

PADASJOEN KUNTA

Taipaleen ranta-asemakaava

Taipaleen tila 576-411-4-36

Selostusosa 30.11.2023 (luonnosvaihe)



Maisemaa suunnittelualueelta Ylisen Alijärven rannasta, läntisen mökin ranta.



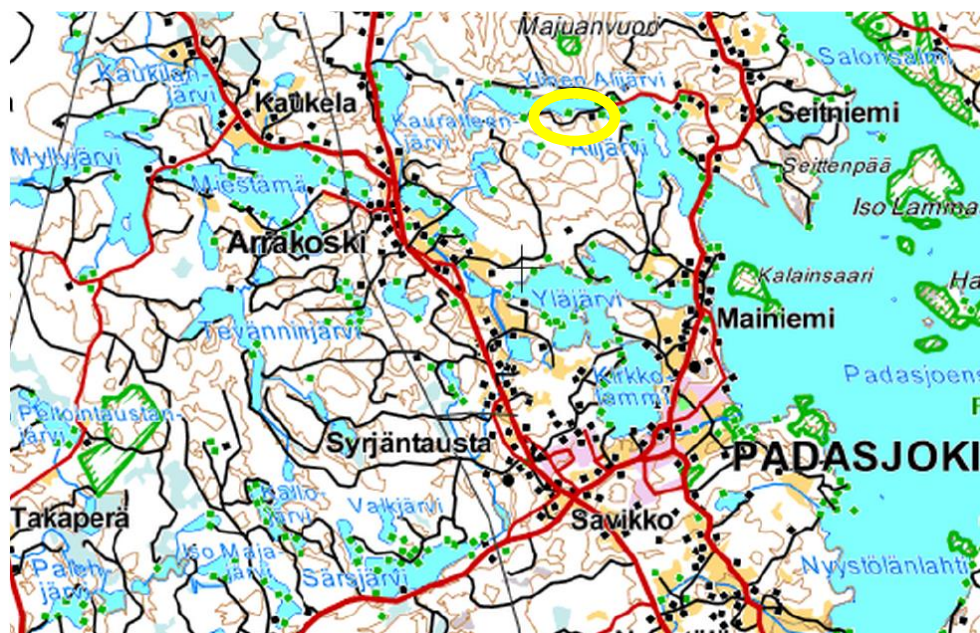
DI Jarmo Mäkelä
Mussalontie 428
48310 Kotka
0400 220082

jarmo.makela@karttaako.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

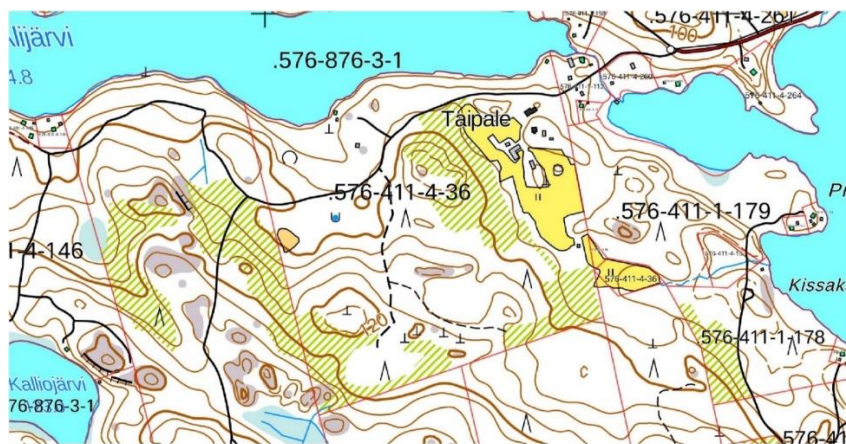
1.1 Kaava-alueen määrittely ja sijainti

Suunnittelualue muodostuu noin 13 hehtaarin kokoisesta ranta-alueesta Padasjoen kunnassa, noin 6 kilometriä keskustaaajamasta pohjoiseen (kuva 1 alla). Suunnittelualue sijaitsee Ylisen Alijärven rannalla ja alueella on rantaviivaa noin 750 metriä. Alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa. Alueella ei ole nykyisin voimassa olevaa asema- tai yleiskaavaa ja maanomistajien tavoitteena onkin osoittaa alueelle kuuluva haja-asutusluonteinen rakennusoikeus laatimalla sinne ranta-asemakaava.



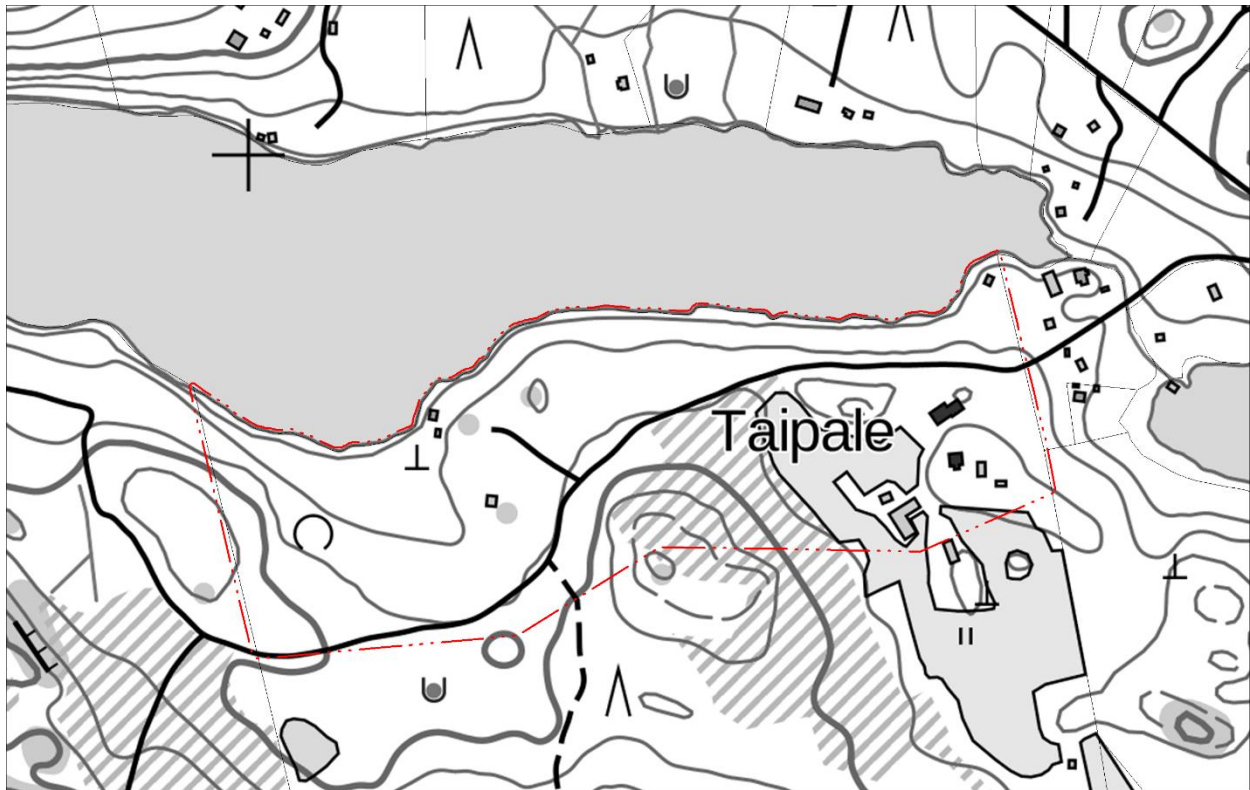
Kuva 1. Suunnittelualueen seudullinen sijainti kartalla on ympyröity keltaisella.

