

Asiakirjatyyppi

Kaavaselostus

Päivämäärä

14.11.2022, tark. 14.2.2023

PADASJOEN KUNTA

KEULAINMETSÄN JA RUJALAN RANTA-ASEMAKAAVOJEN MUUTOKSET

**PADASJOEN KUNTA
KEULAINMETSÄN JA RUJALAN RANTA-
ASEMAKAAVOJEN MUUTOKSET**

Päivämäärä **18.11.2022, tark. 14.2.2023**
Laatija **Henna Leppänen, Niko Mäkinen, Helena Muukkonen**
Tarkastaja **Henna Leppänen**
Kuvaus **Kaavaselostus**

Viite 1510071117

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Ranta-asemakaavaselostus, joka koskee 14. päivänä helmikuuta 2023 päivättyjä kaavakarttoja 1–3.

Vireilletulo

Kaavoitus on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 30.5.2022 § 133. Virallisesti kaavahanke tuli vireille kunnanhallituksen päätöksellä 19.9.2022 § 206.

Alueen ranta-asemakaavoituksen käynnistämisestä on ilmoitettu paikallislehdessä ja kunnan ilmoitustaululla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 29.9.2022 alkaen.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo

Kaavaluonnosaineisto on ollut nähtävillä 29.9.2022 – 31.10.2022.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotusaineisto on ollut nähtävillä 15.12.2022 – 16.1.2023.

Kunnanhallituksen hyväksyminen

Kunnanhallitus on hyväksynyt ranta-asemakaavan xx.xx.2023 § xx.

Kunnanvaltuuston hyväksyminen

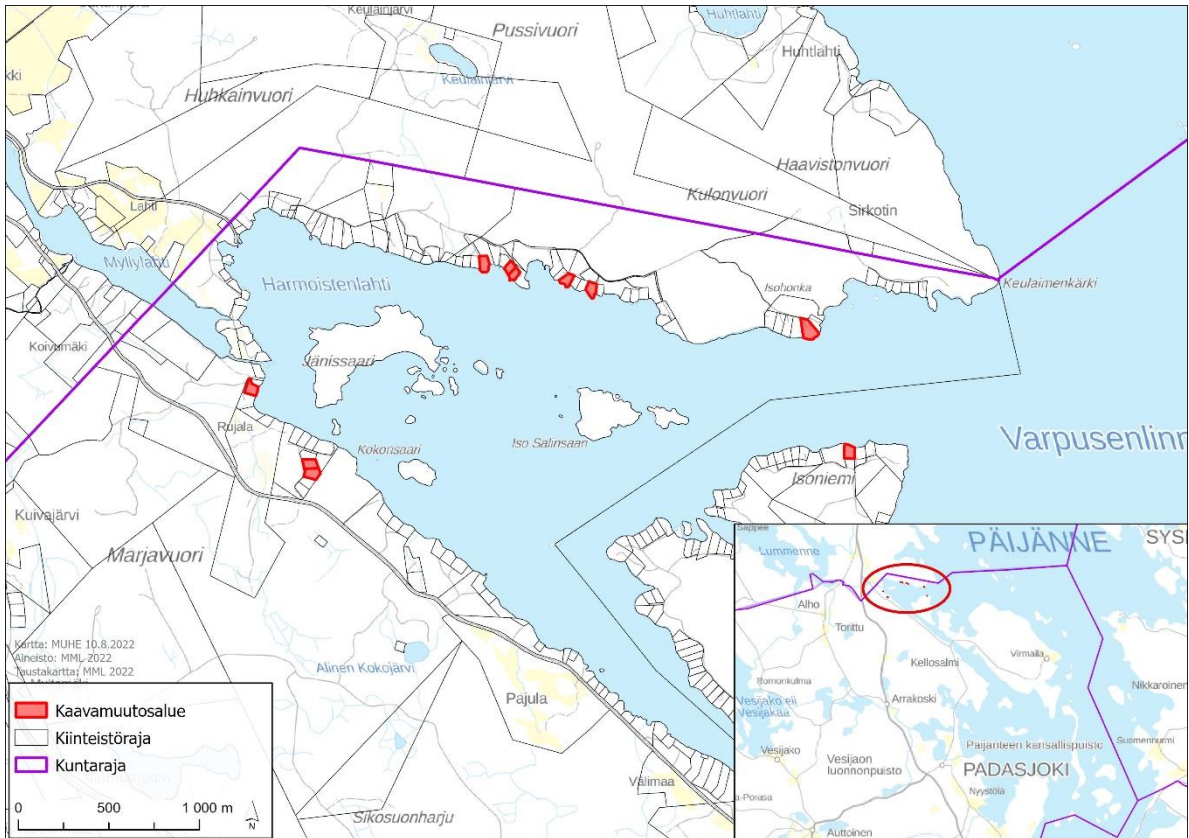
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt ranta-asemakaavan xx.xx.2023 § xx.

Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Padasjoen kunnan pohjoisosassa Kuhmoisten kunnan rajan tuntumassa Päijänteen vesialueen rannoilla. Kaava-alue käsittää 10 kiinteistöä. Kaavamuutosalueeseen kuuluvat seuraavat kiinteistöt:

- 576-404-3-415
- 576-404-4-237
- 576-404-4-239
- 576-404-4-240
- 576-404-4-241
- 576-404-4-244
- 576-404-4-327
- 576-404-4-328
- 576-404-4-261
- 576-407-1-406

Kaavakartta koostuu kolmesta eri osa-alueesta muutettavan ranta-asemakaavan mukaan.



Ranta-asemakaava-alueen raja on osoitettu karttaan punaisella. Likimääräinen suunnittelualueen sijainti on esitetty lähestymiskartassa punaisella ellipsillä.

Kaavan tarkoitus

Tarkoitus on laatia Keulainmetsä 1:n, Keulainmetsä 2:n ja Rujalan ranta-asemakaavoihin muutokset. Muutoksella nostetaan rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus nykyisin sallitulle tasolle ja tarkistetaan vesihuoltomääräykset.

SISÄLTÖ

1.	Tiivistelmä	1
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
1.2	Ranta-asemakaavan tarkoitus	1
1.3	Aloite	1
2.	Lähtökohdat	2
2.1	Alueen yleiskuvaus	2
2.1.1	Maisemarakenne ja maisemakuva	2
2.1.2	Luonnon monimuotoisuus	3
2.1.3	Vesistöt ja vesitalous	3
2.1.4	Maa- ja metsätalous	4
2.1.5	Luonnonsuojelu	4
2.2	Rakennettu ympäristö	5
2.2.1	Yhdyskuntarakenne	5
2.2.2	Asuminen	6
2.2.3	Palvelut	6
2.2.4	Työpaikat ja elinkeinotoiminta	6
2.2.5	Virkistys	6
2.2.6	Liikenne	7
2.2.7	Rakennettu kulttuuriympäristö	8
2.2.8	Muinaisjäännökset	9
2.2.9	Tekninen huolto	10
2.2.10	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	10
2.2.11	Sosiaalinen ympäristö	10
2.2.12	Maanomistus	10
2.3	Suunnittelutilanne	10
2.3.1	Maakuntakaava	10
2.3.2	Yleiskaava	11
2.3.3	Ranta-asemakaavat	13
2.3.4	Rakennusjärjestys	14
2.3.5	Pohjakartta	15
2.3.6	Rakennuskiellot	15

2.3.7	Suojelupäätökset	15
2.3.8	Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat	15
3.	Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
3.1	Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve	15
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
3.4	Ranta-asemakaavan tavoitteet	15
3.4.1	Kunnan asettamat tavoitteet	15
3.4.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	15
3.5	Kaavaluonnos	16
3.6	Kaavaehdotus	16
4.	Ranta-asemakaavan kuvaus	16
4.1	Kaavamuutoksen rajaus	16
4.2	Kaavaratkaisu	16
4.3	Palvelut	17
4.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
4.5	Arvokkaiden kohteiden huomioiminen	17
4.6	Ranta-asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	17
4.7	Ranta-asemakaavan suhde maakuntakaavaan	17
5.	Kaavan vaikutukset	18
5.1	Kuntataloudelliset vaikutukset	18
5.2	Maisemalliset vaikutukset	19
5.3	Liikenteelliset vaikutukset	19
5.4	Vaikutukset kulttuuriperintöön	19
5.5	Sosiaaliset vaikutukset	20
5.6	Vaikutukset luontoon, luonnonsuojeluun ja Natura-alueisiin	20
5.7	Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset	20
5.8	Vaikutukset jätevesien käsittelyyn ja vesistöihin	20
6.	Ranta-asemakaavan toteutus	21

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.8.2022, päivitetty 7.11.2022

Liite 2 Voimassa olevat asemakaavat

Liite 3 Luonnosvaiheen vastineraportti

Liite 4 Ehdotusvaiheen vastineraportti

Liite 5 Asemakaavan seurantalomake

Selostukseen kuuluu kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen.

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Padasjoen kunnan rakennusjärjestys.
- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, Päijät-Hämeen liitto, 2019.
- Päijänteen rantaosayleiskaava, Padasjoen kunta, 1998.
- 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, Museo- ja Liikenneviraston paikkatietoaineistot
- Kaava-alueiden arkeologinen inventointi Päijät-Hämeessä, A. Bilund, 2000.
- Padasjoki – Arkeologinen perusinventointi, T. Sepänmaa, 2003.
- Alueen vanhat peruskartat, Maanmittauslaitos
- Ympäristöministeriö 1993: Maisema-alue työryhmän mietintö Osa I, Maisemanhoito. Ympäristöministeriön mietintö 66/1992.

1. TIIVISTELMÄ

Alla on kuvattu lyhyesti kaavaprosessin vaiheet, tarkoitus ja toteuttaminen.

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Päätös kaavan käynnistämisestä ja vireilletulosta	kh 30.5.2022 § 133 kh 19.9.2022 § 206
Vireilletulon, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluvaiheen nähtävilläolon kuulutus Padasjoen Sanomissa (huom. kuulutus luonnosvaiheen yhteydessä)	29.9.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolo	29.9.2022 – 15.12.2022
Luonnoksen nähtävilläolo	29.9. – 31.10.2022
Ehdotuksen nähtävilläolo	15.12.2022 – 16.1.2023
Kunnanvaltuusto, hyväksyminen	___. - ___.2023

1.2 Ranta-asemakaavan tarkoitus

Muutoksella nostetaan rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus nykyisin sallitulle tasolle ja tarkistetaan vesihuoltomääräykset. Ranta-asemakaavan muutoksella ei oteta kantaa rakennusten suurimpaan sallittuun kerroslukuun, jolloin asian suhteen noudatetaan Padasjoen rakennusjärjestyksen säännöksiä. Rakennusjärjestys on kaavaa täydentävä normisto.

Muutokset koskevat seuraavia ranta-asemakaavoja:

- Rujalan ranta-asemakaava (KV 11.6.1987)
- Keulainmetsä 1 ranta-asemakaava (KV 16.6.1978), muutettu (KV 13.11.1980)
- Keulainmetsä 2 ranta-asemakaava (KV 13.11.1980)

1.3 Aloite

Aloite ranta-asemakaavan laatimiseksi on tehty suunnittelualueen maanomistajien toimesta. Kaavoituksen käynnistämisestä on päätetty Padasjoen kunnanhallituksessa 30.5.2022 § 133. Vireilletulo ja MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin Padasjoen kunnanhallituksessa 19.9.2022 § 206.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Alueen yleiskuvaus

Ranta-asemakaavoitettava alue koostuu yhteensä 10 osittain toisistaan erillään olevasta tilasta. Alueet sijoittuvat Päijänteen rannalle loma-asutusvaltaiselle alueelle. Ympäristössä harjoitetaan metsätaloutta.

