käyttää rakennuspaikasta riippuen puolitoistakerroksisena joko kellarin tai ullakon tasossa. Ranta-asemakaavan muutoksella nostetaan myös kaavan tonttikohtaista rakennusoikeuden määrää voimassa olevan kaavan 140 k-m²:sta Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaavan ja nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 250 k-m²:iin.

Kaavamuutoksella ei lisätä rakennuspaikkojen määrää eikä vaikuteta merkittävästi vanhojen rakennuspaikkojen nykyisiin olosuhteisiin. Alueen länsipuolisia naapureita lähinnä oleva rakennuspaikka siirtyy kaavassa itään päin, ja lähimmän naapurin saunarakennuksen sekä RA-korttelin 1 rakennuspaikan 1 väliin jää yli 130 metriä rakentamisesta vapaata metsäaluetta suojavyöhykkeeksi. Ko. rakennuspaikka on käytännössä ainoa, josta saattaa mahdollisesti aiheutua vähäistä rakentamisen tai käytön aikaista haitallista vaikutusta myös vastarannalle (vastarantaetäisyys vähintään 200 m), koska muut rakennuspaikat suuntautuvat toisaalle tai ovat jo huomattavasti etäämpänä vastarannan rakentuneista lomarakennuspaikoista.

Kulkuyhteys kaavamuutoksen RA- korttelien 1 ja 2 tonteille on tarkoitus järjestää alueen pohjoispuolisen Mustanlahden yksityistien kautta. Kulkuyhteydestä on sovittu kaavaproessin aikana naapuritilan Koski-Inkilän 576-404-8-81 omistajan ja Padasjoen seurakunnan kesken siten, että tieoikeus Mustanlahdentieltä Padasjoen seurakunnan omistamalle Pappilan tilalle 576-412-1-19 muodostetaan Koski-Inkilän 576-404-8-81 tilan kautta. Kulku Mustanlahdentieltä kaavan muutosalueelle tapahtuisi kaavan muutosalueen koillispuolella sijaitsevien lomarakennuspaikkojen takaa Koski-Inkilän 576-404-8-81 tilan puolella. Kaavan toteutumisesta aiheutuva ajoneuvoliikenne ohjautuu näin riittävän etäälle naapuritilojen vanhoista rakennuspaikoista eikä ajoneuvoliikenteestä aiheudu merkittävää häiriötä vanhoille rakennetuille ympäristöille.

Kaavamuutos on laadittu huomioiden lähialueiden jo rakentuneet ympäristöt. Kaavamuutos ei muuta alueen voimassa olevaa kaavaa lähialueiden rakentuneiden ympäristöjen kannalta merkittävästi.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on pääosin tavanomaista metsätalouskäytössä olevaa talousmetsää, ojitamatonta kangasta. Alueella ei ole suojelualueita eikä luonnonsuojelulain tai metsälain mukaisia suojeltavia elinympäristöjä. Alueella ei myöskään tavata sellaisia tärkeitä lajeja, jotka tulisi erityisesti huomioida maankäytön suunnittelussa. Kaavan muutoksessa on huomioitu maisemallisesti arvokkaimpien osien, Mustanlahdenkärjen kapeimman niemekkeen ja länsirannan laajan kivikkoalueen, säilyminen pääosin rakentamattomana.

Rakentamisen luonnonympäristöön sopeutumista on pyritty varmistamaan myös kaavamääräyksin. Kaavalla mm. ohjataan alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden muotoja, materiaaleja ja väritystä luontoon ja ympäristöön soveltuviksi. Lisäksi RA-tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena, ja rakennusten sekä rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.

Valtioneuvoston asetus 209/2011 määrittelee haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien puhdistusvaatimukset. Ranta-asemakaavalla osoitetut tontit soveltuvat suurten pinta-alojensa ja moreenisen maaperänsä puolesta hyvin tonttikohlaiseen jätevesien käsittelyyn. Myös kivikkoisemmille tonteille löytyy sopivat jätevesikäsittelyratkaisut. Kaavamuutoksen mukaisten tonttien rakentuminen ei tule aiheuttamaan suoraan tai välillisesti merkittävää haitallista jätevesikuormitusta Päijänteeseen, kun jätevesienkäsittely hoidetaan asetuksessa määritellyllä tavalla.

Kaavamuutoksen toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen tai sen lähialueiden luonnonympäristöön. Rakentamisalueiksi osoitetuilla alueilla ei ole erityisiä luontoarvoja, eikä kaavan mukaisella tavanomaisella lomarakentamisella ole myöskään merkittäviä välillisiä vaikutuksia Päijänteen vesistöön, Päijänteen Natura 2000 -alueeseen tai Päijänteen kansallispuiston luontoarvoihin.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei muodosteta uusia rakennuspaikkoja, vaan rakentaminen kohdistuu pääosin voimassa olevan kaavan mukaiselle alueelle. Rakennuspaikkojen rakentaminen ei kohdistu aivan länsipuolisen naapuritilan rakentamisalueen viereen, eikä kaavan toteutumisesta aiheudu normaalista rantarakentamisesta tai loma-asumisesta poikkeavaa merkittävää häiriötä lähiympäristön vanhoille rakennuspaikoille tai päinvastoin. Vastarrannan loma-asutuskin sijaitsee sen verran kaukana (lyhimmillään n. 200 m.), että kesäasutuksen tai veneliikenteen lisääntymisellä ei voida katsoa olevan merkittävää haittaa lähistöllä sijaitsevien vanhojen rakennuspaikkojen asukkaille.

Alue on ollut pieneltä osin yhden saunamökin omistajan virkistyskäytössä. Lisäksi Mustanlahdenkärjen länsirannan puolivälissä sijaitsevan pienen hiekkarannan ympäristöä on myös käytetty virkistykseen. Muutoin suunnittelualueen rannoilla ei ole huomioitavaa merkitystä yleisen virkistyskäytön kannalta, koska alueella ei ole erityisiä yleiseen virkistyskäyttöön houkuttelevia kohteita (esim. luonnonsatamat, avokallioalueet). Suunnittelualueen ranta-alueiden kivikkoisuus rajoittaa ja monin paikoin myös estää suunnittelualueen rantojen jokamiehenoikeudella tapahtuvan liikkumisen.

Päijänteen kansallispuistoon kuuluvat ranta-alueet tarjoavat riittävästi yhtenäistä rakentamatonta rantaa yleiseen virkistyskäyttöön. Kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta yleisen virkistyskäytön kannalta. Kokonaisuutena tarkasteltuna kaavamuutoksen sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä.

5.4.4 Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella ei muodosteta uusia rakennuspaikkoja ja kaavaan tehtävät muutokset ovat vähäisiä. RA-tonttien rajauksia on tarkistettu maastokäynnin yhteydessä ja tonttien pinta-aloja kasvatetaan lähinnä syvyysuunnassa. Merkittävin muutos on läntisimmän tontin siirtäminen hieman itään päin, rakennuspaikkojen väliselle M-alueelle, mikä tiivistää voimassa olevan kaavan rakentamisen yhdyskuntarakennetta.