Suunnittelualue muodostuu yhden tilan Taipale 576-411-4-36 ranta-alueesta. Ranta-asemakaavan niin kutsuttu vaikutusalue on hieman edellistä laajempi. Tila on yksityisessä omistuksessa ja alueella olemassa olevat rakennukset on tarkoitus pääosin säilyttää. Alla on kuva Taipaleen tilan kiinteistörajoista (kuva 2) ja tarkemmasta kaava-alueen rajauksesta (kuva 3). Ranta-asemakaavan niin kutsuttu vaikutusalue on hieman edellistä laajempi. Lähialueella on paikoitellen melko tiivistäkin loma-asutusta.



Tulostettu Maanmittauslaitoksen asiointipalvelusta

Kuva 2. Ranta-asemakaavan suunnittelualueen Taipaleen tilan sijainti peruskartalla.



Kuva 3. Tarkempi kaava-alueen rajaus ja 3 metrin puskuri punaisella katkoviivalla. Alue käsittää rantavyöhykkeeseen kuuluvan tilan osan.

1.2 Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on ranta-asemakaavoituksen yhteydessä pääosin säilyttää maatilan pihapiirin vanhat rakennukset. Tilalla nykyisin olevat kaksi pientä 1970-luvulla rakennettua saunamökkiä olisivat luontevia lähtökohtia rannan ja maankäytön suunnittelulle. Rantojen suunnittelun yleisten mitoituseriaatteiden mukaisesti rannan pituudelle olisi mahdollista rakentaa noin kolme loma-asuntoa. Näiden rakennuspaikkojen väliin jäisi vapaita rantoja ja lisäksi lännenpuoleisen lähteen ja noron alue jää rakentamisen ulkopuolelle.

1.3 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen määrittely ja sijainti	1
1.2	Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet	2
1.3	Sisällysluettelo.....	2
1.4	Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista	3
2	LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Selvitys suunnittelualan oloista	4
2.11	Luonnonympäristö, muinaismuistot ja maisema.....	4
2.12	Rakennettu ympäristö.....	6
2.13	Maanomistus	9
2.2	Suunnittelutilanne.....	9
2.21	Maakuntakaava.....	9
2.22	Yleiskaava	10
2.23	Ranta-asemakaava	11
2.24	Rakennusjärjestys	11
2.25	Rakennuskiellot.....	11
2.26	Pohjakartta.....	11

3	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	12
3.1	Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset	12
3.2	Ranta-asemakaavan tavoitteet	12
3.3	Tutkitut vaihtoehdot	13
3.4	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
4.1	Yhteenveto ja mitoitus.....	14
	4.11 Kokonaismitoitus	14
4.2	Aluevaraukset.....	15
	4.21 Korttelialueet (RA).....	15
	4.22 Tiealueet	15
	4.23 Maa- ja metsätalousalueet, luonnonsuojelualueet	16
4.3	Tekninen huolto.....	16
	4.31 Vesihuolto	16
5.1	Suhde maakuntakaavaan	17
5.2	Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	17
5.3	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	17
5.4	Vaikutus luonnonarvoihin ja maisemakuvaan.....	17
5.5	Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys	18
5.6	Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät.....	18
5.7	Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen.....	18
	Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista	18

1.4 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 5.9.2023
2. Luontoselvitys (biologi Mikko Siitonen, raportti 5.9.2023)
3. Tilastolomake (ehdotusvaiheessa)

- Ranta-asemakaavakartta 1:4000 / Ranta-asemakaavan merkinnät ja määräykset

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Luonnonympäristö, muinaismuistot ja maisema

Suunnittelukohteena on Ylisen Alijärven etelärannalla sijaitseva Taipaleen tila. Tilalla on ranta-viivaa yhteensä noin 750 metriä.

Suunnittelualueella ei ole nykyisten tietojen perusteella muinaismuistoja.



Kuva 4. Ilmakuvaa alueelta. Kuvasta erottuvat pellot, metsät ja tilan päärakennukset.

Alueella tehtiin kaavoittajan toimesta alustavaa luonnon ja maiseman tarkastelua 4.9.2023. Maa-tilan pihapiirin ympäristö on peltomaista (kuvat 5 ja 6). Tien eteläpuoleinen puusto on suurelta osin taimikkoa sekä kesantopeltoa.



Kuvat 5 ja 6. Peltomaista maisemaa, sekametsää ja taustalla maatilan piharakennuksia (vas.).

Kahden saunamökin rannasta on maisemat Yliselle Alijärvelle (kuvat alla). Lännenpuoleisen mökin piha on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa ja mäkiästä.