2.1.1 Maisemarakenne ja maisemakuva

Suomi on jaettu kymmeneen eri maisemamaakuntaan, joista osa jakautuu edelleen seutuihin. Jako ilmentää kulttuurimaisemille ominaisia alueellisia piirteitä ja maisemien vaihtelevuutta. Maisemamaakuntien jaon on laatinut ympäristöministeriön maisema-aluetyöryhmä (1993). (Ympäristöministeriö 1993: Maisema-aluetyöryhmän mietintö Osa I, Maisemanhoito. Ympäristöministeriön mietintö 66/1992). Suunnittelualue kuuluu Hämeen viljely- ja järvimaan maisemamaakuntaan ja maisemallisen osa-aluejaon mukaisesti Päijänteen maisemaseutuun.

Päijänteen seutu on Hämeen viljely- ja järvimaan ja Itäisen Järvi-Suomen vaihettumisvyöhykettä sekä luontonsa että kulttuuriperinteidensä puolesta, mutta toisaalta se on omalaatuinen ympäristönsä. Etelässä Päijänteen maisemaseutu on luonteeltaan savikkoista viljelyseutua, kun taas pohjoiseen päin tultaessa maisema muuttuu karummaksi ja metsäisemmäksi. Vyöhykkeen pohjoisosissa korkeuserot voivat olla huomattavia ja maisema kallioista. Suunnittelualue sijoittuu maisemavyöhykkeen keskivaiheille. Seutu on metsäistä ja soita on vähän.

Maisemamaakuntajakoa on tarkennettu Päijät-Hämeen osalta maakunnallisessa maisemaselvityksessä (*Päijät-Hämeen maisemaselvitys*, Aarrevaara, E., Uronen, C., Vuorinen, T., 2007). Selvityksessä Päijät-Häme on jaettu kolmeentoista maisematyyppiin, joista kaavamuuotosalue sijoittuu Päijänteen vuorimaan maisematyyppiin alueelle. Maisematyyppi edustaa Päijät-Hämeen topografialtaan suurimittakaavaisinta maisemaa, jolle leimallisia ovat kuusivaltaisen sekametsän peittämät, harvaan asutut moreeni- ja kallioselänteet sekä siirtolohkareiden suuri määrä. Maisematyyppiin alueelle kyllä on vähän ja viljelyalueet ovat hyvin pieniä. Melko harvaan asutun Päijänteen vuorimaan kauniit luonnonmaisemat ovat houkuttelleet rannoille uutta loma-asutusta.

Kaavamuuotosalue sijoittuu Päijänteen Harmoistenlahden pohjois-, länsi ja etelärannoille sekä Harmoistenlahden ja Varpusenlinnanselän välille sijoittuvan Vähäsalon pohjoisrannalle. Harmoistenlahden pohjoisrannan rakennuspaikat sijoittuvat puustoiseen etelärinteeseen, jonka edustalla järvalue on melko laajalti avoin ja maisemakuvaltaan suurpiirteinen. Rakennuspaikoilta on etäisyyttä vastarannoille (saaria) 430–630 m. Vähäsalon rakennuspaikka sijoittuu pohjoiseen laskevaan puustoiseen rinteeseen, missä vastaranta sijoittuu noin 630 m etäisyydelle.

Läntisimmät rakennuspaikat sijoittuvat Rujalaan, Harmoistenlahden pohjukkaan Jänissaaren (osa Päijänteen kansallispuistoa) rajaaman järven osan länsirannalle. Pohjoisempi rakennuspaikka sijoittuu itään laskevaan melko jyrkkään rinteeseen, joka on rakentamisesta huolimatta melko puustoinen. Rakennuspaikan rannalta on noin 300 m etäisyys vastarannalle Jänissaareen. Eteläisemmät rakennuspaikat sijoittuvat lähimmillään 110 m etäisyydelle rannasta, pohjoiseen laskevaan puustoiseen rinteeseen. Etäisyyttä lähimpään saareen on noin 170 m ja Jänissaareen 280 m. Eteläisempien rakennuspaikkojen ja rannan välillä on muita rakennuspaikkoja.

Kaikki kaavamuuotosalueen rakennuspaikat sijoittuvat muutenkin rakennetuille rannoille tai rakennettujen rantojen läheisyyteen. Rantatontit on sijoitettu ryhmiä. Kaavamuuotosalueen rantojen puusto on säilynyt melko hyvin.



Kuva 2-1. Kaavamuutosalueen peitteisyys

2.1.2 Luonnon monimuotoisuus

Kaavamuutosalue sijoittuu Päijänteen ranta-alueelle, jossa vallitsevat yleisesti kuusivaltaiset metsikkökuviot, joskin myös mäntyvaltaisia kuviota esiintyy yleisesti. Ilmakuva-aineiston ja Metsäkeskuksen avoimien metsävaratietojen perusteella metsäkuviot ovat metsätaloustoimin hoidettuja. Maasto on jyrkkyydeltään vaihtelevaa rinnemaastoa.

Kaavamuutosalueet sijoittuvat lähinnä jo rakennetuille alueille, joilla ei ilmakuvioiden perusteella ja alueiden pienialaisuudesta johtuen arvioida esiintyvän luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia metsäkuviota. Lajitietokeskuksen ylläpitämästä Laji.fi-palvelusta haettujen aineistojen perusteella kaavamuutosalueelle tai sen lähistöön ei sijoitu havaintoja huomionarvoisista lajeista. EU:n luontodirektiivin liitteen IV-lajeista on havaittu liito-orava Harmoistenlahdella Laivarannantien päädyssä vuonna 2005, noin kilometrin päässä lähimmästä kaavamuutosalueen tontista. Koska alueet ovat pääasiassa rakennettuja ja pihapiirit hoidettuja, ei kaavamuutosalueen arvioida soveltuvan uhanalaisten tai muiden huomionarvoisten kasvilajien elinympäristöiksi.

Kaavamuutosalueelle ei myöskään peruskarttatarkastelun perusteella näyttäisi sijoittuvan lähteitä tai puroja tai muita mahdollisia vesilain 2. luvun 11 §:n mukaisia kohteita. Kaavamuutosalueen osa-alueiden välittömään läheisyyteen ei sijoitu metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Vuonna 1996 tehdyn luontoselvityksen mukaan kaavamuutosalueen osa-alueet sijoittuvat luontoarvoiltaan tavanomaisille alueille.

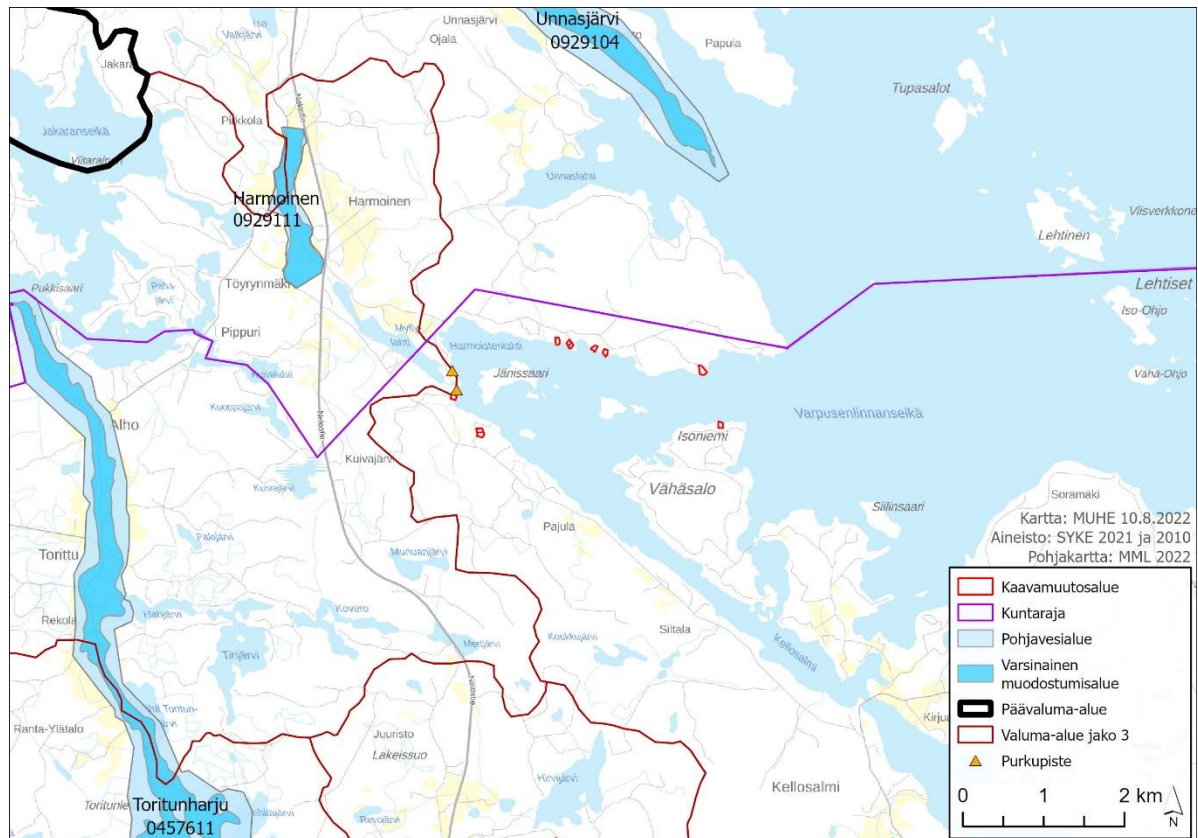
Kaavamuutosalueen linnustolliset arvot arvioidaan tavanomaisiksi. Viereinen vesistöalue kuuluu Päijänteen alueen valtakunnallisesti arvokkaaseen FINIBA-linnustoalueeseen. Lähelle ei sijoitu kansainvälisesti arvokkaita IBA-linnustoalueita. Kaavamuutosalueen läheisyydessä on vuonna 1996 havaittu linnustollisesti arvokkaita alueita.

2.1.3 Vesistöt ja vesitalous

Valuma-aluejaossa suunnittelualue sijoittuu Kymijoen (14) alueeseen ja tarkemmin Päijänteen alueeseen (14.22). Suunnittelualueen edustalle sijoittuvat Harmoistenlahti ja Varpusenlinnansekä kuuluvat 3. jakovaiheen vesistöalueeseen, Päijänteen lähialueeseen (14.221).

Suunnittelualueelle ei sijoitu luokiteltuja pohjavesialueita. Lähin vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (luokka II) (Unnasjärvi 0929104) sijoittuu noin 2 kilometrin etäisyydelle

suunnittelualueesta pohjoiseen. Muita läheisiä pohjavesialueita ovat vedenhankintaan soveltuva Toritunharjun pohjavesialue (0457611, luokka II), sekä Harmoisten pohjavesialue (0929111), joka on luokiteltu muuksi pohjavesialueeksi.



Kuva 2-2. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat vesistöt, pohjavesialueet ja valuma-alueet.

