

Padasjoen kunta
Vähä-Kauppilan ranta-asemakaava

Kaavanlaatijan vastineet kaavaluonnoksesta (17.1.2025) jätettyyn palautteeseen

Padasjoen tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 18.2.2025 § 15 asettaa Vähä-Kauppilan ranta-asemakaavan vireille ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen asiakirjat. Luonnosvaiheen aineisto oli nähtävillä AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kunnan verkkosivuilla ja kunnanvirastolla 4.3.2025 - 3.4.2025. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaluonnoksesta. Myös kunnan jäsenillä, alueiden maanomistajilla sekä muilla osallisilla oli mahdollisuus esittää huomautus kaavaluonnoksesta. Viranomaislausuntoja jätettiin 4 kappaletta ja huomautuksia 4 kappaletta. Alla ovat tiivistelmät palautteesta sekä kaavanlaatijan vastineet kaavaluonnoksesta (17.1.2025) jätettyyn palautteeseen.

1. Päijät-Hämeen ympäristöterveys 19.3.2025

Kaavahankkeessa on käsitelty ja huomioitu hankealueen osalta kattavasti rakentamisen ja ihmisen toiminnan vaikutuksia elinympäristöön sekä huomioitu ympäristöstä asumiselle mahdollisesti aiheutuvien haittojen minimointi ja niihin varautuminen. Terveysturvaviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavahankkeen luonnosvaiheen asiakirjoista.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Päijät-Hämeen liitto 24.3.2025

Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa Vähä-Kauppilan ranta-asemakaavan OAS:sta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 1.4.2025

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museo on suorittanut suunnittelualueella, Koveron itäosassa olevan etelärannan neljän rakennuspaikan ja niiden lähialueiden maastotarkastuksen syksyllä 2024. Museon tekemässä maastotarkastuksessa kyseiseltä alueelta ei löytynyt arkeologisia suojelukohteita. Näiltä osin alueen muinaisjäännöstiedot ovat siis ajan tasalla. Jos suunnitelmia muutetaan, rakennuspaikkoja siirretään tai niitä tulee lisää, on kyseiset alueet tarkastettava. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole kaavaluonnokseen muuta huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai maisema-alueita. Museolla ei ole Vähä-Kauppilan ranta-asemakaavan valmisteluvaiheeseen huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman suojelun osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Hämeen ELY-keskus 3.4.2025

Kaavan vaikutusten arviointi on tehty riittävällä tasolla. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaselostus ja luontoselvitys antavat pääosin kattavan kuvan alueen luonnonympäristöstä, ja huomionarvoisena tunnistettu kallioalue on osoitettu asianmukaisella kaavamerkinnällä ja -määräyksellä.

Tonteille tulee merkitä rakennusalat ja rantavyöhykkeelle suositellaan merkittävän luonnontilaisena säilytettävä tontin osa. Koveronniemen ranta-asemakaavassa on esim. määrätty: ”rantavyöhykkeellä on säilytettävä ja yllä pidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön ja rantavyöhykkeen luonnonmukainen toiminta. Uusi rakentaminen sijoitetaan niin, ettei se aiheuta haittaa tai vaaranna luonnonympäristöä.”

Vastine: Lisätään tonteille rakennusalat sekä luonnontilaisena säilytettävät tontin osat. Muilta osin merkitään tiedoksi.

1. Huomautus 19.3.2025

Huomauttaja omistaa rantaa Koveron-niemen koillispuolella. Kovero-järvi on pinta-alaltaan varsin pieni ja sen muodosta johtuen ranta-asemakaavan vaikutusalue ulottuu myös järven vastarannoille. Rannat ovat toistaiseksi kaavoittamatonta aluetta ja huomauttajat katsovat, että kaavassa on tärkeä huolehtia tasapuoliset rakentamismahdollisuudet heidän omistamilleen maille.

Vastine: Alueidenkäyttölain 74 § mukaan maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen omistamalleen ranta-alueelle. Kukin maanomistaja vastaa itse omistamansa alueen ranta-asemakaavoituksesta. Tämä koskee myös huomautuksen tekijöitä.

2. Huomautus 30.3.2025

Huomauttaja edustaa mökkitontin omistajaa, jonka tontti sijaitsee suunnitellun Vähä-Kaupplan ranta-asemakaava-alueen vastarannalla. Aiempi maanomistaja oli aikoinaan vakuuttanut alueen ostajille, ettei vastarannalle tultaisi rakentamaan loma-asuntoja, mikä vaikutti merkittävästi tonttien hankintaan ja arvoon. Alueen asukkaiden viihtyvyys on perustunut pitkään luonnonrauhaan, monimuotoiseen luontoon ja hyviin naapurisuhteisiin, jotka ovat olleet yhteisön keskeisiä arvoja 1970-luvulta lähtien.

Vastine: Maanomistaja ei voi perustellusti odottaa naapuritilojen pysyvän rakentamattomana (huolimatta aiempien maanomistajien puheista), sillä kaavoitus on jatkuvaa toimintaa eikä pysyvää. Tämä periaate on toistettu useissa eri oikeusasteiden päätöksissä.

