

## KEULAINMETSÄN JA RUJALAN RANTA-ASEMAKAAVOJEN MUUTOS PADASJOEN KUNTA, LUONNOSVAIHEEN VASTINERAPORTTI

Projekti **Keulainmetsän ja Rujalan ranta-asemakaavojen muutos, Padasjoki**  
Projekti nro **1510071117**  
Asiakirjatyyppi **Vastineraportti, luonnosvaihe**  
Päivämäärä **8.11.2022**  
Laatija **Henna Leppänen, Niko Mäkinen**

### SISÄLTÖ

<b>1.</b>	<b>Lausunnot</b>	<b>1</b>
1.1	Padasjoen kunnan tekninen lautakunta, 11.10.2022	1
1.2	Padasjoen kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta, 13.10.2022	1
1.3	Päijät Sote, 20.10.2022	1
1.4	Päijät-Hämeen liitto, 21.10.2022	2
1.5	Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 26.10.2022	2
1.6	Kuhmoisten kunnan rakennuslautakunta, 26.10.2022	3
1.7	Lahden museot, 7.11.2022	3

### 1. Lausunnot

#### 1.1 Padasjoen kunnan tekninen lautakunta, 11.10.2022

Teknisellä lautakunnalla ei ole huomauttamista Keulainmetsän ja Rujalan ranta-asemakaavan muutosten luonnosvaiheen asiakirjoihin.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

#### 1.2 Padasjoen kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta, 13.10.2022

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa ranta-asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

#### 1.3 Päijät Sote, 20.10.2022

Yleisissä kaavamääräyksissä viitataan kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin, joilla ohjataan hankealueen vesihuollon järjestämistä. Terveystietojen mukaan Padasjoen kunnassa on voimassa 12.8.2020 päivätty ohje jätevesien käsittelyn järjestämiseksi viemärilinjän ulkopuolisilla alueilla. Tämä ohje olisi syytä todeta kaavamääräyksissä.

Yleisissä kaavamääräyksissä on suositeltavaa ottaa kantaa myös hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen hankealueen kiinteistöillä. Hulevedet tulisi ensisijaisesti imeyttää tontilla niin, ettei sillä vaaranneta alueen kaivojen vedenlaatua. Hulevesiä ei myöskään saisi rantakiinteistöillä johtaa suoraan vesistöön.

Vaikka kyseessä on loma-asuntojen alue, olisi kaavamääräyksissä erittäin suositeltavaa edellyttää rakentamisessa varautumista radonhaitan torjuntaan viittaamalla esimerkiksi kunnan rakennusjärjestykseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on osallisina olevien viranomaisten luettelossa (sivu 6/7) ympäristöterveyskeskuksen organisaatioksi merkitty PHSOTEY. Organisaation nimi on vanha ja sen tulisi olla PHHYKY (Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä).

Muilta osin terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä ranta-asemakaavojen luonnosvaiheen asiakirjoista.

**Vastine:** Hulevesien käsittelyyn ei ole tarvetta ottaa kantaa yleismääräyksissä kaavan tarkoitus ja mittakaava huomioon ottaen. Rakentamisessa MRL 103 c §:n 2–3 kohtien mukaan hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on imeyttää ja viivyttaa hulevesiä niiden kerääntymispaikalla ja ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja. Asiat ratkaistaan näin ollen tarkemmin rakennuslupavaiheessa myös ilman kaavamääräystä.

Lisätään kaavan yleismääräyksiin määräys varautumisesta radonhaitan torjuntaan. Yleismääräyksissä ei ole tarpeen viitata Padasjoen kunnan 12.8.2020 päivättyyn ohjeeseen jätevesien käsittelyn järjestämisestä viemäriin ulkopuolisilla kiinteistöillä, koska ohje perustuu ympäristönsuojelulakiin, ja kyseistä lakia on noudatettava myös ranta-asemakaava-alueella.

Päivitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan osallisten viranomaisten listaan PHSOTEY:n nimeksi PHHYKY (Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä).

#### **1.4 Päijät-Hämeen liitto, 21.10.2022**

Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa Keulainmetsän ja Rujalan ranta-asemakaavojen muutoksista.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

#### **1.5 Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 26.10.2022**

*Rakennusoikeus, vesihuolto ja vaikutusten arviointi*

Muutosalueilla voimassa olevissa asemakaavoissa rakennusoikeus on 100 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavassa (1998) rakennusoikeus on 7 % tontin pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m<sup>2</sup> ja enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Käsillä olevassa kaavaluonnoksessa mahdollistetaan rakennusoikeus 250 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin enintään 7 % tontin pinta-alasta.

