

PADASJOEN KUNTA

PÄIJÄNTEEN RANTA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS HINTTOLANSAARESSA

Tiloilla 576-403-1-115 Kartanomäki, 576-403-1-147 Laani, 576-403-1-148 Virtahepo, 576-403-1-146 Vastametsä, 576-403-1-31 Heinonen, 576-403-1-109 Kartanomäki I, 576-403-1-140 Tehinperä, 576-403-1-142 Uittoieniemi, 576-403-1-141 Uitonperä ja 576-403-876-1 Hinttolan yhteinen vesialue ja vesijättö (osa)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 16.4.2026 (luonnosvaihe)

Aloite, hakija

Kaavamuutos on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta.

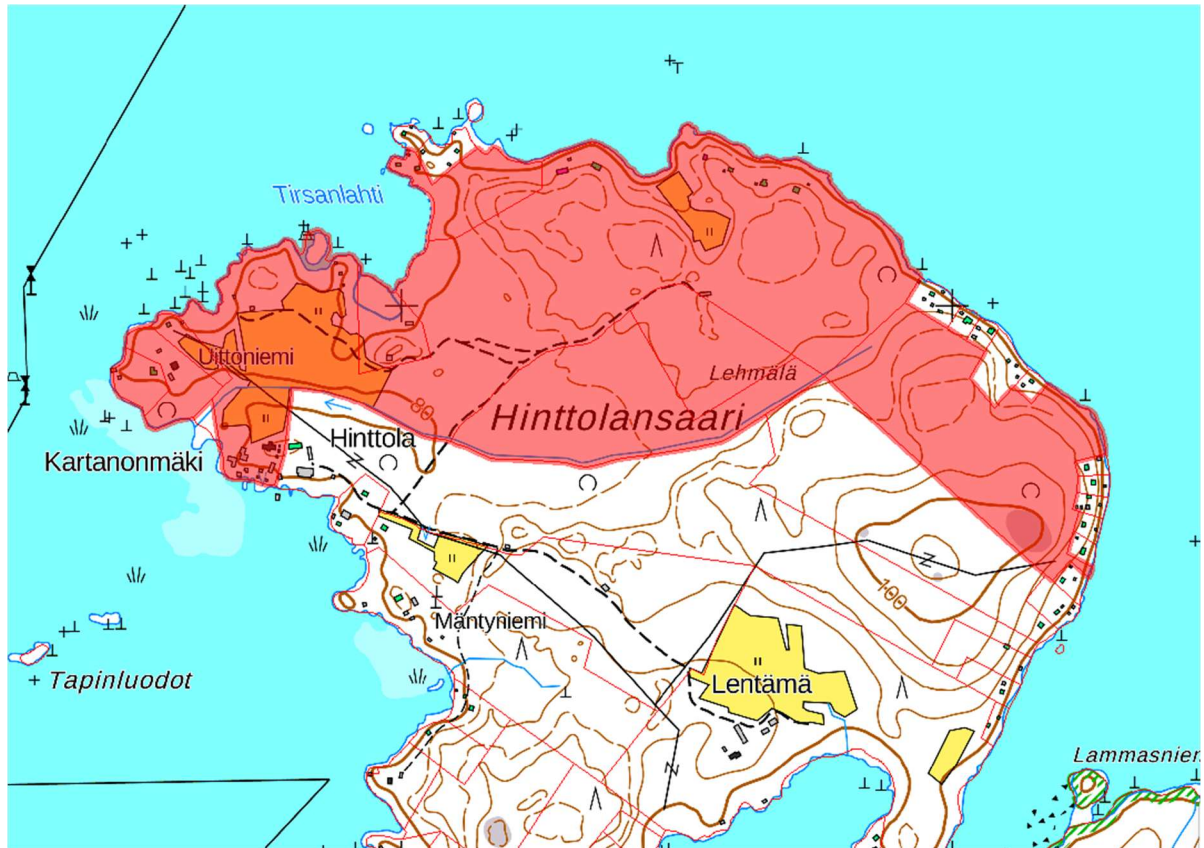
1. Suunnittelualue

Yleiskaavan muutos koskee edellä mainittuja tiloja Padasjoella Päijänteen Hinttolansaassa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 67 hehtaaria. Rantaviivaa alueella on yhteensä reilu 3 kilometriä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti kunnassa on kuvassa 1 osoitettu violetilla ympyrällä:



Kuva 1. Suunnittelualueen suuripiirteinen sijainti Padasjoen kunnassa Hinttolansaaren pohjoisosassa.