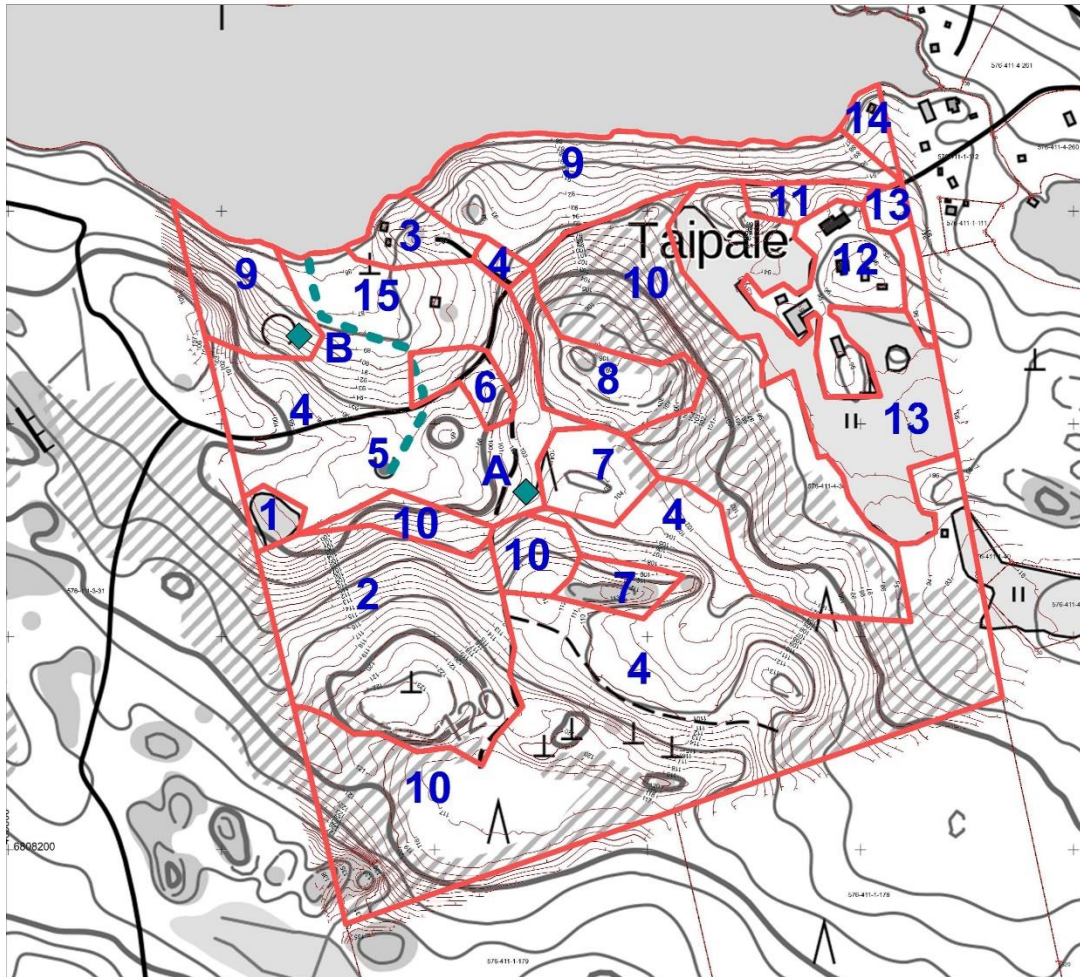
*Kuva 7. Maisemaa Ylisen Alijärven itäisen lahden rannasta (vas.). Kuva 8. Laituri ja rantamaisema län-
nenpuoleisen saunamökin rannasta kohti järven länsiosaa (oik.).*

Rakennettavuudeltaan parhaat uudet paikat löytyvät nykyisten kahden saunamökin väliseltä alueelta (kuvat 9 ja 10), jossa on sekametsää ja entistä sittemmin umpeen kasvanutta peltoa. Alueella on tehty harvennushakkuita ja maasto on suhteellisen tasaista verrattuna esimerkiksi tilan länsilaitaan.



Kuvat 9 ja 10. Maisemaa kahden saunamökin väliseltä rakentamattomalta alueelta, jossa on suoritettu harvennushakkuita.

Alueen luontoarvot on inventoitu tarkemmin kaavahanketta varten laaditussa **luontoselvityksessä** kesän 2023 aikana (biologi Mikko Siitonen). Luontoselvityksessä on kiinnitetty erityistä huomiota muun muassa alueen länsiosassa rantavyöhykkeen taustalla sijaitsevaan lähteeseen ja sieltä entisen pellon kautta järveen virtaavaan noroon. Lähteikön ja noron alueella on haapaa, tervaleppää, edustavaa lajistoa sekä mahdollisesti riistaa ja liito-oravaa suosivia jättöpuuryhmiä. Vaikka länsiosa ei selvityksen mukaan varsinainen erikoiskohde olekaan, jätetään se joka tapauksessa rakentamisen ulkopuolelle. Selvitysalueella tehtiin tarkka maastoinventointi biologin toimesta 8.6.2023. Alue kuvioitiin luontotyyppien ja puuston perusteella (kartta seuraavalla sivulla). Kultakin kuvioilta kartoitettiin kasvillisuus, kasvisto (putkilokasvilajisto) ja mahdollisuuksien mukaan myös eläimistöä. Yhteenveto ja suositukset kullekin alueelle 1-15 löytyvät 5.9.2023 päivätystä raportista, kts. kartat ja kuvat tarkemmin kaavan selostusosan liitteestä.



Kuva 11. Digitoitu versio luontoselvityksen kuviokartasta. Eri numeroiden selitteet löytyvät tarkemmin luontoselvitysrapportista.

Kartassa A on kulleroesiintymä. Lisäksi B on haapa-jättöpuuryhmä ja liito-oravalle sopiva habitaatti (liito-oravia ei kuitenkaan ole alueella havaittu). Kuviossa numeron 5 kohdalla on sinivihreällä merkitty lähde ja siihen liittyvä noro.

Johtopäätökset:

Selvitysalueella ei luontoselvityksen perusteella ole sellaisia luontoarvoja (kohteita tai lajistoa), joihin maltillinen uudisrakentaminen nykyisten rakennuspaikkojen lähistöllä vaikuttaisi merkittävästi.

2.12 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue muodostuu yhdestä tilasta Taipale 576-411-4-36, jonka pinta-ala on 41 hehtaaria. Rantavyöhykkeen varsinaisen suunnittelualan pinta-ala on noin 13 ha. Tila on muodostettu tällaisenaan torpan lunastuksen yhteydessä vuonna 1928 (kiinteistörekisteri), eikä siitä ole sen jälkeen lohkottu mitään. Alueen läpi kulkee Ala-Taipaleentie, jonka eteläpuolelle jäävät maatilan nykyinen päärakennus sekä vanha päärakennus piharakennuksineen. Kahden eri ikäisen päärakennuksen ja kahden rantamökin lisäksi suunnittelualueella on hirsinen riihi, pari vanhempaa aittaa, navetta/puimala ja pihasauna. Saunamökkien läheisyydessä on pieniä talousrakennuksia, kuten puuvajvoja ja kuivakäymälä.



Kuva 12. Maatilan päärakennus vuodelta 1965 (vas.). Kuva 13. Vanhempi päärakennus vuodelta 1928 (oik.).

Vanhan päärakennuksen (kuva 13) osalta mahdollisia suojeluarvoja selvitetään kaavan laadinnan yhteydessä. Rakennus on peräisin vuodelta 1928 ja viimeisin laajennus on tehty 1940-luvulla. Nykyisen ja vanhan päärakennuksen lisäksi tilalla on useita eri-ikäisiä ja erikuntoisia piharakennuksia. Alla näkyvät hirsiaitta ja puuvarasto kuuluvat vanhan päärakennuksen pihapiiriin. Näiden rakennusten katot ovat uudemmat ja peltiset.



Kuva 14. Hirsiaitta ja kuva 15. puuvarasto vanhan päärakennuksen pihapiirissä.

Hieman sivussa muista rakennuksista pellon laidassa on navetta/puimala (kuva 16) ja pihasauna (kuva 17). 1960-luvulta peräisin olevan puimalan seinät ovat osittain lyhythistyneet.



