Padasjoen kunta

PÄIJÄNTEEN RANTA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Yleiskaavan muutos tiloilla Ranta-Saarela 576-409-10-74 ja Saarela 576-409-10-57

Kaavaehdotus hyväksyntään 20.10.2026



Kuvassa paritalo suunnittelualueen keskellä.

Karttaako

jarmo.makela@karttaako.fi

Yleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutosta.

1 PERUSTIEDOT

1.1 Suunnittelutilanne

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavamuutosta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

1.11 Päijät-Hämeen maakuntakaava

Padasjoki sijaitsee Päijät-Hämeen maakunnassa ja maakuntakaavan laadinnasta alueella vastaa Päijät-Hämeen liitto. Padasjoen alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Nykyisessä kaavassa varsinaisella suunnittelualueella ei ole merkintöjä. Huovarin saaren edustalla kulkee laivaväylä Asikkala - Padasjoki läntinen ja lähistöllä on kaksi muinaismuistokohdetta. Päijät-Hämeen maakuntakaavan päivitys on vireillä ja se tulee valmistuessaan korvaamaan muut vaihekaavat, paitsi jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaavan (2023). Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2060 luonnosaineisto on valmistunut ja se on asetettu nähtäville. Kaavaluonnoksessa ei ole osoitettu uusia merkintöjä alueelle.



Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (vas.) ja maakuntakaavan 2060 luonnos (oik.) Huovarin saaren alueella. Suunnittelualueen suuripiirteinen sijainti punaisella rajattuna.

1.12 Yleiskaava

Alueella on voimassa 15.06.1998 kunnassa hyväksytty ja 11.9.2000/6.9.2002 Hämeen ympäristökeskuksessa vahvistettu Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava, jossa kaavamuutosalueella on asuinpientalojen alue (AO). Lisäksi alueella on maa- ja metsätalousaluetta (M). Nykyisessä kaavassa on osoitettu AO-merkinnällä rakennuspaikka vain kiinteistölle 576-409-10-74, sillä kaavan suunnittelussa on käytetty virheellistä kartta-aineistoa ja kiinteistö 576-409-10-57 on jäänyt ilman sille kuuluvaa rakennuspaikkamerkintää ja siten rakennusoikeutta.



Alueella voimassa oleva osayleiskaava. Muutosalueen suuripiirteinen rajaus keltaisella.

Nykyisen yleiskaavan merkinnät:

AO **ASUINPIENTALOJEN ALUE**

ALUEELLE SAA RAKENTAA YMPÄRIVUOTISEEN KÄYTTÖÖN TARKOITETTUJA ERILLISPIENTALOJA JA NÄIHIN LIITTYVIÄ TALOUSRAKENNUKSIA JA TILOJA PALVELUJA VARTEN SEKÄ YMPÄRISTÖÄ HÄIRITSEMÄTTÖMIÄ TYÖTILOJA. KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA SIJOITTAA KORKEINTAAN YHDEN YKSIASUNTOISEN PIENTALON. RAKENNUSTEN YHTEENLASKETTU KERROSALA SAA OLLA KORKEINTAAN 400 m2. ASUINRAKENNUKSEN KERROSALA SAA OLLA KORKEINTAAN 250 m2.

MIKÄLI RAKENNUSPAIKKA RAJOITTUU RANTAAN JA RANTAVIIVAN PITUUS ON VÄHINTÄÄN 50 METRIÄ SAADAAN RANTAAN RAKENTAA KERROSALALTAAN 25 m2 SUURUINEN SAUNARAKENNUS, JONKA ETÄISYYS RANTAVIIVASTA ON VÄHINTÄÄN 10 m. KERROSALALTAAN 25 m2 SUUREMMAT SAUNARAKENNUKSET ON SIJOITETTAVA VÄHINTÄÄN 30 m ETÄISYYDELLE RANTAVIIVASTA JA MUUT TALOUSRAKENNUKSET VÄHINTÄÄN 50 m ETÄISYYDELLE RANTAVIIVASTA. ASUINRAKENNUKSEN ETÄISYYS RANTAVIIVASTA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 50 m. RAKENNUSTEN, JOIDEN POHJAPINTA-ALA ON SUUREMPI KUIN 150 m2 ETÄISYYS RANTAVIIVASTA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 70 m, ELLEIVÄT MAASTOOLOSUHTEET MUUTA EDELLYTÄ.

UUDEN MUODOSTETTAVAN RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAN TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 5000 m2. ENNEN 01.09.1995 MUODOSTETUN RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALA SAA OLLA PIENEMPI KUIN 5000 m2, KUITENKIN VÄHINTÄÄN 3000 m2. RAKENNUSPAIKAN, JONKA KOKO ON ALLE 3000 m2 RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MUKAAN.

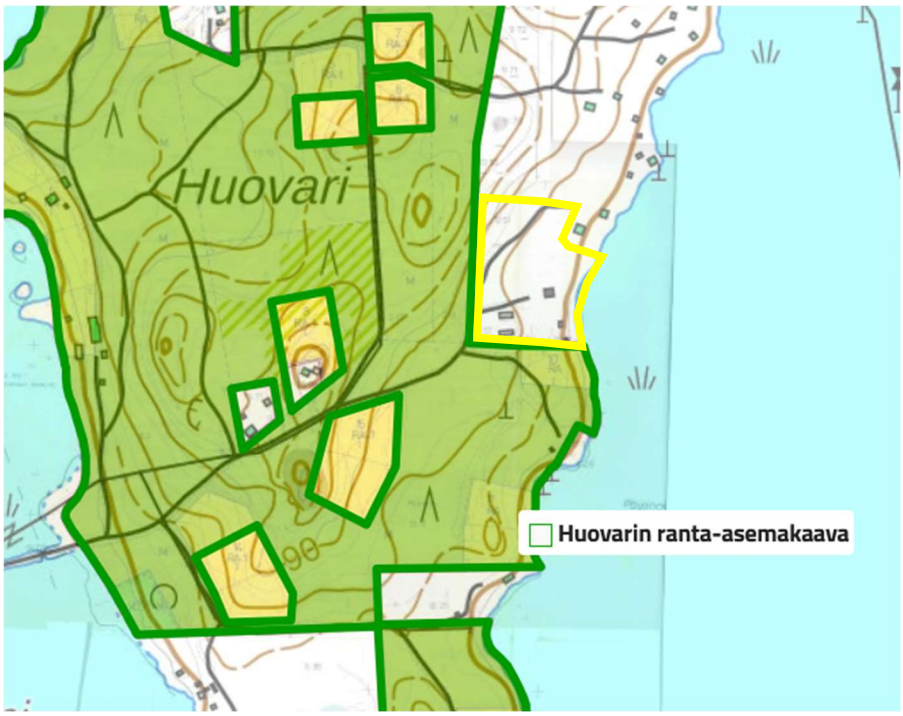
M **MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE**

ALUEELLA ON SALLITTU RAKENNUSLAIN 4 §:ssä TARKOITETTU HAJAASUTUSLUONTEINEN RAKENTAMINEN LUKUUN OTTAMATTA 150 METRIN SYVYISTÄ RANTAVYÖHYKETTÄ.