2.1.4 Maa- ja metsätalous

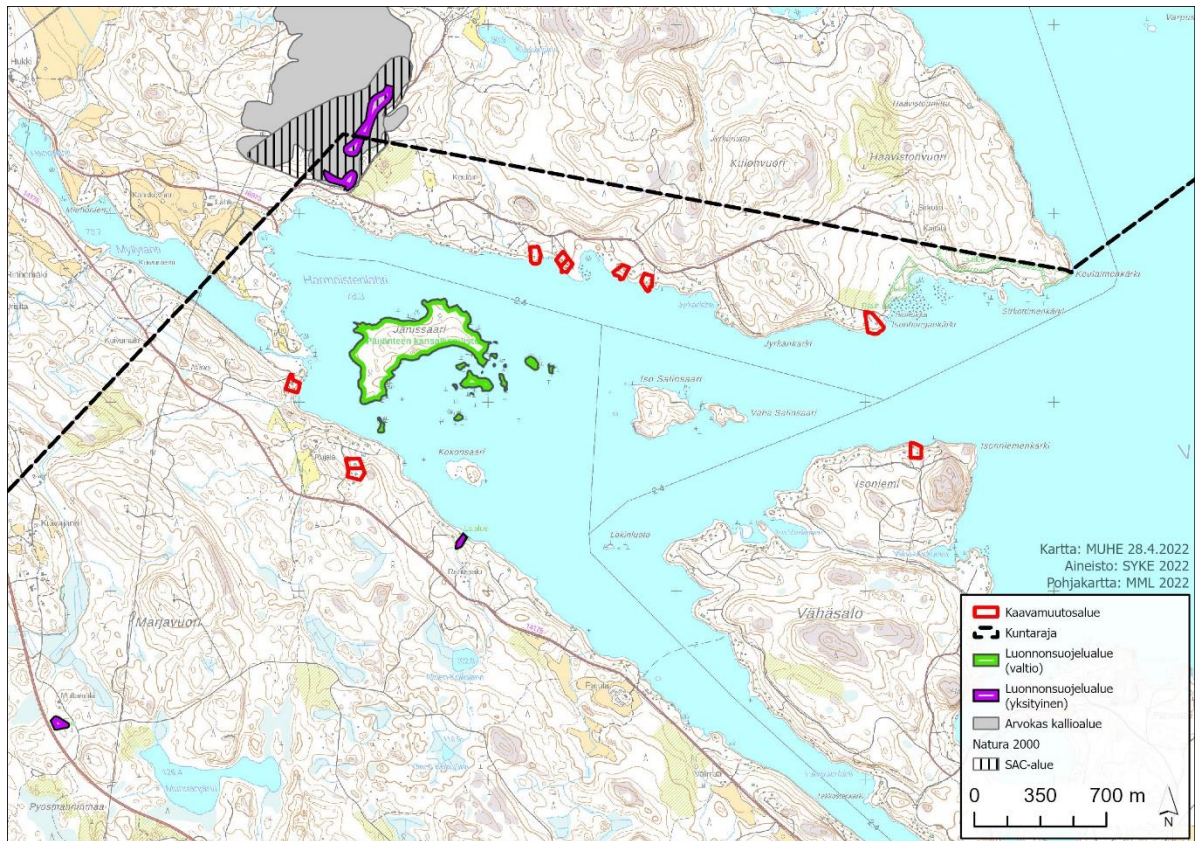
Alueen ympäristössä harjoitetaan metsätaloutta. Myös rakennuspaikat ovat peitteisiä puustoisuudesta johtuen.

2.1.5 Luonnonsuojelu

Suunnittelualueen kiinteistöt eivät ulotu suojelualueille, mutta kaava-alueen välittömään läheisyyteen sijoittuu muutamia pienialaisia luonnonsuojelualueita.

Suunnittelualueen edustalla, Päijänteen vesialueeseen kuuluvassa lahdessa sijaitsee osa Päijänteen kansallispuistoa (KPU040028). Alue käsittää Jänissaaren ja sen itä- ja eteläpuolen edustan pienempiä saaria. Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee Huhkainvuoren Natura-alue (FI0900102), joka käsittää myös valtakunnallisesti arvokkaan Huhkainvuoren kallioalueen (KAO090036) ja luontotyyppipäätöksellä suojellut lehmusalueet (LTA201429). Lisäksi Natura-alueen sisällä sijaitsee Huhkainvuoren luonnonsuojelualue (YSA092797). Suunnittelualueen eteläisimmässä reunassa sijaitsee yksityinen suojelualue, Kaarinkorven purolehto (YSA043364).

Viiden kilometrin säteellä suunnittelualueesta sijaitsee kymmenisen luontotyyppipäätöksellä suojeltua lehtoa tai lehmusaluetta. Alueen lähellä sijaitsee myös Isovuoren luonnonsuojelualue sekä pienialaisempi Saunavuoren luonnonsuojelualue, joka on erityisesti suojeltavien lajien esiintymisalueiden rauhoituspäätöksellä suojeltu.

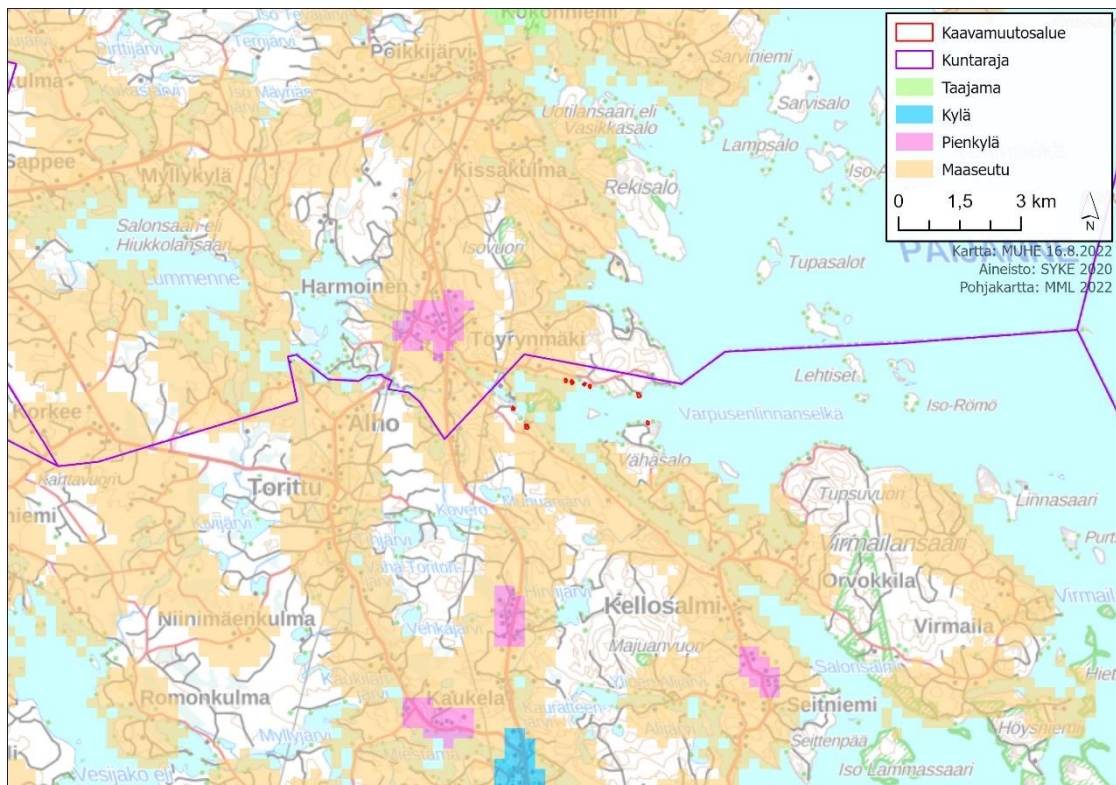


Kuva 2-3. Luonnonsuojelualueet suunnittelualan läheisyydessä.

2.2 Rakennettu ympäristö

2.2.1 Yhdyskuntarakenne

YKR-aineiston mukaan alue on osittain harvaan asuttua maaseutua ja osittain lähes asumatonta seutua. Lähimpään taajamaan, Kuhmoisten keskustaan, on matkaa noin 12 kilometriä ja Padasjoen keskustaan noin 15 kilometriä. Suunnittelualan länsipuolella kulkee valtatie 24.

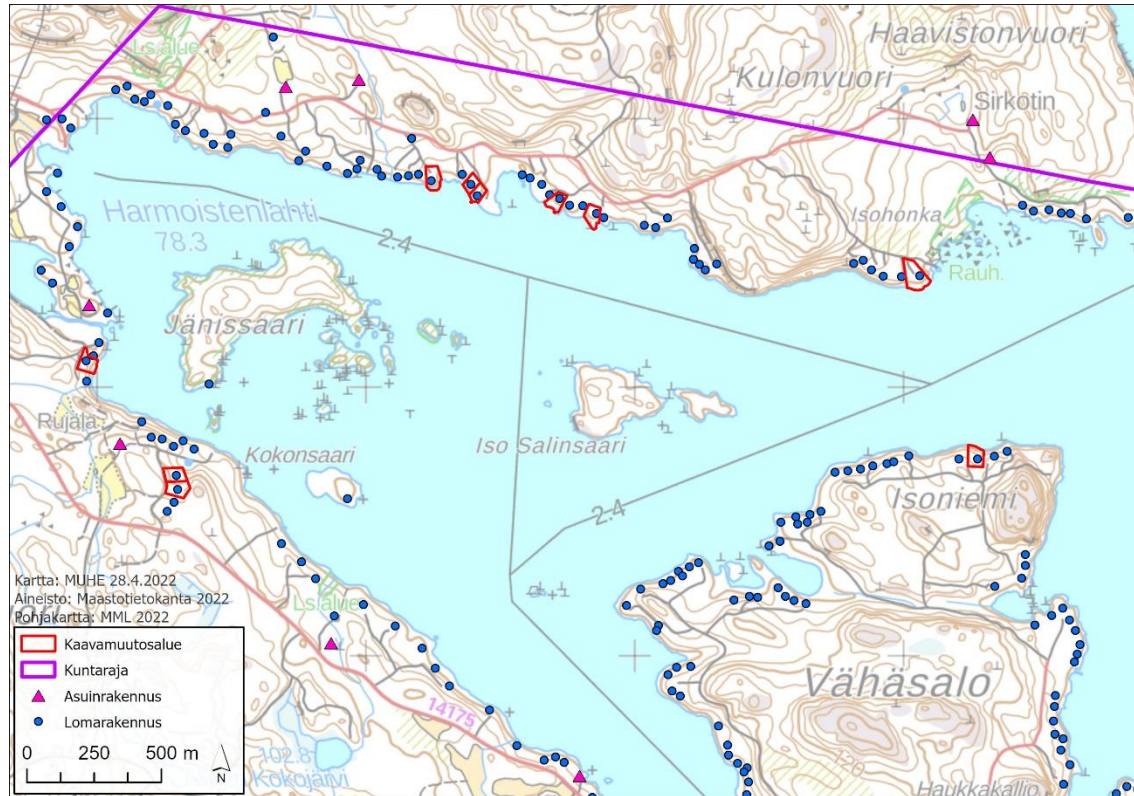


Kuva 2-4. Suunnittelualue suhteessa YKR-alueisiin.

