

PADASJOEN KUNTA

Puuksamennimen rantaosayleiskaavan muutos
(Vesijako- ja Salmentaustajärven
Ranta-alueiden yleiskaavan muutos koskien
tilaa 576-405-1-326 Puuksamenniemessä)

SELOSTUS

16.1.2024 / koskee 16.1.2024 päivättyä kaavakarttaa



Kunnanvaltuuston hyväksyminen 26.2.2024 § 5.
Voimaantulo 11.4.2024.

1. Johdanto	1
2. Suunnittelun sijainti ja rajaus	1
3. Suunnittelun lähtökohdat	2
3.1. Maakuntakaava	2
3.2. Yleiskaava	3
3.3. Ranta-asemakaavat	3
3.4. Rakennusjärjestys	3
3.5. Rakennuskiellot	3
3.6. Pohjakartta ja suunnitteluaineisto	3
3.7. Laadinnassa käytettävät aineistot	4
4. Perusselvitykset	4
4.1. Luonnonympäristö	4
4.2. Muinaisjäännökset	7
4.3. Muut historialliset arvot	9
5. Suunnittelun tavoitteet ja niiden tarkentuminen	10
6. Suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet	10
7. Rantaosayleiskaavan mitoitus	11
8. Yleiskaavaratkaisun kuvaus	12
9. Vaikutusten arviointi	13
10. Kaavan toteuttaminen	14

1. Johdanto

Tämän kaavamuutostyön tarkoituksena on Vesijako- ja Salmentaustajärven rantayleiskaavan muutos Vesijako järven rannalla Puuksamenniemessä sijaitsevan tilan osalta.

Tavoiteena on muuttaa oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa osoitettujen rakentamattomien rantarakennuspaikkojen sijaintia tilan sisällä, jotta rakennuspaikat olisivat helpommin rakennettavissa ja tilalla sijaitsevan luonnonsuojelualueen säilymisen edellytykset paranisivat.

2. Suunnittelun alueen sijainti ja rajaus

Suunnittelualue sijaitsee Padasjoen kunnan Vesijako järven rannalla ja se koskee tilaa 576-405-1-326. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6,2 hehtaaria ja rantaviivaa muutosalueella on noin 1,1 kilometriä.



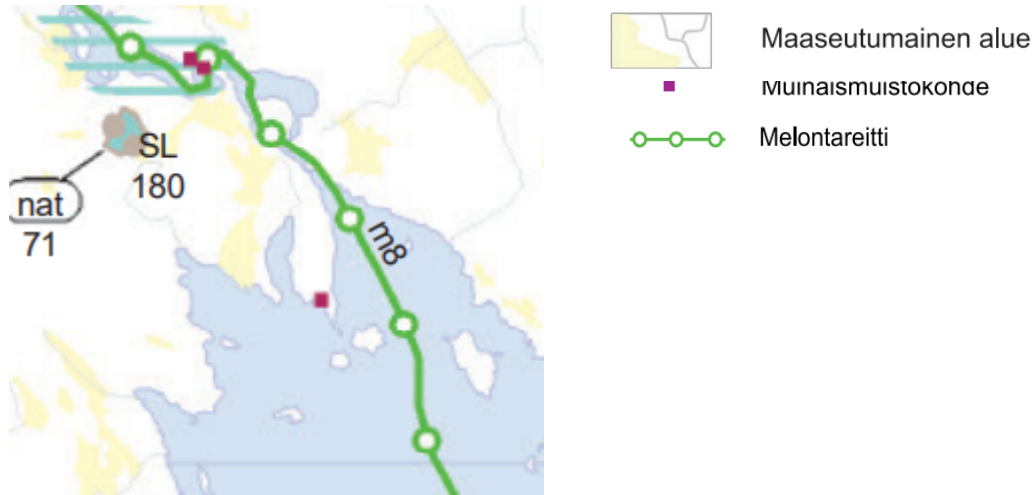
Kartta 1: suunnittelualueen rajaus ja sijainti. (Taustakartta © Maanmittauslaitos 2022)

Vaikutusalueeksi arvioidaan naapurikiinteistöt sekä kiinteistön rannan vastarannan kiinteistöt, joilla on näköyhteys kiinteistön rantaan n. 500 m etäisyydellä kiinteistön rantaviivasta.

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1. Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014. Alue on maaseutumaista ympäristöä, jolla ei ole tarkempia suunnittelumääräyksiä. Alueella on muinaismuistokohde, jolla on tarkempia suunnittelumääräyksiä (kuva 1). Yleiskaavamuutosalueen ulkopuolelle on osoitettu merkintä soveltuvasta melontareitistä, jolle ei ole tarkempia suunnittelumääräyksiä.

