

1510071117

Padasjoen kunta

Keulainmetsän ja Rujalan ranta-asemakaavojen muutokset 2022

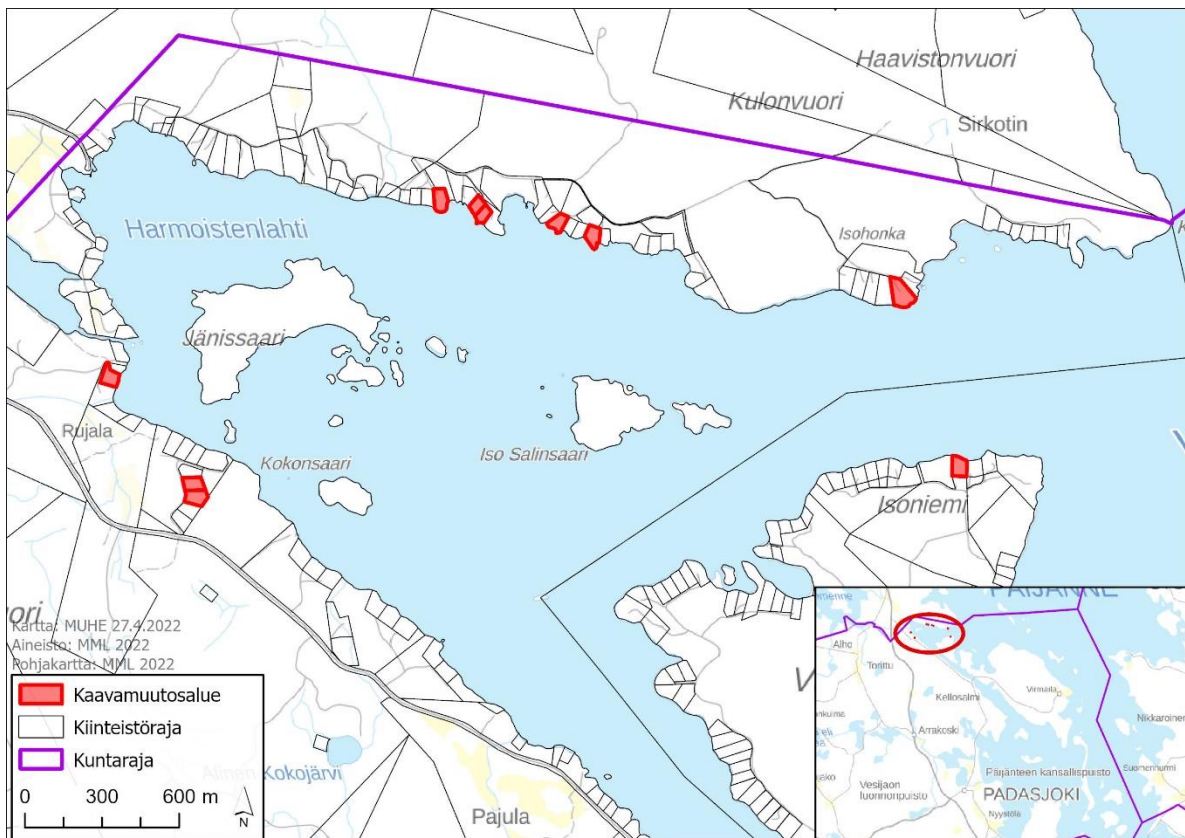
**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

25.8.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

**Suunnittelualue**

Kaavamuutosalue sijaitsee Padasjoen kunnan pohjoisosassa Kuhmoisten kunnan rajan tuntumassa Päijänteen vesialueen rannoilla. Muutosalue käsittää 10 kiinteistöä, joille on osoitettu ranta-asemakaavassa rakennusoikeutta. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 4,07 ha ja todellista rantaviivaa kaavamuutosalueen kiinteistöillä on noin n. 600 metriä. Kaavamuutosalueelta on matkaa Padasjoen keskustaan noin 15 kilometriä ja Kuhmoisten keskustaan noin 12 kilometriä.



**Suunnittelualueen sijainti ja rajaus Maanmittauslaitoksen taustakartalla.**

## KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Tehtävänä on laatia Rujalan ja Keulainmetsän ranta-asemakaavoihin muutokset. Muutoksen tavoitteena on nostaa rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus nykyisin sallitulle tasolle. Muita määräyksiä tarkastellaan tarpeen mukaan prosessin aikana nousseiden tavoitteiden perusteella. Rakennuspaikkojen rajoihin ei lähtökohtaisesti tehdä muutoksia.