Alueella ei ole tällä hetkellä tiestöä eikä vesihuoltoa. Kulku kaavan muutosalueelle on tarkoitus järjestää alueen pohjoispuolisen Mustanlahdentien kautta. Pääsy Mustanlahdentieltä kaavan muutosalueelle vaatii n. 160 m uuden tien rakentamista naapuritilan

Koski-Inkilä 576-404-8-81 alueelle. Suunnittelualueen osalta rakennuspaikkojen kulkuyhteydet on tarkoitus järjestää pääpiirteissään voimassa olevan kaavan mukaisesti Pappilan tilan 576-412-1-19 ja naapuritilan Koski-Inkilä 576-404-8-81 rajan viereen rakennettavan tien kautta, josta tie jatkuu edelleen korttelialueiden takaosaa myötäillen rannan suuntaisesti kaavamuutoksella osoitetuille loma-asuntotonteille. Kaavan toteutuminen vaatii uuden tien rantamista Pappilan tilan 576-412-1-19 alueelle yhteensä n. 900 m. Alueen vesihuolto järjestetään rakennuspaikkakohtaisesti.

Kaavamuutoksen rakennuspaikat varaavat yhteensä 680 m Päijänteen rantaviivaa. Yhtenäistä vapaata rantaviivaa, jota pystyy käyttämään jokamiehenoikeudella yleiseen virkistykseen, jää Mustalahteen ja Mustanlahdenkärkeen n. 1,1 km. Arvioidaan, että kaavamuutos ei muuta merkittävästi nykyistä rantarakentamisen yhdyskuntarakennetta verrattuna alueella jo voimassa olevaan kaavaan. Alueella säilyy edelleen riittävästi yhtenäistä rakentamatonta rantaa.

5.4.5 Taloudelliset vaikutukset

Ranta-alueiden rakennusoikeuden määrittäminen kaavalla jäsentää ja turvaa ranta-alueisiin liittyvät taloudelliset arvot. Voidaan arvioida, että kaavan muutos nostaa Pappilan tilan arvoa nykyisestä mm. kasvaneiden tonttikokojen, parantuneiden rakentamisolosuhteiden ja lisääntyneen rakennusoikeuden myötä.

5.4.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kaavan muutoksella ei vaikeuteta Padasjoen kunnan muiden ranta-alueiden maanomistajien mahdollisuuksia hyödyntää ranta-alueitaan vastaavalla tavalla ominaisuuksiltaan samankaltaisissa olosuhteissa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei sijaitse merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä, Maaperän tilan tietojärjestelmään merkittävät mahdolliset pilaantuneita kohteita (Ympäristö- ja paikkatietopalvelu OIVA) tai muita ympäristön häiriötekijöitä, eikä kaavamuutoksella myöskään sellaisia synny.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

- RA** Loma-asuntojen korttelialue.
- Kullekin tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 250 m².
- Rakennusten etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m. Rakennusten, joiden pinta-ala on suurempi kuin 150 m², etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m.
- Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus voidaan kuitenkin rakentaa myös kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, vähintään 15 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m²:ä suuremmat saunarakennukset tulee sijoittaa kaavan päärakennusalueelle. Saunojen harjakorkeus saa olla enintään 3,5 m.
- M** Maa- ja metsätalousalue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.
- 1 Korttelin numero.
- 1 Ohjeellinen tontin numero.
- 1/2 klu 1/2 Roomalainen numero osoittaa vaihtoehtoiset rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimmat sallitut kerrosluvut. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. / Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- □ □ □ Rakennusala.
- ajo Ohjeellinen ajoyhteys.

Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää.

Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Loma-asuntojen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metri vesistön ylävesirajaa (Päijänne +79,41m) korkeammalla.

RA-tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.

RA-alueiden vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Padasjoen kunnan määräysten mukaisesti.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava toteutuu maanomistajan hyödyntäessä kaavan mukaista rakennusoikeutta, ja rakentaminen toteutuu maanomistajan määräämän aikataulun mukaisesti. Rakentamisalueiden toteutumista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Ranta-asemakaava-alueella ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus) maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä (MRL 128 §). Maisematyöluvan ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen tai kunnan määräämä muu viranomainen.

Hämeenlinnassa 17.11.2016

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa



Arto Remes

maanmittausinsinööri (AMK)

PADASJOKI

PAPPILA

Osa tilasta PAPPILA RN:o 1:19

Päijänne, Mustalahti ja Koskenlahti

MUSTANLAHDENKÄRJEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS



KAAVASELOSTUS

28.7.2014

Tämä kaavaselostus koskee 28.7.2014 päivättyä Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavamuutoksen kaavakarttaa.

Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan muutos
Kunta: Padasjoki (576)
Kylä: Jokioinen (412)
Tila: Osa tilasta Pappila RN:o 1:19

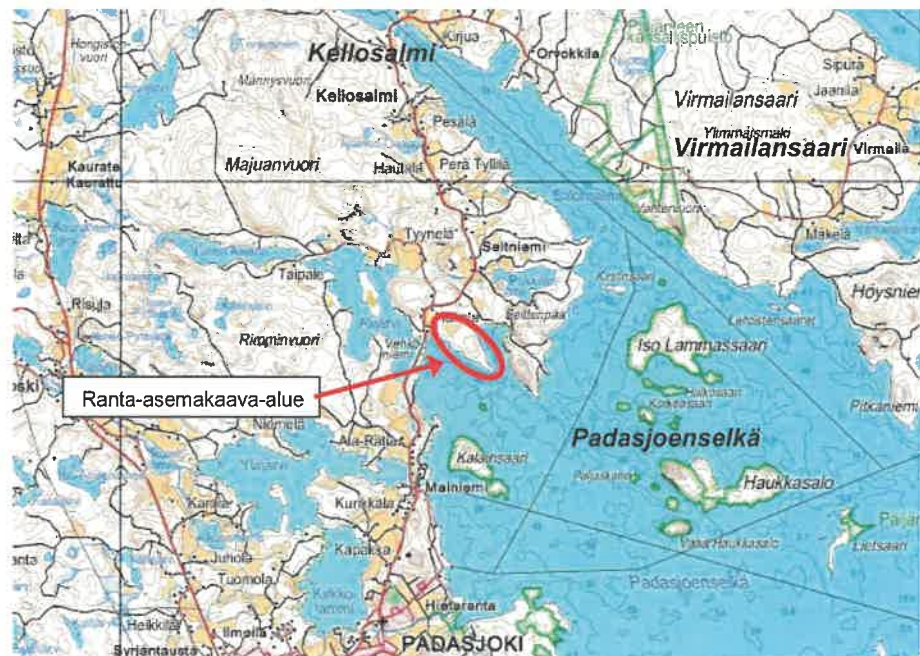
Kaavan laadittutaja ja alueen maanomistaja: Padasjoen seurakunta
Puistotie 12, 17500 Padasjoki

Yhteyshenkilöt:
Teuvo Hyyryläinen Tapio Mattila
teuvo.hyyrylainen@evl.fi tapio.mattila@evl.fi
puh. 040 749 0035 puh. 040 749 0036

Kaavan laatija: Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa, Arto Remes ja Piia Tuokko
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA
etunimi.sukunimi@ymparistonsuunnittelu.fi
puh. 040-1629193, 040-1629194

Vireille tulo: Ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin 25.4.2014.

