

PADASJOEN KUNTA

Vähä-Kauppilan ranta-asemakaava

Tilalla Vähä-Kauppila 576-414-2-95

Selostusosa 27.1.2026 (ehdotus)



Maisemaa Kovero-järven rannalta, maisemallisesti arvokkaan kallion päältä.



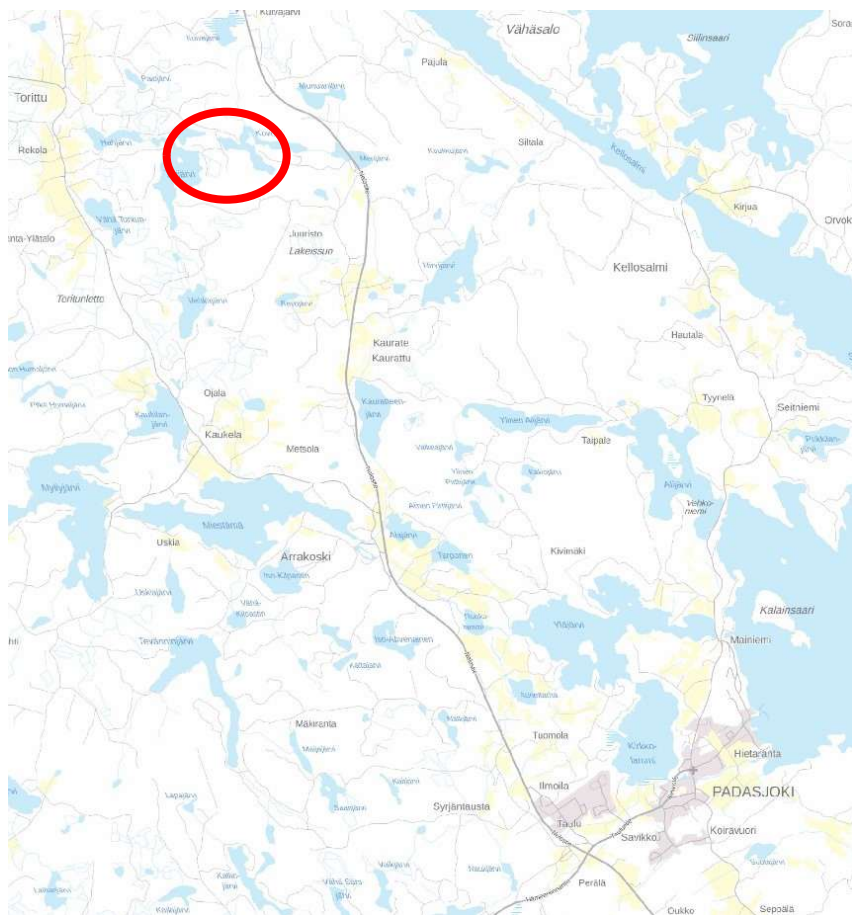
DI Jarmo Mäkelä
Metsontie 41
48220 Kotka
0400 220082