Huomauttaja ilmaisee huolensa ja tyytymättömyytensä ranta-asemakaavan muutossuunnitelmaa kohtaan ja nostaa esille seuraavat seikat:

1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen:

Kuinka on huomioitu uudisrakentamisen suhde jo rakennettuun ympäristöön? Olemassa oleva mökkikanta on vanhahkoa ja vaatimatonta; harmonisoivatko suunnitellut uudisrakennukset alueen jo rakennettua ympäristöä; tulevatko ne vakituiseen vai vuokratyöskäyttöön? Vastarannalle on alle 200 metriä matkaa, joka on varsin lähellä pienen järven rantamaisemaa: näkymä ja liikuskelu tontilla ei enää esteetöntä ja rentoa - miten tämä huomioidaan? Miten on huomioitu sosiaaliset vaikutukset, rauhan säilyminen ja vaikutukset vastarannan tonttien arvoon?

Vastine: Kaavassa on yleinen määräys, jonka mukaan rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Lisäksi on määrätty, että rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu. Edellä mainituilla yleisillä määräyksillä turvataan uudisrakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja maisemavaikutukset vastarannalle minimoidaan. Haitat naapureille ja vastarannalle on pyritty välttämään rakennuspaikkojen sijoittelulla sekä kaavamääräyksillä (vähimmäisetäisyydet rantaviivasta). Lisäksi tonteille lisätään rakennusalat sekä luonnontilaisena säilytettävät tontin osat ELY:n lausunnon mukaisesti.

2. Ympäristölliset vaikutukset:

Vaikutus maisemakuvaan muuttuu, sillä luultavasti Vähä-Kauppilasta halutaan avata järvinäkymä (puuharvennukset jne.). Rannan vasemmalle puolelle kaavailun tontin eteläiseen poukamaan ovat vuosittain palanneet laulujoutsenet pesueineen. Peurojen sekä hirvien uintireitti on lähtenyt vasemmanpuoleisen tonttisuunnitelman itäreunasta. Alueella on pesinyt kurkia ja naapurustossa on tehty hömötiaishavaintoja. Huomauttaja on huolissaan näiden luontokokemusten jäämisestä historiaan sekä rakentamisen ja melun vaikutuksista em. lintuihin ja eläimiin. Luontoselvityksen inventointiajankohta oli liian myöhäinen linnusto-, viitasammakko- tai liito-oravaselvitysten laatimiseen. Mitä linnustoon tulee, harkinnassa oli tehdä lisäselvitys keväällä uudelleen - aiotaanko se laatia? Koverojärven ylpeys on ollut aina vesistön kirkkaus ja puhtaus. Huomauttaja toivoo, ettei lisääntynyt mökkitiheys vaikuta tähän negatiivisesti, vaikkakin ranta-asemakaavassa mainitaan mitoituksessa huomioon otettu Auttoisten osayleiskaavan muunnosperiaate.

Vastine: Luontoselvitystä on luonnosvaiheen jälkeen täydennetty. Selvityksessä todetaan, että hankealueella ei havaittu vesilailloja tai luonnonsuojelulailloja suojeltuja luontotyyppisiä. Hankealueella ei ole Lajitietokeskuksen rekisteritietoihin merkittyjä eikä maastokäynnillä havaittuja uhanalaisten, suojeltujen tai luontodirektiivin liitteeseen IV(a) kuuluvien kasvilajien esiintymiä. Hankealueella ei havaittu liito-oravan jätöksiä ja alue ei kuulu lajin elinpiiriin. Maastokäynnillä ei havaittu viitasammakolle soveltuvia elinympäristöjä eikä sammakkoja tai niiden poikasia. Alueella havaittu lintulajisto (5 lajia) oli metsäluonnolle tyypillistä ja lajimäärä vähäinen. Uhanalaisia, direktiivilajistoa tai Suomen suojeltavia vastuulajeja ei havaittu. Kaavan suunnittelualueelta ei siis ole löydetty sellaisia luonnonarvoja, jotka vaikuttaisivat kaavoitukseen, lukuun ottamatta jo luonnoksessa esitettyä maisemallisesti arvokasta kallioaluetta (ma).

3. Liikenteelliset vaikutukset:

Järvimaisema mahdollisine uusine venepaikkoineen muuttaa pienen vesistön liikenteen luonnetta, joka tällä hetkellä on kovin verkkaista ja harvinaista. Muutama soutaja ja tai uimari saattaa ilmaantua maisemaan kapeassa vesimaisemassa silloin tällöin kesällä. Idylli ja harmonia vallitsevat

järvellä, kuten myös mökkitiellä. Miten entuudestaan kapean reitin käytön lisääntyminen vaikuttaa turvallisuuteen ja äänihaittaan?