Kaava-alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Padasjoen kunnan pohjoisosassa Päijänteen Mustanlahdenkärjen ranta-alueella. Ranta-asemakaavan muutos laaditaan osalle Pappilan kylän (412) tilaa Pappila (RN:o 1:19).



Kaavan nimi ja tarkoitus: Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena on nostaa kaavan tonttikohtainen rakennusoikeuden määrä voimassa olevan kaavan 140 k-m²:sta Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaavan ja nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 250 k-m²:iin. Lisäksi tonttikohtaiset rakentamisalueet määritetään uudelleen erityisesti syvyysuunnassa ja tonttien sijoittelua tarkistetaan vähäisessä määrin maasto-olosuhteet huomioiden Mustanlahdenkärjen etelärannan osalla.

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:

Padasjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt ranta-asemakaavan muutoksen . .2014 § .

Voimaantulo:

SISÄLLYSLUETTELO

2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2 RANTA-ASEMAKAAVA	4
2.3 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	9
4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	12
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	12
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	12
4.3.1 Osalliset	12
4.3.2 Vireille tulo	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	13
4.4 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	13
5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1 KAAVAN RAKENNE	13
5.1.1 Mitoitus.....	13
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	13
5.3 ALUEVARAUKSET	14
5.3.1 Korttelialueet	14
5.3.2 Muut alueet	15
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	15
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	15
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	15
5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset	16
5.4.4 Yhdyskuntarakenne	16
5.4.5 Taloudelliset vaikutukset.....	16
5.4.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	17
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	17
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	17
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake (tilasto)
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireille tulo- ja valmisteluvaihe

Ranta-asemakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajien aloitteesta keväällä 2013.

26.3.2014 järjestettiin Hämeen ELY-keskuksessa kaavoituksen alkuvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, 77§, MRA 18 §). Läsnä olivat Hämeen ELY-keskuksen, Padasjoen kunnan, maanomistajan sekä kaavan laatijan edustajat. (muistio)

Padasjoen kunnanhallitus päätti kokouksessaan 22.4.2014 § 72 Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä asettamisesta. Kaavan vireille tulosta sekä OAS:n nähtävillä olosta kuulutettiin 25.4.2014 Padasjoen Sanomissa sekä kunnan ilmoitustaululla. Naapuritilojen ja Koskenlahden pohjukassa sijaitsevien kiinteistöjen maanomistajille lähetettiin kaavan vireille tulosta tiedotuskirje. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä 5.5.–4.6.2014. Osalliset eivät antaneet yhtään mielipidettä OAS:sta.

Kaavaluonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto pidetään 30 vrk:n ajan yleisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.2014. Kaavaluonnosaineistoista pyydetään viranomaislausunnot ja osallisilla on mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava-alue sijaitsee Padasjoen kunnan pohjoisosassa Päijänteen länsirannalla, Mustanlahdenkärjessä. Ranta-asemakaavan muutos koskee osaa Pappilan kylän (412) tilasta Pappila (RN:o 1:19).

Ranta-asemakaavalla muodostuu kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joille on osoitettu yhteensä 11 omarantaista loma-asuntotonttia voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti. Muutoin kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kaava toteutuu maanomistajien hyödyntäessä kaavan mukaista rakennusoikeutta. Kaavan mahdollistama rakentaminen toteutuu maanomistajien määräämän aikataulun mukaisesti.

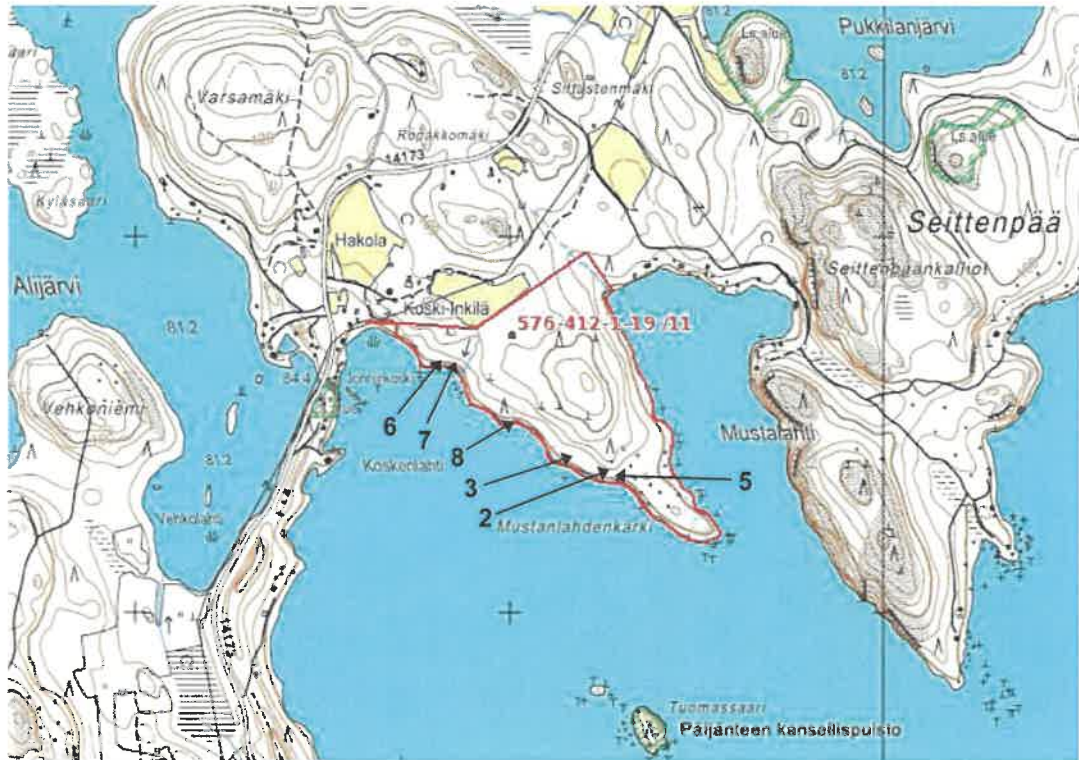
Kaavan rakentamisalueen toteutumista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Padasjoen kunnan pohjoisosassa Päijänteen Mustanlahdenkärjen ranta-alueella (Kuva 1). Alue on pääosin metsätalousoikeudessa. Suunnittelualan pinta-ala on noin 24,6 ha ja alueeseen kuuluu noin 2 km Päijänteen rantaviivaa. Alueelta on matkaa n. 7 km Padasjoen kirkonkylälle.



Kuva 1. Tilan Pappila RN:o 1:19 rajausta (punaisella) suunnittelualueen osalta. Alapuolisten valokuvien kuvauspaikat on numeroitu kartalle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Alue on pääosin tavanomaista metsätaloustaloudessa olevaa talousmetsää, ojittamatonta kangasta. Alueen rannat nousevat paikoin melko jyrkästi (Kuva 2). Myös monet kivet ja suuret lohkareet antavat oman ilmeensä alueelle ja toimivat maamerkkeinä alueella (Kuva 3). Valokuvien kuvauspaikat on esitetty yläpuolisessa kartassa numeroin.



Kuva 2. Alueen eteläosan rantakalliot.



Kuva 3. Rannan kivikkoa ja Koskenlahden vastarantaa.