RAKENNUSLAIN 31 §:n PERUSTEELLA MÄÄRÄTÄÄN, ETTÄ ALUEELLA ON 150 METRIN SYVYISELLÄ RANTAVYÖHYKKEELLÄ RAKENTAMINEN KIELLETTY LUKUUNOTTAMATTA KUNNANVALTUUSTON KAAVAN HYVÄKSYMIS-HETKELLÄ RANTAVYÖHYKKEELLÄ OLEMASSA OLEVAAN MAATILAN TALOUSKESKUKSEN ASUINRAKENNUKSEEN LIITTYVÄÄ KORKEINTAAN 25 KEROSNELIÖMETRIN SUURUISTA RANTASAUNAA.

1.13 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Lähin ranta-asemakaava on suunnittelualueeseen rajautuva Huovarin ranta-asemakaava, joka on vahvistettu 27.1.1998.



Vihreällä Huovarin ranta-asemakaava, joka rajautuu suunnittelualueeseen. Keltaisella yleiskaavan muutos-alue.

1.14 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maastokarttarasteria mittakaavassa 1:4 000 täydennettynä vektorimuotoisilla kiinteistörajoilla.

1.15 Rakennusjärjestys

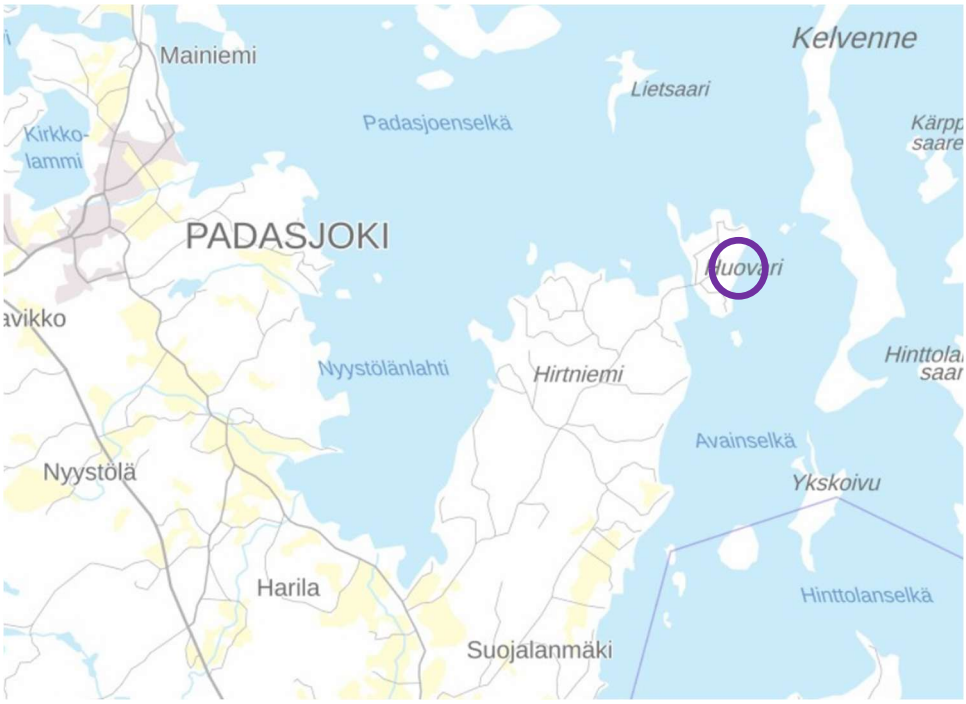
Padasjoen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.11.2025 ja se on tullut voimaan 1.12.2025.

1.2 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

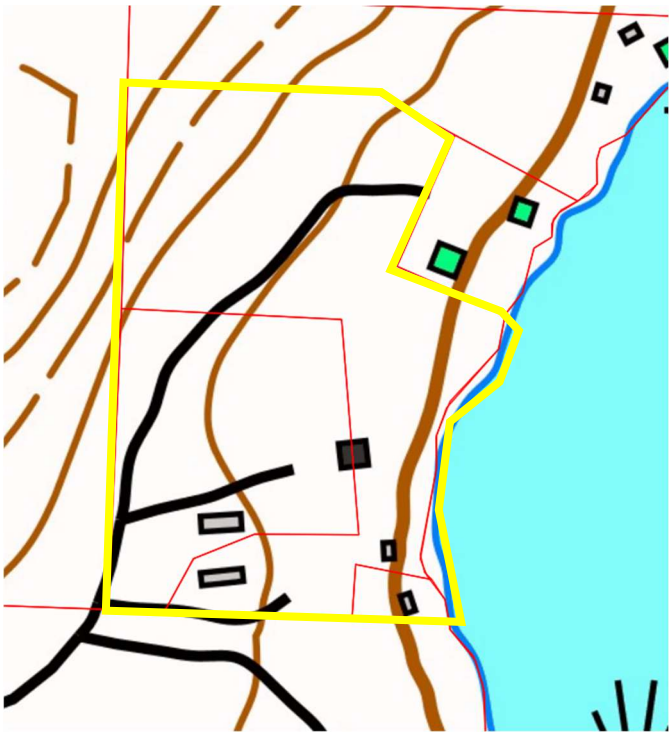
1.3 Sijainti ja nykyinen maankäyttö

Yleiskaavan muutos koskee tiloja Ranta-Saarela 576-409-10-74 ja Saarela 576-409-10-57 Päijänteen rannalla Huovarin saaressa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria. Rantaviivaa alueella on yhteensä noin 125 metriä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti kunnassa on seuraavassa kartassa osoitettu violetilla ympyrällä:



Suunnittelualueen sijainti Padasjoen kunnassa Huovarin saaren itäosassa.