Kuva 16. Vanha navetta/puimala ja sen oikealla puolella pihasauna. Kuva 17. Vanhat maatilarakennukset sijaitsevat hieman sivussa päärakennuksista.

Alataipaleentien pohjoispuolella ja järven rannan lähelle jäävät kaksi rantamökkiä (kuvat 18 ja 19 alla). Kyseiset saunamökit ovat peräisin 1970-luvulta ja ne ovat toimineet osittain vuokrauskäytössä. Nämä kaksi olemassa olevaa mökkiä toimisivat jatkossakin ainakin saunoina. Mahdolliset uudet rakennuspaikat sijoittuisivat näiden kahden mökin väliselle alueelle.



Kuva 18. Alueen idänpuoleinen rantamökki (vas.). Kuva 19. Lännenpuoleinen rantamökki on vuokrauskäytössä ja sijaitsee kallioisen harjanteen päällä (oik.).

Kahden rantasaunan pihapiirissä on pieniä talusrakennuksia. Idänpuoleisen mökin (kuva 20) yhteydessä on kuivakäymälä, nukkuma-aitta (kuva 20) ja vaja/puuvarasto (kuva 21).



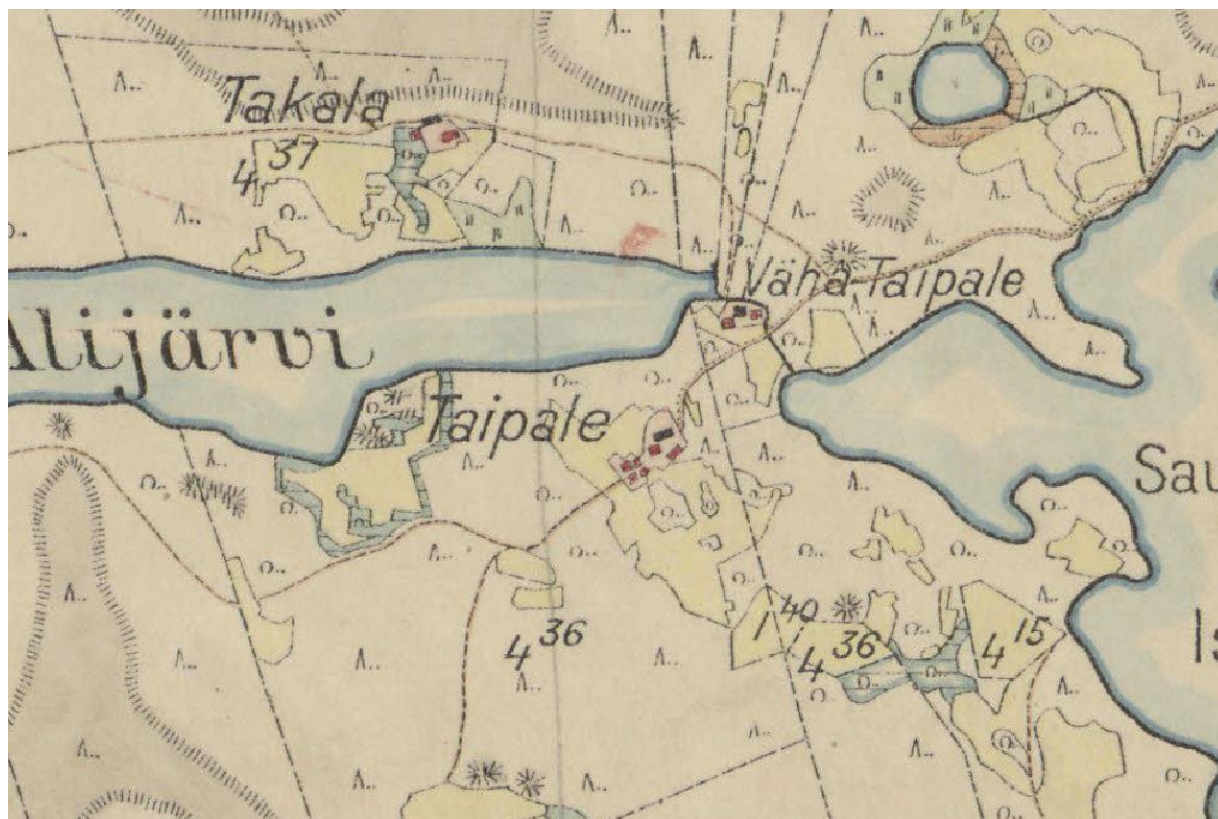
Kuva 20. Idänpuoleisen mökin pihassa on nukkuma-aitta. Kuva 21. Vieressä on myös puuvarasto/vaja.

Lännenpuoleisen saunamökin ympäristö on maastoltaan vaihtelevaa (kuva 24) ja rakennuskantaan kuuluu pari talusrakennusta. Molempien mökkien rannassa on lisäksi laiturit.



Kuva 22. Läntisen saunamökin pihapiiri ja talusrakennukset.

Kaava-alue on pysynyt yleisilmeeltään melko samanlaisena jo vuosikymmenien ajan ja esimerkiksi pitäjänkartasta vuodelta 1936 erottuvat pellot ja vanha päärakennus sekä joitakin piharakennuksia (kuva 23). Ranta-alue on ollut aikoinaan puoliavointa ja todennäköisesti käytössä metsälaitumena vielä 30-luvulla. Taipale on Osoilan maarekisterikylän takamaita, ja varsinainen pääkylä on etelämpänä Kirkkolammen pohjoispäässä. Tila on entinen torppa, joka on lunastettu aikoinaan ja lohkottu kiinteistörekisterin mukaan 1928.



Kuva 23. Taipaleen tila vuoden 1930 pitäjänkartassa. Vanha päärakennus vuodelta 1928 ja sitä ympäröivät pellot ovat pääosin nykyisillä paikoillaan.

2.13 Maanomistus

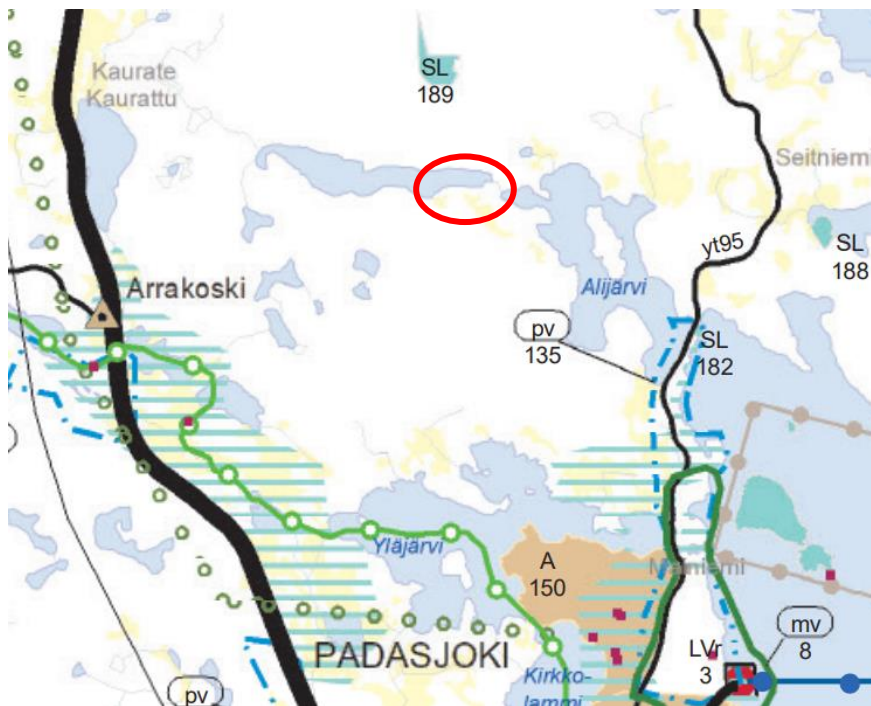
Alue on yksityisessä maanomistuksessa. Tilaan kuuluvat rantamökit ovat olleet osittain vuokrauskäytössä.

