

PADASJOKI

Päijänne, Mustalahti ja Koskenlahti

Osa tilasta Pappila 576-412-1-19

MUSTANLAHDENKÄRJEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS



KAAVASELOSTUS

30.10.2023

Tämä kaavaselostus koskee 30.10.2023 päivättyä Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavamuutoksen kaavakarttaa.

Tunnistetiedot

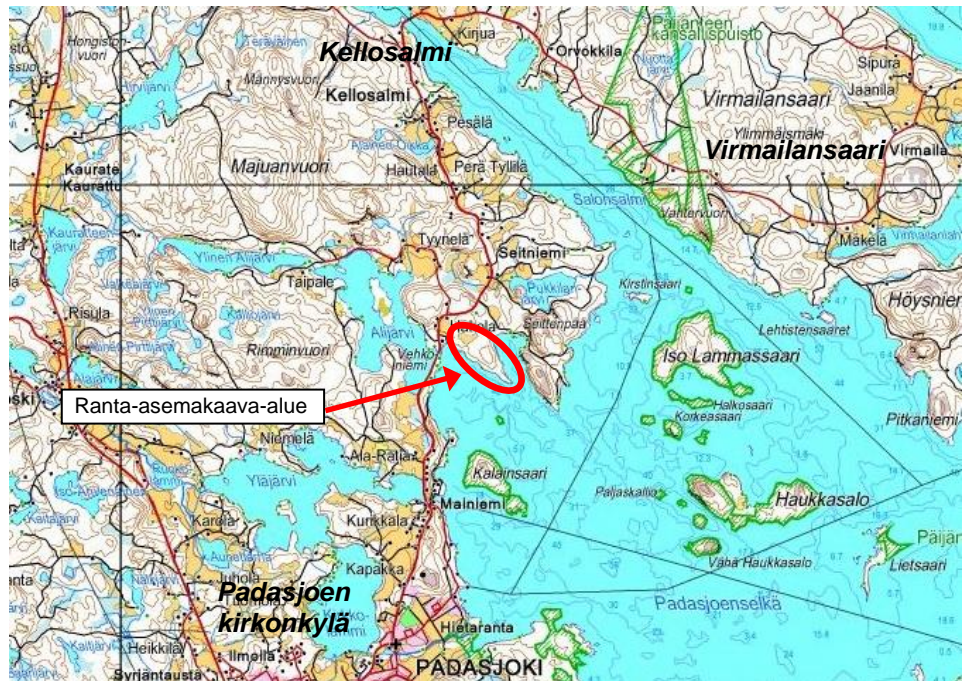
Kaavan nimi: Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan muutos
Kunta: Padasjoki (576)
Tila: Osa tilasta Pappila 576-412-1-19

Kaavan laadittutaja ja alueen omistaja:
Hollolan seurakunta
Yhteyshenkilö Keijo Kokko
keijo.kokko@evl.fi
puh. 040 5912431

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 kirkonkylän pohjoispuolella 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 loma-asuntotonttien 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. Myös tonttien sijoittelua tarkistetaan vähäisessä määrin maasto-olosuhteet huomioiden Mustanlahdenkärjen etelärannan osalla.

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:
Padasjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt ranta-asemakaavan muutoksen: 26.2.2024 § 4

Voimaantulo: 11.4.2024

SISÄLLYSLUETTELO

2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2 RANTA-ASEMAKAAVA	6
2.3 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	12
4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	16
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	16
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	16
4.3.1 Osalliset	16
4.3.2 Vireille tulo	16
4.3.3 Hallinnollinen käsittely	16
4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	17
4.3.5 Viranomaisyhteistyö	18
4.4 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	18
5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 KAAVAN RAKENNE	19
5.1.1 Mitoitus	19
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	19
5.3 ALUEVARAUKSET	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.3.2 Muut alueet ja kulkuyhteydet	21
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	21
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset	23
5.4.4 Yhdyskuntarakenne	24
5.4.5 Taloudelliset vaikutukset	24
5.4.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	25
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	25
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	26
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
3. Ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipide sekä niiden vastineet
4. 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 liitteenä 2.

Padasjoen kunnanhallitus päätti kokouksessaan 22.4.2014 § 72 Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan 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 esittäneet yhtään mielipidettä OAS:sta.

Valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Padasjoen kunnanhallitus päätti kokouksessaan 22.9.2014 § 139 Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan 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. Viranomaisista lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus sekä Päijät-Hämeen maakuntamuseon arkeologinen ja rakennuskulttuuriyksikkö. Lisäksi Padasjoen kunnan valvontajaosto ja tekninen lautakunta antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Hämeen ELY-keskus pyysi lausunnossaan täsmentämään kaavan rakennuspaikkojen kerrosluvun määräystä, 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 ja 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 21.11.2016 § 157. Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville sekä lausuntojen pyytämisestä.

Kaavaehdotus pidettiin yleisesti nähtävillä 1.12.-30.12.2016. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä (muistutus) asiassa. Kaavaehdotuksesta esitettiin yksi muistu-

tus. Muistutuksessa vastustettiin Padasjoen seurakunnan ja Koski-Inkilän tilan 576-404-8-81 omistajan välistä esisopimusta tielinjauksesta, jonka mukaan tieoikeus Mustanlahdentieltä Pappilan tilalle 576-412-1-19 muodostetaan Koski-Inkilän 576-404-8-81 tilan kautta.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot. Viranomaisista Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen liitto, Lahden kaupunginmuseon/Päijät-Hämeen maakuntamuseon Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö/rakennuskulttuuri ja Lahden kaupunginmuseon/Päijät-Hämeen maakuntamuseon Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö/arkeologia antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Lisäksi Padasjoen kunnan valvontajaosta ja tekninen lautakunta antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Tilan Pappila 576-412-1-19 aiempi omistaja Padasjoen seurakunta lakkautettiin ja liitettiin muodostettuun Hollolan seurakuntaan 1.1.2017. Seurakuntaliitoksen seurauksena kaavamuutoksen valmistelu hyväksymiskäsittelyyn viivästyi. Hollolan seurakunta ryhtyi valmistelemaan kaavamuutoksen viemistä hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2020, jolloin päätettiin vielä tutkia mahdollisuus osoittaa kaavamuutoksella myös vakituisen asumisen tontteja. Tällöin katsottiin, että ranta-asemakaavamuutoksella olisi voitu osoittaa viisi vakituisen asumiseen sopivaa erillispientalojen tonttia (AO), jolloin ranta-asemakaava olisi edelleen tonttien kokonaismäärä (11 tonttia) huomioiden pääasiassa loma-asutusta ohjaava kaava. Hollolan seurakunnan kirkkoneuvosto päätti 22.2.2022 esittää Padasjoen kunnanhallitukselle päivitetyn kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotukseen esitetyistä muutoksista oli kuultu naapuritilan Koski-Inkilän 576-404-8-81 omistajaa, joka oli antanut kirjallisen suostumuksensa päivitetyn kaavaehdotuksen mukaiseen kaavaratkaisuun. Päivitettyä kaavaehdotusta ei kuitenkaan viety kunnan hyväksymiskäsittelyyn, koska asiaa valmistelleet kunnan virkamiehet katsoivat, että nähtävillä ollutta kaavaehdotusta oli muutettu siten, että kaavaehdotus olisi pitänyt asettaa uudelleen nähtävillä. Kaavamuutoksen hyväksymisen valmistelu pysähtyi tässä vaiheessa kunnan virkamieskunnan henkilövaihdojen takia.

Hollolan seurakunta ryhtyi uudelleen valmistelemaan kaavamuutoksen viemistä hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2023, jolloin päätettiin edetä 1.12.-30.12.2016 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaisella kaavaratkaisulla. Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen tehtiin ainoastaan teknisluonteisia muutoksia. Kaavaehdotus muutettiin vastaamaan 11.4.2012 voimaan tullutta Padasjoen rakennusjärjestystä ja Päijänteiden ranta-yleiskaavan ohjausta erillisten enintään 25 k-m² suuristen saunojen rakentamisen rantaetäisyyttä koskien, joiden osalta vähimmäisrakentamisetäisyys 15 m muutettiin vähimmäisrakentamisetäisyydeksi 10 m. Nähtävillä ollutta kaavaehdotusta muutettiin vastaamaan kunnan rakennusjärjestystä myös erillisten suurempien 25 k-m² - 35 k-m² suuristen saunojen rakentamisen rantaetäisyyttä koskien, joiden osalta vähimmäisrakentamisetäisyys 20 m (perustunut nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa Päijänteiden ranta-yleiskaavan ohjaukseen) muutettiin rakennusjärjestyksen mukaisesti vähimmäisrakentamisetäisyydeksi 25 m. Lisäksi alinta rakentamiskorkeutta ohjaava kaavamääräys ”Loma-asuntojen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metri vesistön ylävesirajaa (Päijänne +79,41m) korkeammalla” muutettiin ympäristöhallinnon Päijänteelle (Padasjoki) määrittelemän alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden mukaisesti muotoon ”Alin suositeltava rakentamiskorkeus on + 80,45 m (N2000).” Hollolan seurakunnan kirkkoneuvosto päättää 21.11.2023 uudelleen esityksestä Padasjoen kunnanhallitukselle kaavamuutoksen hyväksymisestä.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava-alue sijaitsee Padasjoen kunnan pohjoisosassa Päijänteen länsirannalla, Mustanlahdenkärjessä. Ranta-asemakaavan muutos koskee 7.5.1997 voimaan tullutta Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavaa (osaa tilasta Pappila RN:o 576-412-1-19).

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

Ranta-asemakaavan muutoksella on nostettu loma-asuntotonttien (RA) tonttikohtainen rakennusoikeuden enimmäismäärä voimassa olevan kaavan 140 k-m²:stä Padasjoen kunnan Päijänteen ranta-alueiden yleiskaavan ja nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasoille 250 k-m²/tontti. Lisäksi loma-asuntotontit on osoitettu vanhaa kaavaa yhtenäisemmin kahdelle korttelialueelle ja tonttialueita on laajennettu takaosastaan. RA- tonttien rakentamista ohjaavat määräykset perustuvat 11.4.2012 voimaan tulleeseen Padasjoen kunnan rakennusjärjestykseen.

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 1,97 km km Päijänteen rantaviivaa. Alueelta on matkaa teitse n. 6 km Padasjoen kirkonkylälle. Alueelle kuljetaan Kellosalmentien (yhdystie 14173) ja edelleen alueen pohjoispuolisen Mustalahdentien ja Koski-Inkilän tilan 576-404-8-81 alueelle rakentuneen yksityistien kautta.