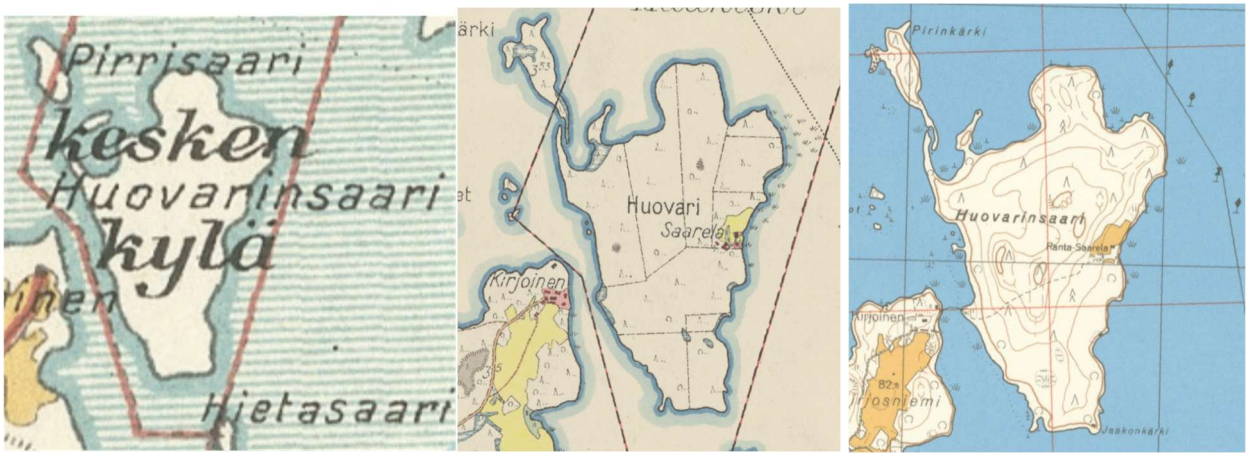
Alla olevassa maastokartassa on tarkemmin rajattu suunnittelualueeseen kuuluvat tilat. Maastokartasta näkyy, että kiinteistöraja kulkee asuinrakennuksen keskeltä. Lisäksi molemmilla tiloilla on omat saunarakennukset ja talousrakennukset.



Keltaisella rajattu suunnittelualueeseen kuuluvat tilat.

Varsinaisella suunnittelualueella ei nykyisten tietojen mukaan ole muinaismuistoja. Kyppi-rekisterin mukaan hieman etelämpänä Huovarin saaressa sijaitsee kaksi kiinteää muinaisjäännöstä (nimet Huovari B 1000000969 ja Huovari A 1000000967) ja yksi muu kulttuuriperintökohde (Huovarinsaari, tunnus 1000042430).

Alueen rakentumisen vaiheita vuosikymmenten varrelta (1920, 1936 ja 1965):



Huovarinsaaressa ei näy rakennuksia vuoden 1920 kartassa. Vuonna 1936 Saarelan ympäristössä oli jo rakennuksia hieman eri paikassa kuin nykyisin. Vuoden 1965 kartassa näkyy jo asuinrakennus nykyisellä paikallaan sekä talousrakennuksia. Suunnittelualueella suoritettiin lohkominen vuonna 1963.

Paritalo on rakennettu vuonna 1923 ja talousrakennukset sen jälkeen.

Alla on kuvia suunnittelualueen nykyisestä rakennuskannasta. Kuvat on otettu maastokatselmuksella 26.9.2026 koskien tilaa 576-409-10-74.



Paritalo suunnittelualueen keskellä. Kiinteistöraja kulkee talon keskellä ja talon puoliskoilla on eri omistajat.




Rantasauna ja laituri tilalla 576-409-10-74.

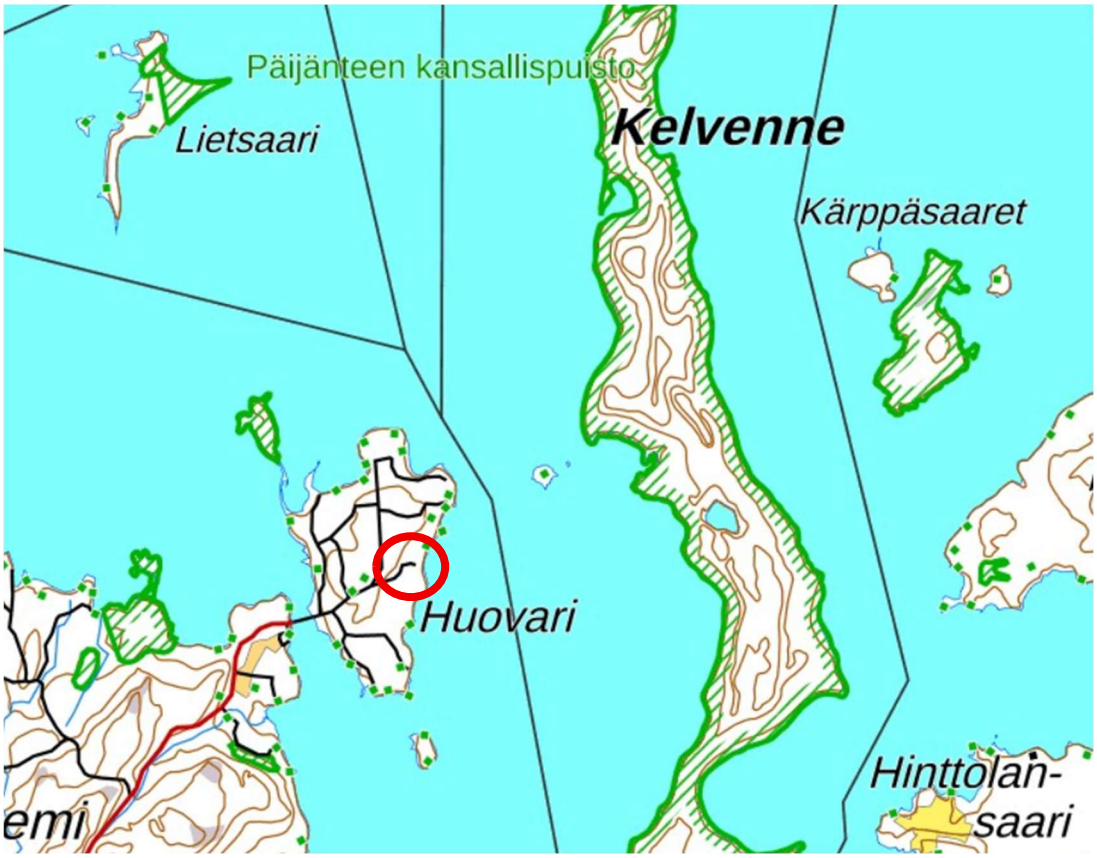



Talousrakennuksia tilalla 576-409-10-74.