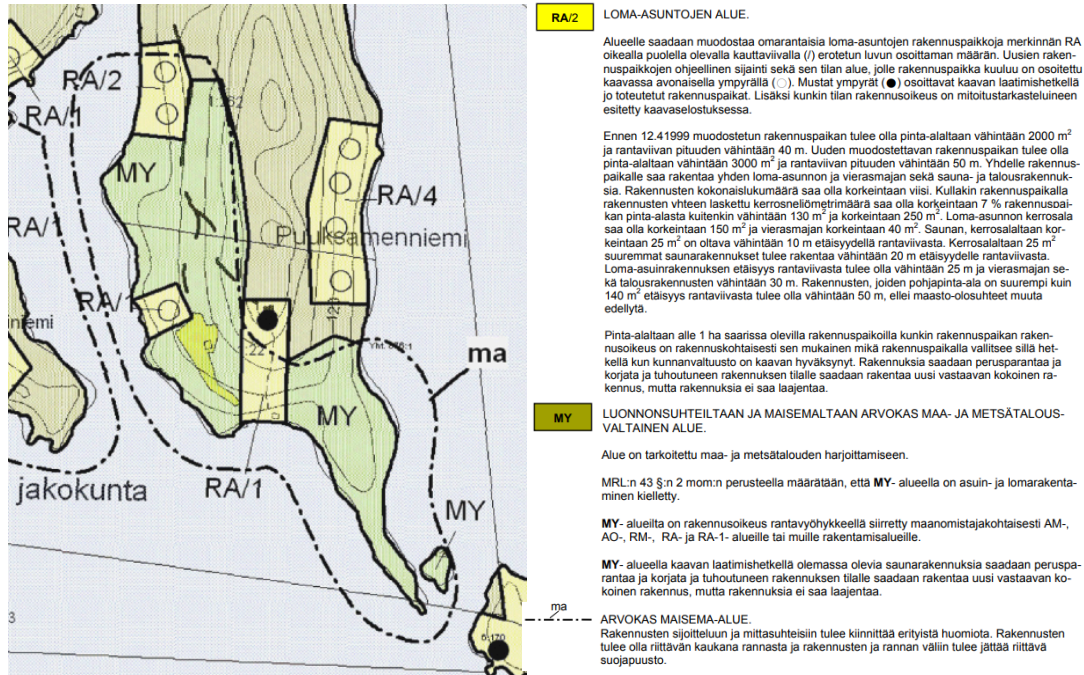


<p>SM ■</p> <p>Muinaismuistoalue tai -kohde Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäännösalueita tai kohteita.</p> <p>Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.</p> <p>Päijät-Hämeen vedenalaiset muinaismuistojäännökset on esitetty maakuntakaavaselostuksen liiteosan liitteessä 34.</p>	<p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Muinaisjäännösalueiden ja -kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on itse muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.</p>
--	--

Kuva 1. Karttaote Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 sekä yleiskaavamuutosalueen ja sen ympäristön keskeiset määräykset.(© Päijät-Hämeen liitto)

3.2. Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Vesijako- ja Salmentaustanjärven ranta-alueiden yleiskaava. Rakennuspaikat ovat merkitty kaavaan mustilla ympyröillä (kaavan laatimisen aikaan rakennettu rakennuspaikka) ja mustilla reknkailla (kaavassa osoitettu uudet rakennuspaikat. Ote yleiskaavayhdistelmästä ja keskeisistä määräyksistä:



Kuva 2. Karttaote Vesijako- ja Salmentaustanjärven ranta-alueiden yleiskaavasta sekä määräyksistä (© Padasjoen kunta)

3.3. Ranta-asemakaavat

Alueella ei ole voimassa olevia ranta-asemakaavoja.

3.4. Rakennusjärjestys

Padasjoen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 5.3.2012.

3.5. Rakennuskiellot

Maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 § mukaisesti rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman ranta-asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka perusteella voidaan myöntää rakennuslupa.

3.6. Pohjakartta ja suunnitteluaineisto

Rantayleiskaavan muutoksen pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttaa, maastotietokantaa sekä kiintestöraja-aineistoa. Yleiskaava on laadittu ETRS-TM35FIN tasokoordinaatistoon mittakaavassa 1:5 000.

3.7. Laadinnassa käytettävät aineistot

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään seuraavia aineistoja, selvityksiä ja suunnitelmia:

- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 ja sen selvitykset, Päijät-Hämeen liitto, 2016.
- Vesijako- ja Salmentaustanjärven ranta-alueiden yleiskaava ja sen selvitykset, 2000.
- Rakennusinventointi - Padasjoki, Ahola, T., Hämeen ympäristökeskus, 2006.
- Päijät-Hämeen maisemaselvitys, Aarrevaara, E. Uronen, C. Vuorinen, T., 2007.
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, Wager, H., Päijät-Hämeen liitto, 2006.
- Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto -palvelu
- Museoviraston paikkatietoaineistot
- Väyläviraston avoin data
- Julkisen hallinnon avoin tieto palvelu: avoindata.fi

Kaava varten tehdyt selvitykset

- Puuksamenniemi rantaosayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2022, Hannu Poutanen. Mikrolitti Oy, 2022
- Luontoarviointi yleiskaavan muutoshakemukseen Padasjoen Puuksamenniemessä 2022, Ilpo Kekki, Luontoselvitys Metsänen Oy, 2022

4. Perusselvitykset

Yleiskaavan muutos kohdistuu hyvin rajalliselle yhden tilan alueelle. Näin ollen alkuperäisen yleiskaavan selvityksiä ei ole tarvetta päivittää kuin kyseisen kaavamuuosalueen osalta. Rakennuspaikkojen siirto ei vaikuta voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden tai suunnitteluperiaatteiden toteutumiseen yleiskaavan kokonaisuuden osalta vaan ainoastaan niiltä osin kuin rakennuspaikan siirto paikallisesti vaikuttaa luontoarvoihin, maisemaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Tässä työssä voidaan siis muiden kuin edellä mainittujen selvitysten osalta tukeutua ja käyttää Vesijako- ja Salmentaustanjärven ranta-alueiden yleiskaavan perusselvityksiä. Vesijako- ja Salmentaustanjärven ranta-alueiden yleiskaavan selostus on liitteenä 2, jossa on esitetty selvitykset ja lähtökohdat.