jarmo.makela@karttaako.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

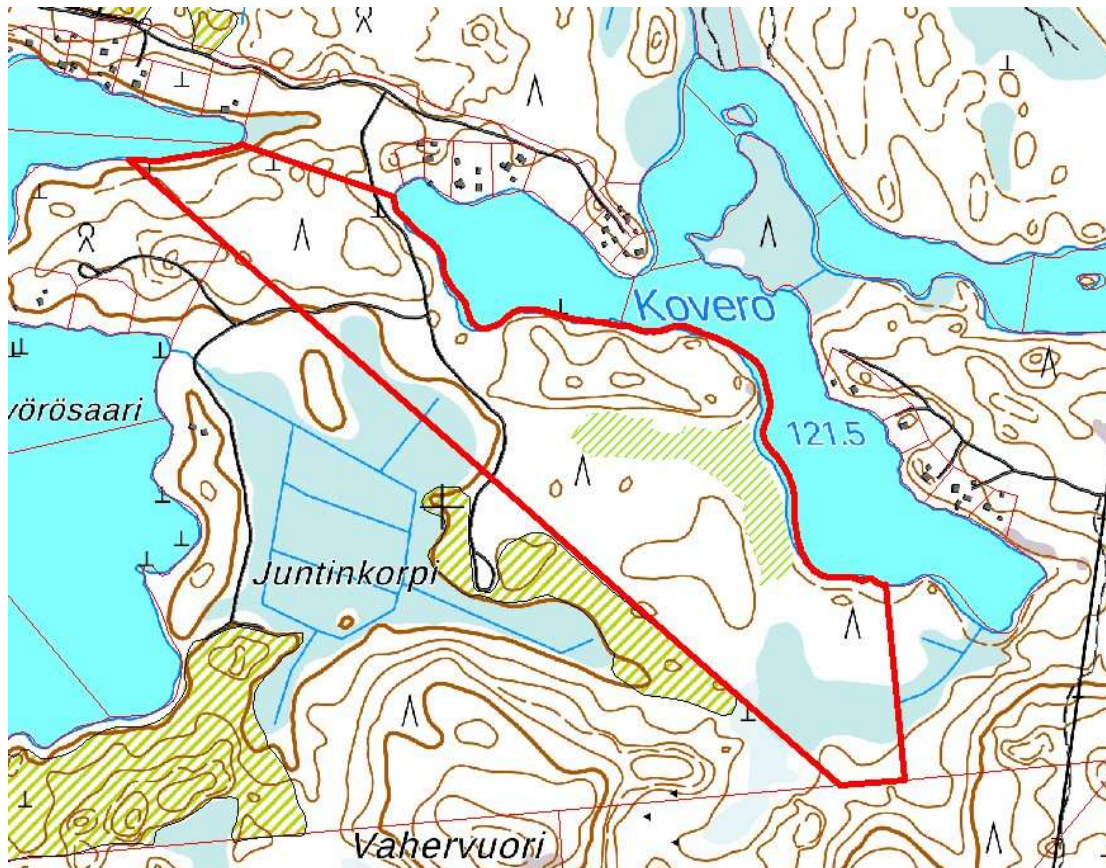
1.1 Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu yksittäisestä tilasta Padasjoen kunnassa, noin 12 kilometriä keskustasta pohjoiseen (kuva alla). Suunnittelualue sijaitsee enimmäkseen Koveron järven rannalla, mutta pieni osa-alue alueen luoteisosasta kuuluu Tihjärven rantaan. Koko alueella on rantaviivaa Koveron puolella 1007 metriä ja Tihjärven puolella 153 metriä. Suunnittelualue on yksityisten maanomistajien omistuksessa. Alueella ei ole nykyisin voimassa olevaa asema- tai yleiskaavaa ja maanomistajien tavoitteena on osoittaa alueelle mitoituksen mukainen rakennusoikeus laatimalla sinne ranta-asemakaava.



Kartalla suunnittelualan yleispiirteinen sijainti Padasjoen kunnan luoteisosassa (ympyröity punaisella).

Suunnittelukohteena on Vähä-Kauppilan tila 576-414-2-95, jolla on rantaviivaa yhteensä 1160 metriä eli yli kilometrin verran (ks. kuva kiinteistörajoista seuraavalla sivulla). Suunnittelualan pinta-ala on noin 26 hehtaaria. Ranta-asemakaavan niin kutsuttu vaikutusalue on hieman edellistä laajempi. Vähä-Kauppilan tila on muodostettu lohkomisen yhteydessä. Se lohkottiin 14.3.2017 kantatilasta 576-414-2-14 nimeltään Kauppila. Kiinteistö on äskettäin siirtynyt uusille omistajille, joiden toimesta on käynnistetty ranta-asemakaavan laatiminen.



Ranta-asemakaavan suunnittelualan sijainti kartalla. Suunnittelualan muodostaa Vähä-Kauppiilan tila 576-414-2-95 (rajattu punaisella).

Suunnittelualue on nykyisin kokonaan rakentamaton metsäpalsta, eikä siellä ole voimassa yleis- tai asemakaavaa. Tilalla on tehty äskettäin laajoja uudistus- ja päätehakkuita. Ainoastaan Koveron ja Tihjärven rantavyöhykkeellä sekä suunnittelualueen laidoilla ympäristö on edelleen ihmistoiminnan muokkaamatonta.

Alueelle on laadittu luontoselvitys ennen kaavaluonnosvaihetta. Laji.fi-sivustolla suunnittelualueelta ei ole havaintoja. Alueelta ei ole myöskään aiempia selvityksiä. Luontoselvitystä on luonnosvaiheen jälkeen täydennetty kesällä 2025 (ks. liitteet).

1.2 Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on osoittaa tavanomaisen rantamitoituksen mukaiset rakennuspaikat tilalleen. Vähä-Kauppiilan koko tila on nykyisin rakentamaton. Lähialueella on voimassa useita ranta-asemakaavoja, muun muassa Koveron järven vastarannalla ja Tihjärven puolella lännessä. Mitoituksen laskemisessa käytetään apuna Autoisten osayleiskaavassa käytettyä muunnosperiaatetta. Kaavan mitoitusperusteena on käytetty 5 loma-asuntoa / muunnettu rantakilometri myös muun muassa Tihjärven ranta-asemakaavassa lähistöllä.