Alueella on tehty nykyisen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä luonto- ja maisemaselvityksiä. Huovarin saari sijoittuu Hirtniemen koillis- ja itäpuolelle. Kaavaselostuksen mukaan osa-alue I koostuu Hirtniemen itäpuolen ranta-alueista ja ympäristöllisesti se voidaan luokitella verraten tavanomaiseksi. Huovarin saaren luoteisosan kulma kuuluu Päijänteen kansallispuistoon, mutta muuten saareen ei ole nykyisen yleiskaavan yhteydessä osoitettu suojelukohteita. Myöskään ranta-asemakaavoissa saareen ei ole osoitettu muita suojelukohteita, lukuun ottamatta kansallispuistoon kuuluvaa SL-aluetta Huovarin luoteisnurkassa. Laji-fi-sivustolla suunnittelualueelta ei löydy havaintoja uhanalaisista tai kaavoitukseen vaikuttavista lajeista.

Huovarin itäpuolella Päijänteellä sijaitsee Kelvenne, joka on eräs Suomen merkittävimmistä pitkittäisharjuista (ks. kuva alla). Kelvenne on osa Etelä-Suomen laajaa reunamuodostumaketjua. Kaavaselostuksen mukaan harjussa on runsaasti erilaisia geomorfologisia pien- ja suurmuotoja ja alue

on myös kasvillisuudeltaan edustava. Kelvenne ja monet muut pienemmät saaret Huovarin lähellä kuuluvat Päijänteen kansallispuistoon.



Maastokartalla näkyy, että Huovarin saari sijaitsee Päijänteen kansallispuiston lähellä. Myös Huovarin luoteiskulma kuuluu kansallispuistoon. Suunnittelualueen suuripiirteinen sijainti ympyröity punaisella.

Alla on kuvia maastokatselmukselta 26.9.2026:





Rantamaisemaa suunnittelualueelta kohti Päijännettä. Ranta on melko kaislikkoinen.



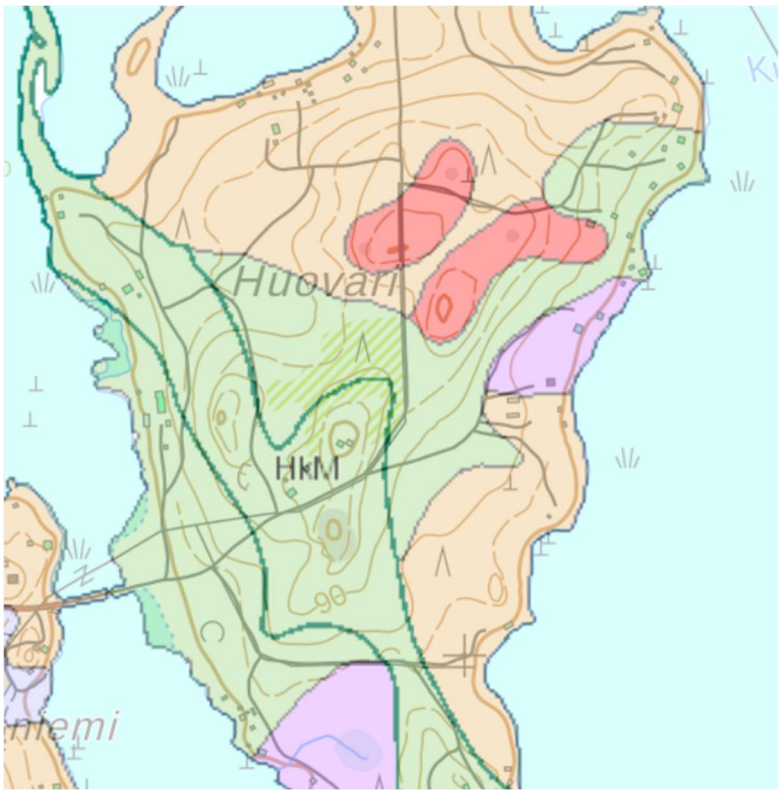

Vanhempaa puustoa ja kasvillisuutta rakennuspaikkojen taustalla (vas.) ja pihapiirin kasvillisuutta (oik.).




Koivuvaltaista tiheähköä lehti- ja havupuumetsää rakennuspaikkojen taustamaalla.

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle (lähde: https://www.vesi.fi/karttapalvelu/).

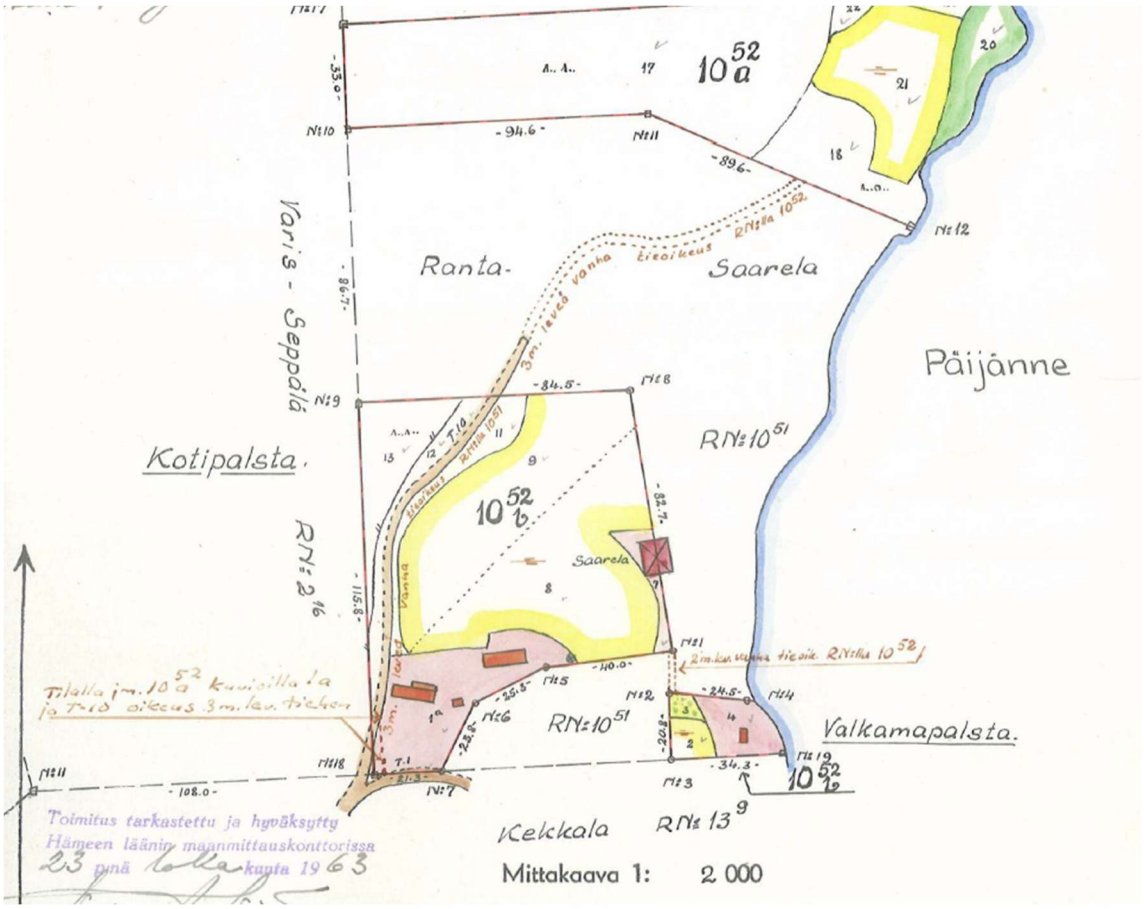
Suunnittelualueen maaperä on pohjoisosassa hienoa hietaa ja eteläosassa moreenia.