Alla olevassa maastokartassa (kuva 2) on korostettu punaisella suunnittelualueen alustava raja.



Kuva 2. Punaisella korostettu suunnittelualueeseen kuuluvat tilat. Teknisistä syistä mukana on myös vesialuetta.

2. Kaavoitustilanne

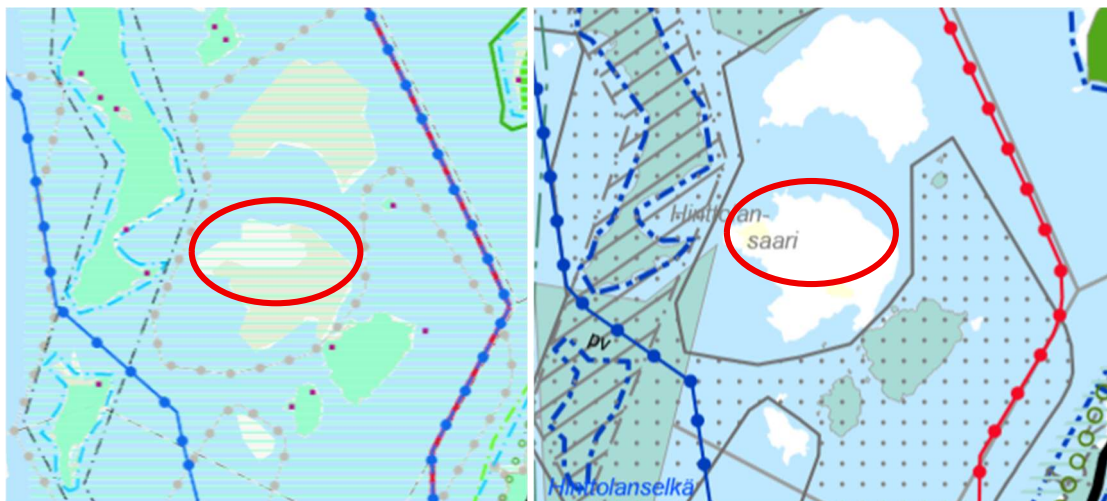
Padasjoen alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (kuva 3a), joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Nykyisessä kaavassa Hinttolansaarta koskevat seuraavat merkinnät:

- ma, Hinttolansaari, Etelä-Päijänteen viljelyseudun maisematyyppiä edustava maisema-alue. Kansallispuiston läheisyydessä oleva saari, jossa on vanhaa viljelysmaisemaa.
- ma, Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat, uudet valtakunnallisesti arvokkaat maisemat EHDOTUS 2012

Maakunnallisen maisema-alueen status on muuttunut valtakunnallisesti arvokkaaksi ja sitä koskevat nyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