1.3 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus	1
1.2	Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet	2
1.3	Sisällysluettelo.....	3
1.4	Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista	3
2	LÄHTÖKOHDAT.....	4
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	4
2.12	Rakennettu ympäristö ja muinaisjäännökset	7
2.13	Maanomistus	7
2.2	Suunnittelutilanne.....	7
2.21	Maakuntakaava.....	7
2.22	Yleiskaava	8
2.23	Ranta-asemakaava	8
2.24	Rakennusjärjestys	8
2.25	Rakennuskiellot.....	8
2.26	Pohjakartta.....	8
3	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	8
3.1	Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset	8
3.2	Ranta-asemakaavan tavoitteet	9
3.3	Tutkitut vaihtoehdot	9
3.4	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
4.1	Yhteenveto ja mitoitus.....	10
4.11	Kokonaismitoitus	10
4.2	Aluevaraukset.....	11
4.21	Korttelialueet (RA	11
4.22	Tiealueet	12
4.23	Maa- ja metsätalousalueet, maisemakohteet	12
4.3	Tekninen huolto.....	12
4.31	Vesihuolto	12
5.1	Suhde maakuntakaavaan	13
5.2	Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	13
5.3	Vaikutukset kulttuuriympäristöön.....	13
5.4	Vaikutus luonnonarvoihin ja maisemakuvaan.....	13
5.5	Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys.....	14
5.6	Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät.....	14
5.7	Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen.....	14
	Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista	14

1.4 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 27.1.2026
2. Luontoselvitysraportti (Ekotoni Ky, biologi Jari Hietaranta, 18.11.2024)
3. Maastotarkastusraportti, arkeologia (Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, 15.10.2024)
4. Luontokartoituksen tarkistukset 2025 (Ekotoni Ky)
5. Kaavan laatijan vastineet luonnosvaiheen palautteeseen 22.12.2025
6. Asemakaavan tilastolomake (ehdotusvaiheessa)

- Ranta-asemakaavakartta 1:5000 / Ranta-asemakaavan merkinnät ja määräykset

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

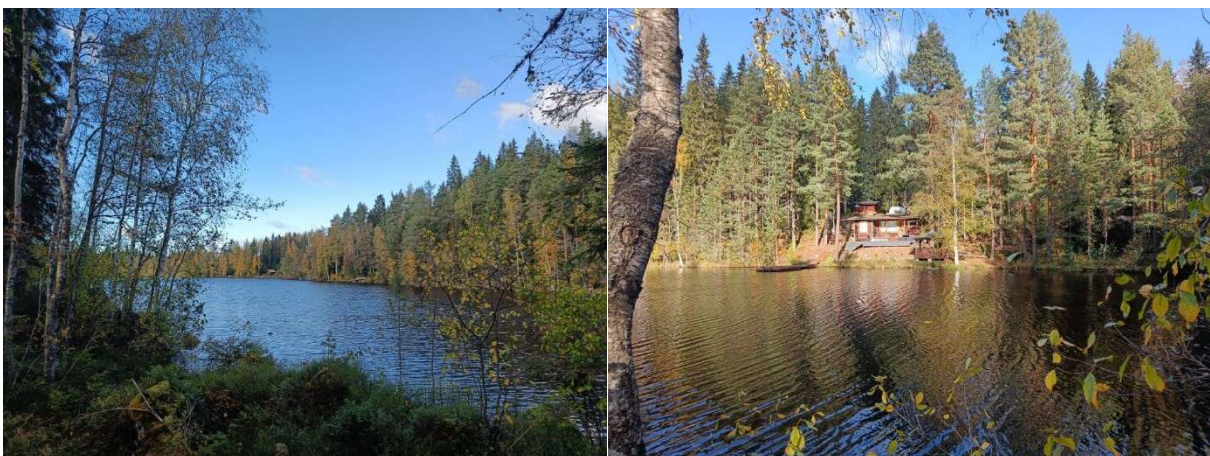
2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Koko alueella on rantaviivaa Koveron puolella 1007 metriä ja Tihjärven puolella 153 metriä. Tihjällä on tehty äskettäin (loppukesällä 2024) laajoja uudistus- ja päätehakkuita, minkä seurauksena maisema on muuttunut merkittävästi etenkin tilan keskiosissa. Ranta-alueilla on edelleen puustoa ja mm. kallioinen alue Koveron eteläpuolella on jäänyt hakkuiden ulkopuolelle.



Kuva 4. Ilmakuvaa alueelta. Kuvasta erottuvat metsät ja vanhemmat hakkuuaukot. Uudet hakkuut eivät vielä näy tällä kartalla. Lähde: Padasjoen karttapalvelu.

Alueella tehtiin kaavoittajan toimesta alustavaa luonnon ja maiseman tarkastelua 3.10.2024.