2.2.2 Asuminen

Kaavamuutosalueen ja sen ympäristön rakennuskanta koostuu lomarakennuksista ja niiden pihapiiriin liittyvistä rakennuksista. Kaavamuutosalueen kaikki rakennuspaikat ovat rakennettuja. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on myös vähäisessä määrin haja-asutusta.

Padasjoen kunnassa asuu yhteensä 2 751 henkilöä (31.12.2022). Väestötiheys on 5,26 asukasta/km². Kaavamuutosalueella ei ole vakituista asutusta.



Kuva 2-5. Lähiympäristön asuin- ja lomarakennukset

2.2.3 Palvelut

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole julkisia palveluja. Varsinaiset kaupalliset palvelut, koulu ja liikuntapalvelut ovat lähitaajamissa yli 10 km etäisyydellä.

2.2.4 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

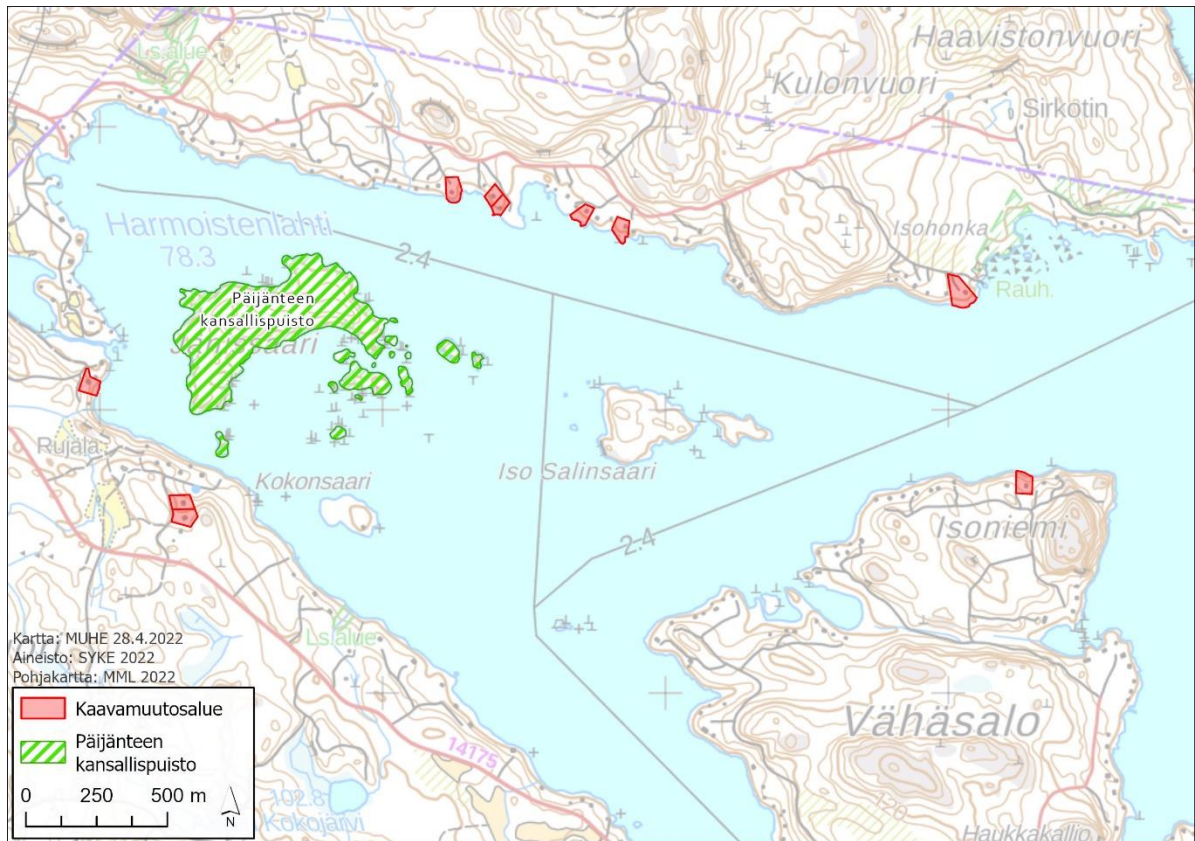
Suunnittelualueella ei ole erityisiä työpaikka-alueita. Alueen ympäristössä harjoitetaan maa- ja metsätaloutta.

2.2.5 Virkistys

Alue ympäristöineen on etäisen sijaintinsa johdosta huonosti taajamien saavutettavissa, joten sen käyttö taajamien lähivirkistykseen on vähäistä.

Alueen ympäristössä on retkeilyn kannalta merkityksellisiä kohteita ja saaria. Harmoistenlahdessa oleva Jänissaari lähisaarineen ja luotoineen on osa Päijänteen kansallispuistoa, mutta Jänissaarissa tai sen ympäristössä ei ole virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita. Osittain Kuhmoisten kunnan puolelle ulottuu luoteessa Huhkainvuoren Natura-alue.

Loma-asukkaiden voi olettaa käyttävän Päijänteen vesialueita virkistykseen. Kohdassa 2.2.2 *Asuminen* on esitetty alueen lomarakennukset.



Kuva 2-6. Päijätteen kansallispuisto suhteessa suunnittelualueeseen.

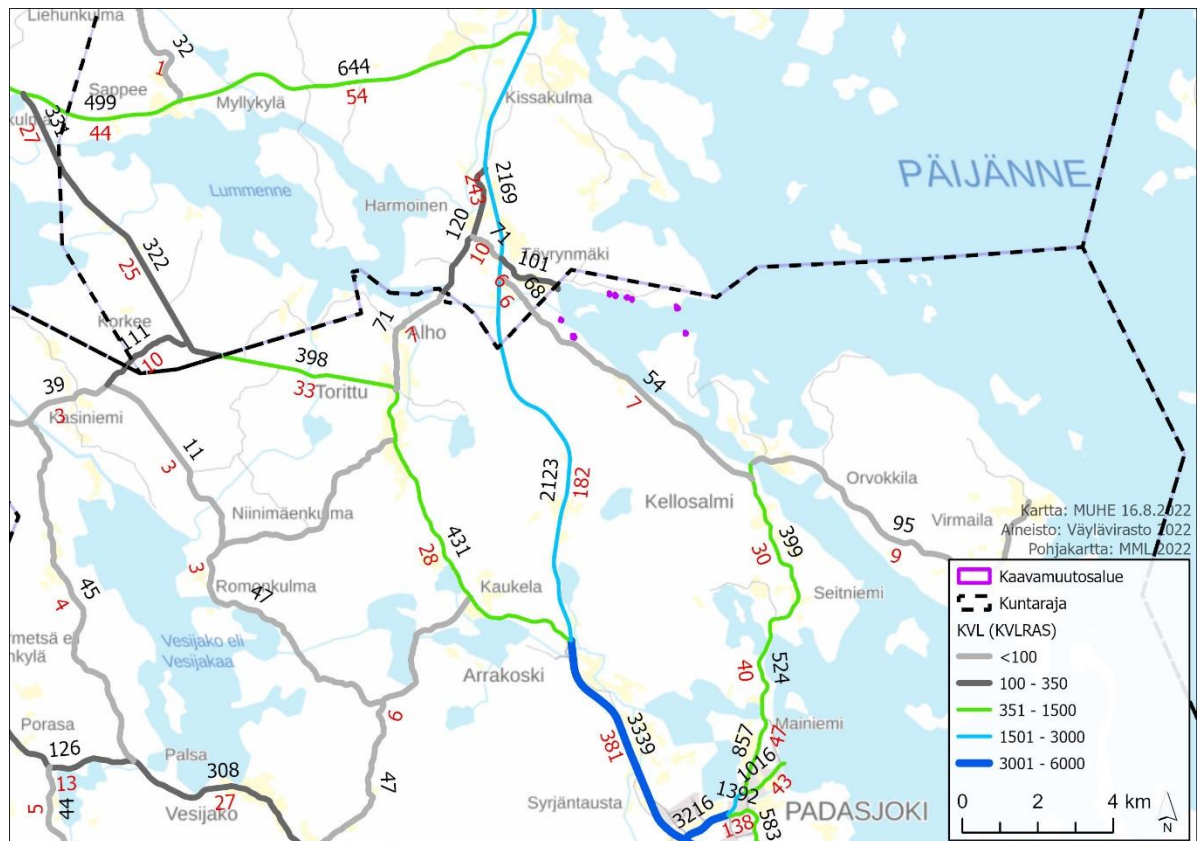
2.2.6 Liikenne

Suunnittelualueen itäpuolella kulkee valtatie 24, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 2 100 ajoneuvoa. Suunnittelualueelle johtaa lännestä yhdystie 16973, ja Harmoistenlahden eteläpuolitse kulkee yhdystie 14175. Suunnittelualueen kupeessa kulkevien yhdysteiden liikennemäärät jäävät noin 50 ajoneuvoon vuorokaudessa. Varsinaiselle loma-asutukselle johtaa useampi pieni yksityistie, kuten Sirkottimentie, Laikkari ja Isoniementie.

Suunnittelualueen edustan vesialueella kulkee laivareittejä.



Kuva 2-7. Lähiympäristön valtion ylläpitämät maantiet.



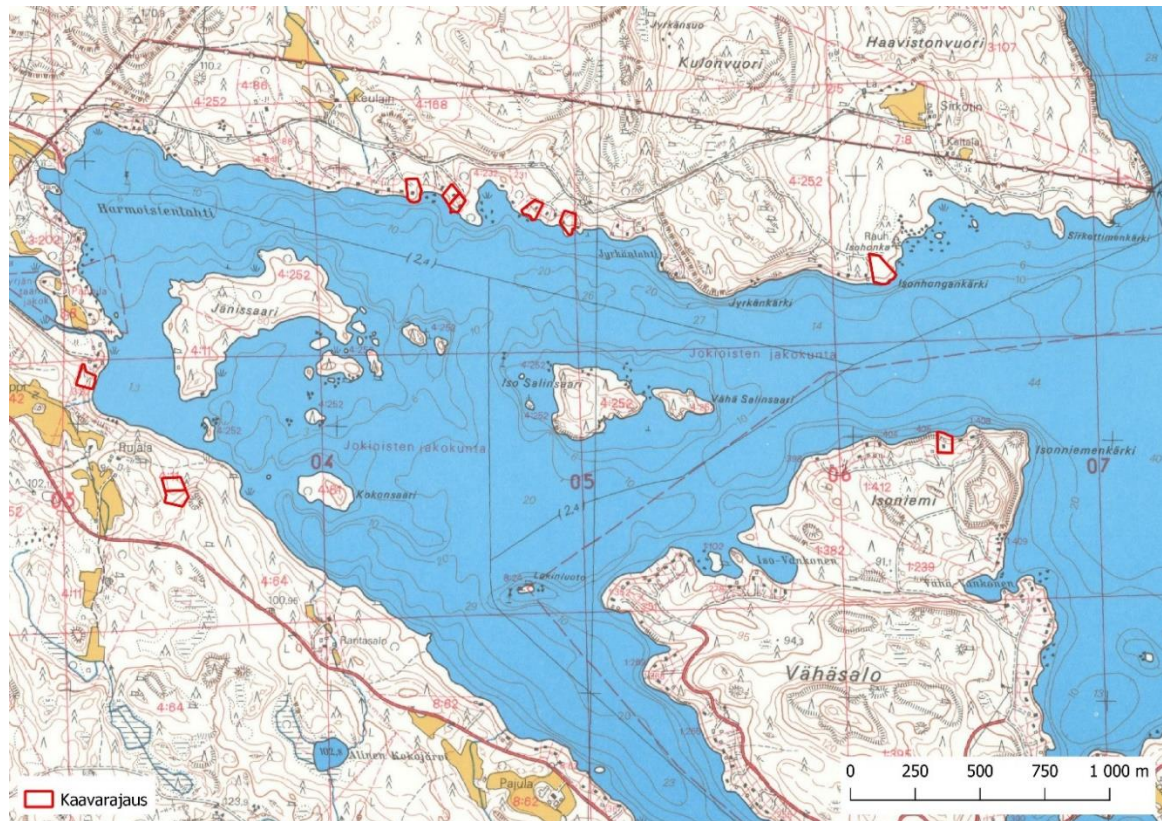
Kuva 2-8. Liikennemäärät.