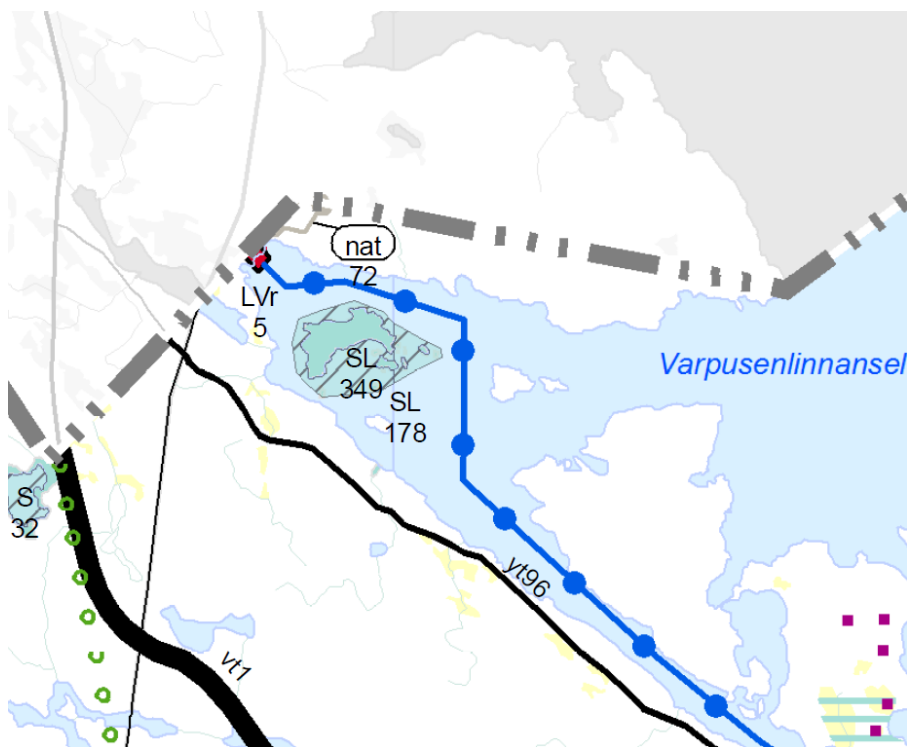
Muutokset koskevat osaa seuraavista ranta-asemakaavoista:

- Rujalan ranta-asemakaava (KV 11.6.1987)
- Keulainmetsä 1 ranta-asemakaava (KV 16.6.1978), muutettu (KV 13.11.1980)
- Keulainmetsä 2 ranta-asemakaava (KV 13.11.1980).

## Voimassa olevat kaavat

### MAAKUNTAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu aluemerkitöjä. Suunnittelualueen lähellä sijaitsee muutamia luonnonsuojelukohteita ja -alueita, joita ovat Päijänteen kansallispuistoon kuuluva Jänissaaren ympäristö vesialueineen (SL349), Huuhkainvuoren Natura 2000-alue (nat72) ja Kaarinkorven purolehto (SL178). Päijänteen vesialueella suunnittelualueen läheisyydessä kulkee laivareitti. Siihen liittyvä Harmoistenlahden uitto- ja proomusatama (LVr5) sijaitsee suunnittelualueen länsipuolella kunnan rajan tuntumassa.



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.

### YLEISKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Padasjoen Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava, jonka Padasjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt 15.6.1998. Yleiskaavalla on ratkaistu Päijänteen ranta-alueiden rantarakennusoikeudet. Suunnittelualue koostuu loma-asuntojen alueesta RA/r, jossa kauttaviivan

jälkeinen r-kirjain merkitsee sitä, että alueiden rakennusoikeus on määritelty ranta-asemakaavassa tai alueelle tulee laatia ranta-asemakaava. Kaikilla suunnittelualueen kiinteistöillä on vahvistetun ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka.