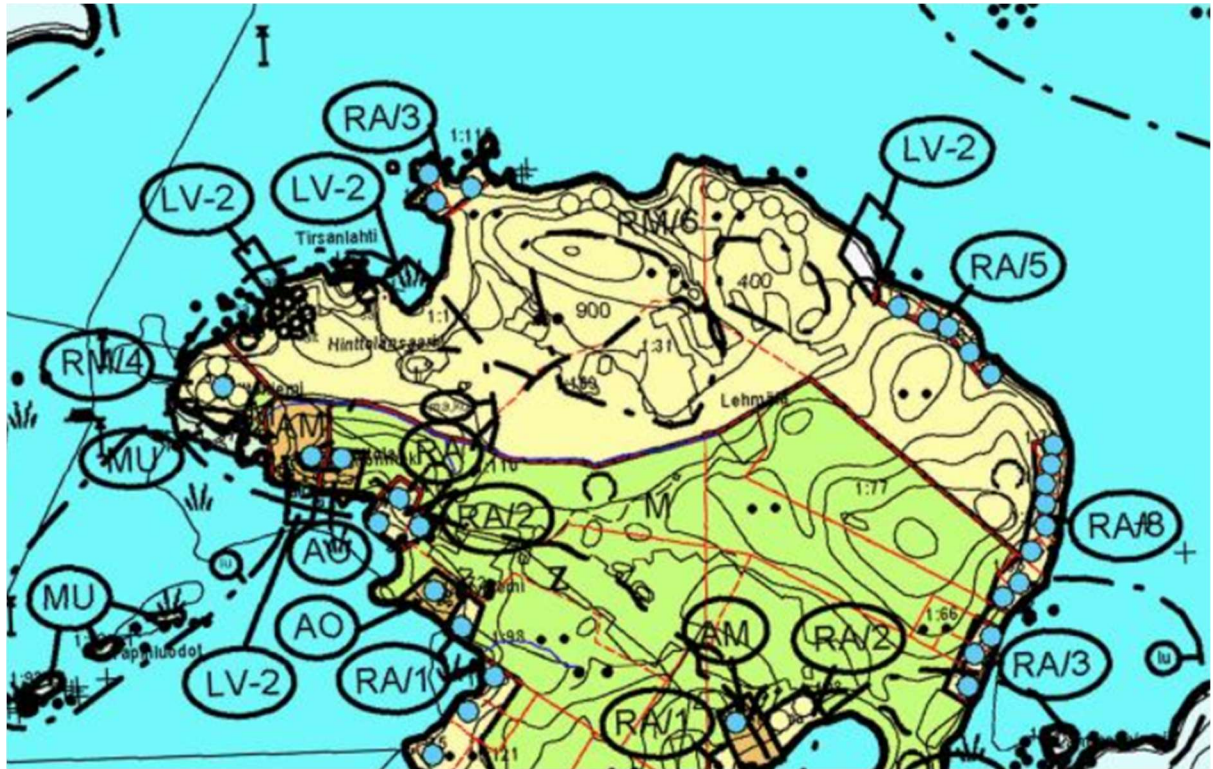
Hieman saaren ulkopuolella sijoittuvat mm. merkinnät nat73, Päijänteen alue, Natura 2000 -alue sekä SL171, Päijänteen kansallispuisto. Hinttolansaari ei kuitenkaan kuulu Natura-alueeseen tai Päijänteen kansallispuistoon.

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 (kuva 3b) Hinttolansaareen ei ole osoitettu uusia merkintöjä.



Kuvat 3a ja 3b. Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (vas.) ja maakuntakaavan 2060 luonnos (oik.) Hinttolansaaren alueella. Suunnittelualueen suuripiirteinen sijainti punaisella rajattuna.

Alueella on voimassa 15.06.1998 kunnassa hyväksytty ja 11.9.2000/6.9.2002 Hämeen ympäristökeskuksessa vahvistettu Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava (kuva 4), jossa suurin osa alueesta on osoitettu merkinnällä RM eli se on loma- ja matkailupalveluiden aluetta. Lisäksi muutosalueeseen kuuluu yksi RA-lomarakennuspaikka pohjoisessa, neljä venevalkamaa (LV-2) ja maatilan talouskeskus (AM). Osa-alueina yleiskaavassa on osoitettu mm. saunarakennuksien paikkoja (sa) ja aittarakennuksien paikkoja (ait). Lisäksi Hinttolansaarta koskevat merkinnät ma, arvokas kulttuurimaisema-alue sekä ku, kulttuurimaisema-alue.



Kuva 4. Alueella voimassa oleva Pääjärven ranta-alueiden osayleiskaava.

Muutosaluetta koskevat merkinnät yleiskaavassa:

RM/2

LOMA- JA MATKAILUPALVELUJEN ALUE

ALUEEN RANTAVYÖHYKKEELLE (VYÖHYKKEEN SYVYYS 150 M) SAADAAN RAKENTAA YHTEISRANTAISIA KORKEINTAAN 80 KERROSNELIÖMETRIN SUURUISIA LOMA-ASUNTOJA MERKINNÄN RM OIKEALLA PUOLELLA OLEVALLA KAUTTAVIIVALLA (/) EROTETUN LUVUN OSOITTAMAN MÄÄRÄN. RAKENNUSTEN ETÄISYYS RANTAVIIVASTA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 30 m. RAKENNUSTEN OHJEELLINEN SIJAINTI ON OSOITETTU KAAVASSA TÄYTETYLLÄ YMPYRÄLLÄ (O). KUNKIN TILAN RAKENNUSOIKEUS ON MITOITUSTARKASTELUINEEN ESITETTY KAAVASELOSTUKSESSA. LOMA-ASUNTOJEN RAKENNUS-PAIKKOJA EI SAA EROTTAA MAANMITTAUSTOIMITUKSELTA TAI MUUTOIN MUODOSTAA OMIKSI ISENÄISIKSI TILOIKSI. MIKÄLI (RM) MERKINNÄN JÄLKEEN PUUTTUU KAUTTAVIIVA SEKÄ LUKUARVO EI ALUEEN RANTAVYÖHYKKEELLÄ (150m) OLE LOMA-ASUNTOJEN RAKENNUS-OIKEUTTA.