Tihjärven rantaa, josta pieni osa kuuluu Vähä-Kauppin tilaan. Vastarannan naapurit ovat täällä melko lähellä.



Tilan keskiosassa on tehty äskettäin uudistushakkuita, joiden seurauksena maisema on muuttunut merkittävästi.



Koveron rantaa tilan eteläisemmässä osassa. Täällä maasto on suhteellisen alavaa.



Kallioinen alue Koveron rannalla. Oikealla näkyy maisemallisesti paikallisesti merkittävä kallioalue.

Rakennettavuudeltaan parhaat paikat löytyvät Koveron rannalta, hieman kallioisemmalta alueelta, jossa ranta on vähemmän rehevää ja alavaa.



Tilan pohjoisosan Koveron järven ranta-alueetta. Vastarannan naapurit ovat melko kaukana.

Alueen luontoarvot on inventoitu tarkemmin kaavahanketta varten laaditussa **luontoselvityksessä** syksyn 2024 aikana (biologi Jari Hietaranta). Luontoselvityksessä on kiinnitetty erityistä huomiota ranta-alueeseen ja uusien rakennuspaikkojen mahdollisiin sijoittamispaikkoihin. Selvityksen raportti valmistui 18.11.2024 ja se löytyy kaavan liitteistä. Alla on lainauksia raportista ja sen yhteenvedosta:

Kiinteistön alue on suurelta osin metsätalouskäytössä olevaa aluetta. Alue rajoittuu Kovero-järveen ja kortteleiden eteläpuolella on tuore hakkuualue. Myös suunniteltujen kortteleiden alueella on toteutettu harvennushakkuuta ja maaperässä niissä näkyi laajasti metsäkoneen jälkiä. Metsä on perusrakenteeltaan kuusi- ja mäntyvaltaista tuoretta sekametsää ja kuivempaa mäntyvaltaista kangasta.

Hankealue on metsätalouskäytössä, kuusi- ja mäntyvaltaista rantametsää ja kalliometsää. Hankealueella ei havaittu vesilailla (11 §) tai luonnonsuojelulailla (64 §) suojeltuja luontotyyppejä eikä LSL 64 § mukaisia elinympäristöjä.

Hankealueella ei ole Lajitietokeskuksen rekisteritietoihin merkittyjä eikä maastokäynnillä havaittuja uhanalaisten, suojeltujen tai luontodirektiivin liitteeseen IV(a) kuuluvien kasvilajien esiintymiä tai niiden elinympäristöjä.

Hankealueella ei havaittu liito-oravan jätöksiä ja potentiaaliasia elinpiirejään ei löydetty. Maastokäynnillä ei kaava-alueella havaittu viitasammakolle soveltuvia elinympäristöjä.

Alue oli suurelta osin intensiivisessä metsätalouskäytössä olevaa kosteahko tai kuivahkoa kuusi- ja lehtipuuvaltaisa kangasmetsää ja aluetta oli hiljattain harvennettu. lehtipuuston määrä on pieni, erityisesti kookasta lehtipuustoa on niukalti.

Alue ei kuulu viimeisten tietojen perusteella suden reviiriin. Alue ei ollut saukolle soveltuvaa elinympäristöä eikä alueelta ole ollut aikaisempia havaintoja lajista.

Luontoselvitystä on luonnosvaiheen jälkeen kesällä 2025 täydennetty mm. kasvilajien, liito-oravan, viitasammakon ja linnuston osalta. Selvityksessä (ks. liite 4) todetaan, että hankealueella ei havaittu vesilailla tai luonnonsuojelulailla suojeltuja luontotyyppejä. Hankealueella ei ole Lajitietokeskuksen rekisteritietoihin merkittyjä eikä maastokäynnillä havaittuja uhanalaisten, suojeltujen tai luontodirektiivin liitteeseen IV(a) kuuluvien kasvilajien esiintymiä. Hankealueella ei havaittu liito-oravan jätöksiä ja alue ei kuulu lajin elinpiiriin. Maastokäynnillä ei havaittu viitasammakolle soveltuvia elinympäristöjä eikä sammakkoja tai niiden poikasia. Alueella havaittu lintulajisto (5 lajia) oli metsäluonnolle tyypillistä ja lajimäärä vähäinen. Uhanalaisia,

direktiivilajistoa tai Suomen suojeltavia vastuulajeja ei havaittu. Kaavan suunnittelualueelta ei siis ole löydetty sellaisia luonnonarvoja, jotka vaikuttaisivat kaavoitukseen, lukuun ottamatta jo luonnoksessa esitettyä maisemallisesti arvokasta kallioaluetta (ma).