Yleisesti RA-alueen määräys Päijänteen rantayleiskaavassa on seuraavanlainen:

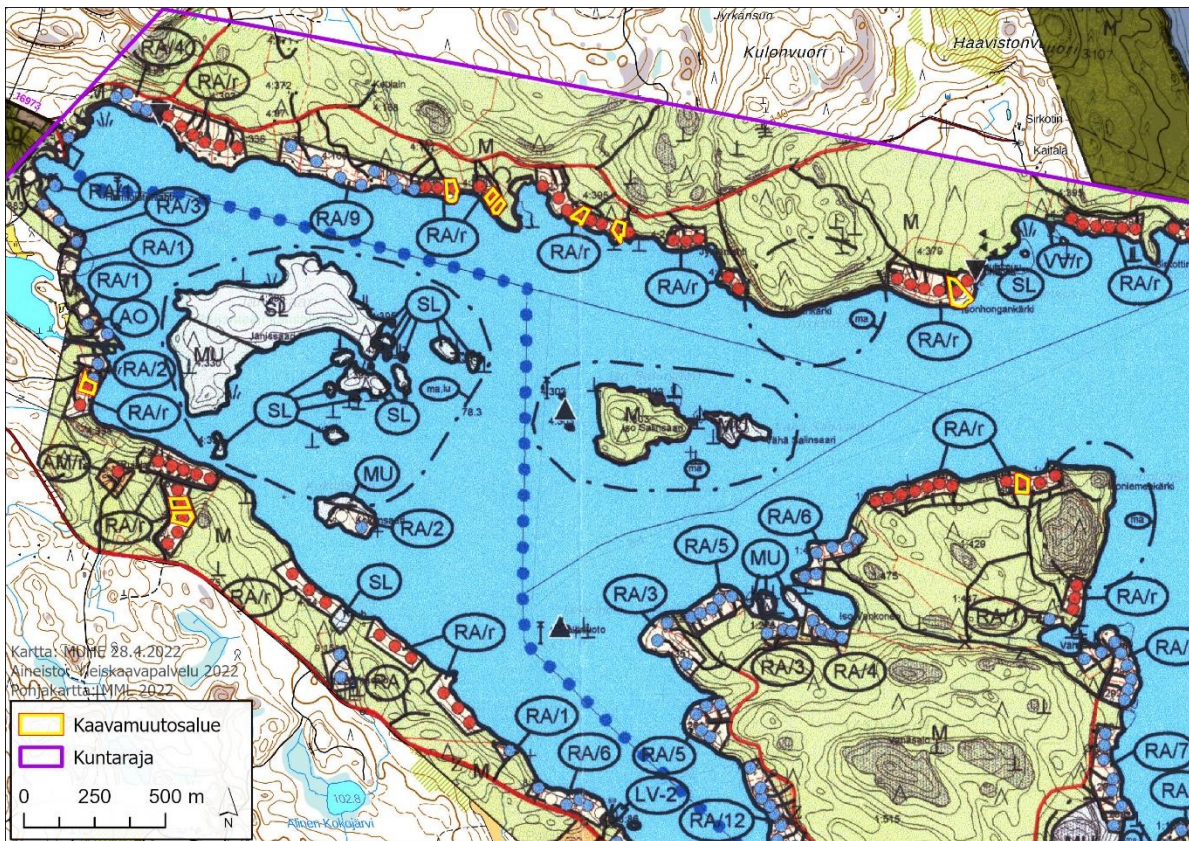
*Alueelle saadaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja merkinnän RA oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittaman määrän. Rakennuspaikan ohjeellinen sijainti sekä sen tilan alue, jolle rakennuspaikka kuuluu, on osoitettu kaavassa täytetyllä ympyrällä (o). Lisäksi kunkin tilan rakennusoikeus on mitoitustarkasteluineen esitetty kaavaselostuksessa.*

*Ennen 1.9.1995 muodostetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup> ja rantaviivan pituuden vähintään 40 m. Uuden muodostettavan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup> ja rantaviivan pituuden vähintään 50 m.*

*Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia ja rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Kullakin rakennuspaikalla rakennusten yhteen laskettu kerrosneliömetrimäärä saa olla korkeintaan 7 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin vähintään 130 m<sup>2</sup> ja korkeintaan 250 m<sup>2</sup>. Loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 150 m<sup>2</sup> ja vierasmajan korkeintaan 40 m<sup>2</sup>.*

*Saunan, kerrosalaltaan korkeintaan 25 m<sup>2</sup> on oltava vähintään 10 m etäisyydellä rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m<sup>2</sup> suuremmat saunarakennukset tulee rakentaa vähintään 20 m etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m ja vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m. Rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 140 m<sup>2</sup> etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä.*