2.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niihin liittyvät erityiskysymykset on käsitelty maakuntakaavoituksen yhteydessä.

2.21 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019.

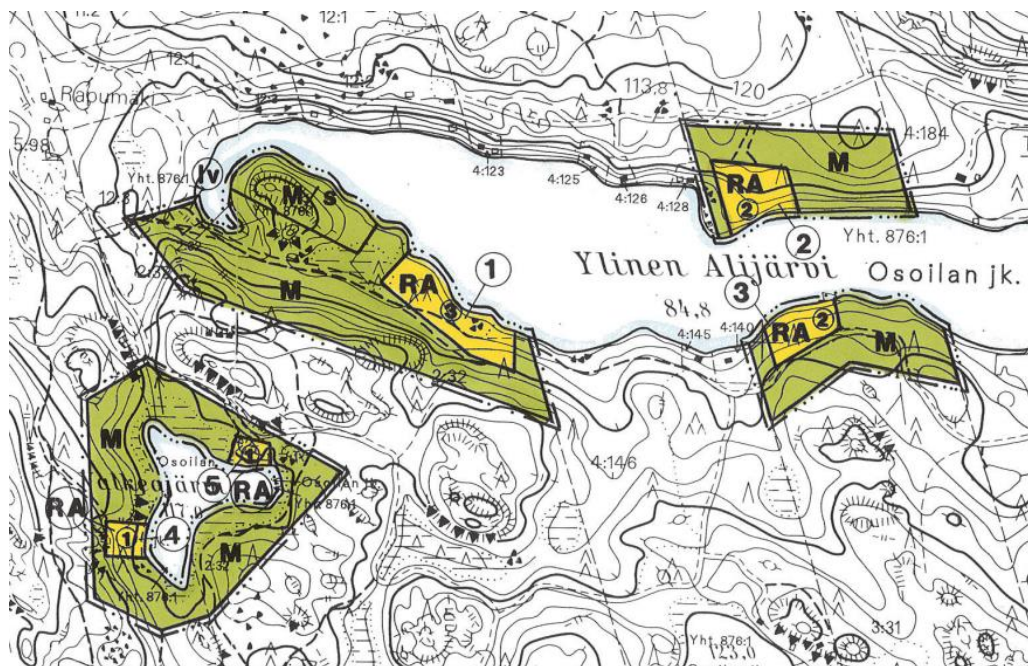


Kuva 24. Ote maakuntakaavasta, jossa suunnittelualue on osoitettu likimäärin punaisella ympyrällä. Lähde: Padasjoen kunnan karttapalvelu.

Varsinaisella suunnittelualueella ei ole maakuntakaavassa merkintöjä. Alueen pohjoispuolelle jää SL 189 -merkintä, joka on Majuanvuoren luonnonsuojelualue.

2.22 Yleiskaava

Nyt käsiteltävälle alueelle ei ole aiemmin laadittu yleiskaavoja tai asemakaavoja. Tilasta länteen päin sekä läheisen pienen lammen rannalla on voimassa Metsähallituksen ranta-asemakaava 1 vuodelta 2000. Mitoitusperusteiden osalta on luontevaa hyödyntää myös tämän lähes viereisen ranta-asemakaavan perusteita vuodelta 2000.



Kuva 25. Ote Metsähallituksen ranta-asemakaavasta, joka on voimassa suunnittelualueen länsipuolella. Lähde: Padasjoen kunnan karttapalvelu.

Yllä näkyvässä Metsähallituksen ranta-asemakaavassa on osoitettu laajoja M-alueita (maa- ja metsätalousalue) sekä RA-alueita (loma-asuntojen korttelialue). Vastaavia merkintöjä hyödynnetään myös Taipaleen ranta-asemakaavassa. Metsähallituksen kaavassa rakennusoikeutta on loma-asunnolla 90 k-m², minkä lisäksi erillisellä saunalla 30 k-m², aitalla 30 k-m² sekä varasto- ja huoltorakennuksella 20 k-m². Yhteensä kerrosalaa on siis 170 k-m²/ tontti.