YHTEISELLE RANTAVYÖHYKKEELLE SAADAAN RAKENTAA ERILLISIÄ SAUNARAKENNUKSIA KAAVASSA ERIKSEEN OSOITETTUIHIN KOHTIIN. SAUNARAKENNUSTEN ETÄISYYS RANTAVIIVASTA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 10 m. YHTEISELLE RANTAVYÖHYKKEELLE TULEE OSOITTA RIIITTÄVÄT UIMAPAIKAT JA VENEPAIKAT ALUEEN YHTEISTÄ KÄYTTÖÄ VARTEN.

PISTEKATKOVIIIVALLA RAJATULLA ALUEEN OSALLA ON OSOITETTU VARAUS MAHDOLLISTA LOMA- JA MATKAILUPALVELUJEN LAAJENTAMISRAKENTAMISTA VARTEN. LAAJENTAMISALUEEN SUURIN SALLITTU RAKENNUSOIKEUS KERROSNELIÖMETREINÄ ON OSOITETTU ar-MERKINNÄN VASEMMALLA PUOLELLA OLEVALLA KAUTTAVIIVALLA (/) EROTETULLA LUVULLA (600/ar).

LOMA-ASUNTOJEN ALUE

ALUEELLE SAADAAN MUODOSTAA OMARANTAISIA LOMA-ASUNTOJEN RAKENNUSPAIKKOJA MERKINNÄN RA OIKEALLA PUOLELLA OLEVALLA KAUTTAVIIHVALLA (/) EROTETUN LUVUN OSOITTAMAN MÄÄRÄN. RAKENNUSPAIKAN OHJEELLINEN SIJAINTI SEKÄ SEN TILAN ALUE, JOLLE RAKENNUSPAIKKA KUULUU ON OSOITETTU KAAVASSA TÄYTETYLÄ YMPYRÄLLÄ (O). LISÄKSI KUNKIN TILAN RAKENNUSOIKEUS ON MITOITUS-TARKASTELUINEEN ESITETTY KAAVASELOSTUKSESSA.

ENNEN 01.09.1995 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.

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE

ALUEELLE SAADAAN RAKENTAA MAA- JA METSÄTALOUTTA SEKÄ SIHEN SOVELTUVIA SIVULEINKEINOJA PALVELEVIA ASUNTO-, TUOTANTO- JA TALOUSRAKENNUKSIA.

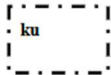
MIKÄLI ALUE ULOTTUU RANTAAN JA RANTAVIIVAN PITUUS ON VÄHINTÄÄN 50 m SAADAAN RANTAAN RAKENTAA YKSI KERROSALALTAAN KORKEINTAAN 25 m² OLEVA SAUNARAKENNUS, JONKA ETÄISYYS RANTAVIIVASTA ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 10 m. KERROSALALTAAN 25 m² SUUREMMAT SAUNARAKENNUKSET ON SIJOITETTAVA VÄHINTÄÄN 20 m ETÄISYYDELLE RANTAVIIVASTA. MUIDEN RAKENNUSTEN ETÄISYYS RANTAVIIVASTA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 50 m.

VENEVALKAMA

ALUEELLE SAADAAN SIJOITTAA KALASTUSTA, VESILIIKENNETTÄ, VENEIDEN SÄILYTYSTÄ JA JÄÄTEITÄ VARTEN TARVITTAVIA TALOUSRAKENNUKSIA, RAKENTEITA, LAITUREITA JA LAITTEITA. ALUE ON TARKOITETTU KYLÄÄ, JAKOKUNTAA TAI MUUTA YHTEISTÄ KÄYTTÖÄ VARTEN. ALUE EI OLE TARKOITETTU KUNNAN, VALTION TAI MUUHUN YLEISEEN KÄYTTÖÖN.