2.12 Rakennettu ympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelun kohteena oleva Vähä-Kauppilan tila on muodostettu lohkomisen yhteydessä. Se lohkottiin 14.3.2017 kantatilasta 576-414-2-14 Kauppila. Kiinteistö on äskettäin siirtynyt uusille omistajille, joiden toimesta on käynnistetty ranta-asemakaavan laatiminen. Suunnittelualue on nykyisin kokonaan rakentamaton metsäpalsta, eikä siellä ole rakennuskantaa. Koveron järven vastarannalla sekä Tihjärven puolella on useita lomarakennuksia (ks. maastokartta s. 2). Uudet rakennuspaikat pyritään sijoittamaan niin etteivät ne häiritse vastarannan mökkiläisiä.

Alueelle kuljetaan Juntinkorventietä pitkin. Suunnittelualue ei ole keskitetyn kunnallistekniikan piirissä.

Suunnittelualueella ei ole nykyisten tietojen perusteella muinaisjäännöksiä. Alueellisen vastuumuseon (Lahden museot, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo) arkeologi teki alueelle tarkastuskäynnin 8.10.2024. Tarkastusraportissa (ks. liite) todetaan, että suunnittelualueella ei pitäjänkartassa (1840-luku) eikä peruskartastossa (1965) ole mitään historiallisen ajan toimintaan viittaavaa. Raportin johtopäätöksiä lainaten: *tarkastuksessa ei tehty havaintoja muinaismuistolain (295/1963) suojaamista tai muista suojelua edellyttävistä kohteista. Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, ettei kaavahankkeelle ole olemassa esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta.*

2.13 Maanomistus

Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

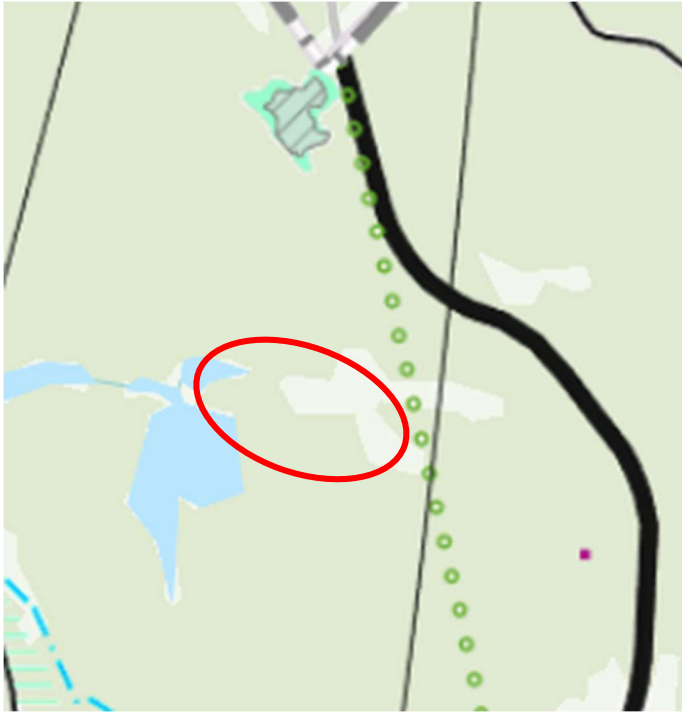
2.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niihin liittyvät erityiskysymykset on käsitelty maakuntakaavoituksen yhteydessä.

2.21 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Varsinaisella suunnittelualueella ei ole maakuntakaavassa merkintöjä (ks. kuva alla). Hieman suunnittelualueen itäpuolelta kulkevat ulkoilureitti Vähä-Kelkute - Padasjoki – Kuhmoinen (ur 35, vihreä katkoviiva), 110 kV voimajohto Kurhila - Padasjoki – Kuhmoinen (z18, kapea musta viiva) sekä valtatie VT 24 Vääksey – Jämsä (vt1, paksu musta viiva).

Suunnittelualueella ei ole merkintöjä myöskään tekeillä olevan maakuntakaavan 2060 luonnoksessa.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä, jossa suunnittelualue on osoitettu likimäärin punaisella ympyrällä.

2.22 Yleiskaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu yleiskaavoja.

2.23 Ranta-asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavoja.

2.24 Rakennusjärjestys

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

2.25 Rakennuskiellot

Alueelle ei ole tehty rakennuskieltopäätöksiä.

2.26 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana käytetään tätä hanketta varten laadittua karttaa (Maanmittauspalvelu Puttonen Oy sekä Maanmittauslaitoksen avoimet aineistot). Pohjakartan hyväksyy prosessin aikana Lahden kaupunki.

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset

Kaavahankkeen taustoja on selvitetty suunnitelman alussa.