2.23 Ranta-asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavoja.

2.24 Rakennusjärjestys

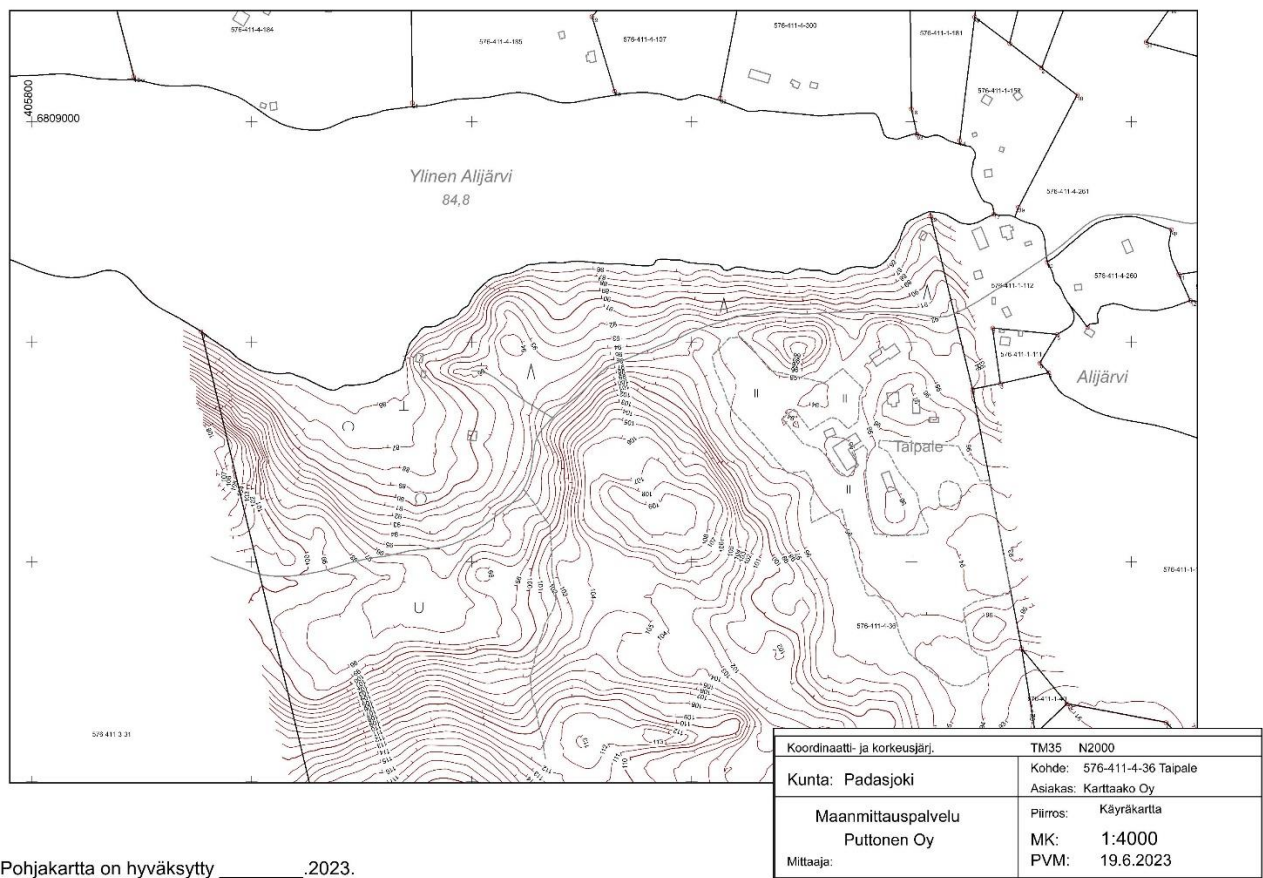
Padasjoen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 5.3.2012 ja se tuli voimaan 11.4.2012.

2.25 Rakennuskiellot

Alueelle ei ole tehty rakennuskieltopäätöksiä.

2.26 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana käytetään tätä hanketta varten laadittua karttaa. Maastotyöt tapahtuivat kesällä 2023 ja pohjakartan hyväksyi prosessin alkuvaiheessa 7.9.2023 Heinolan kaupunki. Alla kuva pohjakartasta, jossa näkyvät muun muassa alueen korkeuserot, tiet, rakennukset ja puustoiset alueet.



Pohjakartta on hyväksytty _____2023.

Kuva 26. Pohjakartta, jota käytetään kaavan laadinnassa.

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset

Kaavahankkeen taustoja on selvitetty suunnitelman alussa.

- Kaavoituksen käynnistämispäätös ja kaavoittajan valinta (kesäkuu 2023).
- Maastokäynti ja alustavat neuvottelut maanomistajien kanssa tehtiin syyskuussa 2023.
- Luontoselvitys kesällä 2023 ja raportti syksyllä.
- Kaavoittaja toimittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuntaan syksyllä 2023 yhdessä kaavaluonnoksen kanssa (MRL 74§).

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos** asetetaan yleisesti nähtäville ja osallisilla on mahdollisuus antaa niistä palautetta (arviolta alkuvuonna 2024, xxxxx pvm.). Nähtävillä pitämisestä ja asemakaavan vireilletulosta (MRL 62 ja 63§) tiedotetaan kunnan ilmoitus-taululla/ nettisivuilla ja lehtikuulutuksella sekä ilmoitetaan kirjeitse kunnan käytäntöjen mukaisesti. Myös tarvittavat lausunnot pyydetään tässä vaiheessa (Hämeen ELY-keskus, maakuntaliitto, maakuntamuseo, tekninen lautakunta, kunnanhallitus).

-> Kaavaehdotus laaditaan saadun palautteen perusteella ja toimitetaan kuntaan.

- **Asemakaavaehdotus** asetetaan yleisesti nähtäville (MRA 27§) ja siitä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot, arviolta keväällä 2024.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.

- Kaavahankkeesta järjestetään tarpeen mukaan viranomaisneuvottelu (MRL 66.2§).

- Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä asemakaavaehdotus (tavoite kesällä 2024). Päätöksestä on mahdollista valittaa hallinto-oikeuteen.

Osalliset voivat esittää **mielipiteitä ja toivomuksia** kaavoittajalle myös virallisten nähtävilläolo-aikojen ulkopuolella koko kaavoitusprosessin ajan.

3.2 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on hyödyntää alueen jo olemassa olevaa rakennuskantaa ja toimintoja (saunamökit jne.) ja pääosin säilyttää maatilan vanhat rakennukset. Maatilan pihapiiri rakennuksineen merkitään kaavassa AM-merkinnällä eli se on maatilojen talouskeskusten korttelialue. AM-merkintä mahdollistaa kaksi asuinrakennusta sekä sauna- ja muita talousrakennuksia.

Tilalla nykyisin olevat kaksi pientä saunamökkiä ovat luontevia lähtökohtia rannan ja maankäytön suunnittelulle. Nämä kaksi jo olemassa olevaa mökkiä muodostaisivat ranta-asemakaavassa kaksi rakennuspaikkaa. Rantojen suunnittelun yleisten mitoitusperiaatteiden mukaisesti rannan pituudelle olisi mahdollista rakentaa noin kolme loma-asuntoa. Näin ollen alueelle on mahdollista lisätä kahden olemassa olevan mökkipaikan lisäksi kolmas rakennuspaikka. Tämän kolmannen paikan luonteva sijainti olisi lännenpuoleisen saunamökin vieressä loivalla harjanteella. Näin muodostuisi kaksi RA-korttelia eli loma-asuntojen korttelialuetta.

Näiden rakennuspaikkojen väliin jäisi yhtenäistä vapaata rantaviivaa ja lisäksi lännenpuoleisen lähteen ja noron alue jäisi kokonaan rakentamisen ja sen vaikutusten ulkopuolelle. Lisäksi kaavassa halutaan säilyttää mahdolliset maisemallisesti ja luonnonarvoiltaan arvokkaat kohteet.

Alueelle tehdyt luontoselvitykset, rakennusten kartoitukset ja maastotarkastelut ovat tuoneet jonkin verran reunaehtoja suunnittelulle. Maanomistajien ja kaavaratkaisun tavoitteena on säilyttää vanha päärakennus ja aittarakennus.

3.3 Tutkitut vaihtoehdot

Kaavaluonnoksen pohjaksi on pohdittu vaihtoehtoisia ratkaisuja uuden rakennusoikeuden määrän ja rakennuspaikkojen sijoittelun kannalta. Maisemalliset arvot, luonnonarvot ja rakennushistorialliset arvot otetaan huomioon jo olemassa olevien ja tehtyjen selvitysten pohjalta.