4.1. Luonnonympäristö

Voimassa olevassa yleiskaavan selostuksen luonto- ja maisemaselvitys osuudessa aluetta on kuvattu seuraavasti:

“Alue 9. Puuksamenniemi-Satamaniemi. Järven pohjois-kulmassa on erillinen suppeahko näkymäalue, jota rajaavat Puuksamenniemen itäranta ja pikkusaarten ryhmät. Itäranta on loma-asutuksen leimaama metsärantaa. Maisemallisesti luonnontilaisin osa muodostuu pikkusaarten ja luotojen kokonaisuudesta. Vastakohtana tälle on Puuksamenniemen rantaan asti ulottuva taimikkoalue. Alueen selvin maamerkki on Puuksamenniemen kärjen vanha koivikko, joka rajautuu jyrkästi edellä mainittuun laajempaan taimikkoon.” (Vesijako- ja Salmentaustanjärven Ranta-alueiden yleiskaavan selostus)

Voimassa olevan yleiskaavassa on myös luonto- ja maisemaselvityksen perusteella annettu seuraavanlainen kuvaus ja tavoitteet:

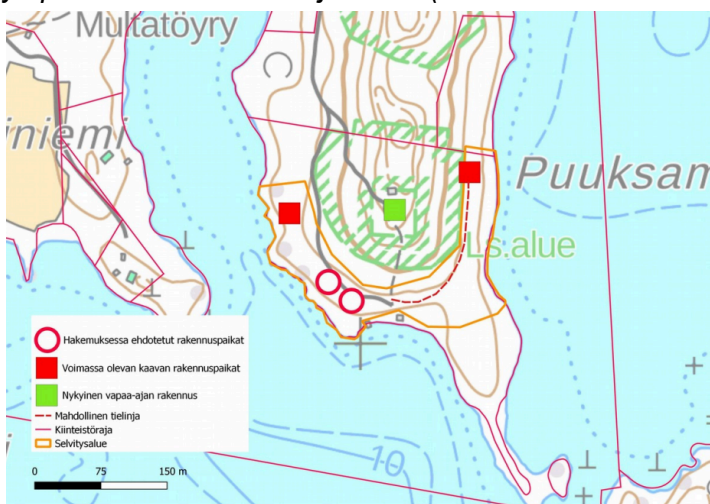
“Osa-alue I. Alueen keskellä sijaitsee maisemallisesti näkyvä Puuksamenniemi. Niemen eteläpäässä on kasvistollisesti merkittävä harjulehto. Kasvillisuudessa on sekä kuivan puolukka-lillukkatyyppin että tuoreen lehdon piirteitä. Harjukasveista paikalta tunnetaan harjusormisaran ja mäkilehtolusteen esiintymät. Niemen kärjessä kasvaa lisäksi lehmusta. Puuksamenniemen edustalla on laajahko pikkusaarten ja luotojen ryhmä. Luodoilla pesii runsaasti kalalokkeja mahdollisesti yksi selkälökkipari. Alueen itäranta, samoin kuin Tervalahden länsiranta, ovat rakennettuja. Kasiniemessä on idyllinen pientila rantapeltolineen. Pientilan takamaaston lehtipuuvaltaisessa metsässä on pesinyt harvinainen pikkutikka.

Tavoitteet: Tärkein tavoite on ohjata lisärakentaminen mannerrannoille ja säästää pikkusaaret kokonaan rakentamiselta. Siten alueen linnustolliset arvot voivat säilyä. Rakentamiselta säästettäviin kohteisiin kuuluvat myös Puuksamenniemen kärki ja länsirinne sekä Kasiniemen rantapellon edusta.” (Vesijako- ja Salmentaustanjärven Ranta-alueiden yleiskaavan selostus)

Alkuperäistä luontoselvitystä alueelta on täydennetty ja päivitetty kesän-syksyn 2022 aikana tehdyllä luontoarvioinnilla (Luontoselvitys Metsänen Oy, Kekki, I, 2022).

Täydennyksen keskeiset havainnot ja täydennykset on esitetty seuraavana, luontoarviointi on selostuksen liitteenä 3.

Selvitysalue sijaitsee Padasjoen Vesijako-järven pohjoisrannalla, Puuksamenniemen eteläosassa (kuva 3). Kaikki rakennuspaikat sijaitsevat jäätikköjokeen muodostuneen harjun alueella, jossa pääosa harjuaineksesta on soraa, läntinen ranta-alue pääosaksi hienolajitteisempaa hiekkaa (Maanmittauslaitos maaperäkartta 1:20000). Lounaisosassa lähellä rantaa on kalliolaikkuja. Kiinteistön alue on puustoinen lukuun ottamatta vanhan hirsihuvilan ja sen pihamaan alaa sekä vanhaa nurmena hoidettua peltoa, jonka pohjoispäässä on marjapensaita, koristekasveja ja kukkaniittynä hoidettu ala. Alueen puusto on pääosaksi vaihtelevaa varttunutta sekapuustoista metsää, jossa on myös lehtipuuvaltaisia aloja. Kiinteistön pohjoispuoliskossa harjun laki- ja rinnealueella hirsihuvilan ympärillä on luonnonsuojelualue (Puuksamenniemen lehmusmetsä LTA300069).



Kuva 3. Rakennuspaikkojen sijainti (Liite3:luontoarviointi)

Voimassa olevan rantayleiskaavan läntisen rannan rakennuspaikka vastaa rantaosaltaan osittain uusien rakennuspaikkojen luontotyyppiä, joskin se on astetta karumpi tuoreen ja

kuivahkon kankaan mosaiikki. Puusto, puuston rakenne ja putkilokasvilajilajisto ovat pitkälti samanlaiset. Samoin kangasluontotyyppi on luonnontilaltaan samanlainen, vähän heikentynyt ja edustavuudeltaan kohtalainen-hyvä.

Voimassa olevan rantayleiskaavan itäinen rakennuspaikka sijoittuu kiinteistön koilliskulmaan. Se on eteläisin neljästä rantarakennuspaikasta, joista kolme kuuluu pohjoispuoliseen naapurikiinteistöön. Länsipuolen rantametsäkaistojen tapaan pääasiallinen luontotyyppi on varttunutta tuoretta kangasta. Mustikkavaltainen ala ulottuu rannasta seuraavan korkeuskäyrän vaiheille, joskin seassa on rehevämpääkin kasvillisuutta.

Rantametsäkaistassa on varttuneita haapoja, joissa on koloja, jokunen mänty, koivuja ja muutamia kuusia. Lisäksi aivan rantaviivassa kasvaa varttuneita tervaleppiä. Alikasvoksena on lähinnä nuoria haapoja ja koivuja. Pensaita on niukasti. Kangasluontotyyppi on luonnontilaltaan vähän heikentynyt ja edustavuudeltaan kohtalainen-hyvä.