- Kaavoituksen käynnistämispäätös ja kaavoittajan valinta (elokuu 2024).

- Maastokäynti ja alustavat neuvottelut maanomistajien kanssa syys-lokakuussa 2024.
 - Luontoselvityksen maastotyöt ja raportti syksyllä 2024.
 - Kaavaluonnos ja OAS maanomistajalle kommenteille joulukuussa 2024.
 - Kaavoittaja toimittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuntaan tammikuussa 2025 yhdessä kaavaluonnoksen kanssa (AKL 74§).
-

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos** asetetaan yleisesti nähtäville ja osallisilla on mahdollisuus antaa niistä palautetta 4.3.2025 - 3.4.2025. Nähtävillä pitämisestä ja asemakaavan vireilletulosta (AKL 62 ja 63§) tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla/ nettisivuilla ja lehtikuulutuksella sekä ilmoitetaan kirjeitse kunnan käytäntöjen mukaisesti. Myös tarvittavat lausunnot pyydetään tässä vaiheessa (Hämeen ELY-keskus, maakuntaliitto, maakuntamuseo, tekninen lautakunta, kunnanhallitus).

- Luontoselvityksen täydennys kesällä 2025.

-> Kaavaehdotus laaditaan saadun palautteen perusteella ja toimitetaan kuntaan alkuvuonna 2026.

- **Asemakaavaehdotus** asetetaan yleisesti nähtäville (MRA 27§) ja siitä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot, arviolta alkuvuonna 2026.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.

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

- Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä asemakaavaehdotus (tavoite keväällä 2026). Päätöksestä on mahdollista valittaa hallinto-oikeuteen.

3.2 Ranta-asetakaavan tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on osoittaa tavanomaisen rantamitoituksen mukaiset lomarakennuspaikat tilalleen. Osoitettavien rakennuspaikkojen määrä on mitoituslaskelmien perusteella neljä. Vähä-Kauppilan koko tila on nykyisin rakentamaton. Lähialueella on voimassa useita ranta-asetakaavoja, muun muassa Koveron järven vastarannalla ja Tihjärven puolella lännessä. Mitoituksen laskemisessa käytetään apuna Auttoisten osayleiskaavassa käytettyä muunnosperiaatetta. Kaavan mitoitusperusteena on käytetty 5 loma-asuntoa / muunnettu rantakilometri myös muun muassa Tihjärven ranta-asetakaavassa lähistöllä.

Kaavoituksen yhteydessä alueelle laaditaan luontoselvitys ja uusi pohjakartta. Rakennetun ympäristön, rakennettavuuden, maaston ja maiseman osalta tehdään kattavat maastotyöt kaavoittajan osalta. Rakennetun kulttuuriympäristön asiantuntijan käytöstä sovitaan tarvittaessa erikseen, mutta tälle on tuskin tarvetta, sillä kyseessä on rakentamaton tila. Kulttuuriympäristön ja myös muinaisjäännösten osalta nojaututaan olemassa oleviin selvityksiin ja maakuntamuseon neuvontaan. Kunta toimittaa olemassa olevia vesijohto- ja viemäriinjoja koskevat tiedot sekä niitä koskevat suunnitelmat.

3.3 Tutkitut vaihtoehdot

Kaavaratkaisun pohjaksi on laadittu vaihtoehtoisia ratkaisuja uuden rakennusoikeuden määrän ja rakennuspaikkojen sijoittelun kannalta. Lähimmät vastarannan asukkaat, maisemalliset arvot, luonnonarvot ja maastonmuodot sekä rakennettavuus on otettu huomioon rakennuspaikkojen sijoittelussa.

Kaavaluonnoksen kuulemisvaiheen aikana viranomaisilta, naapureilta ja muilta osallisilta saatu palaute on pyritty ottamaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa (ks. palaute ja vastineet liitteinä).

3.4 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Asukkaat, yritykset ja yhdistykset

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

Luottamuselimet

- kunnanvaltuusto, kunnanhallitus
- tekninen lautakunta

Viranomaiset ja muut yhteistyötahot

- Lupa- ja valvontavirasto
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo

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

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yhteenveto ja mitoitus0

4.11 Kokonaismitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 261 632 neliometriä eli noin 26 hehtaaria. Vähä-Kauppilan tilan todellisen rantaviivan pituus suunnittelualueella on Koveron puolella 1007 metriä ja Tihjärven puolella 153 metriä.