Vastine: On totta, että uusien rakennuspaikkojen myötä liikennemäärät tulevat kasvamaan jonkin verran. Kovin merkittäviä muutoksia alueen yleiseen turvallisuuteen ja äänihaittoihin ei kuitenkaan ole tulossa, sillä kyse on vain neljästä lomarakennuspaikasta.

3. Huomautus 31.3.2025

Huomauttajat omistavat mökin kaava-alueen vastapäisellä rannalla. Huomautuksessa on avattu laajasti Koveron järven historiaa, järven tilaa sekä luonnonoloja. Huomautuksessa esitetään mm. seuraavat perustelut Vähä-Kauppilän ranta-asemakaavaa ja alueen lisärakentamista vastaan:

- *Ranta-asemakaavan luontoselvitys ei täytä nykyvaatimuksia ja on puutteellinen ja erittäin suppea.*
- *Järven kantokyky ei ole riittävä uusille asuinrakennuksille. Järven tilaa ja kantokykyä tulisi selvittää. Kantokyky ja pieni matala järvi ei ole kannatellut uutta asutusta aiemminkaan, mutta varsinkaan nyt kun järven ympäristöä on runsaasti avohakattu.*
- *Nykyisten mökkien vastarannalle perustettavat asumiseen tarkoitetut kiinteistöt vähentäisivät nykyisten kiinteistöjen arvoa.*
- *Vastarannalle perustettavien kiinteistöjen käyttö häiritsisi merkittävästi nykyisiä mökkiläisiä, koska etäisyydet ovat pienet ja veden päällä äänet kulkevat vasta rannalta helposti toiselle.*
- *Luonnon monimuotoisuuden ja arvokkaiden luontokohteiden huomioiminen tehdyissä avohakkuissa. Vaikuttaa, että näitä ei ole huomioitu riittävästi ja mahdollisesti on tuhottu tärkeitä metsä- tai puro/oja-alueita. Pitäisi varmistua, että kaavoitettavalla alueella toteutuvat ja on toteutettu luonnon monimuotoisuutta kunnioittava toiminta sekä arvokkaiden luontokohteiden suojelu. Nyt tämä Vähä-Kauppilän alueella tehty toiminta vaikuttaa voimakkaasti luontoarvoja heikentävälle. Siksi asutuksen kaavoitus ja rakentaminen eivät ole perusteltua.*

Vastine: Luonto- ja maisemavaikutusten sekä meluvaikutusten osalta ks. vastine huomautukseen 2.

Ranta-asemakaavan mitoitus on perusteltu kaavaselostuksessa. Mitoitus perustuu maanomistajien tasapuoliseen kohteluun ja samalla vesistön kantokykyyn (sallittujen rakennuspaikkojen määrä / kilometri). Mitoituksen laskemisessa on käytetty apuna Auttoisten osayleiskaavassa käytettyä muunnosperiaatetta. Kaavan mitoitusperusteena on käytetty 5 loma-asuntoa / muunnettu rantakilometri myös muun muassa Tihjärven ranta-asemakaavassa lähistöllä. Lukuisissa oikeustapauksissa on todettu, että kunnalla on alueidenkäyttölain perusteella laaja liikkumavara päättää rantarakentamisen mitoituksestaan kunhan 73§:n sisältövaatimukset täyttyvät. Kaava-alueelle jää edelleen runsaasti rakentamatonta rantaviivaa. ELY-keskuksen tehtävänä on valvoa, että kaavoituksessa noudatetaan oikeuskäytännössä hyväksytyjä mitoitusperiaatteita sekä vakiintuneita suunnittelukäytäntöjä. ELY-keskuksella ei ole ollut huomautettavaa kaavaratkaisusta tältä osin, ks. lausunto 4.

4. Huomautus 2.4.2025

Huomauttajien mukaan Vähä-Kauppilan ranta-asemakaava kuormittaisi pientä Koverojärveä liikaa, sillä järvellä on jo runsaasti loma-asutusta. Alueella esiintyy monipuolista linnustoa ja eläimistöä, kuten telkkiä, kuikkia, joutsenia ja ilveksiä, mutta aiemmat hakkuut ovat jo häirinneet luontoa ja karkottaneet lajeja. Huomauttajien mielestä luontoselvitys olisi pitänyt tehdä ennen hakkuita. Kaavan toteutuminen lisäisi myös liikennettä Tihintiellä ja Juntinkorventiellä. Tihintie painuu jo nyt paikoitellen vaikeakulkuiseksi. Ainakin Koveron mökkiläiset kärsisivät lisääntyneestä liikenteen melusta.

Vastine: Alueen pääasialliset hakkuut oli toteutettu jo kesällä 2024 ennen kaavoituksen alkamista. Kaavoituksen käynnistämispäätös ja kaavoittajan valinta tapahtuivat elokuussa 2024. Kaavaan liittyvää luontoselvitystä ei ole siten myöskään voitu tehdä ennen hakkuita.

Mitoituksen osalta ks. vastine huomautukseen 3.

Luonto- ja maisemavaikutusten sekä meluvaikutusten osalta ks. vastine huomautukseen 2.