Luontotyyppien uhanalaisluokituksessa havupuuvaltaiset samoin kuin lehtipuuvaltaiset varttuneet tuoreet kankaat ovat Etelä-Suomessa vaarantuneita luontotyyppisiä, samoin varttuneet lehtipuuvaltaiset lehtomaiset kankaat. Lehtomaista kangasta olevan osan luonnontilaisuus on vähän heikentynyt ja edustavuus kohtalainen.

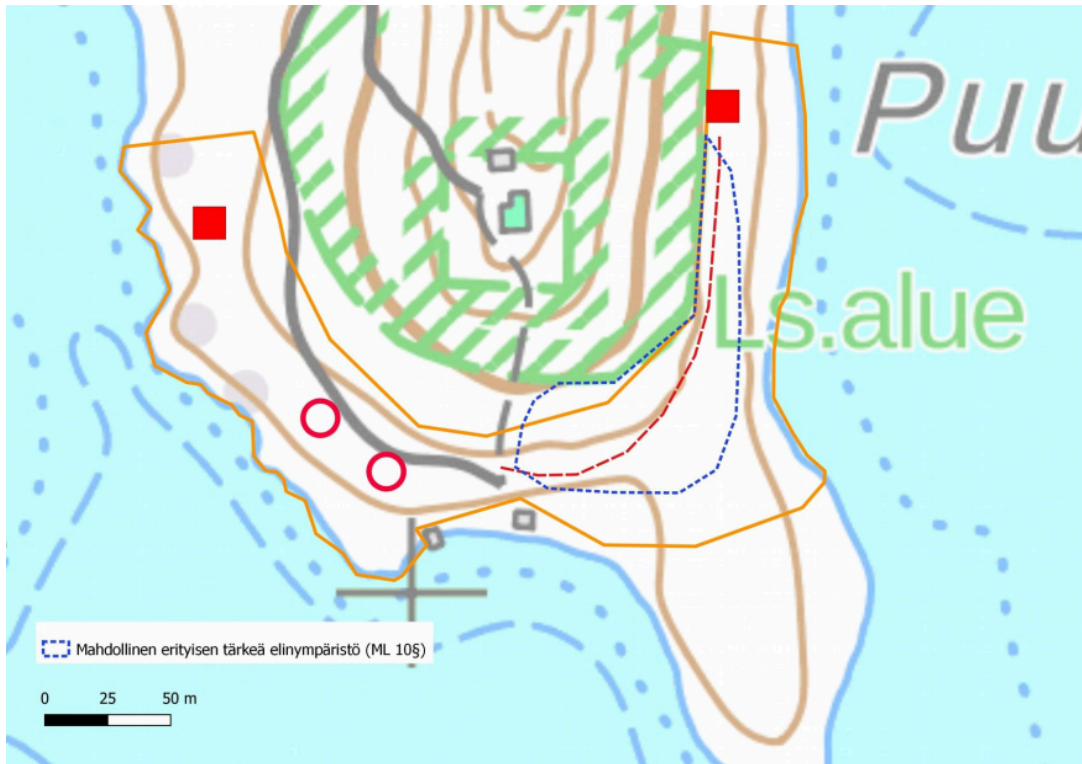
Kaavamuutoshakemuksen mukaan rakentaminen itärannan rakennuspaikalle vaatisi tien rakentamista kiinteistön eteläosan kautta. Linja olisi jatke nykyisin rantasaunalle ulottuvalle kulkuyhteydelle, ja se pitäisi tehdä luonnosuojelualueen eteläpuolelta. Tien toteutus olisi hakemuksen mukaan hankalaa rinnealueelle. Maastokäynnillä tarkasteltiin tätä mahdollista tielinjan aluetta ja sen ympäristöä.

Tielinjan luontotyyppi on etelä-kaakkoispuolelta rinteiden osalta harjumetsän valorinne harjusijaintinsa, rinesuuntansa ja -kaltevuutensa perusteella. Kenttäkerroksen kasvillisuus on melko rehevää, edustavimmissa kohdissa tällä osalla kasvillisuus vastaa laajalti runsasravinteista kuivaa lehtotyyppiä (nuokkuhelmikkä-kevätlinnuherne -tyyppi), jossa kevätlinnuherne on runsas ja luontotyypin toinen nimikkolaji nuokkuhelmikkä paikoittainen. Muita tyyppilajeja ovat runsaat sinivuokko ja lillukka sekä metsäorvokki, kielo, ahomansikka, aitovirna, metsäapila, niittynätkelmä, metsäkastikka ja sormisara. Sananjalkaa on paikoin peittävinä kasvustoina. Sananjalkojen alta kuitenkin löytyy lehtotyypin ruohokasveja. Alueella esiintyvät aholeinikit ja ahomatarat viitannevat alueen vanhaan metsälaidunkäyttöön (aholeinikkiä löytyy paikoitellen myös muualta alueelle tuovan tienvarsilta). Pohjakerros on vaihtelevasti aukkoinen ja lehtikarikepintainen, sammallajistoon kuuluvat ainakin metsäliekosammal, seinä- ja kerrossammal sekä suikerosammalia.

Luontotyyppien uhanalaisuusluokituksen mukaan harjumetsien valorinteet on Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen luontotyyppi ja runsasravinteiset kuivat lehdot vaarantunut. Tielinjalla ja sen lähiympäristössä luontotyyppien luonnontilaisuus on vähän heikentynyt ja edustavuus pääosaksi hyvä-kohtalainen.