Kuva 1. Tilan Pappila 576-412-1-19 rajausta (punaisella) suunnittelualueen osalta. Kaavaseloituksessa esitetyt valokuvien kuvauspaikat on numeroitu kartalle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Alue on pääosin tavanomaista metsätaloudessa olevaa talousmetsää, ojitettua 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 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-asetuskaavoitettuja 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 kaavamääräyksiin. (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 rantatyyppit 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 luontotyypppejä. Suunnittelualueen länsipuolella Koskenlahden rannalla (Kellosalmentien varressa) sijaitsee Alhonharjun luonnonsuojelualue YSA 201920. Alhonharjun luonnonsuojelualue sijaitsee lähimmillään noin 200 m etäisyydellä kaavan muutosalueesta. 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 jotta taen mm. Mainiemen alueelle ja Padasjoen laivarantaan, jonne on matkaa n. 3 km.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja rakennuskanta

Suunnittelualueen maankäyttöä ohjaa 7.5.1997 voimaan tullut Mustanlahdenkärjen rantakaava, jonka aluetta kaavamuutos koskee ja johon kuuluu 11 omarantaista loma-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. Kaava-alue rajautuu länsipuolelta Koski-Inkilän

maatilan talouskeskuksen alueeseen. Koskenlahden ranta-alueella sijaitsee myös muita vakituisen asumisen rakennuspaikkoja. Lisäksi suunnittelualueen ja Padasjoen kirkonkylän välille Kellosalmentien varteen on muodostunut paljon pysyvää asutusta.



Kuva 7. Saunarakennus Koskenlahden itärannalla.



Kuva 8. Etualalla suunnittelualueen pieni hiekkaranta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

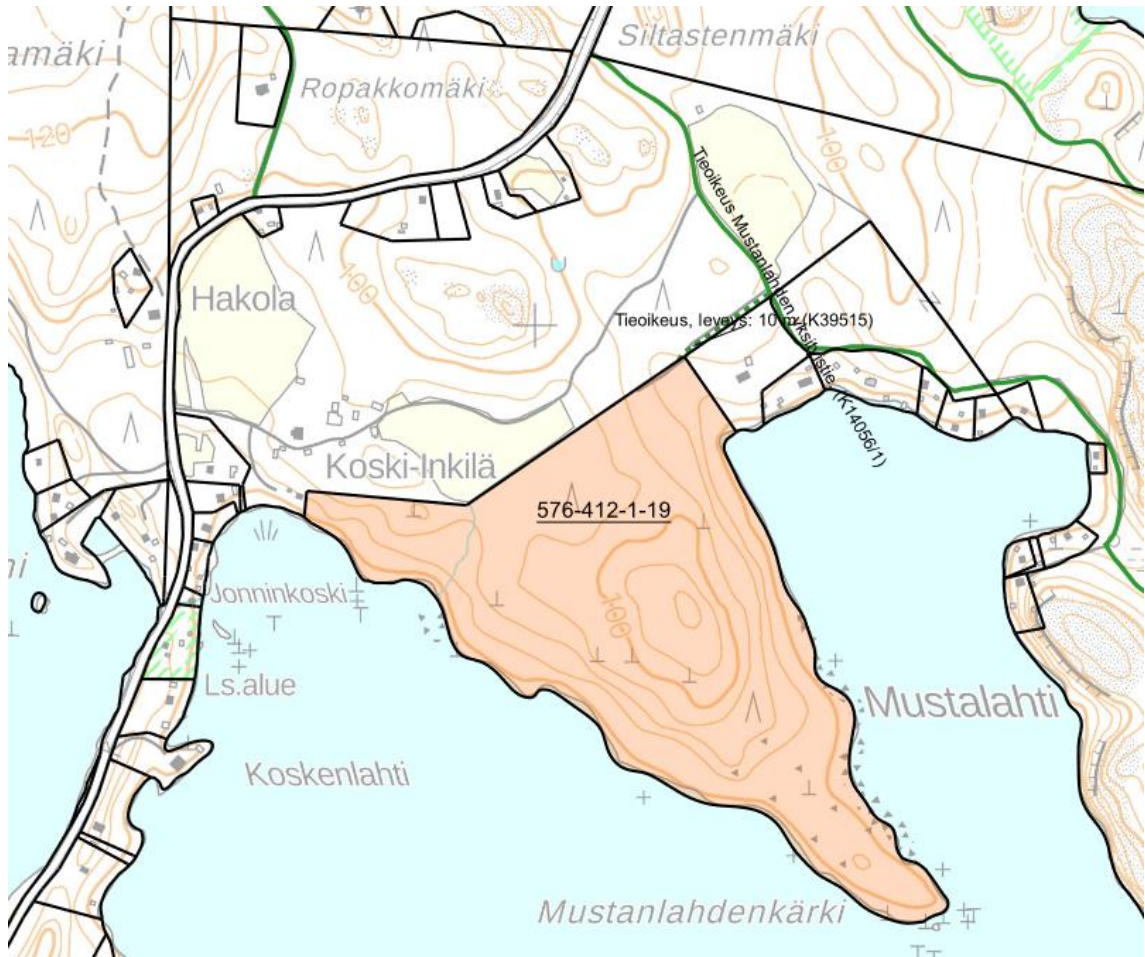
Suunnittelualueen julkiset ja kaupalliset peruspalvelut löytyvät Padasjoen kirkonkylältä, jonne on matkaa teitse noin 6-7 km. Mainiemen alueella n. 3 km etäisyydellä suunnittelualueesta harjoitetaan mm. matkailuelinkeinotoimintaa. Padasjoen laivaranta sijaitsee vesitse vain n. 3 km:n etäisyydellä vanhan kaavan mukaisilta rakentamisalueilta. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä harjoitetaan pääasiallisena elinkeinona maa- ja metsätaloutta.

Liikenne

Alueelle kuljetaan Kellosalmentien (yhdystie 14173) ja edelleen alueen pohjoispuolisen Mustalahdentien (Mustanlahden yksityistie, K14056/1) kautta.

Ranta-asemakaavan muutosprosessin yhteydessä on tehty 27.5.2016 esisopimus naapuritilan Koski-Inkilän 576-404-8-81 omistajan ja Padasjoen seurakunnan kesken siitä, että tieoikeus Padasjoen seurakunnan omistamalle Pappilan tilalle 576-412-1-19 muodostetaan Mustanlahden yksityistieltä Koski-Inkilän 576-404-8-81 tilan kautta. Samalla sovittiin, että Koski-Inkilän tilalle 576-404-8-81 ja sen omistajalle luovutetaan Pappilan tilasta 576-412-1-19 noin 5 m leveä ja noin 85 m pitkä maa-alue, ja että Mustanlahden ranta-asemakaavan muutos toteutetaan 20.3.2015 päivätyn kaavaehdotuksen mukaisesti (Kaavaehdotukseen myöhemmin tehdyistä muutoksista on kuultu erikseen Koski-Inkilän tilan 576-404-8-81 omistajaa ja muutoksiin on saatu häneltä suostumus). 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.

27.5.2016 esisopimuksen mukainen tieoikeus Padasjoen seurakunnan omistamalle Pappilan tilan 576-412-1-19 Mustanlahdenkärjen alueelle on perustettu 28.9.2017 rekisteröidyssä tietoimituksessa. 10 m leveä tieoikeus (000-2017-K39515) on muodostettu Mustanlahden yksityistieltä Pappilan tilan 576-412-1-19 Mustanlahdenkärjen alueelle Koski-Inkilän 576-404-8-81 tilan kautta (Kuva 9). Tie on rakennettu tieoikeuden mukaisesti keväällä 2020. Tie jatkuu noin 100 m Pappilan tilan 576-412-1-19 kaavamuu-tosalueelle (rakentunut naapuritilan rajan viereen).



Kuva 9. Ote Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterikartasta. Pappilan tilan 576-412-1-19 Mustanlahdenkärjen alueelle Koski-Inkilän 576-404-8-81 tilan kautta perustettu tieoikeus (K39515 / 10 m) on esitetty vihreällä katkoviivalla.

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 (2023).

Lahden kaupunginmuseon Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö/arkeologia on kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa 1.12.2016 todennut, että sillä ei ole huomautettavaa kaavahankkeeseen.

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 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 (Ympäristöhallinnon Avoin tieto -palvelu).

3.1.4 Maanomistus

Tilan Pappila 576-412-1-19 omistaa kaavamuutoksen laadittutaja, Hollolan seurakunta. Padasjoen seurakunta omisti Pappilan tilan 1.1.2017 saakka, jolloin Padasjoen seurakunta lakkautettiin ja liitettiin muodostettuun Hollolan seurakuntaan.

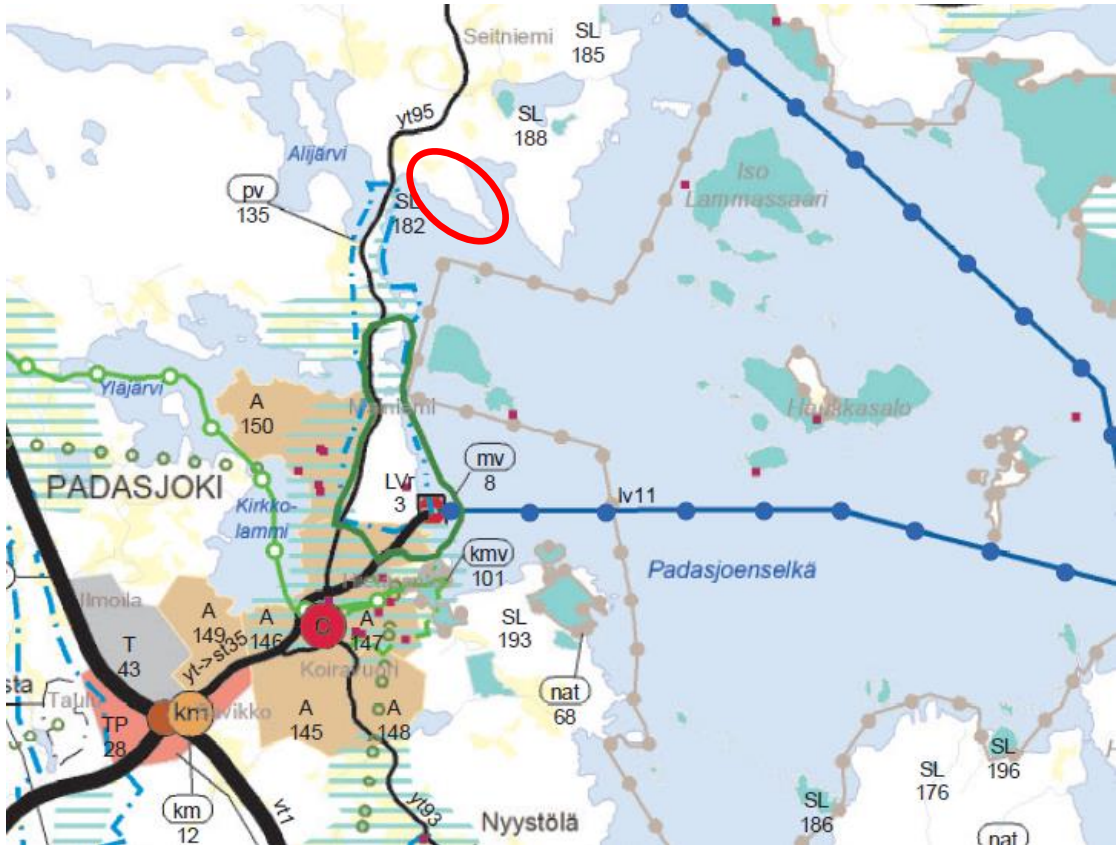
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Maakuntakaava