Vuoden 2003 Pajanteen rantaosayleiskaavassa alueella ei ole arvioitu olevan erityisiä luontoarvoja, mutta toisaalta ranta-asemakaavoitettuja rantoja ei myöskään tutkittu tarkasti. Rantaosayleiskaavan yhteydessä tehdyn luontoinventoinnin (Jaakko Pöyry Group 2003) mukaan suunnittelualueelta on huomioitu vain Mustalahdenkärjen niemekkeen eteläisimmän osan maisema-arvot. Kohde on arvioitu maisemallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi, joka tulisi pyrkiä jättämään rakentamisen ulkopuolelle. Mikäli se ei ole mahdollista, tulee luonto- ja maisema-arvot huomioida rakennuspaikkaa valittaessa sekä kaavamääräyksin. (Kuva 5)

Päijät-Hämeen metsänhoitoyhdistys on tehnyt alueelle metsänhoitosuunnitelman vuonna 2012 (Kuva 4). Suunnitelmassa kuvataan alueen metsiä seuraavasti:

- Kuvio 184: Lehto ja vastaava suo, hienojakoinen kangasmaa, pääpuulaji kuusi (2,5 ha)
- Kuvio 185: Lehtomainen kangas, kivinen keskikarkea tai karkea kangasmaa, pääpuulaji mänty (2,0 ha)
- Kuvio 186: Lehtomainen kangas ja vastaava suo, kivinen keskikarkea tai karkea kangasmaa, pääpuulaji kuusi (0,7 ha)
- Kuvio 187: Tuore kangas, kivinen keskikarkea tai karkea kangasmaa, pääpuulaji kuusi (2,0 ha)
- Kuvio 188: Kuivahko kangas, kivinen keskikarkea tai karkea kangasmaa, pääpuulaji mänty (8,7 ha)
- Kuvio 189: Kuivahko kangas ja vastaava suo, kivinen keskikarkea tai karkea kangasmaa, pääpuulaji mänty (8,6 ha)



Kuva 4. Ote alueelle laaditusta metsäsuunnitelmakartasta. (Päijät-Hämeen metsänhoitoyhdistys)

Maisema

Suunnittelualueelta avautuvat maisemat suuntautuvat pääosin Koskenlahden vastapuolen mannerrannalle sekä Kalainsaareen (Kuva 6). Päijänteeltä päin katsottuna alue jää Seittenpään ja Kalainsaaren taakse, jolloin alueelle avautuu melko kapea näkymä. Päijänteen rantaosayleiskaavan selostuksessakaan ei ole huomioitu erityisemmin suunnittelualueelle avautuvia maisemia. Lähialueen maisemaa on kuvattu seuraavasti:

Alue 1: Padasjoenselän luoteisosa.

Laajahko avoin järvenselkä, joka rajautuu pohjoisessa Seittenpään niemeen ja Isoon Lammassaareen. Idässä maisematilaa rajaa Haukkasalo. Lännessä alue rajautuu Padasjoen taajaman rantalinjaan. Pohjoisessa alueen näkymiä hallitsee Virmailansaaren ylimmäisenmäki. Alueen rantatyytit vaihtelevat pohjoisosan karuista harvapuustoisista kalliorannoista länsipuolen matalapiirteisiin ja peitteisiin rantoihin. Padasjoenselän maamerkeiksi muodostuvat Seittenpään esiin työntyvät kallioiset niemenkärjet sekä Haukkasalonsaaren ja Lammassaaren läheiset saariryhmät.



Kuva 5. Alueen eteläosan kivikkoisia rantoja.



Kuva 6. Padasjoenselkä, Tuomassaari ja Kalainsaaret.

Luonnonsuojelu ja Natura 2000

Suunnittelualueella ei sijaitse toteutettuja suojelualueita (Ympäristö- ja paikkatietopalvelu OIVA). Alueelta ei myöskään tunneta luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppejä. Suunnittelualueen eteläpuolella n. 500 metrin päässä sijaitseva Tuomassaari kuuluu Päijänteen Natura 2000 -alueeseen ja Päijänteen kansallispuiston alueeseen.

Päijänteen Natura 2000 -alue (FI0335003)

*Päijänteen alue käsittää kymmeniä rakentamattomia saaria ja luotoja sekä osia asutuksista saarista. Kirkas- ja puhdasvetinen Päijänne on karu järvi, joka kuuluu pohjaruusu-kekasvillisuuden luonnehtimaan järvityyppiin. Kalalajistoon kuuluu runsaasti vaate-
liaita lohikaloja, kuten siika, muikku ja taimen. Päijänteen alue on suurten sisävesien linnuston suojelun kannalta tärkeä. Osa kohteesta on Päijänteen kansallispuistoa.*
(www.ymparisto.fi)

Vesistö

Suunnittelualue sijaitsee Päijänteellä, joka on Kymijoen vesistön pääjärvi ja Suomen toiseksi suurin järvi. Päijänteen selkävedet ovat laadultaan erinomaisia, kun taas suljetummilla ja rannanläheisillä alueilla vedenlaatu on hyvää. Vesistönä Päijänne tarjoaa erinomaiset virkistyskäyttömahdollisuudet. Koskenlahden ja Mustalahden alueet sijaitsevat Padasjoenselän luoteisosassa, josta ei ole vesiyhteyttä muualle. Koskenlahti on pohjukastaan n. 190 metriä leveä ja lahti levenee hyvin nopeasti siten, että vastarannan rakennuskantaa ei enää erota maisemasta. Lähin laivaväylä kulkee n. 1,5 km päässä johtaan mm. n. 2 km päässä sijaitsevalle Mainiemen satama-alueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja rakennuskanta

Suunnittelualueen maankäyttöä ohjaa 7.5.1997 voimaan tullut Mustanlahdenkärjen ranta-alue, jonka aluetta kaavamuutos koskee ja johon kuuluu 11 omaraantaista lomaa-asuntojen rakennuspaikkaa. Rakennuspaikoista vain yksi on rakentunut Koskenlahden pohjukan itärannalle (Kuva 7). Lisäksi Mustanlahdenkärjen länsirannan puolivälissä sijaitsevan pienen hiekkarannan yhteyteen on joku pystyttänyt kevyen telttasaunan (Kuva 8). Hiekkarannan ”lomanviettopaikkaan” on ilmeisesti kuljettu veneellä.

Koskenlahden länsiranta ja Mustalahden pohjukan ranta-alueet ovat laajemmin tarkasteltuna rakentuneet varsin tehokkaasti. Lähistöllä sijaitsee myös maatiloja sekä muuta vakituista asutusta, koska Padasjoen palvelut sijaitsevat melko lyhyen matkan päässä.



Kuva 7. Saunarakennus Koskenlahden itärannalla.



Kuva 8. Etualalla suunnittelualueen pieni hiekkaranta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen julkiset ja kaupalliset peruspalvelut löytyvät Padasjoen kirkonkylältä, jonne on matkaa noin 7 km. Mainiemen leirintäalueella ja satamassa, n. 3 km päässä, on joitakin palveluita ja elinkeinotoimintaa. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä harjoitetaan pääasiallisena elinkeinona maa- ja metsätaloutta.