2.2.7 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse arvokkaita kulttuuri- tai maisema-alueita. Lähimmät valtakunnallisesti merkittävät rakennettu kulttuuriympäristöt (RKY) sijaitsevat Kuhmoisten ja Padasjoen keskustoissa.



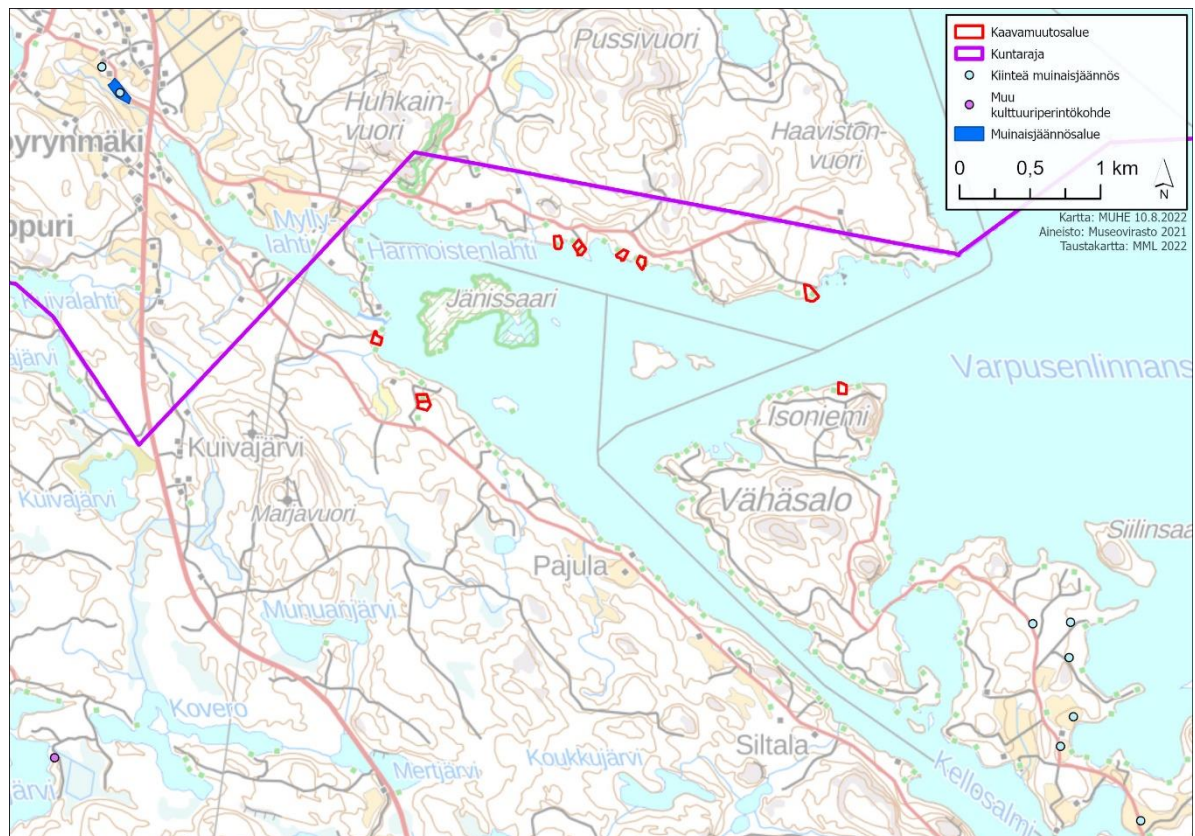
Kuva 2-9. Peruskartta vuodelta 1965. Kaavamuutosalue ympäröineen oli tällöin rakentamaton. Alueen ranta-asemakaavat on laadittu 1970–1990-luvulla, kaavamuutoksia on tehty 2010-luvulla.



**Kuva 2-10. Peruskartta vuodelta 1985. Suunnittelualue on rakentunut osin Keulainmäki 1 ranta-
asemakaavan mukaisesti.**

2.2.8 Muinaisjännökset

Museoviraston rekisteritietojen mukaan suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjännöksiä. Lähimmät muinaisjännösalueet tai kohteet sijaitsevat yli puolentoista kilometrin etäisyydellä alueesta. Padasjoen puolella n. 1,6 km etäisyydellä sijaitsee historiallinen työ- ja valmistuspaikka sekä kivikautisia asuinpaikkoja. Kuhmoisten kunnan puolella noin 2 km etäisyydellä sijaitsee toinen kivikautinen asuinpaikka.



Kuva 2-11. Muinaisjännökset suhteessa kaava-alueeseen.

2.2.9 Tekninen huolto

Alueelle ei ole rakennettu kunnallistekniikkaa tai muuta erityistä teknistä huoltoa.

2.2.10 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella tai sen ympäristössä ei ole muita ympäristönsuojelullisia tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavia kohteita.

2.2.11 Sosiaalinen ympäristö

Alue on harvaan rakennettua haja-asutusaluetta. Vaikka alue on etäällä taajamista, alueen lähes kaikille rakennuspaikoille johtaa melko hyvät tieyhteydet. Tämä mahdollistaa rakennuspaikkojen käyttämisen läpi vuoden.

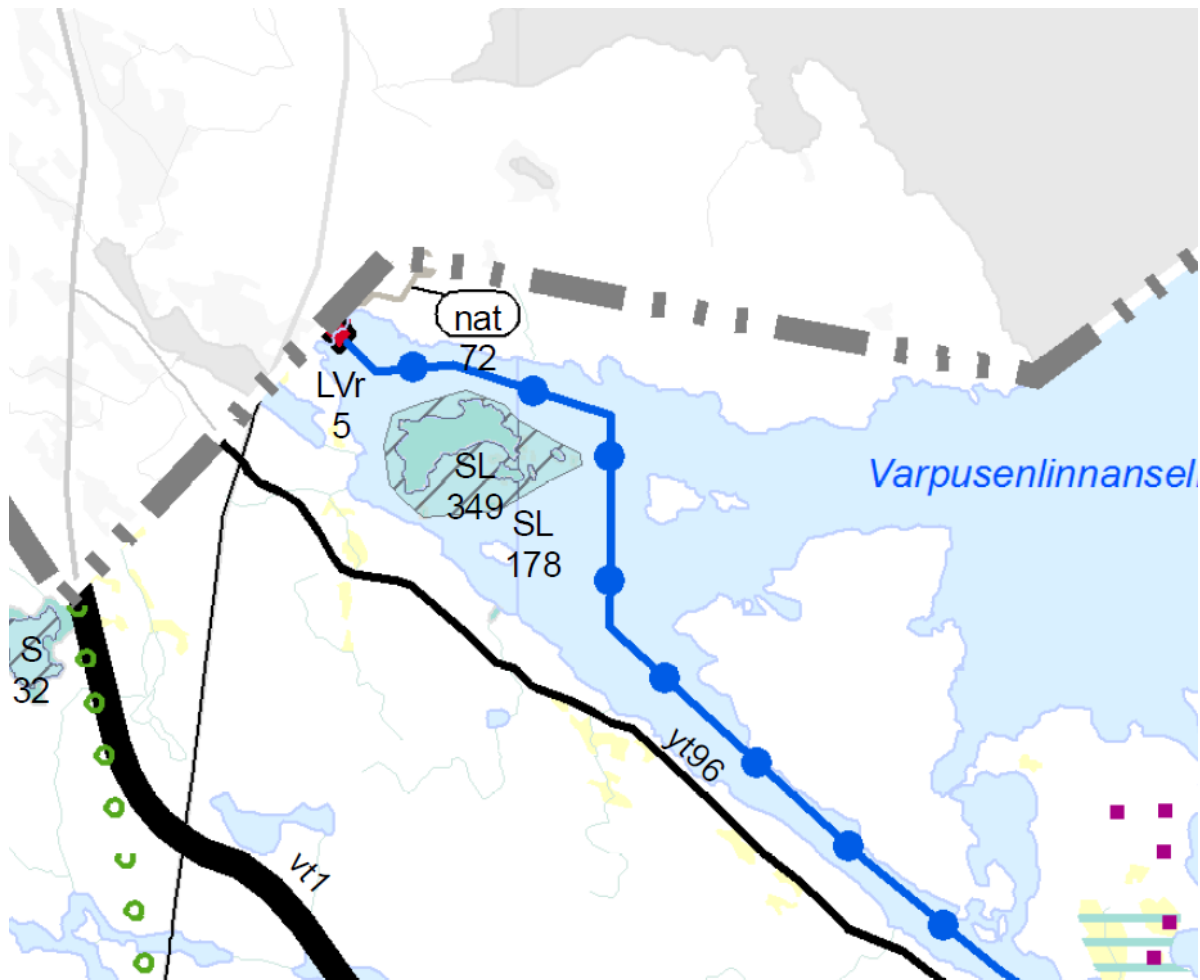
2.2.12 Maanomistus

Ranta-asemakaavamuutoksen alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

2.3 Suunnittelutilanne

2.3.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (lainvoima 14.5.2019). Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä. Suunnittelualueen lähellä sijaitsee muutamia luonnonsuojelukohteita ja -alueita, joita ovat Päijänteen kansallispuistoon kuuluva Jänissaaren ympäristö vesialueineen (SL349), Huhkainvuoren Natura 2000-alue (nat72) ja Kaarinkorven purolehto (SL178). Päijänteen vesialueella suunnittelualueen läheisyydessä kulkee Kellosalmen laivaväylä (lv12). Siihen liittyvä Harmoistenlahden uitto- ja proomusatama (LVr5) sijaitsee suunnittelualueen länsipuolella kunnan rajan tuntumassa.