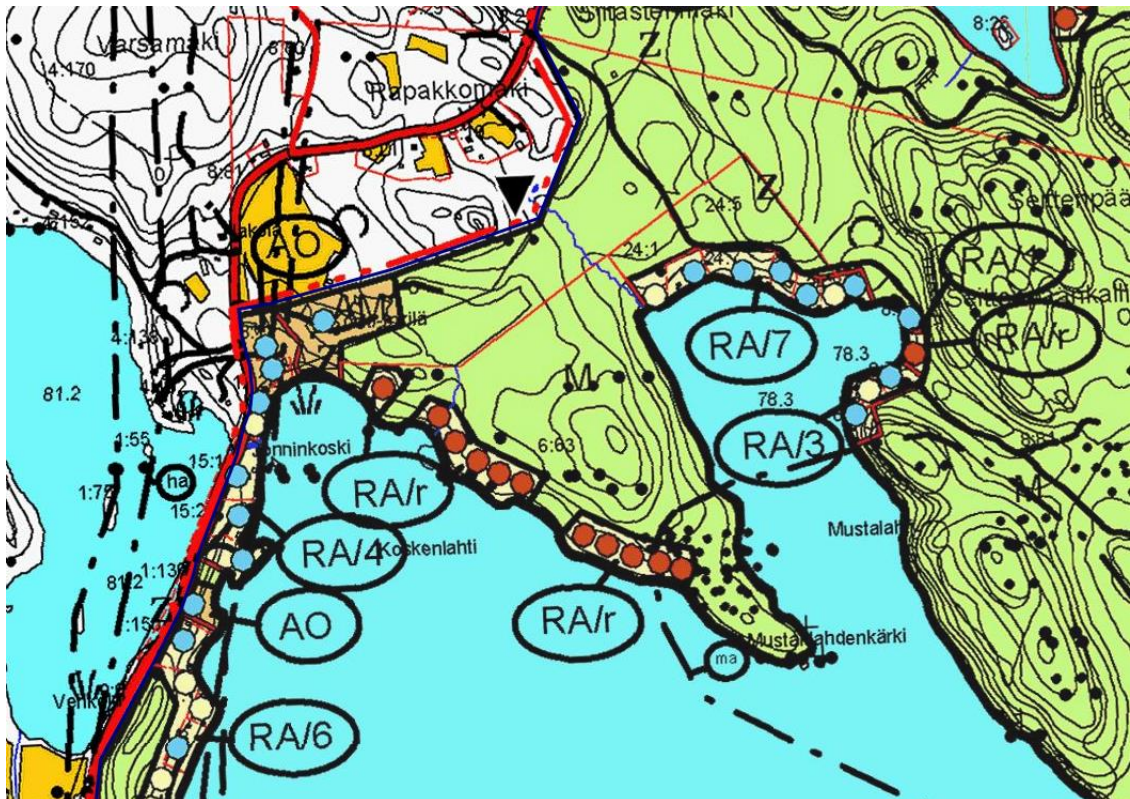
Padasjoki kuuluu Päijät-Hämeen maakuntakaavan alueeseen. Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019. Suunnittelualueeseen ei kohdistu maakuntakaavamerkintöjä (Kuva 10).



Kuva 10. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

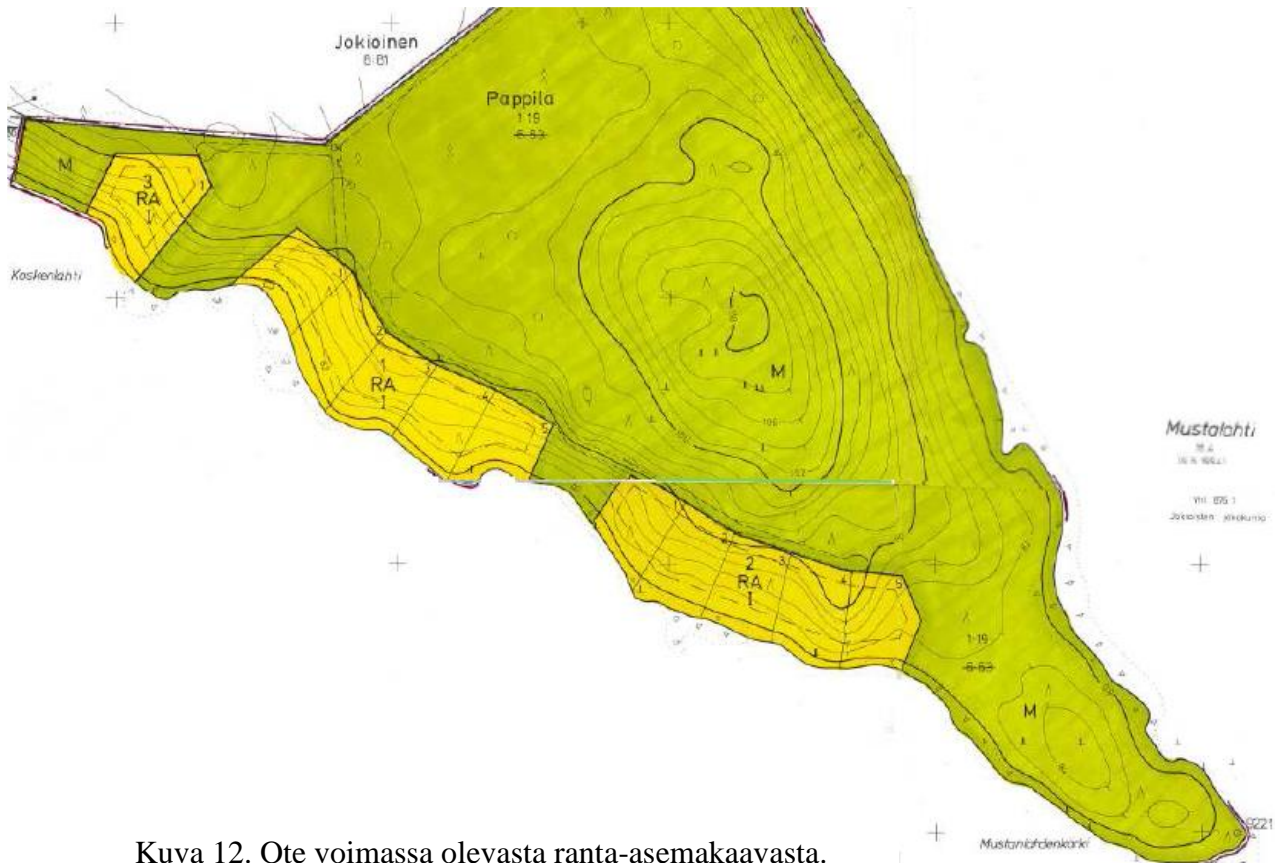
Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaava on tullut voimaan 14.10.2002 (Kuva 11). Rantaosayleiskaavassa on osoitettu alueelle 11 ranta-asemakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa (RA/r). Mustanlahdenkärjen kaakkoisosaa on osoitettu kaavassa maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma).



Kuva 11. Ote Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaavasta.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Mustanlahdenkärjen rantakaava, joka on tullut voimaan 7.5.1997 (Kuva 12). 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 12. Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Padasjoen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty Padasjoen kunnanvaltuustossa 5.3.2012 ja rakennusjärjestys on tullut voimaan 11.4.2012.

Pohjakartta

Kaavam muutoksen pohjakarttana käytetään 1:2000-mittakaavaista voimassa olevan ranta-asemakaavan pohjakarttaa, joka on hyväksytty 19.8.1996. Pohjakartan maaston kuvauksessa (kiinteistörajat, kiinteistötunnukset, rakennukset ja maastonmuodot) ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia kartan hyväksymisen jälkeen. Ainoastaan Pappilan kiinteistön pohjoisosaan noin 100 metrin matkalta suunnittelualueelle ulottuva uusi tie puuttuu pohjakartalta. Uusi tie on kuitenkin rakentunut vanhan ranta-asemakaavan mukaisesti kiinteistön pohjoisrajan varteen ja se voidaan huomioida kaavam muutoksessa, eikä tien puuttumisella kaavan pohjakartasta ole vaikutusta kaavam muutoksen laatimiseen. Pohjakartta on siten maaston kuvauksen osalta sekä yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä tämän ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen laatimiseen.

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 (2023)
Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöministeriö, Syke: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021. *Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.*
- Padasjoen Päijänteen rantayleiskaavan luontoselvitys
- Päijät-Hämeen metsänhoitoyhdistyksen laatima metsänhoitosuunnitelma 2012
- Ympäristöhallinnon Avoin tieto -palvelu
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 loma-asuntotonttien tonttikohtaisen rakennusoikeuden nostamiseksi voimassa olevan kaavan 140 k-m²:sta Padasjoen kunnan Päijänteen rantayleiskaavan ja kunnan nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 250 k-m²:iin. Samalla 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 alueellinen vastuumuseo
- 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.
21.11.2016 § 157	Padasjoen kunnanhallitus käsitteli kaavamuutoksen ehdotusaineistot. Kunnanhallitus hyväksyi kaavan laatijan vastineet viranomaislausuntoihin ja mielipiteeseen sekä päätti asettaa kaavan muutosehdotuksen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää viranomaislausunnot.
22.2.2022	Hollolan seurakunnan kirkkoneuvosto päätti esittää Padasjoen kunnanhallitukselle osittain vakituiseen asumiseen päivitetyn kaavaehdotuksen hyväksymistä.
21.11.2023	Hollolan seurakunnan kirkkoneuvosto päättää uudelleen esityksestä Padasjoen kunnanhallitukselle kaavamuutoksen hyväksymisestä. Hyväksymiskäsittelyyn esitettävä kaavaehdotus on maankäyttöratkaisultaan 1.12.-30.12.2016 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukainen.