Kaavaluonnoksen kuulemisvaiheen aikana viranomaisilta, naapureilta ja muilta osallisilta saatava palaute pyritään ottamaan huomioon kaavan jatkokäsittelyssä....

3.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavan vaikutuspiiriin. Näistä mainittakoon muun muassa seuraavat:

Asukkaat, yritykset ja yhdistykset

- alueen maanomistajat, lähialueiden asukkaat sekä työntekijät
- maa- ja metsätalouden harjoittajat ym. lähialueen maanomistajat
- kylätoimikunnat, yhdistykset yms.
- vesialueen osakaskunta ja yksityistien osakkaat

Luottamuselimet

- kunnanvaltuusto, kunnanhallitus
- tekninen lautakunta

Viranomaiset ja muut yhteistyötahot

- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo

Osallistumista ja vuorovaikutusta sekä osalliset on kuvattu tarkemmin liitteenä olevassa **osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.**

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yhteenveto ja mitoitus

4.11 Kokonaismitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 0,1306 neliökilometriä eli noin 13 hehtaaria. Taipaleen tilan todellisen rantaviivan pituus suunnittelualueella on 757 metriä.

Ranta-asemakaavan pinta-alat jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

Alue	Kortteli	m ²	e	Rakennusoikeus, k-m ²
RA	1	15 074	0,024	2 x (100 + t80) = 360
RA	2	3814	0,047	100 + t80
AM/s	3	17 135	0,10	1714
M	-	94 610	-	-
Yht.		130 633	0,017	2254

Kaavalla esitetään suunnittelualueelle nykyistä ja uutta rakennusoikeutta yhteensä 2254 k-m² kunnan rakennusjärjestyksen, ympäristönäkökohtien, maastotarkastelujen ja alueen omistajien tulevien tarpeiden perusteella. Alueen kokonaistehokkuus säilyy kaavamutoksesta huolimatta hyvin väljänä (e=0,017, pyöristettynä 0,02).

Maatilan alue (AM/s) on jo rakennettua ympäristöä, eikä sinne ole vielä suunnitelmia uusista rakennuksista. Kolmesta ranta-asemakaavan rantarakennuspaikasta kaksi on jo osittain rakennettuja (toinen 1 RA-korttelin paikoista sekä 2 RA-kortteli). Varsinaisia uusia lomarakennuspaikkoja tulisi siis yksi kortteliin 1 nykyisen lomarakennuksen rakennuspaikan viereen.

Ranta-asemakaavaratkaisun kokonaismitoitus on siis yhteensä 3 rantarakennuspaikkaa, jotka ovat omarantaisia. Tilalla on mitoituksessa huomioitavaa todellista rantaviivaa yhteensä 757 metriä, eli mitoitusluvuksi muodostuu 3,96 rakennuspaikkaa / todellinen rantaviivakilometri. Rantojen suunnittelussa käytetään mitoituslaskennassa myös ns. muunnettua rantaviivaa, jota suunnittelualueelle muodostuu muunnostavasta riippuen noin 600 metriä. Rakentamistiheydeksi muodostuu näin ollen 5,0 rantarakennuspaikkaa /muunnettu km. Mitoitus on tavanomainen ja kuntaan aiemmin muualle laadittujen yleiskaavojen mukainen.

Talouskeskus ei ole luonteeltaan rantarakennuspaikka ja sijaitsee varsinaisen rantavyöhykkeen ulkopuolella sekä tien ja lomarakennuspaikan eteläpuolella, joten sitä ei lasketa mukaan mitoitukseen.

Keskimääräinen RA-rakennuspaikkojen koko on 6296 m². Rakennuspaikoilla on rantaviivaa keskimäärin noin 85 metriä. Tilastolomake on liitteenä (ehdotusvaiheessa).

Rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi RA-kortteleissa on osoitettu kunnan rakennusjärjestystä, lähialueen yleis- ja ranta-asemakaavoja sekä pinta-aloja myötäillen 180 k-m². Rakennusoikeuksien määrissä ja kerrosluvuissa on korttelikohtaisesti otettu huomioon myös alueen rakennettavuus, vastarannan läheisyys sekä lähiympäristön maankäyttö.

Oikeuskäytännössä on useasti todettu, että rantarakentamista ohjaavan kaavan sisältövaatimuksia koskevassa maankäyttö- ja rakennuslain 73 § :ssä ei ole säädetty kilometrikohtaisesta lomarakennusten enimmäismäärästä tai rantaviivan mittaustavasta. Kunnalle jää näin ollen varsin

laaja liikkumavara päättää ranta-alueille sijoitettavan lomarakentamisen määrästä edellyttäen, että mitoitusperusteita soveltaen laadittu kaava täyttää mainitussa lainkohdassa ranta-asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset. Rakentamisen määrästä päätettäessä on maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n perusteella huolehdittava siitä, että virkistystarpeet otetaan huomioon ja ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Lisäksi on otettava huomioon maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus.

Kaavaratkaisussa jätetään ranta-alueille riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Alueelle ei juurikaan kohdistu yleistä virkistyskäyttöä, mutta sekin on turvattu (jokaisenoikeudet).

Rakennusoikeuden määrää ja maanomistajien yhdenvertaista kohtelua voidaan tutkia naapuritilalla voimassaolevan Metsähallituksen ranta-asemakaava-alueen merkintöjen avulla. Ylisellä Alijärvellä on kyseisessä kaavassa yhteensä 7 rantarakennuspaikkaa ja todellisen rantaviivan pituus on 1740 metriä, joten mitoituksiksi muodostuu 4,02 rakennuspaikkaa / todellinen rantaviivakilometri. Luku on lähes sama kuin nyt esitetystä kaavaratkaisusta.

4.2 Aluevaraukset

4.21 Korttelialueet (RA, AM/s)

Loma-asuntojen korttelialueen tonteilla (RA) sallitaan 100 neliöisen lomarakennuksen sekä yhteensä 80 neliön talousrakennusten rakentaminen. Padasjoen kunnan nykyisessä rakennusjärjestyksessä todetaan seuraavasti:

7 § Rakentaminen ranta-alueilla

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikan vähimmäisrakennusoikeus on 130 k-m².

Rakennuspaikalle sallitaan enintään yksi 1½ kerroksinen asuinrakennus tai loma-asunto. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa aitan tai vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 10 metriä ja rakennuksen enimmäisharjakorkeus saa olla enintään 3,5 metriä. Kyseisen saunarakennuksen pohjapinta-ala saa olla korkeintaan 40 m². Yli 25 metrin päähän rannasta tulevat saunat voivat olla korkeintaan 35 k-m². Saunarakennuksen saunan ja pesuhuoneen osuus on oltava vähintään 1/3 osa rakennuksen kerrosalasta.