Vaikutusten arvioinnissa tarkastellaan ranta-asemakaavojen muutosten vaikutusta voimassa olevien ranta-asemakaavojen mahdollistamaan rakentamiseen. Vaikutuksia tulisi kuitenkin arvioida kaava-alueen ja sen vaikutusalueen olosuhteisiin sekä maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun. Yhdenvertaisen kohtelun perusteella syntyy mahdollisesti tarve nostaa myös muiden rakennuspaikkojen rakennusoikeutta. Kokonaisvaikutus alueen rakennetun ympäristön intensiteettiin ja maisemaan olisi kohtuullisen suuri, sillä Harjoistenlahden rannat ovat tiiviisti rakennettuja. Koska kaavamuutoksella myös mahdollistetaan vesikäymälöiden rakentaminen, on

tarpeen varmistaa, että vesihuolto on järjestettävissä huomioiden järven sietokyky, teknistaloudelliset ja ympäristönsuojelulliset lähtökohdat.

### *Pysyvä asuminen*

Käsillä olevan ranta-asetmakaavojen muutosluonnokset eivät osoita alueelle mahdollisuutta pysyvään asumiseen. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tämä mahdollisuus on kuitenkin tuotu useassa kohdassa esiin. Mikäli tavoitteena on pysyvän asumisen mahdollistaminen ja edistäminen ko. alueella, tulee se käsitellä MRL:n suunnittelujärjestelmän mukaisesti. Pysyvä asuminen tulee suunnitella ensisijaisesti yleiskaavalla ja asemakaavalla.

**Vastine:** Vaikutusten arviointia kaava-alueen ja vaikutusalueen olosuhteisiin sekä maanomistajien tasapuoliseen kohteluun täydennetään selostukseen. Vanhat rantakaavat on laadittu ennen Päijänteen rantaosayleiskaavaa, mikä asettaa vanhojen rantakaava-alueiden kiinteistöt eriarvoiseen asemaan sellaisten alueiden kanssa, joilla on voimassa kyseinen rakentamista suoraan ohjaava rantaosayleiskaava. Tiiviisti rakennettuja rantoja löytyy myös esim. Päijänteen rannalla sijaitsevista Padasjoen Hirtniemestä, Vähäsalosta ja Vaimolahdesta. Kyseisillä alueilla on valtaosin voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava, jonka rakennusoikeuksia ja määräyksiä alueilla näin ollen noudatetaan. Keulainmetsän ja Rujalan ranta-asetmakaavamuutokset edesauttavat maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista mm. rakennusoikeuden osalta.

Vapaa-ajan asumisen tarpeet ovat muuttuneet menneiden vuosikymmenten aikana suuresti. Hajajätevesiasetus ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset määräyksineen antavat selkärangan ja reunaehdot jätevesien käsittelyn toteuttamiselle lainmukaisesti niin, ettei enenevää merkittävää haittaa järven sietokyvylle ja ympäristönsuojelullisille lähtökohdille muodostu. Vesikäymäläkiellon poistaminen toteuttaa maanomistajien tasapuolista kohtelua suhteessa sellaisiin olosuhteiltaan samanlaisiin alueisiin, joilla menneinä vuosikymmeninä vesikäymäläkieltoa ei ole asetettu. Vesihuoltolain (9.2.2001/119) 6–7 § määrittelevät tilanteen, jossa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentaminen tai muu tarpeellinen vesihuollon palvelu on tarpeen järjestää terveydellisistä, yhdyskuntakehityksellisistä tai ympäristönsuojelullisista syistä.

Rakentamisen tulee ensisijaisesti perustua asemakaavaan tai oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan. Pysyvää asumista ja sen edellytysten täyttymistä tapauskohtaisesti on kuitenkin mahdollista tarkastella poikkeamislupamenettelyllä MRL 171 §:n mukaisesti maankäytöllisten tarpeiden mahdollisesti muuttuessa.