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 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>
1.12.- 30.12.2016	<p>Kaavaehdotus pidettiin yleisesti nähtävillä. Osallisilla oli mahdollisuus esittää kaavaehdotuksesta mielipide (muistutus).</p> <p>Kaavaehdotuksesta esitettiin yksi muistutus. Muistutuksessa vastustettiin Padasjoen seurakunnan ja Koski-Inkilän tilan 576-404-8-81 omistajan välistä esisopimusta tielinjauksesta, jonka mukaan tieoikeus Mustanlahdentieltä Pappilan tilalle 576-412-1-19 muodostetaan Koski-Inkilän 576-404-8-81 tilan kautta.</p> <p>Esisopimuksen mukainen tieoikeus Padasjoen seurakunnan omistamalle Pappilan tilan 576-412-1-19 Mustanlahdenkärjen alueelle on perustettu 28.9.2017 rekisteröidyssä tietoimituksessa. 10 m leveä tieoikeus (000-2017-K39515) on muodostettu Mustanlahden yksityistieltä Pappilan tilan 576-412-1-19 Mustanlahdenkärjen alueelle Koski-Inkilän 576-404-8-81 tilan kautta. Tie on rakennettu tieoikeuden mukaisesti keväällä 2020.</p> <p>Nähtävillä ollutta kaavaehdotusta ei ollut tarpeen muuttaa muistutuksen perusteella.</p>
Syksy 2021	Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen suunnitelluista muutoksista koskien tonttien muuttamista osittain vakituiseen asumiseen, kuultiin naapuritilan Koski-Inkilän 576-404-8-81 omistajaa. Koski-Inkilän tilan 576-404-8-81 omistaja antoi kirjallisen suostumuksensa päivitetyn kaavaehdotuksen mukaiseen kaavaratkaisuun.
2023	Osittain vakituiseen asumiseen muutettu kaavaratkaisu ei edennyt hyväksymiskäsittelyyn. Hankkeen valmistelua päätettiin jatkaa 1.12.-30.12.2016 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaisella kaavaratkai-

	sulla. Ainoastaan loma-asuntotonttien kaavamääräystä muutettiin saunojen rantaetäisyyttä ohjaavan kaavamääräyksen osalta Padasjoen kunnan rakennusjärjestyksen mukaiseksi ja alinta rakentamiskorkeutta ohjaava kaavamääräys muutettiin ympäristöhallinnon suosituksen mukaiseksi. Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen esitetyistä muutoksista kuultiin naapuritilan Koski-Inkilän 576-404-8-81 omistajaa.
--	--

4.3.5 Viranomaisyhteistyö

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
26.3.2014	<p>Aloituskokouksen viranomaisyhteistyö. Läsnä olivat Hämeen ELY-keskuksen, Padasjoen kunnan, maanomistajan sekä kaavan laatijan edustajat. 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. Neuvottelumuistio liitteenä 2.</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 täsmenämään 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>
1.12.- 30.12.2016	<p>Viranomaisilta sekä kunnan hallintokunnilta pyydettiin lausunnot kaavaehdotuksesta.</p> <p>Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen liitto, Lahden kaupunginmuseon/Päijät-Hämeen maakuntamuseon Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö/rakennuskulttuuri ja Lahden kaupunginmuseon/Päijät-Hämeen maakuntamuseon Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö/arkeologia sekä Padasjoen kunnan valvontajaosto ja Padasjoen kunnan tekninen lautakunta antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.</p>

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa kaavan loma-asuntotonttien 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 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 korttelit 1 ja 2. Kortteliin 1 on osoitettu kuusi loma-asuntotonttia ja kortteliin 2 viisi loma-asuntotonttia. Kaikki korttelialueiden tontit ovat omarantaisia. Muutoin kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

5.1.1 Mitoitus

Kaavan muutosalueella sijaitsee 11 vanhan ranta-asemakaavaan mukaista rakennuspaikkaa. Kaavamutoksella ei lisätä rakennuspaikkojen lukumäärää eikä kaavamuuksien muuta alueen nykyistä rakentamisen mitoitusrakennuspaikkojen lukumäärään suhteen. Ranta-asemakaavalla on muutettu ainoastaan yhden vielä toteutumattoman rakennuspaikan sijainti tarkoituksenmukaisemmaksi.

Kaavamuuksella lisäa lomarakentamisalueiden pinta-alaa n. 2,45 ha, koska tontit on rajattu kaavamutoksella syvyysuunnassa (taustamaaston suuntaan) suuremmiksi. Kaavamutoksella nostetaan myös voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisten loma-asuntotonttien (RA) tonttikohdainen rakennusoikeus (140 k-m²) Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaavan ja kunnan nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 250 k-m²/tontti. Kaavamuuksella nostaa siten loma-asuntotonttien rakennusoikeuden määrää 110 k-m²/tontti ja kaava-alueen rakennusoikeutta yhteensä 1210 k-m².

Asemakaavan seurantalomake (tilasto) on liitteenä 4.

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 kaavamuuksella heikennä myöskään Päijänteen Natura 2000 -verkoston luontoarvoja.

Haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimukset määritellään kaavan laatimisajankohtana Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017. 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 suunnittelun alueen 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

Loma-asuntojen korttelialueet (RA)

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu Päijänteen ranta-alueelle Mustanlahdenkärjen eteläpuoliselle rannanosalle kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Kortteliin 1 sijoittuu kuusi omarantaista loma-asuntotonttia ja RA- kortteliin 2 viisi omarantaista

loma-asuntonttia. RA- korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 5,8149 ha. Korttelialueet varaavat yhteensä 680 m Päijänteen rantaviivaa.

Vanhan ranta-asemakaavan RA- korttelialueiden tonttien yhteispinta-ala oli 3,3615 ha.

RA- korttelialueiden tonttien rakentamista ohjaavat määräykset perustuvat 11.4.2012 voimaan tulleeseen Padasjoen kunnan rakennusjärjestykseen. RA- tonttien rakentamista ohjaavat kaavamääräykset ovat myös keskeisiltä osin Päijänteen ranta-alueiden yleiskaavan kaavamääräyksiä mukaiset. Mikäli kunnan rakennusjärjestyksen ja Päijänteen rantayleiskaavan kaavamääräykset ovat joltain osin poikenneet toisistaan, niin ranta-asemakaavan muutoksessa on noudatettu myöhemmin voimaan tulleen rakennusjärjestyksen rakentamista ohjaavia määräyksiä.

Kullekin kaavamuutoksella osoitetulle 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. Loma-asuinrakennuksen kerrosala saa olla korkeintaan 150 m².

Loma-asuinrakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m ja vierasmajan sekä talousrakennuksen vähintään 30 m. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m² rakennus tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta.

Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus voidaan sijoittaa kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 10 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m²:ä suurempi enintään 35 k-m² suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennusalueelle vähintään 25 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

RA- korttelialueen tonttien rakentamisen kerrosluku on 1/2 k I u 1/2. Kerroslukumerkintä 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.
- Alin suositeltava rakentamiskorkeus on + 80,45 m (N2000).
- 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.

Kaavamuutoksella osoitettujen tonttien (RA) pinta-alat:

Kortteli 1 (tontit)	Pinta-ala (m ²)	Kortteli 2 (tontit)	Pinta-ala (m ²)
1	6559	1	4989
2	5138	2	5161
3	5457	3	4791
4	5729	4	4950
5	5322	5	5395
6	4658		2,5286 ha
yht.	3,2863 ha		

Muuta RA- tonttien toteuttamisessa huomioitavaa:

- Haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimukset määritellään kaavan laatimisajankohtana Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017.
- Tonttien hulevedet tulee imeyttää tontilla ja rakennuslupavaiheessa tulee esittää tarvittava hulevesisuunnitelma.
- Alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta+ 80,45 (N2000 järjestelmä) koskeva kaavamääräys perustuu ympäristöhallinnon Padasjoen Päijänteelle määrittelemään alimpaan suositeltavaan rakentamiskorkeuteen. Määrityspusteena on käytetty vähintään 10 vuoden yhtäjaksoisia vedenkorkeushavaintoja. Rakentamiskorkeuteen on jo lisätty Päijänteelle määritetty keskimääräinen aaltoiluvara loivarantaisella paikalla. Mikäli rakennuskohde sijaitsee ulapan äärellä ja/tai jyrkkärantaisella alueella tai kyseessä on erityiskohde, kuten yhteiskunnallisesti tärkeä rakennuskohde, tulee rakennuskorkeus arvioida tarkemmin.

5.3.2 Muut alueet ja kulkuyhteydet

Tonttialueita lukuun ottamatta kaavan muutosalue on osoitettu vanhan kaavan mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (M). Maa- ja metsätalousalueen pinta-ala on 18,8227 ha. Vanhan ranta-asemakaavan M- alueen pinta-ala oli 21,2761 ha. Kaavamuutoksella osoitetut loma-asuntotontit on rajattu syvyysuunnassa vanhan kaavan mukaisia tontteja suuremmiksi, mikä supistaa maa- ja metsätalousaluetta 2,4534 ha.

Kulkeminen kaavamuutoksessa osoitetuille tonteille tapahtuu alueen pohjoispuolisen Mustanlahden yksityistien kautta. Mustanlahden yksityistieltä on rakennettu tie kaavan muutosalueelle (tilalle pappila 576-412-1-19) Koski-Inkilän 576-404-8-81 tilan kautta maanmittaustoimituksella perustetun tieoikeuden mukaisesti. Tie jatkuu naapuritilan rajaa myötäillen noin 100 m kaavan muutosalueelle (Pappilan tilalla 576-412-1-19).

Kaavan muutosalueen osalta kulkuyhteys on osoitettu kaavamuutoksella vanhan kaavan mukaisesti kaavan M- alueelle ohjeellisella ajoyhteysmerkinnällä (ajo). Ajoyhteysmerkintä (ajo) on osoitettu Pappilan tilan 576-412-1-19 alueelle naapuritilan Koski-Inkilä 576-404-8-81 rajan viereen jo rakentuneen tien alkuosan linjauksen mukaisesti, josta ajoyhteys jatkuu edelleen korttelialueiden takaosaa myötäillen rannan suuntaisesti kaavamuutoksella osoitetuille tonteille. Kaavan mukaisten tonttien toteuttaminen vaatii yhteensä n. 800 m uuden tien rantamista Pappilan tilan 576-412-1-19 alueelle.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin tai arvokkaisiin maisema-alueisiin.