Osa tielinjan alueesta on mahdollinen metsälain (10§) tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö (rehevät lehtolaidut) (viitteellinen rajaus ilmenee kuvasta 4). Metsälain erityisen tärkeissä elinympäristöissä voidaan tehdä varovaisia hoito- ja käyttötoimenpiteitä, joissa elinympäristöjen ominaispiirteet säilytetään tai niitä vahvistetaan. Toimenpiteissä on säilytettävä mm. puuston rakenne, vanhat ylispuut, kuolleet ja lahot puut sekä otettava

huomioon kasvillisuus, maaston vaihtelevaisuus ja maaperä. Lehtolaikuissa ominaispiirteet säilyttävät toimenpiteet voidaan toteuttaa vain maan ollessa jäässä.



Kuva 4. Puuksamenniemen rantaosayleiskaavan muutoksen kartta metsälain (10§) erityisen tärkeän elinympäristön sijainnista.

(Liite 3:Luontoarviointi yleiskaavan muutoshakemukseen Padasjoen Puuksamenniemessä 2022)

4.2. Muinaisjäännökset

Alkuperäisen yleiskaavan yhteydessä vuonna 2000 laaditun arkeologisen inventoinnin (Päijät-Hämeen maakuntamuseo, Lahden kaupungin museo, Bilund, A, 2000), johdosta alueella oli tiedossa olevia yleiskaavaan merkitty arkeologinen kohde.

Tiedossa olevan kivilautisen asuinpaikan sijainnin, alueen kivilautisille asuinpaikoille otollisen sijainnin korkeuden suhteen ja kaavan tavoitteena olevan rakennuspaikkojen siirron vuoksi alueelle on laadittu arkeologinen täydennysinventointi (Mikroliitti Oy, Poutanen, H ja Kaivo, T, 2022) osana kaavatyötä.

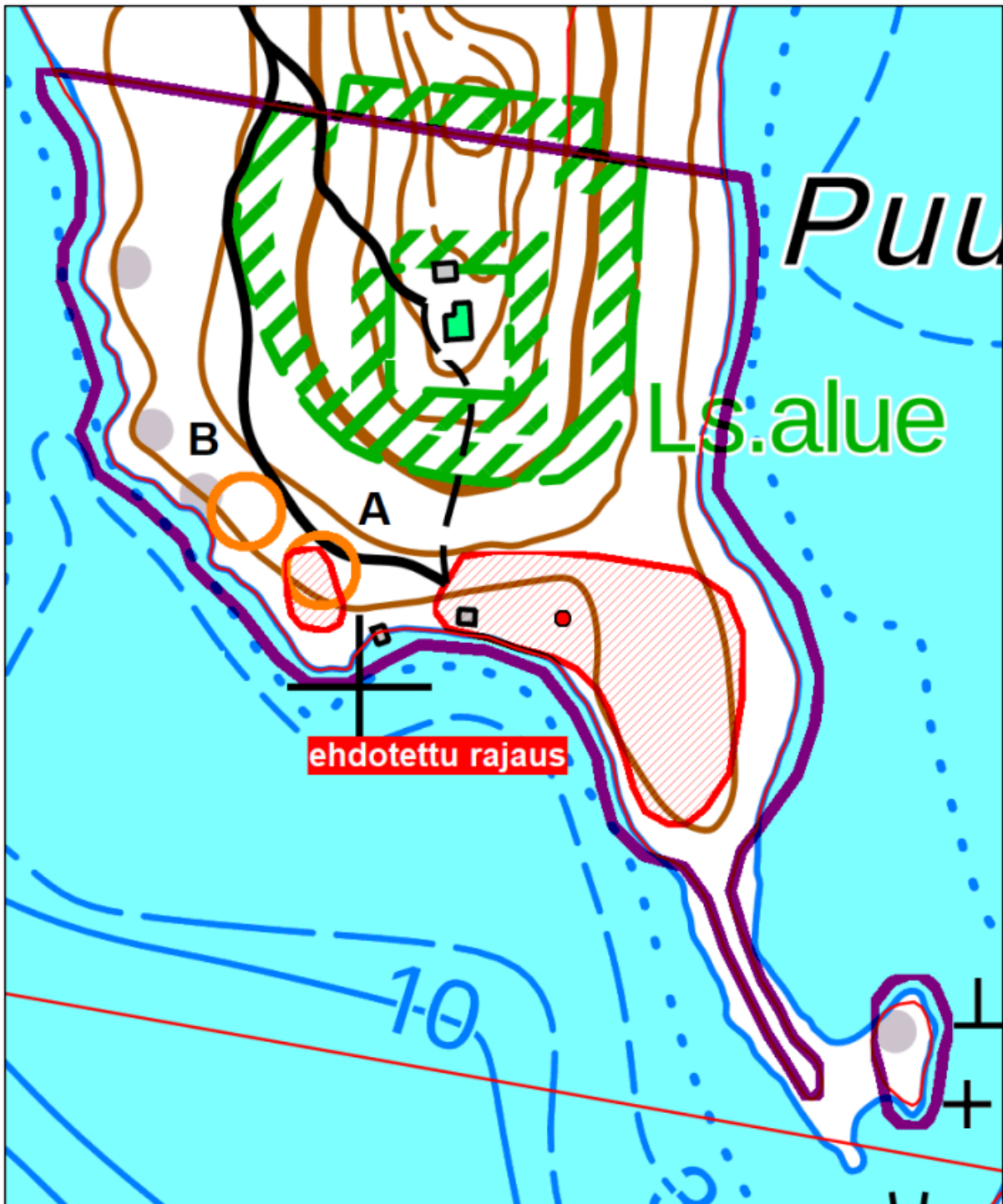
Inventoinnissa tarkasteltiin koko kaava-alue, keskittyen erityisesti suunnitelluille kartassa 5 esitetyille uusille rakentamisen muutosalueille. Inventoinnissa esitetään muinaisjäännöksen rajaukseen uutta rajausta.