Liikenne

Suunnittelualueelle ei ole rakennettu tiestöä. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alueen ajoyhteydet on osoitettu järjestettäväksi pohjoispuoliselta Mustalahdentieltä käsin, joka erkanee Kellosalmentieltä (14173).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologia

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueisiin.

Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänneksiä. Alueen muinaisjäänneksiä koskevana selvitysaineistona on käytetty Padasjoen arkeologista perusinventointia (2003), Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäänneokset -julkaisua vuodelta 2008 sekä Museoviraston muinaisjäänneosrekisteriä.

Virkistyskäyttö

Alue on ollut pieneltä osin yhden saunamökin omistajan virkistyskäytössä. Mustanlahdenkärjen länsirannan puolivälissä sijaitsevan pienen hiekkarannan ympäristöä on myös käytetty virkistykseen. Muutoin suunnittelualueen rannoilla ei ole huomioitavaa merkitystä yleisen virkistyskäytön kannalta, koska alueella ei ole erityisiä yleiseen virkistyskäyttöön houkuttelevia kohteita (esim. luonnonsatamat, avokallioalueet). Suunnittelualueen ranta-alueiden kivikkoisuus rajoittaa ja monin paikoin myös estää suunnittelualueen rantojen jokamiehenoikeudella tapahtuvan liikkumisen.

Lähistöllä on runsaasti retkeilykohteita mm. Päijänteen kansallispuistossa ja Päijänteen virkistysalueyhdistyksen kohteissa. Kansallispuiston ydinalue on Kelventeen eteläpohjoissuuntainen 8 km pitkä harjusaari, jonka suojaisat laguunilahdet ovat suosittuja vapaa-ajan veneily- ja kalastuskohteita. Seitniemen ja Kellosalmen kylien läpi kulkee valtakunnallinen polkupyöräreitti kohti Harmoisaa.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella ei ole kunnallista vesihuoltoa, vaan vesihuolto tulee järjestää rakennuspaikkakohtaisesti. Alueella sijaitsevaa saunamökkiä ei ole liitetty sähköverkkoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei sijaitse merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä eikä Maaperän tilan tietojärjestelmään merkittyjä kohteita. Alue ei kuulu pohjavesialueisiin. (Ympäristö- ja paikkatietopalvelu OIVA).

3.1.4 Maanomistus

Tilan Pappila (RN:o 1:19) omistaa kaavan laadittutaja, Padasjoen seurakunta.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Suunnittelualueelle ei kohdistu erityistavoitteita.

Maakuntakaava

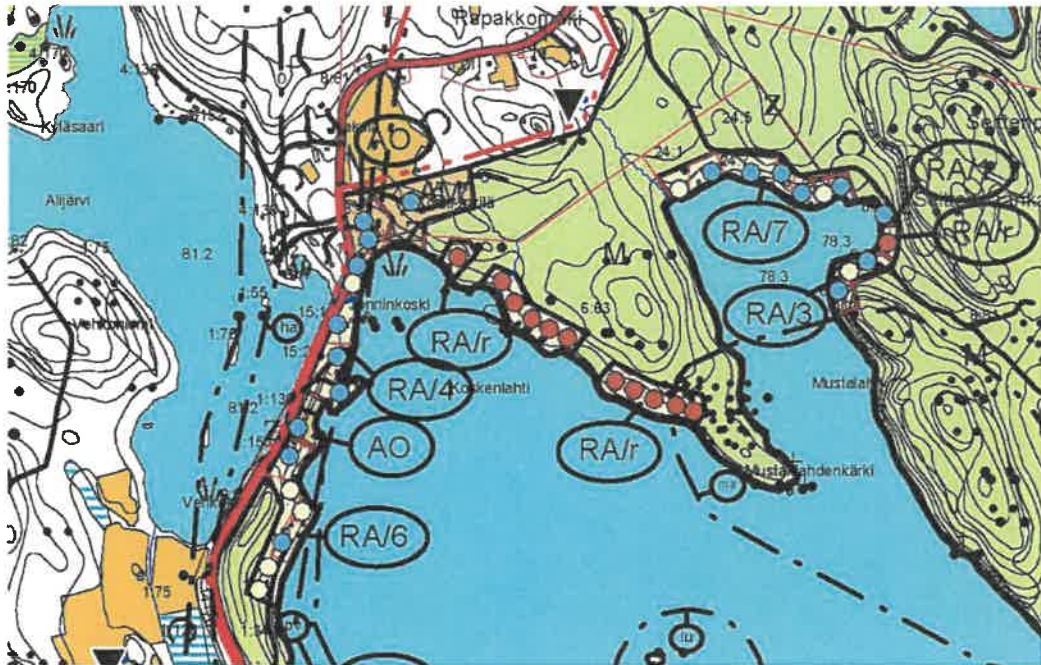
Päijät-Hämeen maakuntakaava on vahvistettu 11.3.2008 (Kuva 9). Suunnittelualueeseen ei kohdistu maakuntakaavamerkintöjä. Uuden maakuntakaavan laatiminen on aloitettu vuonna 2010 ja kaava on ollut luonnoksena nähtävillä vuonna 2012. Maakuntakaavassa ei ole osoitettu merkintöjä suunnittelualueelle.



Kuva 9. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2006.

Yleiskaava

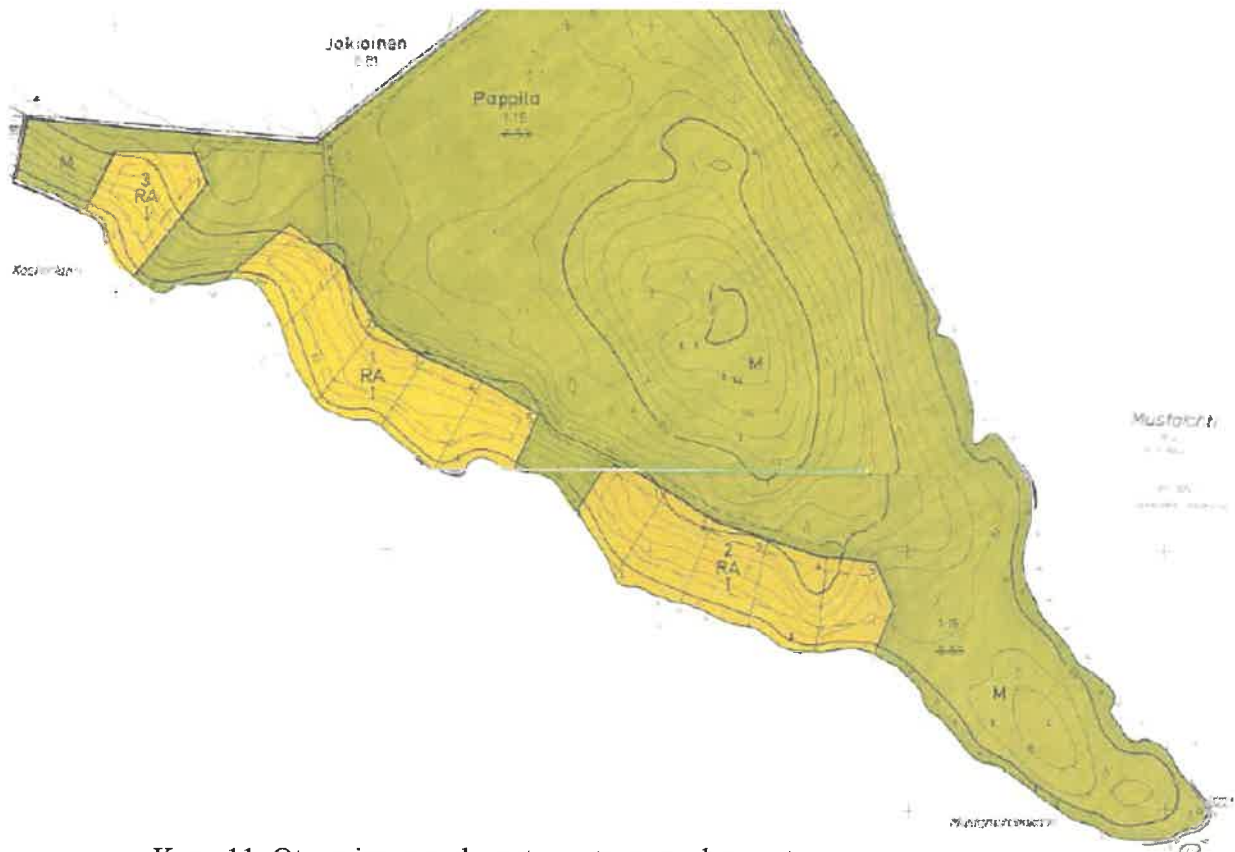
Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaava on tullut voimaan 14.10.2002 (Kuva 10). Rantaosayleiskaavassa on osoitettu alueelle 11 ranta-asemakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa (RA/r). Mustanlahdenkärjen kaakkoisosa on osoitettu kaavassa maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma).