Vain yksi vanhan kaavan mukainen Koskenlahden pohjukan itärannalla sijaitseva rakennuspaikka on rakentunut. Paikalla sijaitsee melko vaatimaton saunarakennus.

Mustanlahdenkärjen vanhaan kaavaan tehtävät muutokset ovat varsin vähäisiä. Tonttien rajauksia on tarkistettu maastokäynnin yhteydessä ja tonttien pinta-aloja kasvatetaan lähinnä syvyysuunnassa. Merkittävin aluevarausmuutos on vanhan kaavan läntisimmän korttelin loma-asuntotontin siirtäminen hieman itään päin, vanhan kaavan RA- korttelien väliselle maa- ja metsätalousalueelle (M), jolloin kaavan rakentamisalue tiivistyy. Kaavamutoksella on muodostettu vanhaa kaavaa yhtenäisemmät kahdesta korttelialueesta muodostuvat lomarakentamisalueet. Myös nämä korttelialueet sijoittuvat yhtenäisesti toisiinsa nähden. Kaavamutoksella osoitettujen korttelien 1 ja 2 väliin jää ainoastaan yksi kapea maa- ja metsätalousalueen (M) kaistale, joka on suurten siirtolohkareiden vuoksi rakentamiseen huonosti soveltuva alue.

Kaavamutoksella osoitetuilta tonteilta löytyy sopivia rakentamisalueita sekä tonttien keskivaiheilta että takaosan tasaisemmalta alueelta. Tällöin myös tonttien kerroslukua 1/2 k I u 1/2 voidaan käyttää riippuen tontin toteuttamistavasta puolitoistakerroksisena joko kellarin tai ullakon tasossa. Ranta-asemakaavan muutoksella nostetaan myös loma-asuntotonttien (RA) tonttikohtaista rakennusoikeuden määrää voimassa olevan kaavan 140 k-m²:stä Padasjoen kunnan Päijänteen ranta-alueiden yleiskaavan ja nykyisen ranta-suunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasoille 250 k-m²/tontti. RA- korttelialueen tonttien rakentamista yksityiskohtaisesti ohjaavat kaavamääräykset perustuvat 11.4.2012 voimaan tulleeseen Padasjoen kunnan rakennusjärjestykseen.

Kaavamutoksella ei lisätä rakennuspaikkojen määrää eikä vaikuteta merkittävästi lähiympäristön vanhojen rakennuspaikkojen nykyisiin olosuhteisiin vanhan kaavan kaavaratkaisuun verrattuna. Alueen länsipuolisia naapureita lähinnä oleva tontti siirtyy kaavamutoksella itään päin. Lähimmän naapuritilan Koski-Inkilä 576-404-8-81 saunarakennuksen sekä kaavamutoksella osoitetun RA- korttelialueen tontin 1 väliin jää siten yli 130 metriä rakentamisesta vapaata metsäaluetta suojavyöhykkeeksi. Kaavamutoksella tehty rakennuspaikan siirto vähentää rakennuspaikan toteutumisesta aiheutuvia vaikutuksia Koski-Inkilän tilan 576-404-8-81 vanhan rakennuspaikan ja myös muiden länsipuolisten Koskenlahden ranta-alueen vanhojen rakennuspaikkojen kannalta. Korttelin 1 RA- tontin 1 rakentumisesta ja käytöstä on eniten vaikutusta vastarannan vanhoille rakennuspaikoille ja vaikutus pienenee rakentamisalueiden välisen vastarantaetäisyyden kasvaessa etäämmälle Mustanlahdenkärjen suuntaan sijoittuvien tonttien osalta. Korttelin 1 RA- tontti 1 sijoittuu noin 200 m etäisyydelle lähimmästä vastarannan vanhoista rakennuspaikoista. Muut kaavamutoksella osoitetut tontit ovat jo huomattavasti etäämpänä vastarannan rakentuneista lomarakennuspaikoista. Koskenlahden rantaviivan muoto huomioiden kaavamutoksella osoitetut tontit eivät sijoitu toiminnallisesti kohtisuoraan vastarannan vanhoihin rakennuspaikkoihin nähden. Vastarantaetäisyydet ja Koskenlahden rantaviivan muoto huomioiden kaavamutoksella osoitettujen tonttien toteutuminen ei vaikuta merkittävästi Koskenlahden ranta-alueen vanhoihin rakennuspaikkoihin.

Kulkeminen kaavamutoksen korttelien 1 ja 2 tonteille tapahtuu alueen pohjoispuolisen Mustanlahden yksityistien kautta ja edelleen Mustanlahden yksityistieltä muutosalueelle (tilalle pappila 576-412-1-19) johtavaa keväällä 2020 rakentunutta rasiteoikeuteen perustuvaa tietä pitkin. Kaavan muutosalueelle johtava tie kulkee alueen koillispuolella sijaitsevien lomarakennuspaikkojen takana Koski-Inkilän 576-404-8-81 tilan alueella. Kaavan toteutumisesta aiheutuva ajoneuvoliikenne ohjautuu näin riittävän etäälle naapuritilojen vanhoista rakennuspaikoista, eikä ajoneuvoliikenteestä aiheudu merkittävää häiriötä vanhoille rakennuspaikoille.

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on pääosin tavanomaista metsätaloustaloudessa 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 tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena, ja rakennusten sekä rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.

Valtioneuvoston asetus 157/2017 määrittelee haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien puhdistusvaatimukset. Ranta-asemakaavan muutoksella osoitetut tontit soveltuvat suurten pinta-alojensa ja moreenisen maaperänsä puolesta hyvin tonttikohdattaiseen jätevesien käsittelyyn. Myös kivikkoisemmille tonteille löytyy sopivat jätevesikäsitteilyratkaisut. 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. Kaavamuutoksella osoitettujen lomarakennuspaikkojen rakentaminen ei kohdistu aivan länsipuolisen naapuritilan rakentamisalueen viereen. Myös vastarannan loma-asutus sijaitsee sen verran kaukana (vastarantaetäisyys vähintään n. 200 m), että vastarantaetäisyydet ja Koskenlahden rantaviivan muoto huomioiden kaavamuutoksella osoitetulla Mustanlahdenkärjen loma-asutuksen toteutumisella ja mahdollisella veneliikenteen lisääntymisellä ei voida katsoa olevan merkittävää vaikutusta Koskenlahden vastarannalla sijaitsevien vanhojen rakennuspaikkojen asukkaiden kannalta. Kaavan toteutumisesta ei aiheudu normaalista Padasjoen Päijänteen lomarakentamisesta poikkeavaa häiriötä lähiympäristön vanhoille rakennuspaikoille tai päinvastoin.

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 kaavamutoksen sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä.

5.4.4 Yhdyskuntarakenne

Kaavamutoksella ei muodosteta uusia rakennuspaikkoja ja vanhaan kaavaan tehtävät muutokset ovat vähäisiä. Tonttien rajauksia on tarkistettu maastokäynnin yhteydessä ja tonttien pinta-aloja kasvatetaan lähinnä syvyysuunnassa. Merkittävin muutos on läntisimmän tontin siirtäminen hieman itään päin, vanhan kaavan loma-asuntokorttelien väliselle maa- ja metsätalousalueelle, mikä tiivistää rantarakentamisen yhdyskuntarakennetta vanhaan kaavaan verrattuna.

Kulku kaavan muutosalueelle tapahtuu alueen pohjoispuolisen Mustanlahden yksityistien kautta ja edelleen Mustanlahden yksityistieltä muutosalueelle (tilalle pappila 576-412-1-19) johtavaa keväällä 2020 rakentunutta rasiteoikeuteen perustuvaa tietä pitkin. Suunnittelualueen osalta kulkuyhteydet kaavamutoksella osoitetuille tonteille on osoitettu pääpiirteissään vanhan kaavan mukaisesti Pappilan tilan 576-412-1-19 ja naapuritilan Koski-Inkilä 576-404-8-81 rajan viereen rakennettavan tien kautta, josta ajoyhteys jatkuu edelleen korttelialueiden takaosaa myötäillen rannan suuntaisesti kaavamutoksella osoitetuille tonteille. Kaavamutoksen mukaisten tonttien toteuttaminen vaatii yhteensä n. 800 m uuden tien rantamista Pappilan tilan 576-412-1-19 alueelle.

Aluetta ei ole liitetty kunnallisen vesihuollon piiriin. Kaavalla osoitettujen loma-asuntotonttien vesihuolto ja jätevesien käsittely tullaan kaavamutoksella osoitettujen uusien rakennuspaikkojen osalta järjestämään rakennuspaikkakohtaisesti. Kiinteistöjen vedenhankinta ja jätevesien käsittely pystytään hyvin järjestämään kiinteistökohtaisesti kaavamutoksella osoitetuilla pinta-alaltaan suurilla loma-asuntotonteilla. Vesihuolto-suunnitelma tulee esittää osana kutakin rakennuslupaprosessia ja kulloinkin voimassa olevien vaatimusten mukaisen jätevesihuollon järjestäminen valvotaan rakennuslupaprosessin yhteydessä. Sopiva ja riittävä jätevesien käsittelyjärjestelmä riippuu loma-asuntotontin rakentamisen varustelutasosta. Jos loma-asunto jää kantoveden varaan ja rakennetaan komposti-WC, niin tarvittava jätevesien käsittelyjärjestelmä on kevyempi, kuin jos varustuksena on painevesi ja vesi-WC. Taloudellisen vastuun jätevesien käsittelyjärjestelmien rakentamisesta kantaa rakentamisen toteuttaja ja vesihuoltoon liittyvät ympäristönsuojelulliset näkökohdat tulevat huomioiduksi vesihuoltosuunnitelmassa jätevesien puhdistusvaatimuksille asetettujen kriteereiden mukaisesti.

Kaavamutoksella osoitetut tontit varaavat yhteensä 0,68 km Päijänteen rantaviivaa, mikä on n. 34,5 % kokonaisrantaviivasta. Kaavan muutosalueen rantaviivasta säilyy edelleen 1,29 km (65,5%) rakentamisesta vapaana. Kaavamutoksella turvataan merkittävän n. 1,1 km pitkän yhtenäisen rakentamisesta vapaan rannanosan säilyminen Mustalahden ja Mustanlahdenkärjen ranta-alueella.

Arvioidaan, että kaavamuuotos ei muuta merkittävästi nykyistä rantarakentamisen yhdyskuntarakennetta alueen vanhaan kaavaan verrattuna. 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.