Maaperäkartalla liilalla hieno hieta ja vaaleanruskealla hiekkamoreeni. Lähde: https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/.

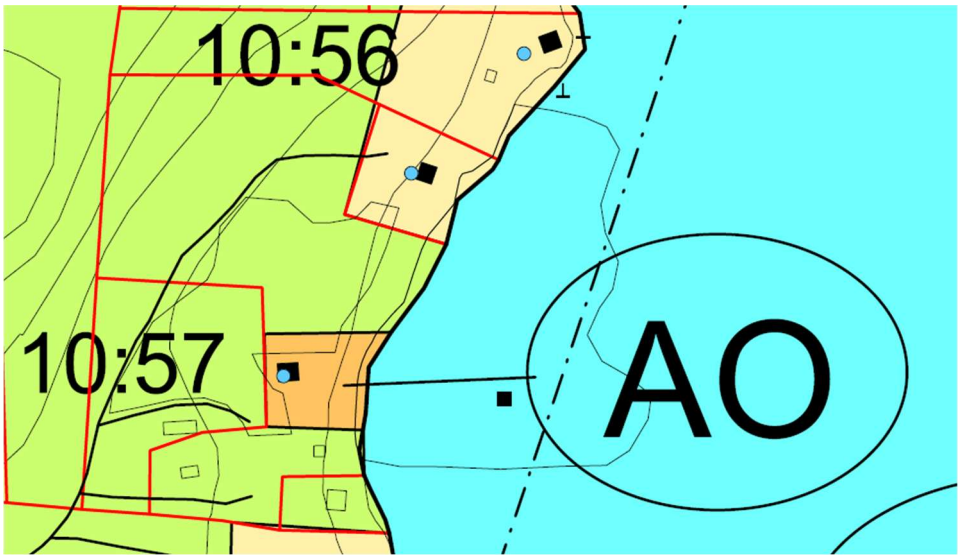
2 TAVOITTEET

Kiinteistöjen rajalla sijaitsee nykyisellään heikkokuntoinen paritalo. Kiinteistöraja kulkee talon keskellä ja tilat on lohkottu jo vuonna 1963. Nykyisessä kaavassa on osoitettu AO-merkinnällä rakennuspaikka vain kiinteistölle 576-409-10-74. Kunnanvaltuuston 15.6.1998 hyväksymän Päijänteen rantaosayleiskaavan suunnittelussa on käytetty virheellistä kartta-aineistoa ja kiinteistö 576-409-10-57 on jäänyt ilman sille kuuluvaa rakennuspaikkamerkintää ja siten rakennusoikeutta. Kuvat toimituskartasta ja virheellisestä kartta-aineistosta ovat alla.



Toimituskartta vuodelta 1963, jossa pohjana halkomiskartta 22.12.1960. Kartassa näkyy, että kiinteistöraja kulkee paritalon keskellä.

Alla on kuva virheellisestä kartta-aineistosta, joka on ollut käytössä yleiskaavaa laadittaessa. Kiinteistörajan tulisi kulkea paritalon keskeltä, mutta tässä kartassa rakennus on virheellisesti vain toisen tilan puolella.



Virheellinen kartta-aineisto, joka on ollut käytössä nykyistä yleiskaavaa laadittaessa. Tässä kartassa kiinteistörajan sijainti on väärä ja AO-rakennuspaikka on osoitettu vain toiselle tilalle.

Kaavamuutoksella pyritään saamaan molemmille kiinteistöille yhtäläiset loma-asumiseen RA-merkinnällä osoitetut rakennuspaikat ja siten mahdollistetaan molemmille kiinteistölle kaavan mukainen rakentamismahdollisuus. Kyseessä on paritalo, jossa on selvästi kaksi erillistä asuntoa ja kiinteistöä, joilla on myös eri omistajat. Maanomistajille on koitunut tilanteesta ja aiemmasta virheestä kaavassa haittaa, minkä vuoksi on kohtuullista osoittaa nyt molemmille omat rakennuspaikat. Kiinteistön 576-409-10-74 nykyisessä kaavassa osoitettu AO-merkintä muutetaan RA-merkinnäksi ja myös tilalle 576-409-10-57 osoitetaan merkintä RA. RA-rakennusoikeudet yhdenmukaistetaan Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaiseksi, rakennusoikeus kerrosalaltaan enintään 250 k-m2. Lisäksi sallitaan saunan rakentaminen tilan 10-57 toiselle palstalle vuoden 1963 lohkomiskartan (pohjana halkomiskartta 22.12.1960) mukaisesti.

2.1 Suunnittelun aikana tarkentuneet tavoitteet

Kaavan muutosta koskeva luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 27.5. – 3.7.2026 (AKL 62§ ja 63§). Nähtävilläolosta tiedotettiin kunnan ilmoitustaululla/nettisivuilla ja lehtikuulutuksella sekä ilmoitettiin kirjeitse kunnan käytäntöjen mukaisesti. Myös tarvittavat viranomaislausunnot pyydettiin tässä vaiheessa. Osalliset voivat jättää kaavaluonnoksesta mielipiteensä (huomautus). Luonnoksesta saatiin neljä lausuntoa. Huomautuksia ei tullut. Alla ovat tiivistelmät lausunnoista ja kaavoittajan vastineet niihin.

1. Lupa- ja valvontavirasto 10.6.2026

Yleistä:

Muutoksen kohteena olevaa rantaosayleiskaavaa varten laaditut mitoitusperiaatteet tulee liittää osaksi kaavamateriaalia. Samalla tulee tutkia ja varmistaa, että uuden rantarakennuspaikan lisääminen ei ole ristiriidassa voimassa olevan rantaosayleiskaavan periaatteisiin nähden. Lisäksi kyseistä emä- eli ns. kantatilaa koskeva tieto (taulukon kohta) on tarpeen liittää osaksi kaava-asiakirjoja. Tietoihin tulee tarvittaessa korjata suunniteltu muutos. Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutos ei muuta alkuperäisen osayleiskaavan yleisiä periaatteita, vaan virheen korjaamisella varmistetaan molempien maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Kaavan ilmastovaikutukset on arvioitava. Arvioinnissa voidaan hyödyntää esim. Kilva-työkalua.