Kiinteä muinaisjäännös, kivilautinen asuinpaikka, Puuksamenniemi (576 010 014)

Inventoinnissa löytyi muutamia raivausröykkiöitä kaava-alueen länsilaidalta, mutta historiallisen ajan kartta-aineiston perusteella röykkiöt ovat v. 1805 nuorempia ja v. 1985 vanhempia, eivätkä siten ole muinaisjäännöksiä.

Ennestään tunnetun kivilautisen asuinpaikan Padasjoki Puuksamenniemi laajuutta tarkennettiin. Löytöjä tuli eniten Puuksamenniemen etelään työntyvän kärkeen tasanteelta, kun taas itärannan tuntumassa löytöjä on vähemmän. Koekuopituksen ja topografian

perusteella saunan länsipuolella, länsirannan tuntumassa on rakennusalueella A (kuva 5) erillinen, pieni asuinpaikan osa, joka rajautuu idässä kivikkoon ja lännessä kiviseen ja viettävään rinteeseen. Laajempi asuinpaikan itäinen osa on rajattu Bilundin havaintojen ja karttamerkinän sekä topografian perusteella.



Kuva 5. Puusamenniemen rantaosayleiskaavan muutoksen arkeologisen inventoinnin kartta muinaisjäännösten rajausehdotuksista.

Kartalle (kuva 5) Inventoitu alue on rajattu violetilla. Uudet, siirretyt rakennuspaikat A ja B ovat merkitty oranssilla ympyröillä. Punaisella raidoituksella merkitty uusi, kaksiosainen muinaisjäännösrajaus kiinteälle muinaisjäännökselle Padasjoki Puusamenniemi

(mj.rek. 576010014).

(Liite 4: Puksamenniemen rantaosayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2022)

4.3 Muut historialliset arvot

Voimassa olevassa yleiskaavassa alueella ei ole tullut esiin kivikautista asuinpaikkaa lukuun ottamatta muita kulttuurihistoriallisia tai perinnemaisemallisia arvoja. Alueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa.

5. Suunnittelun tavoitteet ja niiden tarkentuminen

Kaavatyön vireille tullessa tavoitteena oli kaava-alueen tilan rakentamattomien rakennuspaikkojen sijainnin muuttaminen paremmin rakennettaviin paikkoihin sekä olemassa olevan luonnonsuojelualueen huomioiminen uusien paikkojen sijoittelussa.

Valmisteluvaiheessa tehtyjen luonto- ja arkeologisten selvitysten tulosten perusteella tavoitteet tarkentuivat luonnon arvojen ja arkeologisten arvojen osalta. Puuksamenniemen itärannalla olevan rakennuspaikan siirtäminen edesauttaa sekä luonnonsuojelualueen, että luontoselvityksessä esiin tulleen metsälakikohteen säilymistä rakennuspaikan kulkuyhteyttä ei tarvitse toteuttaa luontoarvoalueiden lävitse tai vieritse.

Luonnos oli nähtävillä 26.1.2023 - 25.2.2023 välisen ajan. Luonnoksesta jätettiin viisi lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät ja lausuntojen vastineet ovat liitteenä 5.

Luonnoksen nähtävillä olon aikana annettujen lausuntojen perusteella kaavaan tehtiin muutoksia jotka on kuvattu liitteen 5 kaavanlaatijan vastineissa.

Hämeen ELY:n lausunnossa esitettiin lisäksi työneuvottelun pitämistä viranomaisten ja kaavanlaatijan kesken. Kaavaan tehtyjen muutosten jälkeen heinäkuussa 2023 muutokset sisältänyt kaavakartta ja selostus laitettiin kommentoitavaksi sähköpostitse Hämeen ELY-keskukselle ja Päijät-Hämeen alueelliselle vastuumuseolle / Lahden museoille. Kaavan tehtyjen muutosten johdosta, työneuvottelulle ei nähty enää tarvetta. Kommentointien perusteella kaavakartan määräyksiin ja selostukseen tehtiin vielä seuraavia muutoksia:

- Kaavamääräyksen RA/2 Loma-asunto alueen määräykseen lisättiin seuraava teksti:
Alueella sijaitsee kiinteä muinaisjäänös. Aluetta koskevasta maankäyttösuunnitelmista on pyydetävä Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunto.
- Kaavaselostuksen kohtaan 4.2. Muinaisjäänökset lisättiin alueelle tehtyjen selvityksen laatijoiden tiedot ja laadintavuodet.
- Yleisiin määräyksiin lisättiin RA-alueita koskeva Maankäyttö- ja rakennuslain 128 § mukainen maisematyölupavelvoite.

Ehdotus oli nähtävillä 23.11.2023 - 23.12.2023 välisen ajan. Ehdotuksesta jätettiin neljä lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät ja lausuntojen kaavoittajan vastineet ovat liitteenä 6.

Kaavaehdotukseen tehtiin teknisiä korjauksia lausunnoista saadun palautteen vuoksi. Korjaukset koskivat määräystekstin osittaita poisleikkautumista sekä määräyksen yksiselitteisyyttä tarkentavaa tekstiä. Lisäksi tehtiin muutamia teknisiä korjauksia ja lisäyksiä kuten, kirjoitusvirheiden korjauksia, kaavakartan koordinaatisto, luonnoksen ja ehdotuksen toimielinkäsittelyt ja nähtävilläolot.

6. Suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet

Tässä kaavamuutoksessa ei tavoitteena ole muuttaa voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettujen rantarakennuspaikkojen määrää. Kaavassa tehtyjen luonto- ja arkeologisten selvitysten tulosten perusteella mitoitusperiaatteita ja mitoitusvyöhykkeitä kaava-alueella ei

ollut tarpeen tarkastella uudelleen eli alueen mitoitusperiaatteet ovat edelleen voimassa olevan rantayleiskaavan mitoituksen mukaisia. Näin ollen suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet pysyvät maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja rantarakennuspaikkojen suunnittelu- ja mitoitusperiaatteiden osalta ennallaan.