Kaavamuutoksen toteuttamisesta ei aiheudu Padasjoen kunnalle kustannuksia. Kaavamuutoksella osoitettujen loma-asuntotonttien toteuttamisvaiheessa syntyy työllistäviä vaikutuksia, ja rakentamisen kerrannaisvaikutukset heijastuvat positiivisesti kunnan elinkeinoelämään monella tasolla. Mahdolliset Padasjoen uudet loma-asukkaat tuovat taloudellista hyötyä Padasjoen yrityksille ja kaavamuutoksen loma-asuntotonttien toteutumisella on kunnan kannalta taloudellista vaikutusta kiinteistöverotulojen lisääntyessä.

5.4.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Ranta-asemakaavan muutoksella nostettu tonttikohtainen rakennusoikeuden enimmäismäärä perustuu Padasjoen Päijänteen ranta-alueiden yleiskaavan ja Padasjoen kunnan nykyiseen rantasuunnittelukäytäntöön, mikä turvaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

Kaavamuutoksella turvataan maanomistajien tasapuolinen kohtelu myös Hollolan seurakunnan omistaman Pappilan tilan 576-412-1-19 Mustanlahdenkärjen ranta-alueen osalta. Kaavamuutoksella ei vaaranneta muiden maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteita. Myös muiden Padasjoen Päijänteen ranta-asemakaava-alueiden kiinteistöjen omistajilla on tasapuolinen mahdollisuus laatia omille kiinteistöilleen ranta-asemakaavan muutos tonttikohtaisen rakennusoikeuden nostamiseksi.

Arvioidaan, että tällä ranta-asemakaavan muutoksella ei vaikeuteta Padasjoen ranta-alueiden muiden maanomistajien mahdollisuuksia hyödyntää ranta-alueitaan vastaavalla tavalla ominaisuuksiltaan samankaltaisissa olosuhteissa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei sijaitse merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä eikä kaavamuutoksella myöskään sellaisia synny.

5.6 Kaavamerkinnät 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. Loma-asuinrakennuksen kerrosala saa olla korkeintaan 150 m².

Loma-asuinrakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m ja vierasmajan sekä talousrakennuksen vähintään 30 m. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m² rakennus tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta.

Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus voidaan sijoittaa kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 10 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m²:ä suurempi enintään 35 k-m² suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennusalueelle vähintään 25 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

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 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.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on + 80,45 m (N2000).

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. Rakentamislupien toteutumista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Hämeenlinnassa 30.10.2023

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

Arto Remes

maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617

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, 17.11.2016, 30.10.2023

Tunnistetiedot

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

Kaavan laadittutaja ja alueen omistaja:

Hollolan seurakunta

Yhteyshenkilö:
Keijo Kokko
keijo.kokko@evl.fi
puh. 040 5912431

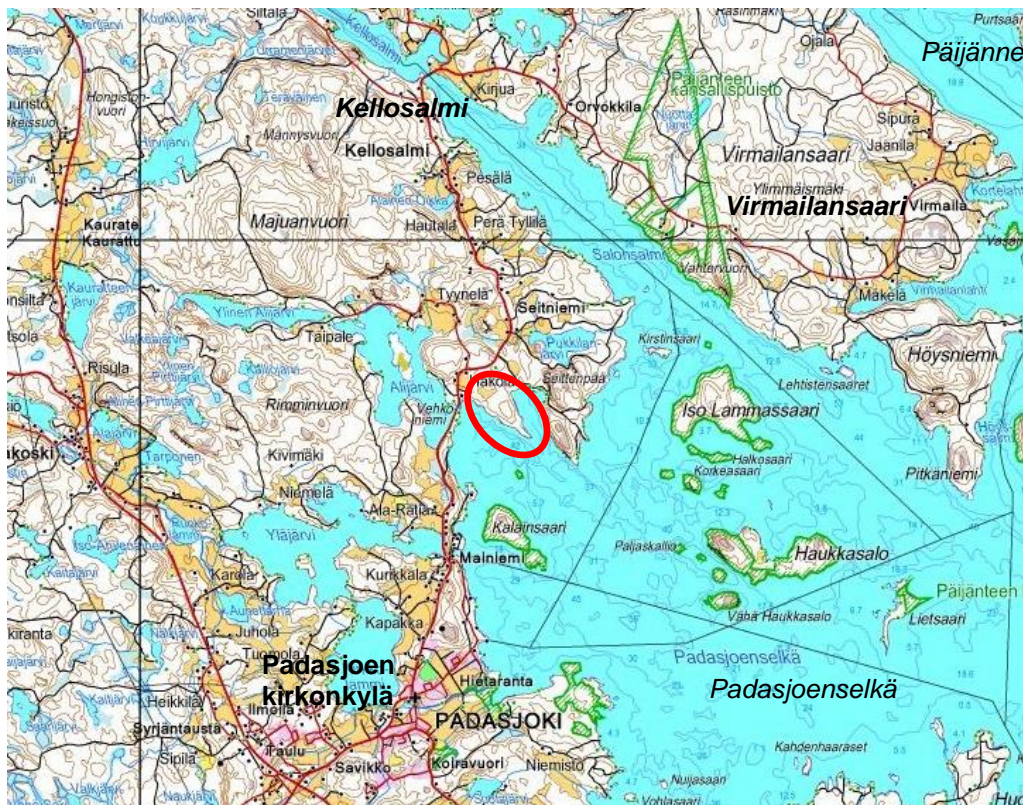
Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa, Arto Remes
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA
arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi
puh. 040 162 9193

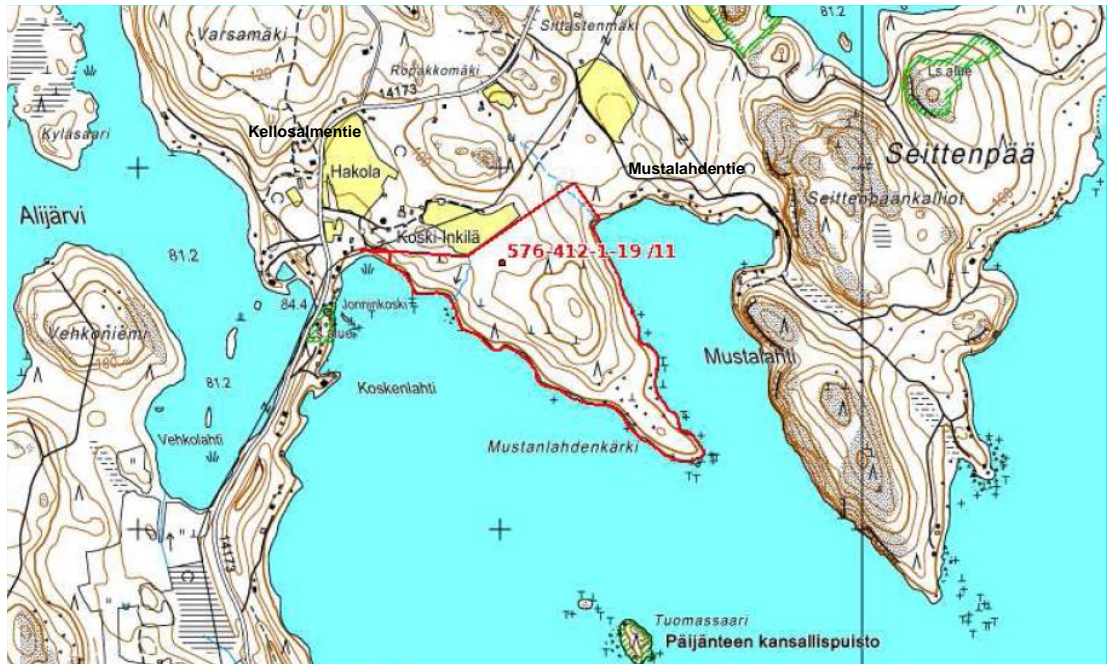
Suunnittelualue ja nykyinen maankäyttö

Suunnittelualue sijaitsee Päijänteen Mustanlahdenkärjen ranta-alueella, teitse n. 6 km Padasjoen kirkonkylältä pohjoiseen (Kuva 1). Ranta-asemakaavan muutos laaditaan tilan Pappila 576-412-1-19 alueelle (Kuva 2). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 24,6 ha ja alueeseen kuuluu noin 2 km Päijänteen rantaviivaa. Alueelle kuljetaan Kellosalmentien (yhdystie 14173) ja edelleen alueen pohjoispuolisen Mustalahdentien ja Koski-Inkilän tilan 576-404-8-81 alueelle rakentuneen yksityistien kautta.

Suunnittelualueen maankäyttöä ohjaa 7.5.1997 voimaan tullut Mustanlahdenkärjen rantakaava. Kaavamuuotos koskee koko kaava-alueetta, johon kuuluu 11 omarantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa sekä maa- ja metsätalousaluetta. Rakennuspaikoista vain yksi on rakentunut. Muutoin alue on metsätalouskäytössä.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (esitettyinä punaisella ympyrällä).



Kuva 2. Tilan Pappila 576-412-1-19 raja-
suunnittelualueen osalta (punainen viiva).

Tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa kaavan loma-asuntotonttien tonttikoh-
tainen rakennusoikeuden määrä voimassa olevan kaavan 140 k-m²:sta Padasjoen kunnan
Päijänteen rantaosayleiskaavan ja nykyisen ranta-suunnittelukäytännön mukaiselle enimmäis-
tasolle 250 k-m²:iin. Lisäksi tonttikohdaiset rakentamisalueet määritetään uudelleen
erityisesti syvyysuunnassa ja tonttien sijoittelua tarkistetaan vähäisessä määrin maasto-
olosuhteet huomioiden Mustalahdenjärven etelärannan osalla.