Kuva 10. Ote Padasjoen kunnan Pääjanteen rantaosayleiskaavasta.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Mustalahdenkärjen rantakaava, joka on tullut voimaan 7.5.1997 (Kuva 5). Kaavassa on osoitettu suunnittelualueelle 11 omarantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala/rakennuspaikka saa olla enintään 140 k-m². Muilta osin alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Alueen ajoyhteydet on osoitettu järjestettäväksi Mustalahdentieltä käsin.



Kuva 11. Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Padasjoen kunnan uusi rakennusjärjestys on hyväksytty Padasjoen kunnanvaltuustossa 5.3.2012.

Pohjakartta

Kaavamuutoksen pohjakarttana käytetään 1:2000 -mittakaavaista voimassa olevan ranta-asemakaavan pohjakarttaa, joka on hyväksytty 19.8.1996.

Olemassa oleva selvitysaineisto

Kulttuurimaisema ja rakennettu ympäristö

- RKY 2009 on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. *Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.*
- Maakuntakaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt: Henrik Wager (2006). Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö. Päijät-Hämeen liitto, MARY-selvitys. *Suunnittelualue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.*
- Tarkemmin Padasjoen kunnan rakennuskantaa on selvitetty Hämeen ympäristökeskuksen toimesta, josta julkaisuna 111/2006 (Teija Ahola) Rakennusinventointi – Padasjoki. *Inventointi ei ulottunut suunnittelualueelle.*
- Hämeen ympäristökeskus (04/2007). Kulttuuriympäristöjen Häme. Hämeen alueellinen kulttuuriympäristöohjelma 2007-2013.

Arkeologia

- Lahden kaupunginmuseumo ja Päijät-Hämeen maakuntamuseo ovat laatineet Padasjoen arkeologisen perusinventoinnin vuonna 2003: Timo Sepänmaa (2003). *Padasjoki, arkeologinen perusinventointi.* Lahden kaupunginmuseumo, Päijät-Hämeen maakuntamuseo.
- Päijät-Hämeen liitto on julkaissut ajantasaisen luettelon kaikista maakunnan tunnetuista esihistoriallisen ja historiallisen ajan suojelluista muinaisjäänneksistä, jotka olivat tiedossa lokakuussa 2007: *Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäänneks* (2008). Päijät-Hämeen liitto, A169.
- Museoviraston muinaisjäänneksirekisteri
Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain mukaisia kiinteitä muinaisjäänneksiä.

Luonnonympäristö

- Padasjoen Päijänteen rantayleiskaavan luontoselvitys
- Päijät-Hämeen metsänhoitoyhdistyksen laatima metsänhoitosuunnitelma 2012
- Ympäristöhallinnon aineistot (OIVA)
Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, eikä siellä sijaitse Maaperän tilan tietojärjestelmän kohteita.

Muuta

- Päijänteen rantaosayleiskaavan muut aineistot (mm. emätilaselvitys)
- Maakuntakaavan selvitysaineistot

Ranta-asemakaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset

- Ranta-asemakaavamuutoksen laatiminen ei edellytä uusia selvityksiä.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan muutokseen on ryhdytty kaavan tonttikohtaisen rakennusoikeuden nostamiseksi voimassa olevan kaavan 140 k-m²:sta Padasjoen kunnan rantayleiskaavan ja nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 250 k-m²:iin. Lisäksi tonttien sijoittelu ja rakentamisalueet halutaan tarkistaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajatahon aloitteesta keväällä 2013.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Naapuritilojen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomaiset

- Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Padasjoen kunnan hallintokunnat: tekninen lautakunta ja valvontajaosto

4.3.2 Vireille tulo

Ranta-asemakaavan vireille tulosta kuulutettiin 25.4.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
22.4.2014	Padasjoen kunnanhallitus päätti kokouksessaan (§ 72) Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta.
25.4.2014	Kaavan vireille tulosta sekä OAS:n nähtävillä olosta kuulutettiin Padasjoen Sanomissa sekä kunnan ilmoitustaululla. Naapuritilojen ja Koskenlahden pohjukassa sijaitsevien kiinteistöjen maanomistajille lähetettiin kaavan vireille tulosta tiedotuskirje.
5.5.–4.6.2014	Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä. Osalliset eivät antaneet yhtään mielipidettä OAS:sta.
xx.xx.– xx.xx.2014	Kaavaluonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto pidetään 30 vrk:n ajan yleisesti nähtävillä. Osallisilla on mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
26.3.2014	Aloituskokouksen viranomaisyhteistyö. Läsnä olivat Hämeen ELY-keskuksen, Padasjoen kunnan, maanomistajan sekä kaavan laatijan edustajat. (muistio) Kutsun olivat saaneet viranomaisista myös Päijät-Hämeen liitto ja Päijät-Hämeen maakuntamuseon arkeologian yksikkö, jotka antoivat kommenttinsa neuvotteluun. Viranomaisilla ei ollut erityistä huomautettavaa kaavamuutoksen tavoitteisiin tai neuvottelussa käsiteltyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai alustavaan kaavaluonnokseen. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä sovittiin täsmennettävään.
xx.xx.– xx.xx.2014	Kaavaluonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa kaavan tonttikohtainen rakennusoikeuden määrä voimassa olevan kaavan 140 k-m²:sta Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaavan ja nykyisen ranta-suunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 250 k-m²:iin. Lisäksi tonttikohtaiset rakentamisalueet on tavoitteena määrittää uudelleen erityisesti syvyysuunnassa ja tonttien sijoittelua tarkistaa vähäisessä määrin maasto-olosuhteet huomioiden Mustanlahdenkärjen etelärannan osalla.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu loma-asuntojen korttelialueet 1 ja 2 (RA), joille on osoitettu yhteensä 11 omarantaista loma-asuntotonttia. Muutoin kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueella sijaitsee 11 lomarakennuspaikkaa perustuen voimassa olevaan ranta-asemakaavaan. Kaavamuutoksella ei lisätä rakennuspaikkojen lukumäärää eikä kaavamuutos siten muuta alueen nykyistä rakentamisen mitoitus rakennuspaikkojen lukumäärään suhteen. Ranta-asemakaavalla on muutettu ainoastaan yhden vielä toteuttamattoman rakennuspaikan sijainti tarkoituksenmukaisemmaksi, eikä ranta-asemakaavan muutoksella ole vaikutusta rantarakentamisen mitoitukseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa osoitetulla rakentamisalueella tai sen lähiympäristössä ei ole erityisiä luonnonympäristön arvoja. Alueella ei tavata sellaisia tärkeitä elinympäristöjä tai lajeja, jotka tulisi erityisesti huomioida maankäytön suunnittelussa, eikä kaavamuutos heikennä myöskään Päijänteen Natura 2000 -verkoston luontoarvoja.

Haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimukset määritellään kaavan laatimisaikana Valtioneuvoston asetuksessa 209/2011. Jätevesien käsittelyn on vähennettävä ympäristöön joutuvaa kuormitusta (orgaaninen aines, kokonaisfosfori ja kokonaistyppi) asetuksen vaatima määrä eli asetus määrittää talousjätevesien puhdistustasolle raja-arvot. Kun kaavalla osoitettujen rakennuspaikkojen jätevesien käsittely hoidetaan asetuksen säädösten mukaisesti, niin kaavan mukaisen rakentamisen

toteutuminen ei vaikuta haitallisesti Päijänteen vedenlaatuun. Kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen tai sen lähiympäristön nykytilaan.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Ranta-asemakaavalla muodostuu Päijänteen ranta-alueelle kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joille on osoitettu yhteensä 11 omarantaista loma-asuntotonttia. RA-kortteleiden pinta-ala on yhteensä 5,6352 ha. Korttelit sijaitsevat Mustanlahdenkärjen etelärannalla ja ne varaavat yhteensä 690 m Päijänteen rantaviivaa.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan RA-tonttien yhteispinta-ala on 3,3615 ha.

Kaavamuutoksessa kullekin RA-tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon ja vierasma-
jan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 250 m².

Rakennusten etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m. Rakennusten, joiden pinta-ala on suurempi kuin 150 m², etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m.

Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus voidaan kuitenkin rakentaa myös kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, vähintään 15 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m²:ä suuremmat saunarakennukset tulee sijoittaa kaavan päärakennusalueelle. Saunojen harjakorkeus saa olla enintään 3,5 m.

RA-korttelien kerrosluku on 1/2 k I u 1/2. Roomalainen numero osoittaa vaihtoehtoiset rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimmat sallitut kerrosluvut. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan (puolet) rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakkokerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

RA-kortteleita koskevat myös seuraavat määräykset:

- Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää.
- Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.
- Loma-asuntojen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metri vesistön ylävesirajaa (Päijänne +79,41m) korkeammalla.
- RA-tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.
- RA-alueiden vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Padasjoen kunnan määräysten mukaisesti.

RA-tonttien pinta-alat ovat:

Kortteli 1 (tontit)	Pinta-ala (m ²)	Kortteli 2 (tontit)	Pinta-ala (m ²)
1	4861	1	5062
2	6058	2	5094
3	4335	3	5374
4	4725	4	5571
5	5440	yht.	21101
6	5212		
7	4620		
yht.	35251		

5.3.2 Muut alueet

Tonttialueita lukuun ottamatta kaavan muutosalue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Maa- ja metsätalousalueen pinta-ala on n. 19 ha. Voimassa olevan ranta- asemakaavan M-alueen pinta-ala on 21,2761 ha. M-alueen pienentyminen johtuu pääasiassa RA-tonttien syventämisestä takamaastoon päin.

Kaavamuutoksessa RA-korttelien kulkuyhteys on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti M-alueelle ohjeellisella ajoyhteysmerkinnällä (ajo) tilan länsirajan vierestä kohti koillista ja Mustalahdentietä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan muutosalueen rakennuspaikoista vain 1 on rakentunut Koskenlahden pohjukan itärannalle. Paikalla sijaitsee melko vaatimaton saunarakennus. Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin tai arvokkaisiin maisema-alueisiin. Alue ei ole maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä eikä alueelta ole inventoitu arvokkaita rakennuskohteita.

Mustanlahdenkärjen kaavaan tehtävät muutokset ovat vähäisiä. RA-tonttien rajauksia on tarkistettu maastokäynnin yhteydessä ja tonttien pinta-aloja kasvatetaan lähinnä syvyyssuunnassa. Merkittävin muutos on yhden tontin siirtäminen itäosasta länsiosaan, RA-tonttien väliselle M-alueelle. Voimassa olevan kaavan itäisin tontti sijoittuu kokonaisuudessaan pirunpellolle ja tontti nousee hieman vasta kaukana rannasta. Pirunpelto ja Mustanlahdenkärjen kapeampi niemiosa jätetään rakentamattomaksi ja maisemallisesti avonaiseksi kokonaisuudeksi. Siirrettävä RA-tontti tiivistää rakentamisaluetta. Kortteleiden väliin jää kaavamuutoksessa ainoastaan yksi M-alueen kaistale, joka on suurten siirtolohkareidensa vuoksi rakentamiskelvoton alue. Kaavamuutokseen rajatuilla RA-tonteilla löytyy sopivia rakentamisalueita sekä tontin keskivaiheilta että takaosan tasaisemmalta alueelta.

Ranta-asemakaavan muutoksella nostetaan myös kaavan tonttikohtaista rakennusoikeuden määrää voimassa olevan kaavan 140 k-m²:sta Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaavan ja nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 250 k-m²:iin.

Kaavamuutoksella ei lisätä rakennuspaikkojen määrää eikä vaikuteta merkittävästi vanhojen rakennuspaikkojen toimintaan. Kaavamuutoksesta ei aiheudu lähialueen nykyiselle rakennetulle ympäristölle merkittäviä vaikutuksia. Kyse on normaalista rantarakentamiseen kuuluvasta vanhojen, joskin vielä toteutumattomien, rakennuspaikkojen kehittämisestä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on pääosin tavanomaista metsätalouskäytössä olevaa talousmetsää, ojitamatonta kangasta. Alueella ei ole suojelualueita eikä luonnonsuojelulain tai metsälain mukaisia suojeltavia elinympäristöjä. Alueella ei myöskään tavata sellaisia tärkeitä lajeja, jotka tulisi erityisesti huomioida maankäytön suunnittelussa. Kaavan muutoksessa on huomioitu maisemallisesti arvokkaimpien osien, Mustanlahdenkärjen kapeimman niemekkeen ja länsirannan laajan kivikkoalueen, säilyminen rakentamattomana.