Ranta-asemakaavan pinta-alat jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

Alue	Kortteli	m ²	e	Rakennusoikeus, k-m ²
RA	1	10 283	0,035	2 * (100 + t80) = 360
RA	2	9139	0,039	2 * (100 + t80) = 360
M	-	242 210	-	-
Yht.		261 632	0,003	720

Kaavalla esitetään suunnittelualueelle uutta rakennusoikeutta yhteensä 720 k-m² kunnan rakennusjärjestyksen, ympäristönäkökohtien, maastotarkastelujen ja alueen tulevien omistajien todennäköisten tarpeiden perusteella. Alueen kokonaistehokkuus säilyy kaavamuutoksesta huolimatta hyvin väljänä (e=0,0028 pyöristettynä 0,003).

Vähä-Kauppilan tila on muodostettu lohkomisen yhteydessä. Se lohkottiin 14.3.2017 kantatilasta 576-414-2-14 nimeltään Kauppila, joka puolestaan rekisteröitiin 19.5.1931. Vuonna 2017 Kauppilan tila jaettiin useaan kookkaaseen lohkotilaan, joita voidaan käsitellä mitoituksen osalta

itsenäisinä kokonaisuuksina. Näin toimittiin myös Tihjärven ranta-asemakaavassa naapuritulalla. Vähä-Kaupplan tilasta ei ole erotettu niin sanottuja rasittavia rantarakennuspaikkoja.

Ranta-asemakaavaratkaisun kokonaismitoitus on siis yhteensä 4 lomarakennuspaikkaa, jotka ovat omarantaisia. Tilalla on mitoituksessa huomioitavaa todellista rantaviivaa yhteensä 1160 metriä sekä muunnettua rantaviivaa yhteensä 850 metriä (Auttoisten osayleiskaavassa käytetty muunnosperiaate). Rakentamistiheydeksi muodostuu pyöristetysti noin 4,7 rantarakennuspaikkaa/muunnettu km. Mitoitus on kuntaan aiemmin muualle laadittujen yleiskaavojen ja ranta-asemakaavojen mukainen.

Keskimääräinen RA-rakennuspaikkojen koko on noin puoli hehtaaria. Tilastolomake on liitteenä (ehdotusvaiheessa). Rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi RA-kortteleissa on osoitettu kunnan rakennusjärjestystä, lähialueen yleis- ja ranta-asemakaavoja sekä pinta-aloja myötätillen 180 k-m². Rakennusoikeuksien määrissä ja kerrosluvuissa on korttelikohtaisesti otettu huomioon myös alueen rakennettavuus, vastarannan läheisyys sekä lähiympäristön maankäyttö.

4.2 Aluevaraukset

4.21 Korttelialueet (RA)

Loma-asuntojen korttelialueilla (RA) sallitaan 100 neliöisen lomarakennuksen sekä yhteensä 80 neliön talousrakennusten rakentaminen. Kaavassa osoitetaan yhteensä kaksi RA-korttelia, joilla on yhteensä neljä tonttia.

Kaavaan on ehdotusvaiheessa lisätty rakennusalat, joiden etäisyys rannasta on vähintään 25 metriä. Saunan saa rakentaa lähemmäs, kuitenkin vähintään 10 metrin päähän rannasta. Lisäksi rannassa on 10 metrin levyinen istutettava tai puustoisena säilytettävä alueen osa.

Kaavassa kokonaan uusia RA-rakennuspaikkoja on esitetty neljä kappaletta. Parhaiten rakentamiseen soveltuvat paikat löytyvät useimmiten rakennuspaikkojen keskivaiheilta, jos maasto on pääosin hyvin rakentamiseen soveltuvaa. Rakennuspaikkojen lukumäärä perustuu mitoitustilastukseen, Auttoisten osayleiskaavassa käytetty muunnosperiaate (ks. kohta 4.11).

Kaavaa-alueen rakentamista koskevat seuraavat yleiset määräykset:

Ennen rakentamisluvan myöntämistä/kiinteistön muodostusta tontit on paalutettava maastoon. Radonhaitan torjuntaan on varauduttava korjaus- ja uudisrakentamisessa.

Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusasetman, 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.

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

Saunarakennuksen enimmäisharjakorkeus saa olla enintään 3,5 metriä. 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.

4.22 Tievalueet

Rakennuspaikat on sijoitettu siten, että niille on mahdollista rakentaa tieyhteys helposti nykyistä tietä hyödyntäen. Jo olemassa olevat tiealueet on osoitettu nykyisille paikoilleen. Uudet tieyhdydet tonteille on osoitettu ohjeellisina.

4.23 Maa- ja metsätalousalueet, maisemakohteet

Kaavassa osoitetaan kortteleiden ulkopuolinen alue maa- ja metsätalousalueena (M). Rakennusjärjestystä mukaillen, rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu. Alueen viihtyisyyden ja rantamaiseman kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.