Kuva 2-12. Ote voimassa olevasta Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

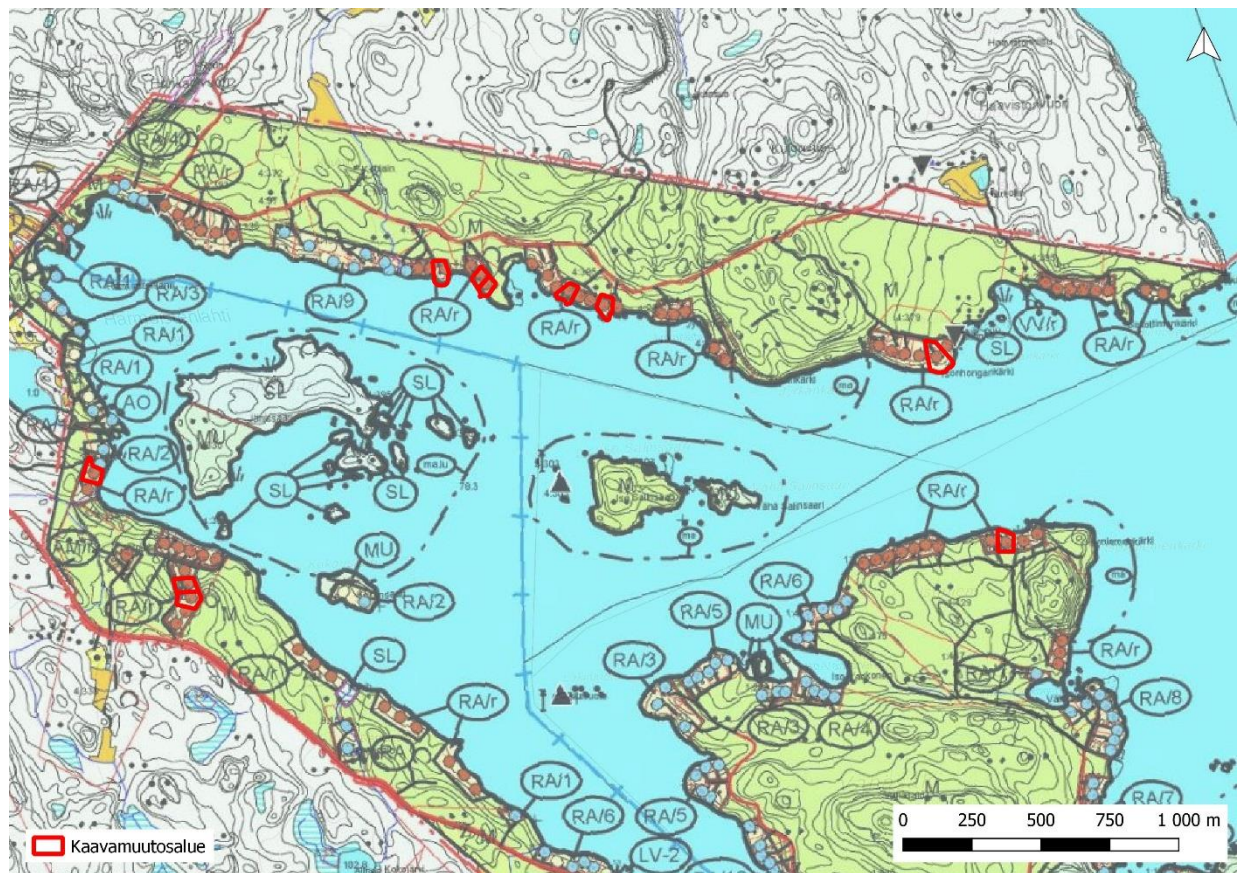
2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Padasjoen Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava, jonka Padasjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt 15.6.1998. Yleiskaavalla on ratkaistu Päijänteen ranta-alueiden rantarakennusoikeudet. Suunnittelualue koostuu loma-asuntojen alueesta RA/r, jossa kauttaviivan jälkeinen r-kirjain merkitsee sitä, että alueiden rakennusoikeus on määritelty ranta-asemakaavassa tai alueelle tulee laatia ranta-asemakaava. Kaikilla suunnittelualueen kiinteistöillä on vahvistetun ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka. Yleisesti RA-alueen määräys Päijänteen rantaosayleiskaavassa on seuraavanlainen:

”Alueelle saadaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja merkinnän RA oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittaman määrän. Rakennuspaikan ohjeellinen sijainti sekä sen tilan alue, jolle rakennuspaikka kuuluu, on osoitettu kaavassa täytetyllä ympyrällä (o). Lisäksi kunkin tilan rakennusoikeus on mitoitustarkasteluineen esitetty kaavaselostuksessa. Ennen 1.9.1995 muodostetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m² ja rantaviivan pituuden vähintään 40 m. Uuden muodostettavan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m² ja rantaviivan pituuden vähintään 50 m. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia ja rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Kullakin rakennuspaikalla rakennusten yhteen laskettu kerrosneliömetrimäärä saa olla korkeintaan 7 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin vähintään 130 m² ja korkeintaan 250 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 150 m² ja vierasmajan korkeintaan 40 m². Saunan, kerrosalaltaan korkeintaan 25 m² on oltava vähintään 10 m etäisyydellä rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m² suuremmat saunarakennukset tulee rakentaa vähintään 20 m etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m ja vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m. Rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin

140 m² etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä. Pinta-alaltaan alle 1 ha saarissa olevilla rakennuspaikoilla kunkin rakennuspaikan rakennusoikeus on rakennuskohtaisesti sen mukainen mikä rakennuspaikalla vallitsee sillä hetkellä kun kunnanvaltuusto on kaavan hyväksynyt. Rakennuksia saadaan perusparantaa ja korjata ja tuhoutuneen rakennuksen tilalle saadaan rakentaa uusi vastaavan kokoinen rakennus, mutta rakennuksia ei saa laajentaa.”

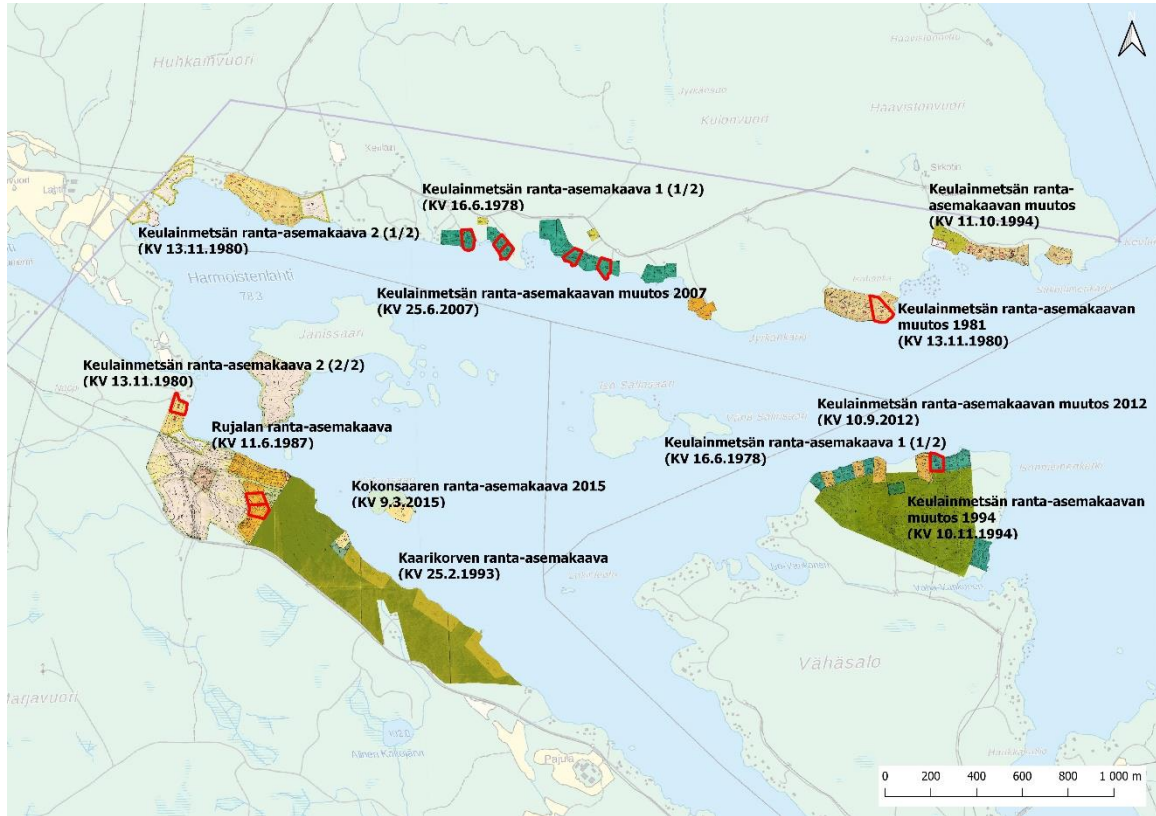
Näin ollen rantaosayleiskaava sallisi lomarakennuspaikkojen rakennusoikeudeksi enintään 250 k-m². Suunnittelualueen kiinteistöillä on kuitenkin voimassa yleiskaavaa tarkemmat ranta-
asemakaavat, joissa rakennusoikeuden enimmäismäärät ovat osayleiskaavaa selvästi pienempiä, 100 k-m². (Jäljempänä 2.4.3 Ranta-asemakaavat.)



Kuva 2-13. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Ranta-asemakaavojen mukaiset rakennuspaikat on osoitettu RA/r -merkinnällä ja rakennuspaikkojen likimääräinen sijainti punaisella ympyrällä. Muut rakennetut rakennuspaikat on osoitettu sinisellä ympyrällä.

2.3.3 Ranta-asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kolme eri ranta-asemakaavaa: Rujalan ranta-asemakaava, Keulainmetsä 1 ranta-asemakaava ja sen muutos, sekä Keulainmetsä 2 ranta-asemakaava.



Kuva 2-14. Kaava-alueen ja sen välittömän lähiympäristön ranta-asemakaavat ja ranta-asemakaavojen muutokset.

Kaavamutosalueen kiinteistöt sijoittuvat kaikki loma-asuntojen korttelialueelle, jonka määräys vaihtelee osassa kaavoista, sisällön pysyessä kuitenkin melko samana (taulukko).

Kaava	Merkintä	Määräys
Rujalan ranta-asemakaava (KV 11.6.1987, § 29)	RA , loma-asuntojen korttelialue s , saunan rakennusala	<i>Kullekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi yhden perheen loma-asunto, sauna ja talousrakennus. Erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään kolme ja niiden yhteenlaskettu kerrosala 100m². Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 20m², ellei kerrosalaa ole erikseen merkitty.</i>
Keulainmetsä 1 ranta-asemakaava (KV 14.6.1978, § 26) Keulainmetsän ranta-asemakaavan muutos (KV 13.11.1980, § 69) Keulainmetsä II ranta-asemakaava (KV 13.11.1980, § 69)	RH , loma-asuntoalue tai RA , loma-asuntojen korttelialue	<i>Kullekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi yhden perheen loma-asunto, sauna ja talousrakennus. Erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään kolme ja niiden yhteen laskettu kerrosala 100m². Erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 20m², saa sijoittaa vahvistuvan rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 15m päähän rantaviivasta.</i>

Yhtenäistä kaikille määräyksille on se, että rakennuspaikoilla sallittavien rakennusten lukumäärä on kolme. Rujalan, Keulainmetsä 1:n, Keulainmetsän ranta-asemakaavan muutoksen ja Keulainmetsä II:n määräykset ovat sisällöltään yhtenäiset; rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla yhteensä 100 m².