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus on osallinen viranomainen ja lausuu tarvittaessa tulvariski-, rakentamiskorkeusasioista sekä vesihuollon osalta.

Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että uudistuneen lainsäädännön myötä rakentamisen ohjaamisen ensisijainen väline on kaava (erityisesti huomioitava mm. rakentamiskohteet, jotka eivät

edellytä rakentamislupaa/rakennelmat). Kaavassa on annettava tarvittavat määräykset mm. rakentamisen sijoittumisen ja määrän (kpl) suhteen. Kaavamääräyksin suositellaan säilyttämään rantavyöhykettä mahdollisimman luonnontilaisena.

Olemassa oleva paritalo on asiakirjojen mukaan rakennettu jo 1920-luvulla. Lahden museot (Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo) on osallinen viranomainen kaavaprosessissa. Vastuumuseo toimii alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana.

Vastine: Luotettavaa ja päivitettyä tietoa alkuperäisestä mitoitustarkastelusta ei ole saatavilla. Tässä tapauksessa kyse on nykyisen kaavan virheen korjaamisesta, millä varmistetaan molempien maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja kaavan kohtuullisuus. Voimassa olevan yleiskaavan tavoitteissa (selostus kohta 5.6.1) todetaan seuraavasti: ”Mitoitusperusteista voidaan poiketa, mikäli maankäyttöratkaisun tarkoituksenmukaisuus edellyttää poikkeamista (elinkeinotoiminta, työpaikat…) tai mitoitustarkastelu johtaisi oleelliseen kohtuuttomuuteen.”

Alueidenkäyttölain 9 § mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavamuutos on luonteeltaan pieni tekninen korjaus ja kaavamuutoksen ilmastovaikutukset ovat erittäin vähäiset. Täten erilliseen arviointiin ei ole tarvetta.

Kaavassa on jo annettu määräykset rakentamisen sijoittumisesta (etäisyydet rantaviivasta), rakennusten määrästä sekä rantavyöhykkeen luonnontilaisena säilyttämisestä.

Muilta osin merkitään lausunto tiedoksi.

Katja-asetus ja Ryhti-tietojärjestelmä:
Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) on astunut voimaan 11.6.2024. Ympäristöministeriön asetus, jolla on muutettu em. asetuksen (311/2024) 1 §, 2 §:n 1 momentti sekä liitteet 1–4, on tullut voimaan 1.7.2025. Katja-asetuksen tavoitteena on edistää kaavatiedon saatavuutta ja parantaa kaavatiedon yhteen toimivuutta valtakunnallisesti. Lupa- ja valvontavirasto kannustaa siirtymään asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön. Asetus sisältää kuitenkin siirtymäsäännöksen. Kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto suosittelee, että uuteen rakennetun ympäristön Ryhti-tietojärjestelmään siirryttäisiin mahdollisimman pian. Siirtymäsäännöksen mukaisesti kaavat on mahdollista laatia nykymallin mukaisesti vuoden 2028 loppuun asti. Siirtymäajan jälkeen syntyvät alueidenkäytön tiedot on toimitettava järjestelmään viimeistään 1.1.2029 (laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä 5 §). Jos aiemmin käynnistynyt kaava jatkuu vuoden 2029 puolella, tulee kaava laatia kansallisen kaavatietomallin mukaisesti ja viedä tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

Vastine: Lakimuutokset ovat kaavoittajalla tiedossa. Merkitään tiedoksi.

2. Päijät-Hämeen ympäristöterveys 22.6.2026

Terveydensuojeluviranomaisen lausuntona totean, että kyseessä on lähinnä kaavan tekninen muutos, jolla korjataan kaavakarttaan aikanaan tulleet virheet ja samalla kaavan asuinpientalojen alue (Ao) muutetaan loma-asuntojen (Ra) alueiksi. Yleisissä kaavamääräyksissä on otettu hyvin huomioon talousveden hankintaan ja jätevesiin liittyvät määräykset. Terveydensuojelun näkökulmasta yleisiin määräyksiin olisi perusteltua lisätä hulevesien kiinteistöllä tapahtuvaa käsittelyä koskeva määräys ja todeta, että hulevesiä ei tule johtaa suoraan vesistöön. Esitän myös arvioitavaksi, onko kaavamääräyksissä tarvetta edellyttää varautumista radonhaitan torjuntaan korjaus- ja uudisrakentamisessa. Vapaa-ajan asunnoilla voidaan oleskella pitkiäkin aikoja, mikä lisää altistusta mahdolliselle radonhaitalle.

Vastine: Täydennetään hulevesiä koskevia yleisiä määräyksiä lausunnon mukaisesti. Lisätään myös radonhaitan torjuntaa koskeva yleinen määräys.

3. Lahden museot 25.6.2026

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualue on pienialainen ja suurimmilta osin rakennettua (entuudestaan muokattua/myllättyä). Periaatteessa alue on potentiaalinen esihistoriallisen ajan kohteille topografiansa osalta, mutta edellä esitetyn perusteella on kuitenkin varsin epätodennäköistä, että alueella olisi säilynyt muinaismuistolain (295/1963) suojaamia muinaisjäännöksiä. Myöskään historiallisessa kartta-aineistossa, ilmavalokuvissa tai lidar 5p-aineistossa ei ole havaittavissa sellaisia seikkoja/anomalioita, jotka viittaisivat suojelua edellyttäviin kohteisiin. Museolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema

Suunnittelualue ei kuuluu rakennetun kulttuuriperinnön tai maiseman arvoalueisiin. Alueelta ei ole

saatavilla tarkempaa selvitystietoa. Suunnittelualueella sijaitsee vanha, 1923 rakennettu oletettavasti hirsinen paritalo. Rakennuksesta ei ole saatavilla selvitystietoa, joten sen korjattavuutta tai ominaispiirteitä ei voi kaava-aineiston perusteella arvioida. Rakennus on rantayleiskaavaselostuksen mukaan huonokuntoinen. Kaava-aineistoon ei kuulu kuntotutkimusraporttia.

Museo kehottaa valokuvaamaan rakennuksen kattavasti kaavaselostukseen. Mikäli kaavatyön yhteydessä on mahdollista tarkastaa kiinteistön rajoja, että rakennus kuuluu kokonaan jompaankumpaan kiinteistöön, kehottaa museo tutkimaan tämän vaihtoehdon, joka mahdollistaa rakennuksen säilymisen. Kiinteistön omistajien on mahdollista saada museolta korjausrakentamisen neuvontaa virkatyönä. Rakennuksen kunnostamiseen tarkoitettua avustusta voi hakea Museovirastolta tai Elinvoimakeskukselta. Museolla ei ole muuta huomautettavaa rantayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai luonnokseen.