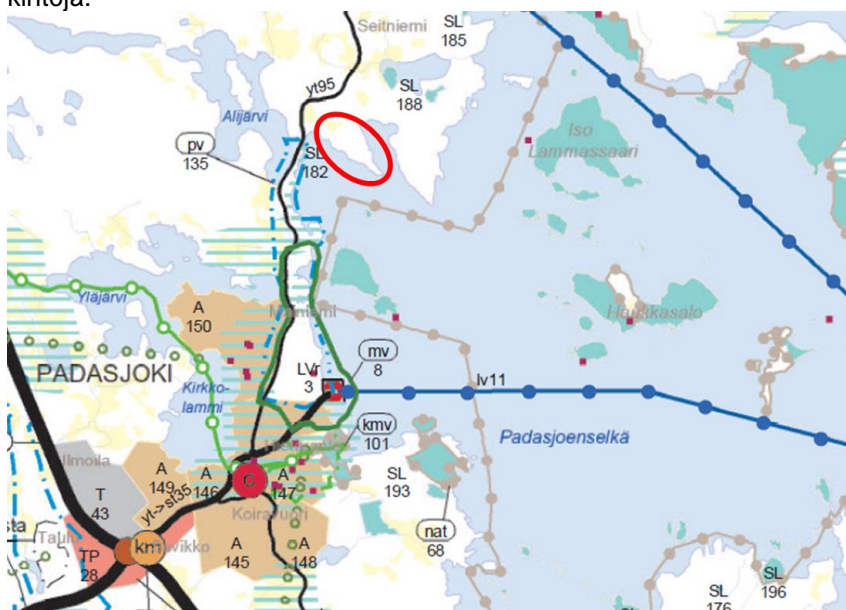
Aiemmat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttö-
tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otet-
tava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaa-
voituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Maakuntakaava

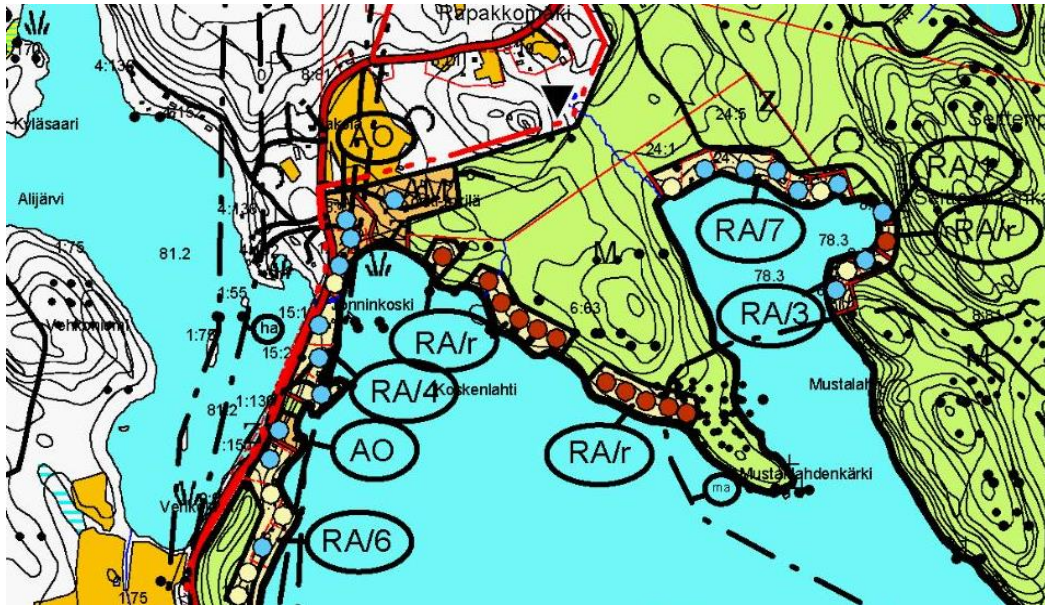
Padasjoki kuuluu Päijät-Hämeen maakuntakaavan alueeseen. Päijät-Hämeen maakuntakaava
2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019. Suunnittelualueeseen ei kohdistu maakuntakaavam-
kintoja.



Kuva 3. Ote Päijät-Hämeen voimassa olevasta maakuntakaavasta 2014.

Yleiskaava

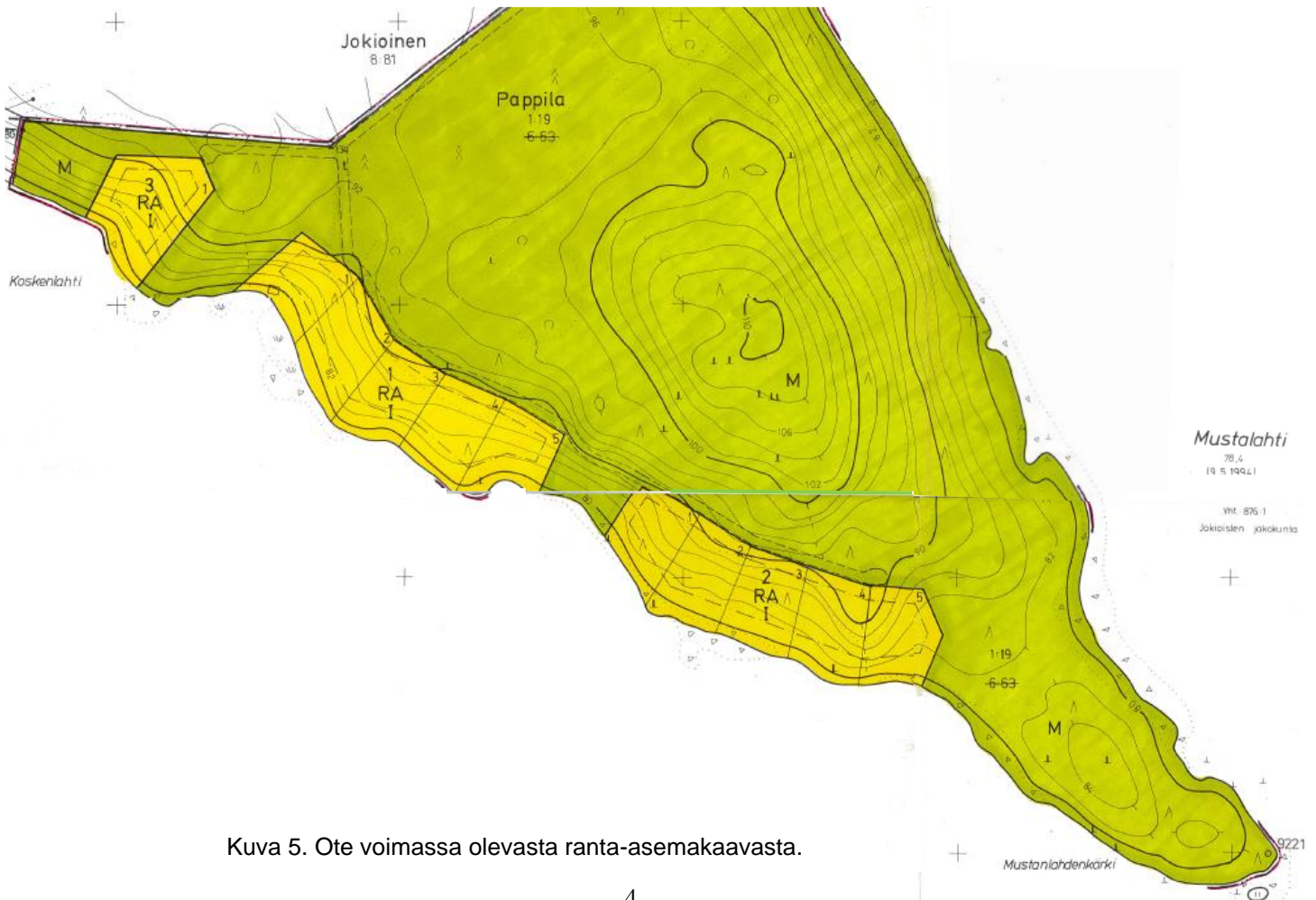
Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaava on tullut voimaan 14.10.2002. Rantaosayleiskaavassa on osoitettu alueelle 11 ranta-asemakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa (RA/r). Mustanlahdenkärjen kaakkoisosaa on osoitettu kaavassa maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma).



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

- Ympäristöministeriö, Syke: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021.
- 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.
- 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 muinaisjäänöksistä, jotka olivat tiedossa loka-kuussa 2007: *Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäänökset* (2008). Päijät-Hämeen liitto, A169.
- Museoviraston muinaisjäänösrekisteri.

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain mukaisia kiinteitä muinaisjäänöksiä.

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 alueellinen vastuumuseo
- 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

Aikataulu

TYÖVAIHE	AJANKOHTA
Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu	26.3.2014
Vireilletulo ja oas nähtävillä	5.5.–4.6.2014
Kaavaluonnos nähtävillä	2.10.–3.11.2014
Kaavaehdotus nähtävillä	1.12.-30.12.2016
Kaavan hyväksyminen	12/2023-03/2024

Yhteystiedot ja palaute

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

Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Arto Remes
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 Hml
arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi
p. 040 162 9193

Padasjoen kunta

Kunnanhallitus
PL 35
17501 PADASJOKI
juha.rehula@padasjoki.fi
p. 044 052 9369



Padasjoki, Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan muutos

Aika ja paikka: 26.3.2014 klo 9.30, Hämeen ELY-keskus

Läsnä: Hämeen ELY-keskus:
Kirsti Nieminen

Padasjoen kunta:
Heikki Jaakkola, pj
Rauno Hännikäinen
Lauri Pasanen

Maanomistaja Padasjoen seurakunta:
Tapio Mattila
Teuvo Hyyryläinen

Kaavan laatija, Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa:
Arto Remes
Pii Tuokko, sihteeri

1 NEUVOTTELUN AVAUS JA JÄRJESTÄYTYMINEN

Neuvottelu pidettiin MRL:n mukaisena ranta-asemakaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluna. Puheenjohtajaksi valittiin Heikki Jaakkola ja sihteeriksi Pii Tuokko. Todettiin läsnäolijat. Kutsun olivat saaneet viranomaisista myös Päijät-Hämeen liitto ja Päijät-Hämeen maakuntamuseon arkeologian yksikkö.

Päijät-Hämeen liiton maakunta-arkkitehti Mirja Karila-Reponen kommentoi sähköpostitse 13.3.2014 seuraavaa:

Päijät-Hämeen liitto katsoo, että ranta-asemakaavan muutoksella ei ole maakunnallista merkitystä ja emme näin ollen osallistu viranomaisneuvotteluun. Neuvottelumuistion voisi toimittaa heille tiedoksi.

Päijät-Hämeen maakuntamuseon arkeologian yksikön tutkimuspäällikkö Hannu Takala kommentoi sähköpostitse 3.3.2014 seuraavaa:

Totean viestinä neuvotteluun, että kaavan asiakirjoissa on arkeologinen kulttuuriperintö otettu huomioon, eikä kaavan toteutukselle ole estettä muinaismuistolain (2095/1963) kannalta.

2 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Arto Remes kertoi kaavan tavoitteista:

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena 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.

3 ALUSTAVAN KAAVALUONNOKSEN KÄSITTELY

Padasjoen seurakunnan Tapio Mattila ja Teuvo Hyyryläinen kertoivat, että seurakunta vaihtoi vuonna 1994 läheisen Kalainsaaren Mustanlahdenkärjen maihin, koska valtio halusi liittää Kalainsaaren Päijänteen Natura 2000 -verkostoon. Mustanlahdenkärjen aluetta aloitettiin kaavoittamaan pian tämän maanvaihdon jälkeen. Alueen voimassa oleva ranta-asemakaava on vuodelta 1997.