## **1.6 Kuhmoisten kunnan rakennuslautakunta, 26.10.2022**

Rakennuslautakunnalla ei ole lausuttavaa Padasjoen Keulainmetsän ja Rujalan ranta-asetmakaavojen muutosten vireille tuloon, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai luonnosvaiheen asiakirjoihin.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

## **1.7 Lahden museot, 7.11.2022**

*Arkeologinen kulttuuriperintö*

Suunnittelualueella ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot alueen muinaisjäännöksistä ovat kuitenkin vanhentuneet ja ne tulisi päivittää: suunnittelualueen pohjoisosa on inventoitu vuonna 2000 (*A. Bilund 20000. Kaava-alueiden arkeologinen inventointi Päijät-Hämeessä*) ja viimeisin suunnittelualueen eteläosaa sivuuttanut arkeologinen inventointi on vuodelta 2003 (*T. Sepänmaa 2003. Padasjoki – Arkeologinen perusinventointi*). Edellä esitetyn perusteella museo edellyttää, että kaavamuutoksen tultua voimaan, rakennuslupan myöntäjä toimittaa museolle tiedot alueen uusista rakennuslupahakemuksista. Museo arvioi lupakohtaisesti maastotarkastustarpeen luvan kohteena olevalle kiinteistölle/rakennuspaikalle. Museo suorittaa arvioinnit ja mahdolliset maastokatselut virkатыönään, jolloin niistä ei synny kustannuksia luvan hakijoille.

Kaavaluonnoksen sivulta 5, kohdasta Vaikutusten arviointi / Tehdyt selvitykset on syytä ottaa pois kohta Museoviraston paikkatietoaineistot. Vaikka muinaisjäännösrekisterin tietojen tarkistaminen onkin kaavoitusprosessissa suotavaa, ei kyseessä ole selvitys eikä tietojen tarkistaminen ko. aineistosta vastaa varsinaista muinaisjäännösselvitystä. Sen sijaan ed. mainitut inventoinnit voi kyseiseen kohtaan lisätä.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole kaavaluonnokseen muuta huomautettavaa.

#### *Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema*

Kaavamuutosalueen ja sen ympäristön rakennuskanta koostuu lomarakennuksista ja niiden pihapiiriin liittyvistä rakennuksista. Kaavamuutosalueella ei ole vakituista asutusta. Kaavamuutosalueen kaikki rakennuspaikat ovat rakennettuja. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on myös vähäisessä määrin haja-asutusta. Suunnittelualueelle ei sijoitu arvokkaaksi inventoituja rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita. Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa ei ole suunnittelualueelle osoitettuja aluemarkintöjä. Suunnittelualueella on voimassa Padasjoen Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava sekä kolme eri ranta-asetmakaavaa. Yleiskaavassa suunnittelualue koostuu loma-asuntojen alueesta kaavamerkinnällä RA/r. Suunnittelualueella voimassa olevat ranta-asetmakaavat ovat: Rujalan ranta-asetmakaava, Keulainmetsä 1 ranta-asetmakaava ja sen muutos sekä Keulainmetsä 2 ranta-asetmakaava. Kaava-alueen kiinteistöt sijoittuvat kaikki loma-asuntojen korttelialueille, joiden määräykset ovat eri ranta-asetmakaavoissa varsin yhtenäiset.

Ranta-asetmakaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa ainoastaan rakennuspaikkojen rakennusoikeutta koskevia kaavamääräyksiä. Kaavamuutoksella nostetaan nykyisten kaavojen sallima rakennusoikeus (100 k-m<sup>2</sup>) rantaosayleiskaavan ja rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle eli 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi kaavasta poistetaan merkintä, jolla on rajoitettu kerroslukumäärä yhteen kerrokseen. Tällöin maksimikerrosluku on Padasjoen kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti 1½ kerrosta. Alueelle on tehty lähivuosina ranta-asetmakaavojen muutoksia, jotka noudattavat Päijänteen rantayleiskaavan sallimaa rakennusoikeutta ja määräyksiä.

Museolla ei ole kaavaluonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta huomautettavaa.

**Vastine:** Lisätään kohtaan *”Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista”* Bilundin ja Sepänmaan laatimat inventoinnit. Muutoin merkitään tiedoksi.

Lisätään yleismääräys: *”Ennen rakennushankkeen aloittamista rakennusluvan myöntäjä toimittaa alueelliselle vastuumuseolle tiedot alueen uusista rakennuslupahakemuksista. Museo arvioi hankekohtaisesti maastotarkastustarpeen arkeologisten kohteiden osalta kyseessä olevalle kiinteistölle/rakennuspaikalle, ja suorittaa arvioinnit ja mahdolliset maastokatselmukset virkатыönään.”*