Vastine: Paritalosta on otettu valokuvia maastokatselmuksella. Lausunnossa mainittu vaihtoehto (kiinteistörajojen tarkastelu) on jo tutkittu ja todettu, ettei kiinteistön rajojen muuttaminen ole mahdollista tai maanomistajien tavoitteiden mukaista.

4. Päijät-Hämeen liitto 25.6.2026

Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen luonnoksesta (Huovarin saari, Padasjoki).

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Vastineissa mainitut korjaukset ja täydennykset on tehty kaavaehdotukseen.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 25.8. – 30.9.2026 (AKL 65 § ja MRA 19 §). Ehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Muistutuksia ei tullut. Tiivistelmät lausunnoista ja kaavoittajan vastineet niihin ovat erillisenä liitteenä.

3 KAAVAPROSESSI JA OSALLISTUMINEN

Maanomistajat ovat pyytäneet Padasjoen kuntaa korjaamaan kaavan kiinteistöjensä osalta. Kaavatyö käynnistyi teknisen johtajan tilattua muutostyön Karttaako Oy:ltä (viranhaltijapäätös 13.01.2026). Kaavamuutos laaditaan niiden periaatteiden mukaisesti, jotka yhteistyössä kunnan kanssa on sovittu.

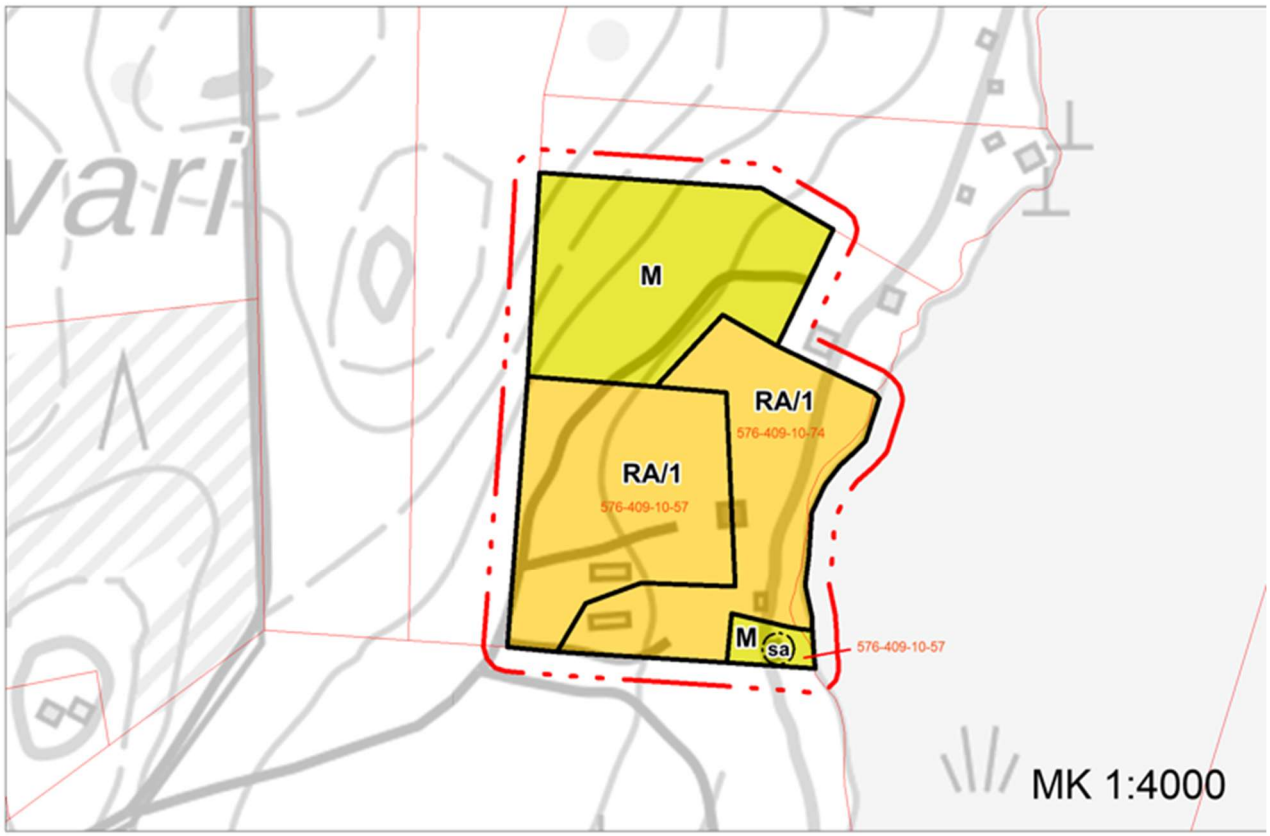
Kaavan muutosta koskeva luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 27.5. – 3.7.2026 (AKL 62§ ja 63§). Nähtävilläolosta tiedotettiin kunnan ilmoitustaululla/nettisivuilla ja lehtikuulutuksella sekä ilmoitettiin kirjeitse kunnan käytäntöjen mukaisesti. Myös tarvittavat viranomaislausunnot pyydettiin tässä vaiheessa. Osalliset voivat jättää kaavaluonnoksesta mielipiteensä (huomautus). Mielipiteet kaavaluonnoksesta tuli osoittaa nähtävilläoloaikana kirjeitse Padasjoen kunnan kirjaamoon osoitteessa Kellosalmentie 20, 17500 Padasjoki tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@padasjoki.fi.

Kaavaehdotus laadittiin saadun palautteen perusteella ja toimitettiin kuntaan elokuussa 2026. Kaavaehdotus asetettiin 30 vrk ajaksi nähtäville 25.8. – 30.9.2026 (AKL 65§ ja MRA 19§) ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot (vrt. luonnosvaihe). Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta muistutuksen. Muistutukset kaavaehdotuksesta tuli osoittaa nähtävillä oloaikana kirjeitse Padasjoen kunnan kirjaamoon osoitteessa Kellosalmentie 20, 17500 Padasjoki tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@padasjoki.fi. Kaavanlaatijan vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen ovat erillisenä liitteenä.

Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä kaavamuutos arviolta syksyllä 2026. Päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

4 YLEISKAAVARATKAISUN KUVAUS

Yleiskaavaratkaisu on edellä mainittujen tavoitteiden mukainen. Alla on kuva kaavakartasta. Kaavamuutoksessa osoitetaan 2kpl loma-asuntojen rakennuspaikkoja. Lisäksi osoitetaan erillinen saunan rakennusala sekä maa- ja metsätalousaluetta.