Kaavassa osoitetaan yksi maisemallisesti arvokas alue (merkintä ma) Koveron länsirannan kalliolle. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

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 (kunnan rakennusjärjestys).

4.3 Tekninen huolto

4.31 Vesihuolto

Kaavaan sisältyvät seuraavat vesi- ja jätehuoltoa koskevat yleiset määräykset:

Vesi- ja jätevesihuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti. Alueen tonteille rakennetaan omat kaivot tai vesi johdetaan yhteiskaivoista. Rakentamisluvan yhteydessä on osoitettava, että tonteille on saatavilla laatuvaatimukset täyttävää talousvettä.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Kattovesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön vaan niitä tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan

Suunnittelualueella ei ole merkintöjä Päijät-Hämeen maakuntakaavassa tai tekeillä olevan maakuntakaavan 2060 luonnoksessa.

5.2 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Alueella ei ole yleiskaavaa. Kaavaratkaisu ja mitoitus ovat täysin kunnan yleiskaavallisten periaatteiden mukaisia. Kun alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on suunnittelussa otettava huomioon myös mitä alueidenkäyttölaki sanoo yleiskaavan sisältövaatimuksista (AKL 39 §):

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

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

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

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

5.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Tila on nykyisin rakentamaton eikä siellä ole kulttuuriympäristöllisiä arvoja, joille seuraisi kaavasta vaikutuksia. Maisemallisesti suunnittelualue on muokkaantunut nykyiseen muotoonsa metsätaloustoiminnan seurauksena.

5.4 Vaikutus luonnonarvoihin ja maisemakuvaan

RA-korttelialueet sijoittuvat alueille, jotka ovat rakennettavuuden, maiseman ja luontoarvojen kannalta sopivia. Alueelle laaditun luontoselvityksen tulokset ja suositukset on huomioitu kaavaratkaisussa. Kaavan seurauksena luonnonoloissa ja maisemakuvassa ei tapahdu erityisiä muutoksia, sillä alueella on jo suoritettu mittavia hakkuita. Varsinaista koskematonta luontoa on siis alueella hyvin vähän jäljellä. Myöskään alueella tehdyssä luontoselvityksessä ei löydetty arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisia lajeja.

Maiseman kannalta paikallisesti merkittävä kallioalue jätetään rakentamisen ulkopuolelle ja osoitetaan omalla ma-merkinnällä kaavassa. Vaikutukset järvimaisemaan ja vastarannan naapurisiin on pyritty minimoimaan rakennuspaikkojen sijoittelulla.

5.5 Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys

Vesistölle jää edelleen pitkiä rakentamisesta vapaita alueita. Mitoituksen osalta on tukeuduttu muun muassa kunnassa lähialueilla voimassa oleviin yleiskaavoihin ja ranta-asemakaavoihin. Alueella ei ole varsinaista yleistä virkistyskäyttöä, mutta alueella virkistäytyminen on tulevaisuudessakin mahdollista jokaisenoikeuksien rajoissa.

5.6 Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät

Liikennejärjestelyihin kaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Alueelle on jo olemassa osittainen tieyhteys ja uusien rakennuspaikkojen liittymät on mahdollista rakentaa tältä samalta tieltä. Kaavakartalla on osoitettu ohjeellisina tiealue sekä korttelialueiden liittymien paikat. Uusien rakennuspaikkojen myötä liikennemäärät tulevat kasvamaan jonkin verran.

Alueelta ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä.

5.7 Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen

Kunnalle ei koidu kustannuksia kaavahankkeen johdosta. Ranta-asemakaavan toteuttamisesta ja rakentamisesta tulevaisuudessa vastaavat yksityiset maanomistajat. Kaavahanke tukee kunnan elinvoimaisuutta. Maanomistajat toteuttavat kaavan rakentamalla tai myymällä aluetta harkintansa mukaan. Kunta seuraa kaavan toteuttamista rakentamislupamenettelyn yhteydessä rakennusvalvonnan avulla.

KARTTAAKO OY

DI Jarmo Mäkelä
Metsontie 41
48220 Kotka
0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

Avustava suunnittelija:
FM Susanna Mäkelä
0451371544
susanna.makela@karttaako.fi

Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 27.1.2026
2. Luontoselvitysraportti (Ekotoni Ky, biologi Jari Hietaranta, 18.11.2024)
3. Maastotarkastusraportti, arkeologia (Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, 15.10.2024)
4. Luontokartoituksen tarkistukset 2025 (Ekotoni Ky)
5. Kaavan laatijan vastineet luonnosvaiheen palautteeseen 22.12.2025
6. Asemakaavan tilastolomake (ehdotusvaiheessa)

- Ranta-asemakaavakartta 1:5000 / Ranta-asemakaavan merkinnät ja määräykset