Arto Remes kertoi, että Mustanlahdenkärjen 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, 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 avoimaksi kokonaisuudeksi. Siirrettävä RA-tontti tiivistää rakentamisaluetta. Kortteleiden väliin jää kaavamuutoksessa ainoastaan yksi M-alueen kaistale, joka on suurten siirtolohkareidensa vuoksi rakentamiskelvoton alue. Kaavamuutukseen rajatuilla RA-tonteilla löytyy sopivia rakentamisalueita sekä tontin keskivaiheilta että takaosan tasaisemmalta alueelta.

Padasjoen kunnan Heikki Jaakkola ja Lauri Pasanen ehdottivat muutoksia alustaviin kaavamerkintöihin ja -määräyksiin. Alustavan kaavaluonnoksen merkinnät ovat kunnan rantayleiskaavan mukaiset, mutta rakennusjärjestykseen on päivitetty rantarakentamista koskevia määräyksiä tämän jälkeen vuonna 2012 ja siksi kaavamääräykset voisi täsmentää rakennusjärjestyksen mukaisiksi. Lauri Pasanen kertoi monien täsmällisten määräysten johtavan usein tontinomistajien poikkeamislupahakemuksiin, jotka aiheuttavat kunnan viranomaisille työtä. Määräyksiä muuttamalla voidaan vähentää työmäärää.

Sovittiin, että kaavamääräyksiä täsmennetään vastaamaan Padasjoen kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä rantarakentamisen osalta. Poistetaan määräykset loma-asunnon ja vierasmajan kerrosalojen enimmäismäärästä. Kaikkien rakennusten etäisyydeksi rannasta muutetaan vähintään 25 m, lukuunottamatta erillisiä saunarakennuksia, jotka saa rakentaa lähemmäksi rantaa. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m² rakennus tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta. Rakennusten kerrosluvuksi muutetaan ½ k I u ½ eli rakennusten suurimman kerroksen alasta saa käyttää puolet kerrosalaan laskettavaksi tilaksi joko kellarikerroksessa tai ullakon tasolla. Luonnonmukaisena säilytettävän alueen osan rajausta ei tarvita.

Kaavamääräysten täsmentäminen esitellyllä tavalla sopii myös ELY-keskukselle. Kirsti Nieminen lisäsi vielä, että määräyksen alimmasta rakentamiskorkeudesta tulee olla yksiselitteinen eli mukana myös korkeusjärjestelmä, koska eri tietolähteissä käytetään eri järjestelmiä.

4 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN KÄSITTELY

Arto Remes kävi lävitse osallistumis- ja arviointisuunnitelman:

- Ranta-asemakaavan muutosta varten ei ole tarpeellista laatia uutta pohjakarttaa.
- Uusien selvitysten laatimista ei nähty tarpeellisena.
- Vaikutusalueen ulottumista Koskenlahden pohjukkaan sijoittuville kiinteistöille pidettiin hyvänä.
- Poistetaan Osalliset -kohdasta *Valtion hallinto* -teksti, koska kaikki ko. kohdassa olevat viranomaiset eivät ole valtion hallinnon alaisia.
- Huhtikuun alusta lähtien kaikki Päijät-Hämeen alueen hallinto-oikeusasiat käsitellään Hämeenlinnassa.

5 JATKOTOIMENPITEET

Sovittiin, että kaavan laatija kirjoittaa neuvottelusta muistion, joka laitetaan neuvottelussa läsnä olleille kommentoitavaksi. Mahdollisten korjausten jälkeen muistio toimitetaan tiedoksi myös muille viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetään ja toimitetaan Padasjoen kuntaan. Kunta kuuluttaa kaavahankkeen vireille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Muistion vakuudeksi

Hämeenlinnassa 10.4.2014



Piia Tuokko

KOOSTE LAUSUNNOISTA JA MUISTUTUKSISTA SEKÄ VASTINEET

LAUSUNNOT

1. Hämeen ELY-keskus
2. Päijät-Hämeen liitto (ilmoitus)
3. Päijät-Hämeen museon tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö
4. Päijät-Hämeen museon tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö/arkeologia
5. Padasjoen kunnan tekninen lautakunta
6. Padasjoen kunnan valvontajaosto

MIELIPITEET (MUISTUKSET)

Muistutus 1

1. HÄMEEN ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO 14.12.2016 MUSTANLAHDENKÄRJEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa Mustalahdenkärjen ranta- asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine: Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella.

2. PÄIJÄT-HÄMEEN LIITON ILMOITUS 19.12.2016 MUSTANLAHDENKÄRJEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto Mustalahdenkärjen ranta- asemakaavan muuttamisesta/Padasjoen seurakunta. Päijät-Hämeen liiton mielestä suunnitelmaan ei ole tullut sellaisia muutoksia, että niistä olisi tarpeen antaa erillistä lausuntoa. Päijät-Hämeen liitto ei ole antanut asiasta erillistä lausuntoa aikaisemmallaakaan kierroksella.

Vastine: Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella.

3. PÄIJÄT-HÄMEEN MUSEON TUTKIMUS- JA KULTTUURIYMPÄRISTÖYKSIKÖN LAUSUNTO 9.12.2016 MUSTANLAHDENKÄRJEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA

Museo viittaa kaavaluonnoksesta 17.10.2014 antamaansa lausuntoon ja toteaa, että museolla ei ole rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavaan huomautettavaa.

Vastine: Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa ilmoituksen perusteella.

4. PÄIJÄT-HÄMEEN MUSEON TUTKIMUS- JA KULTTUURIYMPÄRISTÖYKSIKÖN/ ARKEOLOGIA LAUSUNTO 1.12.2016 MUSTANLAHDENKÄRJEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA

14.10.2014 antamaansa lausuntoon viitaten Lahden kaupunginmuseon Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö/arkeologia toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa asiakohdan kaavahankkeeseen.

Vastine: Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella.

5. PADASJOEN KUNNAN TEKNISEN LAUTAKUNNAN LAUSUNTO (KOKOUSPÄIVÄMÄÄRÄ 18.1.2017 §6) MUSTANLAHDENKÄRJEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA

Lautakunnalla ei ole huomautettavaa Mustalahdenkärjen ranta- asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine: Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella.

6. PADASJOEN KUNNAN VALVONTAJAOSTON LAUSUNTO (KOKOUSPÄIVÄMÄÄRÄ 1.12.2016 §45) MUSTANLAHDENKÄRJEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA

Valvontajaostolla ei ole huomautettavaa Mustalahdenkärjen ranta- asemakaavaan muutoksen ehdotuksesta.

Vastine: Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella.

MIELIPIIDE (MUISTUTUS) 1 30.12.2016 MUSTANLAHDENKÄRJEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA

Muistutuksessa vastustetaan Mustanlahden kaavaselostuksessa mainittua tielinjausta. Tonteille on mahdollista tehdä tie vanhaa metsäautotien pohjaa myöten (Koski-Inkilä), jolloin uutta tietä tarvitaan vain alle 100 metriä ennen Pappilan maa-alueita. Tämä olemassa oleva linja on suurempi ja vähemmän häiriötä aiheuttava.

Suunnitellulla tielinjalla Mustanlahden rannoilla oleviin kiinteistöihin kohdistuu suuri melusaaste kallioisten rantojen toimiessa kaikupohjana. Todennäköinen rakennusaika 10 uudelle tontille on n. 10 vuotta, jolloin raskaita kuorma-autoja liikkuu huomattavia määriä. Toki muutkin ajoneuvot näkyvät ja kuuluu koko Mustanlahden pohjukkaan. Tielinja kulkisi aivan tonttimme 576-404-24-1 rajan vieressä ja etäisyys rakennuksiin, oleskelupihaan ja puutarhaan olisi vain muutamia kymmeniä metrejä.

Lisäksi paikalla käyneen asiantuntijan mukaan suunniteltu tielinja ylittäisi suojelun puron. Tämä puro on osittain maanalainen laskiessaan kohti Päijännettä ja on suojeltu metsälain 10 pykälän perusteella. Ely-keskuksen ja Metsäkeskuksen asiantuntijoiden mukaan kuulostaa erikoiselta, miksei käytetä valmista metsäautotien pohjaa, jonka läheisyydessä ei ole loma- tai asuinrakennuksia.

Vastine:

Ranta-asemakaavan muutosprosessin yhteydessä on tehty 27.5.2016 esisopimus naapuritilan Koski-Inkilän 576-404-8-81 omistajan ja silloisen Padasjoen seurakunnan kesken siitä, että muistutuksessa esille tuodun tien tieoikeus seurakunnan omistamalle Pappilan tilalle 576-412-1-19 muodostetaan Mustanlahden yksityistieltä Koski-Inkilän 576-404-8-81 tilan kautta. Kirkkovaltuusto on hyväksynyt tämän esisopimuksen.

Muistutuksessa esitetyn tien 27.5.2016 esisopimuksen mukainen tieoikeus Padasjoen seurakunnan omistamalle Pappilan tilan 576-412-1-19 Mustanlahdenkärjen alueelle on perustettu 28.9.2017 rekisteröidyssä tietoimituksessa. 10 m leveä tieoikeus (000-2017-K39515) on muodostettu Mustanlahden yksityistieltä Pappilan tilan 576-412-1-19 Mustanlahdenkärjen alueelle Koski-Inkilän 576-404-8-81 tilan kautta. Muistutuksessa esitetty tie on rakennettu perustetun tieoikeuden mukaisesti keväällä 2020.

Kaavamuutosta laadittaessa on arvioitu, että kaavan toteutumisesta aiheutuva ajoneuvoliikenne ohjautuu riittävän etäälle naapuritilojen vanhoista rakennuspaikoista, eikä nykytilanteessa jo rakentuneen tie kautta tapahtuvasta ajoneuvoliikenteestä aiheudu merkittävää häiriötä alueen vanhoille rakennuspaikoille.

Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa muistutuksen perusteella.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 4

Kunta	576 Padasjoki	Täyttämispvm	10.04.2024
Kaavan nimi	Mustanlahdenkärjen ranta-ase- makaavan muutos		
Hyväksymispvm	26.02.2024	Ehdotuspvm	21.11.2016
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	25.04.2014
Hyväksymispykälä	4	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	576V260224A4		
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-ase- makaava	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	5,8149	23,6	2750	0,05	2,4534	1210
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	18,8227	76,4	0		-2,4534	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		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

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	5,8149	23,6	2750	0,05	2,4534	1210
RA	5,8149	100,0	2750	0,05	2,4534	1210
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	18,8227	76,4	0		-2,4534	0
M	18,8227	100,0	0		-2,4534	0
W yhteensä						