Voimassa olevassa Päijänteen rantayleiskaavassa rakennusten sallittu kokonaislukumäärä on viisi, ja rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 250 m², mutta kuitenkin enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuskohtaiset enimmäiskoot ovat seuraavat:

- loma-asuntorakennus 150 k-m²
- vierasmaja 40 k-m²
- sauna 25 k-m²

Alueelle on tehty menneinä vuosina ranta-asemakaavojen muutoksia, jotka noudattavat Päijänteen rantaosayleiskaavan sallimaa rakennusoikeutta sekä määräyksiä rakennusten vähimmäisetäisyydestä keskiveden mukaisesta rantaviivasta (Keulainmetsän ranta-asemakaavan muutos 2012, KV 10.9.2012; Kokonsaaren ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos, KV 9.3.2015; sekä Kaarinkorven-Keulainmetsän ranta-asemakaavan muutos, KV 12.2.2018). Kaava-alueen voimassa olevat asemakaavat ovat myös kaavaselostuksen liitteenä.

2.3.4 Rakennusjärjestys

Padasjoen rakennusjärjestys on hyväksytty Padasjoen kunnanvaltuustossa 5.3.2012 (1 §). Rakennusjärjestyksessä rantarakentamisesta määrätään seuraavaa:

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

Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason on oltava vähintään 1 metrin tulvavesirajaa korkeammalla. Jos tulvavesirajaa ei tunneta, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella.

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.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on, mikäli maastonmuodosta, maaperästä tai muusta luonnonmukaisesta lähtökohdasta ei muuta johdu, oltava vähintään 25 metriä. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m² rakennus tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu.

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.

Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa. Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu.

Ilman lupamenettelyä rakennuspaikalle saadaan rakentaa korkeintaan kaksi rakennelmaa.

Venevaja tai -talas saa ulottua osittain veden päälle vesialueen omistajan suostumuksella. Sen on sopeuduttava ympäristön rakennuskantaan ja maisemaan. Venevajaa ei saa eristää.

Sen on oltava ns. kylmä rakennus. Venevajaan ei saa rakentaa muita tiloja. Venevajan koko kerrosalaltaan saa olla korkeintaan 40 m². Venevaja lasketaan rakennuspaikan kokonaiskerrosalaan.

Alle yhden (1) hehtaarin suuruisille saarille ei saa rakentaa. Rantavyöhykkeen syvyys on noin 100 metriä.

2.3.5 Pohjakartta

Ranta-asemakaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen laatimaa peruskarttaa. Kaavakartta esitetään mittakaavassa 1:5 000.

2.3.6 Rakennuskiellot

Alueella ei ole tiedossa olevia rakennuskielloja.

2.3.7 Suojelupäätökset

Alueella ei ole tiedossa olevia suojelupäätöksiä.

2.3.8 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Ei tiedossa olevia muita erityisiä päätöksiä, suunnitelmia tai ohjelmia.

3. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Alla on kuvattu ranta-asemakaavan suunnittelun lakisääteiset vaiheet pääpiirteittäin.

3.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Maanomistajille on syntynyt tarve korottaa rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus rantaosayleiskaavan sallimalle tasolle. Tämä on mahdollista ainoastaan ranta-asemakaavamuutoksella.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite kaavamuutokselle on lähtenyt 10 kiinteistön maanomistajilta. Padasjoen kunnanhallitus päätti 30.5.2022 käynnistää ranta-asemakaavamuutoksen laatimisen. Kaavan vireilletulo hyväksyttiin Padasjoen kunnanhallituksessa 19.9.2022 § 206.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä 1.

ELY-keskus on ilmoittanut kaavan vireilletulovaiheessa, ettei aloitusvaiheen viranomaisneuvottelulle ole tarvetta.

3.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavamuutos laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

3.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Ranta-asemakaavamuutos laaditaan linjassa voimassa olevan Päijänteen rantaosayleiskaavan periaatteiden kanssa.

Kaavalla ei muuteta rakennuspaikkojen käyttötarkoitusta, vaan ne ratkaistaan erillisellä lupamenettelyllä tarvittaessa erikseen.

3.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Ranta-asemakaavojen muutoksia ohjaa voimassa oleva Päijänteen rantaosayleiskaava. Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä tai tavoitteita, jotka ohjaisivat suunnittelua. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat kaavan tavoitteita.

3.5 Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksesta saatu palaute on koottu selostuksen liitteenä olevaan luonnosvaiheen vastineraporttiin. Luonnosvaiheessa saadun palautteen myötä kaavan yleismääräyksiin lisättiin määräys radonhaitan torjuntaan varautumisesta uudis- ja korjausrakentamisessa sekä määräys rakennuslupahakemusten toimittamisesta alueelliselle vastuuseolle. Kaavaselistusta täydennettiin palautteen pohjalta.

3.6 Kaavaehdotus

Kaavaehdotuksesta saatu palaute on koottu selostuksen liitteenä olevaan ehdotusvaiheen vastineraporttiin. Kaavakarttaan ja -määräyksiin ei tehty muutoksia, mutta kaavaselistusta täydennettiin palautteen pohjalta (maiseman nykytilan kuvaus ja vaikutusten arviointi).

4. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavamuutoksen rajaus

Ranta-aseமாகাavamuutoksella muutetaan ainoastaan rakennuspaikkojen rakennusoikeutta koskevia kaavamääräyksiä. Kaavamuutosalueeksi on tämän johdosta rajattu ainoastaan rakennuspaikat ilman ulkopuolisia maa- ja metsätalousalueita (M) tai muita käyttötarkoituksimerkintöjä. Mukana kaavamuutoksessa ovat ainoastaan ne rakennuspaikat, joiden maanomistajat ovat olleet halukkaita osallistumaan tilojensa osalta kaavamuutokseen.

4.2 Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksella nostetaan nykyisten kaavojen sallima rakennusoikeus (100 k-m²) rantaosayleiskaavan ja rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle, eli 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään 250 k-m². Lisäksi kaavasta poistetaan merkintä, jolla on rajoitettu kerroslukumäärä yhteen kerrokseen. Tällöin maksimikerrosluku on Padasjoen kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti 1½ -kerrosta.

Kiinteistötunnus	Rakennuspaikan pinta-ala (m ²)	Kaavamuutoksen mahdollistama rakennusoikeus (k-m ²)
576-404-4-327	4434	250
576-404-4-328	3850	250
576-404-3-415	4077	250
576-407-1-406	4169	250
576-404-4-237	4357	250
576-404-4-239	2639	185
576-404-4-240	2649	185
576-404-4-244	3785	250
576-404-4-241	3437	241
576-404-4-261	7375	250

Vesihuolto toteutetaan nykyinsäädännön puitteissa ympäristönsuojelulain (527/2014) ja hajajätevesiasetuksen (157/2017) mukaisesti, kuten ranta-asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolisillakin rakennuspaikoilla. Lisäksi kaavan yleisten määräysten mukaisesti kaava-alueelle rakennettavien rakennusten rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltaan luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojausta, ja uudis- sekä korjausrakentamisessa tulee ottaa huomioon radonhaitan torjunta.

Kaavakartta on laadittu siten, että kukin alkuperäinen ranta-asemakaava on omalla erillisellä kartallaan. Kaavakartoista ilmenee alkuperäisen kaavan nimi. Rakennuspaikkojen kortteleiden ja tonttien numeroita ei ole muutettu alkuperäisestä kaavasta.

Kaavakartoille ei ole osoitettu rakennuspaikkojen rakennusaloja, koska vastaava asia määritetään kaavamääräyksissä yksiselitteisesti.

Kaavamuuutosprosessin yhteydessä on päädytty siihen, että yksittäisten lomarakennusten käyttötarkoitusta ei muuteta vakituiseen asuinkäyttöön. Mahdolliset käyttötarkoituksen muutokset harkitaan tapauskohtaisesti omina prosesseinaan poikkeamismenettelyin.

4.3 Palvelut

Kaavamuuтокsella ei osoiteta uusia palveluja, eikä kaavan toteuttaminen edellytä uusien palvelujen toteuttamista.

4.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräyksillä on turvattu rakennusten soveltuminen maisemaan sekä rakennettuun ympäristöön.

4.5 Arvokkaiden kohteiden huomioiminen

Kaavamuuтокsella ei varata uusia rakentamisalueita, joten mahdollisesti rakennuspaikkojen ulkopuolelle sijoittuvat arvokkaat kohteet eivät kaavamuuтокsen myötä menetä arvoaan.

4.6 Ranta-asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Ranta-asemakaavan muuтокsella ei tehdä muuтокsia valtakunnallisesti merkittäviin linjauksiin ja järjestelyihin. Kaavamuuтокsessa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Kaavalla ei osoiteta uutta vakituista asutusta hajauttamaan yhdyskuntarakennetta.

4.7 Ranta-asemakaavan suhde maakuntakaavaan

Ranta-asemakaava ei ole ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan kanssa.

5. KAAVAN VAIKUTUKSET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty, millaisia kaavasta aiheutuvia vaikutuksia kaavaselostuksessa arvioidaan. Alla on kuvattu kaavan arvioidut vaikutukset. Vaikutusten arviointi tarkoittaa sitä, että on verrattu voimassa olevan kaavan sallimaa tilannetta ranta-asemakaavamuutoksen sallimaan tilanteeseen. Vaikutusten arviointi kestää koko kaavaprosessin ajan, ja se laaditaan kaavan palautteen ja viranomaisneuvottelujen perusteella yhteistyössä osallisten kanssa.

Muutos todennäköisesti aktivoi lomarakennuspaikkojen omistajia laajentamaan tai kokonaan uusimaan lomarakennuksia tai rakennuspaikalla olevia muita rakennuksia. Suurempi Päijänteen rantaosayleiskaavaa noudattava rakennusoikeus (enintään 250 k-m²) mahdollistaa laadukkaan loma-asunnon rakentamisen, joka soveltuu myös ympärivuotiseen käyttöön. Tämä johtaa siihen, että loma-asunnolla vietetään aikaa enemmän ja mahdollisesti siirrytään sinne jopa asumaan pysyvästi. Rakentamisen tulee ensisijaisesti perustua asemakaavaan tai oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan, mutta pysyvää asumista ja sen edellytysten täyttymistä tapauskohtaisesti on mahdollista tarkastella poikkeamislupamenettelyllä MRL 171 §:n mukaisesti maankäytöllisten tarpeiden mahdollisesti muuttuessa.

Ranta-asemakaavan muutoksella päivitetään ranta-asemakaavaa vastaamaan enemmän voimassa olevan rantaosayleiskaavan määräyksiä ja ohjausvaikutusta sekä nykypäivänä noudatettuja rantarakennusoikeuksia. Vapaa-ajan asumisen tarpeet ovat muuttuneet menneiden vuosikymmenten aikana suuresti. Aiemmillä vuosikymmenillä laaditut ranta-asemakaavat rajoittavat myöhemmin laadittua osayleiskaavaa enemmän rakentamista, esimerkiksi rakennusoikeudet ovat vanhoissa ranta-asemakaavoissa huomattavasti pienempiä. Tämä on johtanut epätasa-arvoiseen tilanteeseen monien ranta-asemakaavoitettujen ja toisaalta rantaosayleiskaavoitettujen alueiden välillä.

Esimerkiksi Päijänteen rannalla vastaavalla tiiveydellä rakennettuja rantoja löytyy Padasjoen Hirtniemestä, Vähäsalosta ja Vaimolahdesta – kyseisillä alueilla on valtaosin voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava, joiden rakennusoikeuksia ja määräyksiä alueilla noudatetaan. Keulainmetsän ja Rujalan ranta-asemakaavojen muutokset edesauttavat maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista suhteessa esimerkiksi edellä mainittuihin alueisiin.