Käytännössä kaavassa kokonaan uusia RA-rakennuspaikkoja on esitetty yksi kappale. Parhaiten rakentamiseen soveltuvat paikat löytyvät useimmiten rakennuspaikkojen keskivaiheilta, jos maasto on pääosin hyvin rakentamiseen soveltuvaa.

Maatilojen talouskeskuksen korttelialueelle (3 AM/s) saa rakentaa kaksi asuinrakennusta sekä sauna- ja muita talousrakennuksia. Vanha päärakennus ja aittarakennus on pyrittävä säilyttämään.

4.22 Tiealueet

Rakennuspaikat on sijoitettu siten, että niille on mahdollista rakentaa tieyhteys helposti nykyistä tietä hyödyntäen. Jo olemassa olevat tiealueet on osoitettu nykyisille paikoilleen. Suunnitteluala-
een kiinteistöille on jo nykyisin olemassa ajoyhteydet.

4.23 Maa- ja metsätalousalueet, luonnonsuojelualueet

Rakennusjärjestystä mukailleen, rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu. Alueen viihtyisyyden ja rantamaiseman kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.

Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sel-
laisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa. Rakennusten etäisyyden ranta-
viivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus
mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja
väriyksen sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota (kunnan rakennusjär-
jestys).

Alueen merkittävimmät luontoarvot on luontoselvityksen mukaisesti turvattu omalla merkinnäl-
lään (luo, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue). Luo-merkintä koskee alueen länsi-
puolella sijaitsevaa lähettä ja sieltä entisen pellon kautta järveen virtaavaa noroa. Lähteikön ja
noron alueella on haapaa, tervaleppää, edustavaa lajistoa sekä mahdollisesti riistaa ja liito-oravaa
suosivia jättöpuuryhmiä. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena, eikä sinne ole
tulossa rakentamista. Kaikki kolme rakennuspaikkaa sijoittuvat nykyisen rakennuskannan itä-
puolelle, suhteellisen kauas lähteestä.

4.3 Tekninen huolto

4.31 Vesihuolto

Kaavaan sisältyy seuraavat mm. vesi- ja jätehuoltoakin koskevat yleiset määräykset:

Rakennusten etäisyydet rantaviivasta määräytyvät kulloinkin voimassa olevan rakennus-
järjestyksen mukaisesti. Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin, mittakaavan, tyy-
lin, materiaalin ja väriyksen osalta.

Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tonttien puustoa ja arvokkaat
kasvillisuuden reunavyöhykkeet, merkittävät luonnon kauneusarvot sekä luonnonmuodostumat.
Ennen rakennusluvan myöntämistä ja kiinteistön muodostusta tontit on paalutettava maastoon.

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava
vähintään keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvakorkeuden (HW/100)
tasolla. Tämän lisäksi on huomioitava aaltoiluvara.

Vesi- ja jätevesihuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti. Alueen tonteille rakennetaan omat
kaivot tai vesi johdetaan yhteiskaivoista.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulain ja sen nojalla
annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan
ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä
ohjeita. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine
maaperäselvityksineen. Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten
säädöksiä.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan

Suunnittelualueella ei ole merkintöjä Päijät-Hämeen maakuntakaavassa.

5.2 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Alueella ei ole yleiskaavaa. Kaavaratkaisu ja mitoitus ovat täysin kunnan yleiskaavallisten periaatteiden mukaisia.

Kun alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on suunnittelussa on otettava huomioon myös mitä Maankäyttö- ja rakennuslaki sanoo yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 39 §):

"Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa."

Kaikki edellä mainitut vaatimukset on otettu huomioon ranta-asemakaavaa laadittaessa ja useimmat niistä ovat olleet korostetusti esillä jo suunnittelutyön alkuvaiheen tavoiteasettelussa.

5.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Vanhojen rakennusten osalta käyttö jatkuu ennallaan ja nykyiset maatilan rakennukset pyritään säilyttämään. Tarkennukset rakennetun ympäristön ja etenkin vanhan päärakennuksen (vuodelta 1928) osalta tehdään tarvittaessa vielä kaavatyön aikana. Maisemallisesti suunnittelualue on muokkaantunut nykyiseen muotoonsa vuosikymmeniä kestäneen maa- ja metsätaloustoiminnan sekä loma-asumisen seurauksena.

5.4 Vaikutus luonnonarvoihin ja maisemakuvaan

RA-korttelialueet sijoittuvat alueille, jotka ovat jo aiemmin lomailukäytössä. Kolmesta rakennuspaikasta kahdella on jo olemassa lomarakennus sekä talousrakennuksia. Kolmas uusi paikka sijoittuu korttelissa 1 nykyisen lomarakennuksen itäpuolelle. Kaavan seurauksena luonnonoloissa ja maisemakuvassa ei tältä osin tapahdu erityisiä muutoksia. Luonnonarvoiltaan

merkittävä lähteen seutu sekä sitä ympäröivä noro ja lehtipuumetsä on merkitty erillisellä luomerkinnällä. Tämä alue jää kaiken rakentamisen ulkopuolelle.

5.5 Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys

Vesistölle jää edelleen pitkiä rakentamisesta vapaita alueita. Mitoituksen osalta on tukeuduttu muun muassa kunnassa lähialueilla voimassa oleviin yleiskaavoihin ja ranta-asemakaavoihin.

5.6 Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät

Liikennejärjestelyihin kaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Alueelle on jo olemassa tieyhteydet ja yhden uuden rakennuspaikan liittymä on mahdollista rakentaa samalta tieltä. Nykyiset liittymäjärjestelyt on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Kaavakartalla on osoitettu ohjeellisinä korttelialueiden liittymien paikat. Alueelta ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä.

5.7 Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen

Kunnalle ei koidu kustannuksia kaavahankkeen johdosta. Ranta-asemakaavan toteuttamisesta ja rakentamisesta tulevaisuudessa vastaavat yksityiset maanomistajat. Kaavahanke tukee kunnan ja läheisen Seitniemen kylän Alijärven alueen elinvoimaisuutta. Hanke sulautuu hyvin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, sillä maatilan ja kahden rantarakennuspaikan tontit on jo rakennettu, ja ne ovat olleet käytössä vuosikymmenien ajan. Maanomistajat toteuttavat kaavan rakentamalla tai myymällä aluetta harkintansa mukaan. Kunta seuraa kaavan toteuttamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä rakennusvalvonnan avulla.

KARTTAAKO OY

DI Jarmo Mäkelä
Mussalontie 428
48310 Kotka
0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

Avustava suunnittelija:
FM Susanna Mäkelä
045 1371 544
susanna.makela@karttaako.fi

Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 5.9.2023
2. Luontoselvitys (biologi Mikko Siitonen, raportti 5.9.2023)
3. Tilastolomake (ehdotusvaiheessa)

- Ranta-asemakaavakartta 1:4000 / Ranta-asemakaavan merkinnät ja määräykset