Kaavan suunnittelun ja toteutuksen tavoitteina käytetään voimassa olevassa rantayleiskaavassa määriteltyjä periaatteita. Suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet ovat liitteenä 2 olevan Vesijako- ja Salmentaustajärven ranta-alueiden yleiskaavan selostuksen kohdissa 10, 11 ja 12.

7. Rantaosayleiskaavan mitoitus

Kaavassa käytetään Vesijako- ja Salmentaustajärven ranta-alueiden yleiskaavan mitoitusta. Rakennuspaikkojen määrää ei muuteta kyseisen rantayleiskaavassa osoitetusta määrästä. Rakennuspaikkoja on kaava-alueelle ja tilalle 576-405-1-326 yhteensä 3 rantarakennuspaikkaa, joista yksi on rakennettu. Rantayleiskaavan mitoitus on esitetty liitteenä 2 olevan Vesijako- ja Salmentaustajärven ranta-alueiden yleiskaavan selostuksen kohdassa 14.

8. Yleiskaavaratkaisun kuvaus

Rantayleiskaavalla muutetaan Vesijako- ja Salmentaustajärven ranta-alueiden yleiskaavan kahta rakentamatonta rakennuspaikan sijaintia tilan sisällä. Kaava-alueen rakentamisen ulkopuoliset ranta-alueet osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) alkuperäisen kaavan mukaisesti. Lisäksi osoitetaan olemassa oleva luonnonsuojelualue (S-1). Rakentamiseen osoitetut alueet ovat merkitty loma-asuntojen aluevarausmerkinnällä (RA). Olemassa olevan rakennuspaikan aluerajausta on muutettu siten, että luonnonsuojelualue on rajattu pois alueesta. Tämän johdosta alkuperäinen rakennetun rakennuspaikan aluerajaus jakaantuu kahteen osaan, joten sen olemassa oleva saunan rakennuspaikka osoitetaan omalla erillisellä merkinnällä. Rakennuspaikat ovat osoitettu loma-asuntoina loma-asuntojen alueelle RA. Olemassa oleva paikka on osoitettu merkinnällä ● ja rakentamattomat rakennuspaikat merkinnällä ○.

Olemassa olevan rakennuspaikan (ranta)saunan rakennuspaikka on osoitettu merkinnällä s. Sauna voidaan korvata/uudelleen rakentaa samalle paikalle samanlaisella ja saman kokoisella saunarakennuksella esimerkiksi vanhan tuhoutuessa. Mikäli halutaan olemassa oleva sauna korvata tai rakentaa uusi kooltaan tai muilta ominaisuuksiltaan olemassa olevasta saunasta poikkeava saunarakennus, tulee noudattaa RA-alueen määräyksiä saunarakennuksen koosta ja etäisyydestä rantaviivaan.

Uudet rakennuspaikat, mukaan lukien olemassa olevan rakennuspaikan saunan rakennuspaikka, ovat sijoitettu yhteen Loma-asuntojen alueeseen (RA), jolloin on saatu vapaan yhtenäisen rantaviivan osuus kaava-alueella mahdollisimman suureksi. Tällä tavoin on saatu osoitettua myös mahdollisimman paljon maisema- ja ympäristöarvoiltaan erityistä aluetta (MY). Loma-asuntoalueen laajempi rajauksella on annettu tilaa sijoittaa rakennuspaikat siten, että loma-asuntoalueella sijaitseva muinaismuistoalueet voidaan huomioida rakentamisen sijoittelussa. Rakennuspaikat tulee sijoittaa siten, että ne eivät heikennä muinaismuistoalueita. Vaihtoehtoisesti voidaan myös neuvotella vastuumuseon kanssa muinaisjäännösalueen kajoamisesta, mikäli rakentaminen jostain syystä olisi tarve ulottaa muinaisjäännösalueelle.

Rakennuspaikoille on olemassa olevat kulkuyhteydet, jotka näkyvät kaavan pohjakarttana käytettävästä maastokartasta. Rakennuspaikoille ei ole näin tarvetta osoittaa uusia kulkuyhteyksiä.

Rakentamisen määrä eli rakennusoikeus on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti rakennuspaikan pinta-alan suhteessa tehokkuudella 0,07. Kuitenkin enintään 250 kerrosneliometriä. Rakennuspaikan rakennusten maksimimäärä on yhteensä viisi (5).

Vesihuollon ja hulevesien järjestämisessä tulee noudattaa kunnan voimassa olevia rakennusjärjestystä ja ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveydensuojeluviranomaisen ohjeita. Rakennusluvan yhteydessä vaaditaan suunnitelmat vesihuollon ja hulevesien järjestämisestä.

Alue on korkean radonriskin alueella, joten kaikessa uudisrakentamisessa tulee huomioida radonin torjunta, kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Arkeologisessa selvityksessä alueelta tarkentunut muinaisjäännöslöytö on rajattu selvityksessä ja ne on kaavassa osoitettu aluevarausmerkinnällä (sm) sekä viitattu selostuksen tarkempaan kuvaukseen. Muinaisjäännösten huomioimiseksi on annettu määräys alueellisen vastuumuseon kuulemisesta rakennuspaikkojen suunnitelmista rakennuslupia haettaessa.

9. Vaikutusten arviointi

Yleiskaavan muutoksella muutetaan kahden voimassa olevan rantayleiskaavan rakentamattoman rantarakennuspaikan sijaintia saman tilan sisällä. Kaavan toteuttamisen vaikutukset voimassa olevan yleiskaavan mittakaavassa ovat siten samat kuin muutettavan rantayleiskaavan vaikutukset. Kaavamutoksella on vaikutusta ainoastaan paikallisesti niille alueille, rakennuspaikkojen alkuperäisille paikoille sekä alueille, joille paikat siirretään.