Vastaavanlaisia ranta-asemakaavan muutoksia on maanomistajien aloitteesta mahdollista tehdä myös muille vastaavassa asemassa oleville alueille, jolloin ranta-asemakaavoitetut alueet vastaavat paremmin rantaosayleiskaavan ohjaustavoitteeseen, ja maanomistajien tasapuolista kohtelua kyetään toteuttamaan paremmin. Koska ranta-asemakaavan muutoksella tehdään päivityksiä ainoastaan jo rakennetuille rakennuspaikoille ja järjestetään ainoastaan olemassa olevien rakennuspaikkojen maankäyttöä, voidaan ranta-asemakaavamuutoksen suunnittelun alueen katsoa muodostavan tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Aiempien ranta-asemakaavojen vapaa-alueet säilyvät ennallaan eikä uusia rakennuspaikkoja muodosteta.

5.1 Kuntataloudelliset vaikutukset

Lomarakennuspaikkojen muuttuessa mahdollisesti vakituiseen asuinkäyttöön muodostuu kunnalle verotuloja vieraspaikkakuntalaisen asukkaan tuloverotuksen siirtyessä kuntaan. Mahdolliset käyttötarkoituksen muutokset tulevat vaatimaan erillisen poikkeamislupamenettelyn, sillä rakennuspaikat pysyvät ranta-asemakaavan muutoksen myötä loma-asuntoalueen (RA) rakennuspaikkoina. Toisaalta kunnalle saattaa muodostua pitkällä aikajänteellä kustannuksia mm. koulukuljetusten ja vanhuspalvelujen järjestämisen osalta. Alueen ollessa etäällä palveluista on todennäköistä, että lapsiperheet ja vanhukset eivät muuta alueelle, joten todennäköisyys alueen em. palvelutarpeista on melko vähäinen.

Kaavamutoksella ei ole merkittäviä kuntataloudellisia vaikutuksia.

Suomessa vallitsevalla järjestelmällä lomarakennukselle voidaan muuttaa asumaan ilmoittamalla maistraattiin loma-asunto pysyväksi asuinpaikaksi. Muuttoilmoitus ei kuitenkaan muuta rakennuksen käyttötarkoitusta. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on mahdollista puuttua rakennuksen luvanvastaiseen käyttöön.

5.2 Maisemalliset vaikutukset

Kaavamuutoksen mahdollistama rakennusoikeuden nosto mahdollistaisi kaavamuutosalueella seitsemällä rakennuspaikalla 250 k-m² rakennusoikeuden. Kahdella rakennuspaikalla enimmäisrakennusoikeus tulisi olemaan 185 k-m² ja yhdellä rakennuspaikalla 241 k-m². Muutos nykyiseen, 100 k-m², rakennusoikeuteen on iso, mutta ottaen huomioon kaavamuutosalueen melko kookkaat tonttipinta-alat, on lisä- / uusi rakentaminen mahdollista sijoittaa rakennuspaikalle ympäröivää puustoa säästäten ja maastonmuokkauksia välttäten. Kaavamuutoksen mahdollistama, rakennusjärjestyksen mukainen enimmäiskerroskorkeus 1½ kerrosta mahdollistaa rakentamisen rinteeseen maastonmuokkausta välttäten.

Lisärakentaminen tai korvaava rakentaminen voi sijoittua rakennusaloille kaava-alueen eri tonteilla eri tavoilla. Rakennusten sijoittumisella rakennusalueelle on merkitystä maisemavaikutuksen suuruuteen. Tasaisemilla tonteilla, lähempänä rantaa sijaitsevien nykyisten rakennusten laajennukset, saattaisivat erottua vesistölle hieman enemmän kuin nykyiset kerrosalaltaan pienemmät mökit ja saunat tai muut rakennukset. Kaavamääräyksillä määrätään vähimmäisetäisyydet rakennusten ja rannan välillä voimassa olevan rakennusjärjestyksen kaltaisina.

Rakennusoikeuden nostaminen ja toisaalta kerroslukumäärän kasvattaminen yhdestä kerroksesta rakennusjärjestyksen mukaiseen 1½ -kerrokseen aiheuttaisi maisemallisia vaikutuksia alueilla, joissa rantapuusto olisi poistettu määräysten vastaisesti rakennusten ja rannan välistä tai joissa rantapuustoa ei ole. Ortoilmakuvien mukaan rannan puusto on kaavamuutosalueella säilytetty. Rakennusoikeuden nostosta mahdollisesti aiheutuvia maisemallisia vaikutuksia ehkäisee ja lieventää tehokkaasti määräys, jonka mukaan rakentamisen tulee soveltua muodoltaan, materiaaliltaan ja väritään luontoon ja ympäristöön sekä suojapuuston säilyttämisen vaatimus rakennusten ja rannan välissä.

Päijänteen kansallispuistoon kuuluva Jänissaari on luonteeltaan ja käyttötarkoitukseltaan kaavamuutosalueen maisemallisen vaikutusalueen herkin kohde. Jänissaarta lähimmät kaavamuutosalueet sijoittuvat sen lounais- ja eteläpuolelle muutenkin rakennetun rantaviivan tuntumaan. Myös Jänissaaren pohjoispuolelle sijoittuvat kaavamuutosalueet sijoittuvat osaksi jo rakennettua ranta-aluetta. Maiseman muutos Jänissaaren suuntaan arvioidaan kokonaisuudessaan vähäiseksi tai merkityksettömäksi.

Kokonaisuudessaan kaavamuutoksen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä maisemallisia vaikutuksia eikä sillä muodosteta uusia rakennuspaikkoja. Vapaa-alueiden määrä säilyy ennallaan.

5.3 Liikenteelliset vaikutukset

Koska lomarakennuspaikkoja mahdollisesti käytetään enemmän, vaikuttaa se myös liikenteen lisääntymiseen – tämä varsinkin siinä tapauksessa, jos lomarakennuspaikkoja ryhdytään käyttämään suuressa määrin vakituiseen asuinkäyttöön. Nykyisillä liittymäjärjestelyillä yleisille teille sekä valtatielle liikennemäärät pitäisivät moninkertaistua, jotta liikenteellisiä ongelmia syntäisi. On todennäköistä, että liikennemäärät eivät tule kasvamaan näin merkittävästi.

5.4 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriperintöön tai arkeologisiin arvoihin. Kaavassa on annettu yleismääräys, joka turvaa myös mahdolliset arkeologisen kulttuuriperinnön arvot, jotka eivät ole tiedossa: *”Ennen rakennushankkeen aloittamista*

rakennusluvan myöntäjä toimittaa alueelliselle vastuumuseolle tiedot alueen uusista rakennuslupahakemuksista. Museo arvioi hankekohtaisesti maastotarkastustarpeen arkeologisten kohteiden osalta kyseessä olevalle kiinteistölle/rakennuspaikalle, ja suorittaa arvioinnit ja mahdolliset maastokatselmukset virkatyönään."

5.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuuotos edesauttaa rakennuspaikkojen talvikäyttöä, joka mahdollisesti elävöittää alueen toimintaa. Kaavamuuotoksella ei kuitenkaan ole merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia.

5.6 Vaikutukset luontoon, luonnonsuojeluun ja Natura-alueisiin

Kaavamuuotoksella ei ole vaikutuksia luontoon, luonnonsuojeluun tai Natura-alueisiin. Kaavamuuotos kohdistuu jo rakennetuille piha-alueille, joilla ei ole luonnontilaisia luontotyypppejä tai havaintoja huomionarvoisista lajeista. Kaavamuuotosalueiden ulkopuolelle ei kohdistu rakentamista, joten muutosalueiden ulkopuolelle mahdollisesti sijoittuviin huomionarvoiselle eliöstölle kuten EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajeille soveltuviin elinympäristöihin ei kohdistu suoria vaikutuksia. Lisärakentamisesta aiheutuva häiriö ja mahdolliset vaikutukset vesitalouteen ovat korkeintaan vähäisiä ja rajoittuvat rakentamisen ajalle. Lisärakentamisen mahdollistama kasvu alueiden käytössä ja siitä syntyvä häiriö arvioidaan huomionarvoisen eliöstön kannalta merkityksettömäksi. Kaavamuuotosalueiden välittömään läheisyyteen ei sijoitu ympäristömuutoksille herkkiä kohteita kuten metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä eikä vesilain 2. luvun 11 §:n mukaisia kohteita.

5.7 Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä yhdyskuntarakenteellisiä vaikutuksia.

5.8 Vaikutukset jätevesien käsittelyyn ja vesistöihin

Kaavamuuotoksen myötä vesikäymäläkiellon poistuessa mahdollistuu muutoksen kohteena olevien rakennuspaikkojen (n. 10 kpl) osalta vesikäymälän rakentaminen ilman kaavallisia esteitä. Sama kaavallinen mahdollisuus on ollut kaikilla Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaisilla rakennuspaikoilla, joten vesikäymäläkiellon poistaminen toteuttaa maanomistajien tasapuolista kohtelua suhteessa sellaisiin olosuhteiltaan samanlaisiin alueisiin, joilla ei ole asetettu vastaavaa vesikäymäläkieltoa menneinä vuosikymmeninä. Vesihuoltolain (9.2.2001/119) 6–7 § määrittelevät tilanteen, jossa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentaminen tai muu tarpeellinen vesihuollon palvelu on tarpeen järjestää terveydellisistä, yhdyskuntakehityksellisistä tai ympäristönsuojelullisista syistä.

Päijänteen rantayleiskaavassa on satoja rakennuspaikkoja. Mahdolliset vesikäymälät tulee toteuttaa nykyilainsäädännön puitteissa ympäristönsuojelulain (527/2014) ja hajajätevesiasetuksen (157/2017) mukaisesti, jolloin vesistöihin ei kohdistu merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Hajajätevesiasetus ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset muodostavat selkärangan ja reunaehdot jätevesien käsittelyn lainmukaiselle toteuttamiselle niin, ettei merkittävää enenevää haittaa järven sietokyvylle ja ympäristönsuojelullisille lähtökohdille muodostu.

6. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ranta-asemakaavamuutoksen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Ranta-asemakaavan toteuttaminen riippuu maanomistajien halukkuudesta ryhtyä toteuttamaan kaava sallimaa rakennusoikeutta. Kunta ei ole velvollinen toteuttamaan ranta-asemakaavan muutosta tai rakentamaan alueelle kunnallistekniikkaa tai vesihuoltoa.

Kaavan voimaantulon jälkeen alueelle haettavat rakennusluvut tulee toimittaa luvan myöntäjän toimesta alueelliselle vastuumuseolle, joka arvioi hankkeen vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Lahdessa 14. päivänä helmikuuta 2023

Ramboll Finland Oy

Land Use/IA FI



Henna Leppänen
Projektipäällikkö



Niko Mäkinen
Suunnittelija

YHTEYSTIEDOT

Padasjoen kunta

rakennustarkastaja Henri Vidgren

puh. 0400 355 719

sähköposti henri.vidgren@padasjoki.fi

Ramboll Finland Oy

projektipäällikkö Henna Leppänen

puh. 040 352 5798

sähköposti henna.leppanen@ramboll.fi