ARVOKAS MAISEMA-ALUE

RAKENNUSTEN SIJOITTELUUN TULEE KIINNITTÄÄ ERITYISTÄ HUOMIOTA. RAKENNUSTEN TULEE OLLA RIITTÄVÄN KAUKANA RANNASTA JA RAKENNUSTEN JA RANNAN VÄLIIN TULEE JÄTTÄÄ RIITTÄVÄ SUOJAPUUSTO.



KULTTUURIMAISEMA-ALUE

ALUEELLA TULEE UUDISRAKENTAMINEN JA PERUSKORJAAMINEN SOPEUTTAA KYLÄKUVAAN JA YMPÄRÖIVÄÄN RAKENNUSKANTAAN. ALUEEN RAKENTAMISPERINNETTÄ TULEE NOUDATTAA JA ALUEEN KYLÄTIET JA RAITIT TULEE SÄILYTTÄÄ ALUEEN LUONTEELLE OMINAISENA. AVOIMET PELTOALUEET TULEE JÄTTÄÄ RAKENTAMISELTA VAPAAKSI.



SAUNARAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA

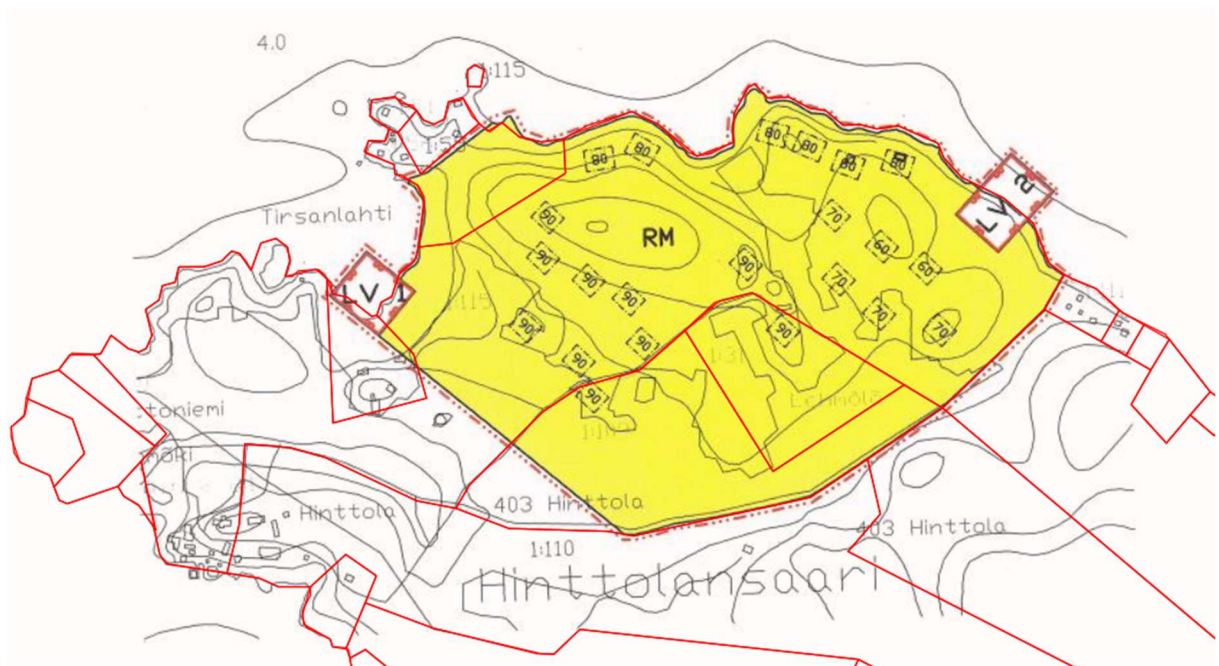
MERKINTÄ OSOITTA ALUEEN OSAN, JOHON SAADAAN RAKENTAA YKSI SAUNARAKENNUS KERROSALALTAAN KORKEINTAAN 25 m² JA JONKA ETÄISYYS RANNASTA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 10 m. SAUNARAKENNUKSEN PAIKKAA EI SAA EROTTAA MAANMITTAUSTOIMITUKSELLA TAI MUUTOIN MUODOSTAA OMAKSI TILAKSEEN.



AITTARAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA

MERKINTÄ OSOITTA ALUEEN OSAN, JOHON SAADAAN RAKENTAA YKSI AITTARAKENNUS KERROSALALTAAN KORKEINTAAN 25 m² JA JONKA ETÄISYYS RANNASTA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 20 m. AITTARAKENNUKSEN PAIKKAA EI SAA EROTTAA MAANMITTAUSTOIMITUKSELLA TAI MUUTOIN MUODOSTAA OMAKSI TILAKSEEN.

Yleiskaavan muutosalueella on osittain voimassa Hinttolan ranta-asemakaava, hyväksytty kvalt 13.2.2006 (kuva 5). Ranta-asemakaavassa on osoitettu RM-alue sekä kaksi venevalkamaa (LV 1 ja LV 2). Ranta-asemakaavakartalle on merkitty yleiskaavaa tarkemmin rakennusoikeudet ja rakennusalat matkailualueen sisällä. Ranta-asemakaavan rantaan osoitetut rakennusalat (6 kpl) ovat toteutuneet mutta takamaan rakennusoikeuksia ei ole käytetty.



Kuva 5. Hinttolan ranta-asemakaava koskee osaa yleiskaavan muutosalueesta.

Aluetta koskevat merkinnät ranta-asemakaavassa:



MATKAILUPALVELUIDEN ALUE

ALUELLE SAA RAKENTAA ENINTÄÄN KAKSI KERROKSISIA PUURAKENTEISIA, HARJAKATTOISIA LOMA-ASUNTOJA, JOIDEN MASSOITTELUN JA VÄRITYKSEN TULEE MUODOSTAA HARMOONINEN KOKONAISUUS.

LOMA-ASUNTOJENRAKENNUSPAIKKOJA EI SAA EROTTAA MAANMITTAUSTOIMITUKSELLA TAI MUUTOIN MUODOSTAA OMIKSI ITSENÄISIÄ TILOIKSI



VENEVALKAMA

ALUEELLE SAADAAN SIJOITTAA VESILIIKENNETTÄ, VENEIDEN SÄILYTYSTÄ JA JÄÄTEITÄ VARTEN TARVITTAVIA TALOUSRAKENNUKSIA, RAKENTEITA, LAITUREITA JA LAITTEITA.

3. Hankkeen taustaa ja tarkoitus

Nykyisen yleiskaavan ja ranta-asemakaavan laatimisen aikoihin saarella on ollut tavoitteena maatilamatkailun kehittäminen ja hirsimökkikylä, mutta nämä suunnitelmat eivät koskaan toteutuneet. Myöhemmin RM-alueella on tehty erinäisiä hallinnanjakosopimuksia, vuokrasopimuksia ja lisämaakauppoja.

Kaavamuutoksen tavoitteena on kaavan yleinen selkiyttäminen ja siirtyminen matkailualueen kaavasta (RM) tavanomaiseen loma-asumiseen (RA). Kaikilla jo rakennetuilla RM-alueen rantarakennuspaikoilla on tavoitteena tavanomaiset omarantaiset RA-paikat ja rakennusoikeuksien maltillinen nosto. Takamaan toteutumattomista rakennusoikeuksista luovutaan kokonaan ja taustamaa osoitetaan tavanomaisella M-merkinnällä maa- ja metsätalousalueena. Korvauksena kaikista takamaan poistuvista rakennusoikeuksista osoitetaan yksi RA-rakennuspaikka nykyisten rakennuspaikkojen itäpuolelle. Myös ylimääräisistä venevalkamista luovutaan. Maatilan talouskeskuksen osalta kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan tilan mahdolliset suoje-luarvot ja ne huomioidaan merkinnässä (AM/s). Nykyisessä yleiskaavassa saareen osoitetut arvokas maisema-alue, kulttuurimaisema-alue sekä luonto-olosuhteiltaan arvokas alue huomioidaan myös muutoksessa.

Länsiosassa Uittoiemessä korjataan kaavassa olevat virheet. Alueella sijaitsee 3kpl tavanomaisia lomarakennuspaikkoja, jotka on jo lohkottu samoihin aikoihin

yleiskaavan laatimisen aikaan. Nykyisessä kaavassa on kuitenkin merkintä RM/4, joka nyt korjataan. Pohjoisessa kaavamuutokseen otetaan mukaan tila 1-148, joka on ostanut lisämaata RM-alueelta. RM-alueen poistuva rakennusoikeus korvataan laajentamalla tilan 1-148 RA-rakennuspaikkaa. Kaavassa huomioidaan lisäksi yhteisöomistuksessa oleva tila 1-147, jolle räätälöidään oma kaavamerkintä. Tällä tilalla on ollut mm. yhteisöllistä toimintaa ja saarelaisten kerhotila.