Liikenteellisesti rakennuspaikkojen siirto parantaa paikallisesti tilannetta, kun rakennuspaikoille ei ole tarvetta rakentaa tieyhteyksiä, vaan voidaan käyttää olemassa olevaa tieyhteyttä. Laajemmassa mittakaavassa kaavamuutos ei muuta tilannetta alkuperäisestä, kun rakennuspaikkojen kokonaismäärä säilyy samana.

Luonto- ja maisema-arvojen osalta alkuperäisen yleiskaavan mittakaavassa yleiskaavan muuttaminen ei kokonaisuutena vaikuta heikentävästi vesistö-, luonto tai maisema arvoihin.. Ratkaisu parantaa luonto- ja luonnonsuojeluarvojen säilymisen kannalta tilannetta alkuperäisestä:

- Kaavamuutos siirtää rakentamattomat rakennuspaikat metsäalueilta pääosin olemassa olevalle ja käytössä olevalle nurmetetulle piha-alueelle, jolloin luonnonsuojelualueen ja luontoselvityksessä esiin tulleiden luontoarvojen ylitse tai vieritse ei tarvitse rakentaa tieyhteyttä rakennuspaikoille
- Elinolosuhteet valkoselkätikan osalta eivät muutu luonnontilaisen metsä- ja viheralueiden osalta; rakentamiskaikkojen siirtymisen metsä-alueilta pääosin avoimelle hoidetulle nurmialueelle ei arvioida vaikuttavan valkoselkätikan eliympäristöpotentiaaliin.
- Osa voimassa olevan (muutettavan) kaavan rakennuspaikoista sijaitsee osittain voimassa olevan luonnonsuojelualueen päällä, joten siirto ja kaavan aluerajauksien päivittäminen vähentää kaavan vaikutuksia verrattuna voimassa olevaan kaavaan.

Luontoselvityksessä vaikutuksia on arvioitu seuraavasti:

“Luontoarvojen kannalta rakennuspaikkojen siirtoa hakemuksessa esitetyille paikoille voi pitää hyvin perusteltuna. Rakennuspaikkojen keskittäminen nykyisen rantaan ulottuvan rakennuspaikan viereen aiheuttaa selvästi vähemmän haittaa alueen luonnonympäristön yhtenäisyydelle, sen luontotyypeille, kasvillisuudelle ja todennäköisesti myös eläimistöille kuin voimassa olevan kaavan mukainen sijoittelu. Samalla vältetään luonnonsuojelualueen eteläpuolelta rakennettavan kulkuyhteyden aiheuttama haitta, koska uusi tie pirstoisi metsäaluetta sekä heikentäisi linjalla olevan harjumetsän valorinteelle sijoittuvan kuivan lehdon luontotyyppettä ja hävittäisi kasvillisuutta. Itärannan tontilla rakentaminen muuttaisi alueen rantametsän luonnontilaisen luonteen, ja alueen käytön vaikutus ulottuisi todennäköisesti luonnonsuojelualueen puolelle.”

“Uusilla ehdotetuilla rakennuspaikoilla rakentaminen heikentää metsäkaistan kangasmetsien luontotyyppejä, erirakenteista puustoa ja kasvillisuutta, mutta epäedullinen vaikutus luontoarvoihin jää kuitenkin pienemmäksi kun vanhassa vaihtoehdossa. Toteutus kaavamääräysten edellyttämällä tavalla (riittävän puuston ja muun kasvillisuuden säilyttäminen, rantavyöhykkeen luonnonmukaisen toiminnan turvaaminen) lieventävät haitallista vaikutusta.”

Maisema-arvojen osalta kaavamuutos heikentää jonkin verran Puuksamenniemen paikallisesti arvokasta maisema-aluetta, kun rakennuspaikat sijoitetaan niemen länsirannalle. Kyseisen maisema-alueen merkittävin maisema-elementti on kuitenkin niemen kärki ja siihen liittyvät pienet saaret, jotka säilyvät ennallaan. Luonto- ja maisema-arvojen kokonaisuus huomioiden kaavan vaikutukset ovat enemmän säilyttäviä kuin heikentäviä.

Verrattuna voimassa olevan yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen, kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia tai niiden muutoksia vesien tilaan ja vesihuoltoon.

Kaavamuutoksessa huomioidaan kaavan aikana tehdyn arkeologisen inventoinnin tulokset selvityksessä esitetyin merkinnöin ja määräyksin. Kaavamuutoksen aikana tehty selvitys on tuonut tiedettyjä arvoja tarkemmin ja paremmin esiin ja sitä kautta parantanut tilannetta alkuperäisestä. Uusille rakennuspaikoille on varattu laaja loma-asuntoaluevaraus, jolloin muinaisjäännöksen alueet voidaan säilyttää alueella kun rakentaminen voidaan sijoittaa muinaisjäännösaluerajausten ulkopuolelle. Muinaisjäännösaluevarauksen määräyksessä on määräys lausuntopyynnöstä vastuumuseolta muinaismuistoaluetta ja sen ympäristöä koskevista rakentamissuunnitelmista, jolloin voidaan viranomaisen taholta varmistua muinaismuiston säilymisestä tai niihin liittyvistä toimenpiteistä. Kaavamuutoksella ei näin arvioida olevan hallitsemattomia vaikutuksia alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja kaavamuutos varmistaa alueen kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimisen.

10. Kaavan toteuttaminen

Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen rakentaminen toteutetaan yksityisen maanomistajan toimesta.

Rakentamisessa tulee noudattaa kunnan voimassa olevaa rakennusjärjestystä sekä ympäristönsuojelumääräyksiä.

Liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Vesijako- ja järven ranta-alueiden yleiskaavan selostus
3. Luontoarviointi yleiskaavan muutoshakemukseen Padasjoen Puuksamenniemessä 2022
4. Puuksamenniemi rantaosayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2022
5. Luonnosvaiheen palaute ja kaavanlaatijan vastineet
6. Ehdotusvaiheen palaute ja kaavanlaatijan vastineet

JUATE

Juha Poskela
M.Eng