*Pinta-alaltaan alle 1 ha saarissa olevilla rakennuspaikoilla kunkin rakennuspaikan rakennusoikeus on rakennuskohtaisesti sen mukainen mikä rakennuspaikalla vallitsee sillä hetkellä, kun kunnanvaltuusto on kaavan hyväksynyt. Rakennuksia saadaan perusparantaa ja korjata ja tuhoutuneen rakennuksen tilalle saadaan rakentaa uusi vastaavan kokoinen rakennus, mutta rakennuksia ei saa laajentaa.*



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

**RANTA-ASEMAKAAVAT**

Suunnittelualueella on voimassa neljä eri ranta-asetmakaavaa: Rujalan ranta-asetmakaava, Keulainmetsä 1 ranta-asetmakaava ja sen muutos, sekä Keulainmetsä 2 ranta-asetmakaava.

Kaava-alueen kiinteistöt sijoittuvat kaikki loma-asuntojen korttelialueelle, jonka määräys vaihtelee osassa kaavoista, sisällön pysyessä kuitenkin melko samana (taulukko).

Kaava	Merkintä	Määräys
Rujalan ranta-asetmakaava (KV 11.6.1987)	<b>RA</b> , loma-asuntojen korttelialue <b>s</b> , saunan rakennusala	<i>Kullekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi yhden perheen loma-asunto, sauna ja talousrakennus. Erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään kolme ja niiden yhteenlaskettu kerrosala 100m<sup>2</sup>. Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 20m<sup>2</sup>, ellei kerrosalaa ole erikseen merkitty.</i>
Keulainmetsä 1 ranta-asetmakaava (KV 14.6.1978) Keulainmetsän ranta-asetmakaavan muutos (KV 13.11.1980) Keulainmetsä 2 ranta-asetmakaava (KV 13.11.1980)	<b>RH</b> , loma-asuntoalue tai <b>RA</b> , loma-asuntojen korttelialue	<i>Kullekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi yhden perheen loma-asunto, sauna ja talousrakennus. Erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään kolme ja niiden yhteen laskettu kerrosala 100m<sup>2</sup>. Erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 20m<sup>2</sup>, saa sijoittaa vahvistuvan rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 15m päähän rantaviivasta.</i>

Yhtenäistä kaikille määräyksille on se, että rakennuspaikoilla sallittavien rakennusten lukumäärä on kolme. Rujalan, Keulainmetsä 1:sen, Keulainmetsän ranta-asemakaavan muutoksen ja Keulainmetsä 2:sen määräykset ovat sisällöltään yhtenäiset; rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla yhteensä 100 m<sup>2</sup>.

Voimassa olevassa Päijänteen rantayleiskaavassa rakennusten sallittu kokonaislukumäärä on viisi, ja rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 250 m<sup>2</sup>, mutta kuitenkin enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuskohtaiset enimmäiskoot ovat seuraavat:

- loma-asuntorakennus 150 k-m<sup>2</sup>
- vierasmaja 40 k-m<sup>2</sup>
- sauna 25 k-m<sup>2</sup>

Alueelle on tehty lähivuosina ranta-asemakaavojen muutoksia, jotka noudattavat Päijänteen rantayleiskaavan sallimaa rakennusoikeutta ja määräyksiä rakennusten vähimmäisetäisyydestä keskiveden mukaisesta rantaviivasta (Keulainmetsän ranta-asemakaavan muutos 2012, KV 10.9.2012, ja Kokonsaaren ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos, KV 9.3.2015, Kaarinkorven–Rujalan–Keilainmetsän ranta-asemakaavojen muutokset, KV 12.2.2018).

## Vaikutusten arviointi

Ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §).

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutusten arviointi perustuu selvityksiin ja muuhun kaavoitustyön aikana saatuun tietoon.

Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Alustavasti arvioidaan, että kaavamuuotos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia. Vaikutukset ovat pääasiassa maisemallisia.