Kaavamuutosta varten laaditaan luontoselvitys (syksy 2025 ja kevät/kesä 2026). Luontoselvityksen tekee biologi Jouko Sipari. Mahdollisesta arkeologisesta inventoinnista ja rakennusinventoinnista keskustellaan kaavoituksen aikana vastuuseen kanssa. Alueen rakennuskantaa on kuvattu ja kartoitettu myös kaavoittajien toimesta syksyllä 2025.

Yleiskaavan muutoksen jälkeen yleiskaava tulee ohjaamaan nykyisen ranta-asema-kaavan kumoamista. Kumoamisen yhteydessä tavoitteet vielä täydentyvät juridisesti ja teknisesti.

4. Osalliset ja vaikutusten arviointi

Osallisia ovat kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (AKL 62§). Hanke koskee erityisesti tilojen lähimpiä naapureita (maanomistajat tai haltijat ja asukkaat), jotka ovat erityisesti mainittavia osallisia. Kunnan toimielimet sekä Lupa- ja valvontavirasto, Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus, Päijät-Hämeen liitto, Lahden museot (Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo) ja Päijät-Hämeen pelastuslaitos ovat tärkeimmät osalliset viranomaisista.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan mm. rakennetun ympäristön, luonnon, maiseman ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun osalta.

5. Kaavatyön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

Ennen varsinaisen kaavoituksen käynnistymistä pidettiin 8.5.2025 työneuvottelu viranomaisten, kunnan edustajien, konsultin ja maanomistajien kesken. Kaavoittajat ja biologi tekivät Hinttolansaareen maastokäynnin syyskuussa 2025. Marraskuussa 2025 käytiin keskustelut tavoitteista kaikkien maanomistajien sekä hallinnanjakosopimuksien osallisten kanssa. Kaavamuutoksesta on keskusteltu Padasjoen kunnan kanssa loppuvuonna 2025, jolloin on sovittu kaavoituksen tavoitteista. Kaavamuutos

laaditaan niiden periaatteiden mukaisesti, jotka yhteistyössä kunnan kanssa on sovittu.

Kaavan muutosta koskeva luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville kesällä 2026 (AKL 62§ ja 63§). Nähtävilläolosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla/nettisivuilla ja lehtikuulutuksella sekä ilmoitetaan kirjeitse kunnan käytäntöjen mukaisesti. Myös tarvittavat viranomaislausunnot pyydetään tässä vaiheessa. Osalliset voivat jättää kaavaluonnoksesta mielipiteensä (huomautus). Mielipiteet kaavaluonnoksesta tulee osoittaa nähtävilläoloaikana kirjeitse Padasjoen kunnan kirjaamoon osoitteessa Kellosalmentie 20, 17500 Padasjoki tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@padasjoki.fi.

Kaavaehdotus laaditaan saadun palautteen perusteella ja toimitetaan kuntaan arviolta syksyllä 2026. Kaavaehdotus asetetaan vielä 30 vrk ajaksi nähtäville (AKL 65§ ja MRA 19§) sekä pyydetään tarpeelliset lausunnot (vrt. luonnosvaihe). Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta muistutuksen. Muistutukset kaavaehdotuksesta tulee osoittaa nähtävillä oloaikana kirjeitse Padasjoen kunnan kirjaamoon osoitteessa Kellosalmentie 20, 17500 Padasjoki tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@padasjoki.fi.

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

6. Suunnittelija ja yhteystiedot

Suunnittelija on Karttaako Oy: DI Jarmo Mäkelä (os. Metsontie 41, 48220 Kotka, p. 0400 220082) ja FM Susanna Mäkelä (p. 045 1371 544). Sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@karttaako.fi

Kunnan yhteyshenkilö on rakennustarkastaja Osmo Knaapi (os. Kellosalmentie 20, 17500 Padasjoki, p. 040 035 5719, sähköposti osmo.knaapi@padasjoki.fi).