Kuva kaavaehdotuskartasta. Varsinainen kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen on selostuksen ohessa.

Kaavamerkinnät ja määräykset:

RA

Loma-asuntojen alue.
Alueelle saadaan muodostaa loma-asuntojen rakennuspaikkoja merkinnän RA oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittaman määrän.

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 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.

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Alueella on sallittu vain kaavakartalla osoitetun rantasaunan rakentaminen.



Saunarakennuksen rakennuspaikka.
Merkintä osoittaa alueen osan, johon saadaan rakentaa yksi saunarakennus kerrosalaltaan korkeintaan 25 m2 ja jonka etäisyys rannasta tulee olla vähintään 10 m. Saunarakennuksen paikkaa ei saa erottaa maanmittaustoimituksella tai muutoin muodostaa omaksi tilakseen.

10 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Rantaviivalla, josta rakennusten etäisyys on määritelty, tarkoitetaan Päijänteen keskiveden mukaista rantaviivaa.

Rakennusten tarkemmasta sijoittelusta, rakentamistavasta ja rakennuspaikkojen muusta käytöstä ja hoidosta on määrätty kunnan rakennusjärjestyksessä.

Rantavyöhykkeillä on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön ja rantavyöhykkeen luonnonmukainen toiminta.

Rantayleiskaavan perusteella voidaan RA-alueilla myöntää rakentamislupa tavanomaista lomarakentamista varten ja M-alueella saunarakennusta varten.

M-alueilta on rakennusoikeus rantavyöhykkeellä siirretty maanomistajakohtaisesti RA-rakentamisalueille.

Rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä on luvan hakijan selvitettävä ja varmistettava puhtaan käyttöveden hankinta. Mitään jätevesiä ei käsiteltynäkään saa johtaa suoraan vesistöön. Mikäli voidaan osoittaa, että jätevesien keräily ja puhdistus esim. pienpuhdistamoilla ja/tai jätevesien imeytys- ja suodatusjärjestelmillä voidaan hoitaa aiheuttamatta vaaraa pohja- tai pintavesien pilaantumiselle ja aiheuttamatta haittaa naapureille tai muulle ympäristölle voidaan jätevedet käsitellä myös paikallisesti. Vesikäymälän rakentamiseen vaaditaan aina erillinen hakijan toimesta laadittuihin riittäviin selvityksiin pohjautuva lupa.

Kuivakäymälä- ja muiden jätteiden poiskuljetus tai kompostointi on varmistettava asianmukaisella tavalla. Pesuvedet on käsiteltävä siten, ettei aiheuteta vaaraa pinta- tai pohjavesien pilaantumiselle.

Hulevedet tulee käsitellä kiinteistöillä. Hulevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön.

Rakennuksen suunnittelun yhteydessä on selvitettävä tarve mahdollisen radonhaitan torjuntaan.

5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Laadittava yleiskaavan muutos on lähinnä tekninen muutos, jolla korjataan nykyisessä kaavassa oleva selkeä virhe. Kaavamuutos ei muuta alkuperäisen osayleiskaavan yleisiä periaatteita, vaan virheen korjaamisella varmistetaan molempien maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja kaavan kohtuullisuus. Kaavamuutoksella mahdollistetaan tasapuolisesti molemmille rakennuspaikoille lomarakennuksen, saunan ja talousrakennusten rakentaminen kaavamääräysten mukaisesti.

Alueella ei ole nykyisen yleiskaavan selvityksessä todettu erityisiä luonnonsuojelukohteita tai uhanalaisia lajeja, jotka vaikuttaisivat kaavoitukseen. Myöskään Laji-fi-sivustolla alueelta ei löydy havaintoja uhanalaisista tai kaavoitukseen vaikuttavista lajeista.

Koska alueen maankäyttö ei kokonaisuudessaan tule juurikaan muuttumaan nykyisestä, ei maisemaan kohdistu siten merkittäviä vaikutuksia. Vaikutukset maisemaan on pyritty myös minimoimaan yleisillä määräyksillä. Yleisen määräyksen mukaan ”Rantavyöhykkeillä on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön

ja rantavyöhykkeen luonnonmukainen toiminta.” Lisäksi kaavassa on säädetty rakentamisen ranta-etäisyyksistä.

Kaavamuutos ei aiheuta naapureille merkittäviä lisähaittoja ja kaavamuutosta voidaan pitää naapureiden kannalta hyvin kohtuullisena, kun otetaan huomioon, että alue on ollut rakennettua jo ainakin 1930-luvulla (ks. vanhat kartat osiossa 1.3). Lähimmät naapurit sijaitsevat tilalla 10-73, jossa on kaavassa lomarakennuspaikka. Naapureiden kannanotot kaavamuutoksesta saadaan kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana.

Alueen turvallisuus ja viihtyisyys eivät tule muuttumaan kaavamuutoksen myötä.

Alueella ei ole nykyisten tietojen perusteella muinaismuistoja tai kulttuuriympäristöarvoja, joihin kaavalla olisi vaikutuksia.

Vesi- ja jätehuolto hoidetaan tulevaisuudessa joko liittymällä kunnalliseen vesijohtoon tai kiinteistökohtaisesti. Vesi- ja jätehuollosta on määrätty kaavan yleisissä määräyksissä. Määräyksiä noudattamalla varmistetaan, ettei synny vaikutuksia pinta- tai pohjavesille.

Kaavamuutoksen myötä ei tarvitse järjestää uusia palveluita tai rakentaa uusia teitä. Liittymät ja kulkuyhteydet rakennuspaikoille voidaan järjestää jo olemassa olevien teiden kautta.

Kaavamuutoksen kustannuksista on sovittu kunnan ja maanomistajien kesken. Suunnittelualueella nykyisin sijaitseva vanha paritalo on huonokuntoinen ja paritalon mahdollisesta purkamisesta vastaavat maanomistajat. Maanomistajat vastaavat tulevaisuudessa mahdollisen uudisrakentamisen kustannuksista.

20.10.2026

Karttaako Oy

Suunnittelija on Karttaako Oy DI Jarmo Mäkelä (os. Metsontie 41, 48220 Kotka, p. 0400 220 082, sähköposti jarmo.makela@karttaako.fi).

Kunnan yhteyshenkilö on rakennustarkastaja Osmo Knaapi (p. 040 035 5719, sähköposti osmo.knaapi@padasjoki.fi).

Kaavaselostuksen yhteydessä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 20.10.2026
- Kaavamuutoskartta merkintöineen (A4) 1:4000, 20.10.2026