### TEHDYT SELVITYKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2006, Päijät-Hämeen liitto, 2008.
- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, Päijät-Hämeen liitto, 2016.
- Päijänteen rantayleiskaava, Padasjoen kunta, 1998.
- Rakennusinventointi – Padasjoki, Ahola, T., Hämeen ympäristökeskus, 2006.
- Päijät-Hämeen maisemaselvitys, Aarrevaara, E., Uronen, C., Vuorinen, T., 2007.
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, Wager, H., Päijät-Hämeen liitto, 2006.
- Suomen ympäristökeskuksen, museoviraston ja Väylän paikkatietoaineistot

## Osallistuminen ja vuorovaikutus

### OSALLISET

Osallisia ovat maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän suunnittelutyön keskeiset osalliset ovat:

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat

- Padasjoen kunnan hallintokunnat, joiden toimialaa kaavoitus koskee
- Kuhmoisten kunta
- Viranomaiset
  - Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö ja luonnonvarat vastuualue
  - Päijät-Hämeen liitto
  - Lahden kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen maakuntamuseo
  - Päijät-Hämeen pelastuslaitos
  - PHSOTEY, ympäristöterveyskeskus
- Muut osalliset
  - Sähkö- ja puhelinyhtiöt
  - Muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
  - Yhdistykset

### AIKATAULU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Alla on esitetty kaavoitustyön alustava aikataulu ja seuraavissa kappaleissa on kerrottu tarkemmin, kuinka osallistuminen ja vuorovaikutus on kussakin vaiheessa järjestetty.

AJANKOHTA	TYÖVAIHE JA SISÄLTÖ TIIVISTETYSTI
Syys-lokakuu 2022	<b>Kaavan aloitus ja vireilletulo</b> Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen
Syys-lokakuu 2022	<b>Kaavaluonnos, valmisteluvaiheen kuuleminen</b> Kaavaluonnoksen laatiminen ja nähtäville asettaminen + tiedottaminen ja kuuluttaminen Lausunnot ja mielipiteet
Tammi-helmikuu 2023	<b>Kaavaehdotus</b> Vastineiden antaminen kaavaluonnoksen palautteeseen Kaavaehdotuksen laatiminen ja nähtäville asettaminen + tiedottaminen ja kuuluttaminen Lausunnot ja muistutukset
Huhti-toukokuu 2023	<b>Hyväksymisvaihe</b> Vastineiden antaminen kaavaehdotuksen palautteeseen Kaavaehdotuksen viimeisteleminen Kaavan hyväksymiskäsittely

#### Kaavoitustyön aloitusvaihe ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos tulee vireille kunnanhallituksen päätöksellä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidetään nähtävillä 30 päivän ajan kunnan ilmoitustaululla ja internet -sivuilla. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana.

#### Kaavaluonnos, valmisteluvaiheen kuuleminen

Valmisteluvaiheen kuulemisessa kaavaluonnos ja sen valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 30 päivä ajan kunnan toimistossa sekä kunnan internet -sivuilla. Nähtävillä olosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella

kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan www-sivuilla. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa mielipide kaavaluonnoksesta (MRA 30 §).

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta kaavatyöhön keskeisesti liittyviltä osallisilta.

### **Kaavaehdotus**

Asemakaavaluonnos tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta asemakaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kunnan ilmoitustaululle ja internet-sivuille 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta. Nähtävillä olon aikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §).

Saadut lausunnot ja mahdolliset muistutukset käsitellään kunnassa ja tarvittaessa osallisten kanssa järjestetään neuvotteluja. Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

### **Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku**

Asemakaavan hyväksyy Padasjoen kunnanvaltuusto. Kirjallinen ilmoitus asemakaavan hyväksymisestä lähetetään Päijät-Hämeen ELY-keskukselle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §).

Päätös asemakaavan hyväksymisestä saatetaan yleisesti tiedoksi, niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan (MRL 200.2 §).

Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä hallinto-oikeuteen. Mikäli valituksia kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluttua Padasjoen kunnanvaltuuston päätöksestä.

Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.

### **Viranomaisyhteistyö**

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi viranomaisille. Kaavan aloitusvaiheessa on sovittu Hämeen ELY-keskuksen kanssa, että viranomaisneuvottelulle ei ole tarvetta.

Kaavaluonnoksen valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa kaavatyön edetessä järjestetään työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

## **Yhteystiedot**

PADASJOEN KUNTA  
Henri Vidgren  
+358 400 355 719  
henri.vidgren@padasjoki.fi  
Kellosalmentie 20  
17500 PADASJOKI

RAMBOLL FINLAND OY  
Henna Leppänen  
+358 40 3525 798  
henna.leppanen@ramboll.fi  
Kaavoitusyksikkö  
Niemenkatu 73, 15140 LAHTI