Rakentamisen luonnonympäristöön sopeutumista on pyritty varmistamaan myös kaavamääräyksin. Kaavalla mm. ohjataan alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden muotoja, materiaaleja ja väritystä luontoon ja ympäristöön soveltuviksi. Lisäksi RA-tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena, ja rakennusten sekä rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.

Valtioneuvoston asetus 209/2011 määrittelee haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien puhdistusvaatimukset. Ranta-asemakaavalla osoitetut tontit soveltuvat suurten pinta-alojensa ja moreenisen maaperänsä puolesta hyvin tonttikohtaiseen jätevesien käsittelyyn. Myös kivikkoisemmille tonteille löytyy sopivat jätevesikäsittelyratkaisut. Kaavamuutoksen mukaisten tonttien rakentuminen ei tule aiheuttamaan suoraan tai välillisesti merkittävää haitallista jätevesikuormitusta Päijänteeseen, kun jätevesienkäsittely hoidetaan asetuksessa määritellyllä tavalla.

Kaavamuutoksen toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelun alueen tai sen lähialueiden luonnonympäristöön. Rakentamisalueiksi osoitetuilla alueilla ei ole erityisiä luontoarvoja, eikä kaavan mukaisella tavanomaisella lomarakentamisella ole myöskään merkittäviä välillisiä vaikutuksia Päijänteen vesistöön, Päijänteen Natura 2000 -alueeseen tai Päijänteen kansallispuiston luontoarvoihin.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei muodosteta uusia rakennuspaikkoja, vaan rakentaminen kohdistuu voimassa olevan kaavan mukaiselle alueelle. Rakennuspaikkojen rakentaminen ei kohdistu aivan länsipuolisen naapuritilan rakentamisalueen viereen, eikä kaavan toteutumisesta aiheudu normaalista rantarakentamisesta tai loma-asumisesta poikkeavaa merkittävää häiriötä lähiympäristön vanhoille rakennuspaikoille tai päinvastoin. Vastarannan loma-asutuskin sijaitsee sen verran kaukana (lyhimmillään n. 190 m.), että kesäasutuksen tai veneliikenteen lisääntymisellä ei voida katsoa olevan merkittävää haittaa lähitöllä sijaitsevien vanhojen rakennuspaikkojen asukkaille. Alueella ei ole tällä hetkellä tiestöä, ja kulkuyhteydet tulevat rakentumaan voimassa olevan kaavan mukaisesti tilan länsirajan vierestä kohti koillista ja Mustalahdentietä.

Alue on ollut pieneltä osin yhden saunamökin omistajan virkistyskäytössä. Lisäksi Mustalahdenkärjen länsirannan puolivälissä sijaitsevan pienen hiekkarannan ympäristöä on myös käytetty virkistykseen. Muutoin suunnittelun alueen rannoilla ei ole huomioitavaa merkitystä yleisen virkistyskäytön kannalta, koska alueella ei ole erityisiä yleiseen virkistyskäyttöön houkuttelevia kohteita (esim. luonnonsatamat, avokallioalueet). Suunnittelun alueen ranta-alueiden kivikkoisuus rajoittaa ja monin paikoin myös estää suunnittelun alueen rantojen jokamiehenoikeudella tapahtuvan liikkumisen.

Päijänteen kansallispuistoon kuuluvat ranta-alueet tarjoavat riittävästi yhtenäistä rakentamaton rantaan yleiseen virkistyskäyttöön. Kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta yleisen virkistyskäytön kannalta. Kokonaisuutena tarkasteltuna kaavamuutoksen sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä.

5.4.4 Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella ei muodosteta uusia rakennuspaikkoja ja kaavaan tehtävät muutokset ovat vähäisiä. RA-tonttien rajauksia on tarkistettu maastokäynnin yhteydessä ja tonttien pinta-aloja kasvatetaan lähinnä syvyysuunnassa. Merkittävin muutos on yhden tontin siirtäminen itäosasta länsiosaan, mikä lähinnä tiivistää rakentamisaluetta, ja yhtenäistä vapaata rantaa jää tällöin myös enemmän. Arvioidaan, että kaavamuutos ei muuta merkittävästi nykyistä rantarakentamisen yhdyskuntarakennetta verrattuna alueella jo voimassa olevaan kaavaan.

5.4.5 Taloudelliset vaikutukset

Ranta-alueiden rakennusoikeuden määrittäminen kaavalla jäsentää ja turvaa ranta-alueisiin liittyvät taloudelliset arvot. Voidaan arvioida, että kaavan muutos nostaa tilojen / tontin arvoa nykyisestä mm. kasvaneen tonttikoon, parantuneiden rakentamisolosuhteiden ja lisääntyneen rakennusoikeuden myötä.






5.4.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kaavan muutoksella ei vaikeuteta Padasjoen kunnan muiden ranta-alueiden maanomistajien mahdollisuuksia hyödyntää ranta-alueitaan vastaavalla tavalla ominaisuuksiltaan samankaltaisissa olosuhteissa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei sijaitse merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä, Maaperän tilan tietojärjestelmään merkittyyä kuormittajia (Ympäristö- ja paikkatietopalvelu OIVA 28.3.2013) tai muita ympäristön häiriötekijöitä, eikä kaavamutoksella myöskään sellaisia synny.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

RA	Loma-asuntojen korttelialue. Kullekin tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 250 m ² . Rakennusten etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m. Rakennusten, joiden pinta-ala on suurempi kuin 150 m ² , etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m ² suuruinen saunarakennus voidaan kuitenkin rakentaa myös kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, vähintään 15 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m ² :ä suuremmat saunarakennukset tulee sijoittaa kaavan päärakennusalueelle. Saunojen harjakorkeus saa olla enintään 3,5 m.
M	Maa- ja metsätalousalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.
1	Korttelin numero.
1	Ohjeellinen tontin numero.
1/2 klu 1/2	Roomalainen numero osoittaa vaihtoehtoiset rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimmat sallitut kerrosluvut. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. / Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen ajoyhteys.

Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää.

Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Loma-asuntojen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metri vesistön ylävesirajaa (Päijänne +79,41m) korkeammalla.

RA-tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.

RA-alueiden vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Padasjoen kunnan määräysten mukaisesti.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava toteutuu maanomistajan hyödyntäessä kaavan mukaista rakennusoikeutta. Kaavan mahdollistama rakentaminen toteutuu maanomistajan määräämän aikataulun mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Ranta-asemakaava alueella ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus) maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä (MRL 128 §). Maisematyöluvan ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen tai kunnan määräämä muu viranomainen.

Hämeenlinnassa 28.7.2014

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK)

Piia Tuokko
ympäristösuunnittelija (ylempi AMK)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	576 Padasjoki	Täyttämispvm	24.07.2014
Kaavan nimi	Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.04.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	24,6376	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	24,6376

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 1,97
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 11 Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 11 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	24,6376	100,0	2750	0,01	0,0000	1210
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	5,6352	22,9	2750	0,05	2,2737	1210
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	19,0024	77,1	0		-2,2737	0
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 [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [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	24,6376	100,0	2750	0,01	0,0000	1210
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	5,6352	22,9	2750	0,05	2,2737	1210
RA	5,6352	100,0	2750	0,05	2,2737	1210
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	19,0024	77,1	0		-2,2737	0
M	19,0024	100,0	0		-2,2737	0
W yhteensä						