PADASJOEN KUNTA

PÄIJÄNTEEN RANTA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Tiloilla Ranta-Saarela 576-409-10-74 ja Saarela 576-409-10-57

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 20.10.2026 (ehdotus hyväksyntään)

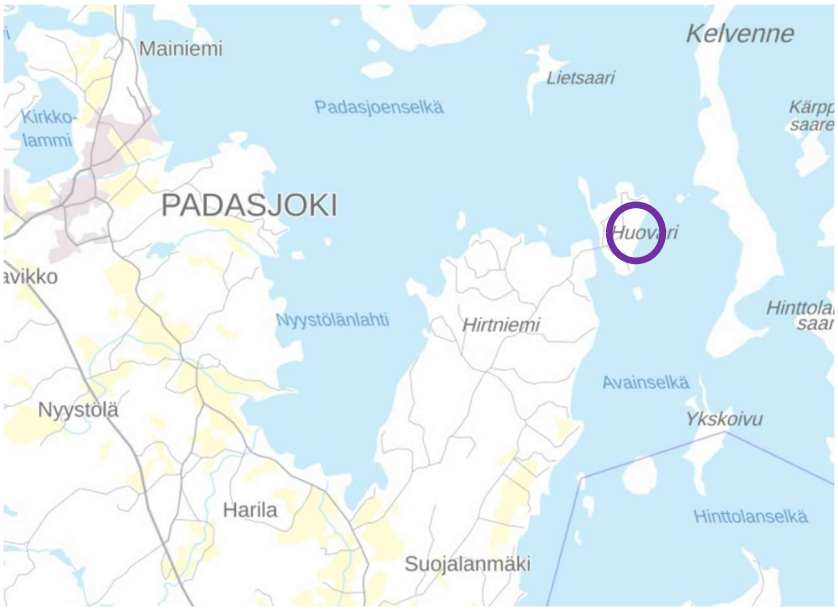
Aloite, hakija

Maanomistajat ovat pyytäneet Padasjoen kuntaa korjaamaan kaavan kiinteistöjensä osalta. Kaavatyö käynnistyi teknisen johtajan tilattua muutostyön Karttaako Oy:ltä (viranhaltijapäätös 13.01.2026).

Padasjoen kunnanhallitus on todennut aiemmin päätöksissään Khall. 21 § 3.2.2014, Khall. 57 §17.3.2014 ja Khall. 98 § 16.6.2014, että Saarelan RN:o 576-409-10-57 kaavan korjaaminen suoritetaan myöhemmin osayleiskaavan tarkastelun yhteydessä. Muutostyö koskee myös naapurikiinteistöä Ranta-Saarela 576-409-10-74.

1. Suunnittelualue

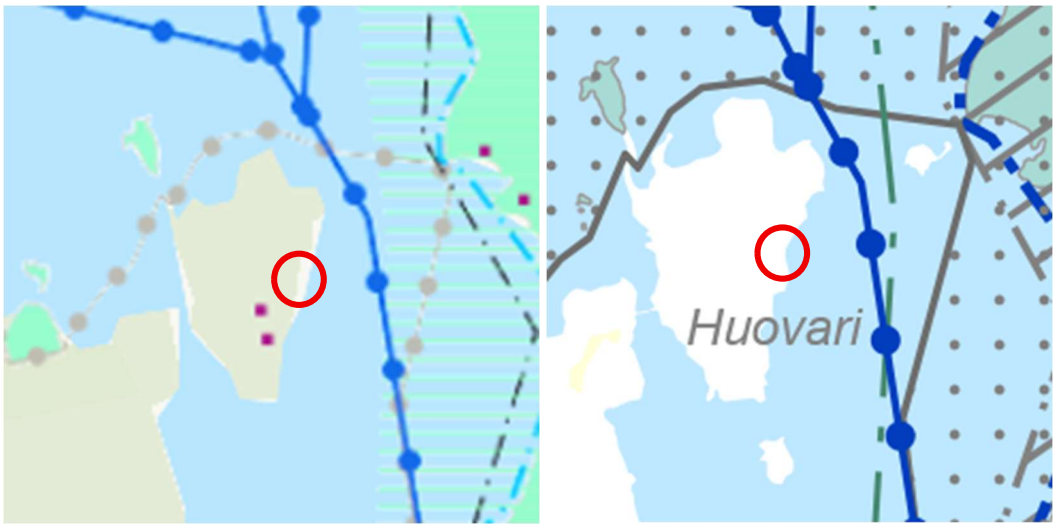
Yleiskaavan muutos koskee tiloja Ranta-Saarela 576-409-10-74 ja Saarela 576-409-10-57 Päijänteen rannalla Huovarin saaressa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria. Rantaviivaa alueella on yhteensä noin 125 metriä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti kunnassa on kuvassa 1 osoitettu violetilla ympyrällä:



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti Padasjoen kunnassa Huovarin saaren itäosassa.

2. Kaavoitustilanne

Padasjoen alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (kuva 2a), 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 (kuva 2b) ei ole osoitettu uusia merkintöjä alueelle.



Kuvat 2a ja 2b.Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (vas.) ja maakuntakaavan 2060 luonnos (oik.) Huovarin saaren 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, jossa kaavamuutosalueella on asuinpientalojen alue (AO). Lisäksi alueella on maa- ja metsätalousaluetta (M). Nykyisessä kaavassa (kuva 3) on osoitettu AO-merkinnällä rakennuspaikka vain kiinteistölle 576-409-10-74, sillä kaavan suunnittelussa on käytetty virheellistä kartta-aineistoa (kuva 5) ja kiinteistö 576-409-10-57 on jäänyt ilman sille kuuluvaa rakennuspaikkamerkintää ja siten rakennusoikeutta.

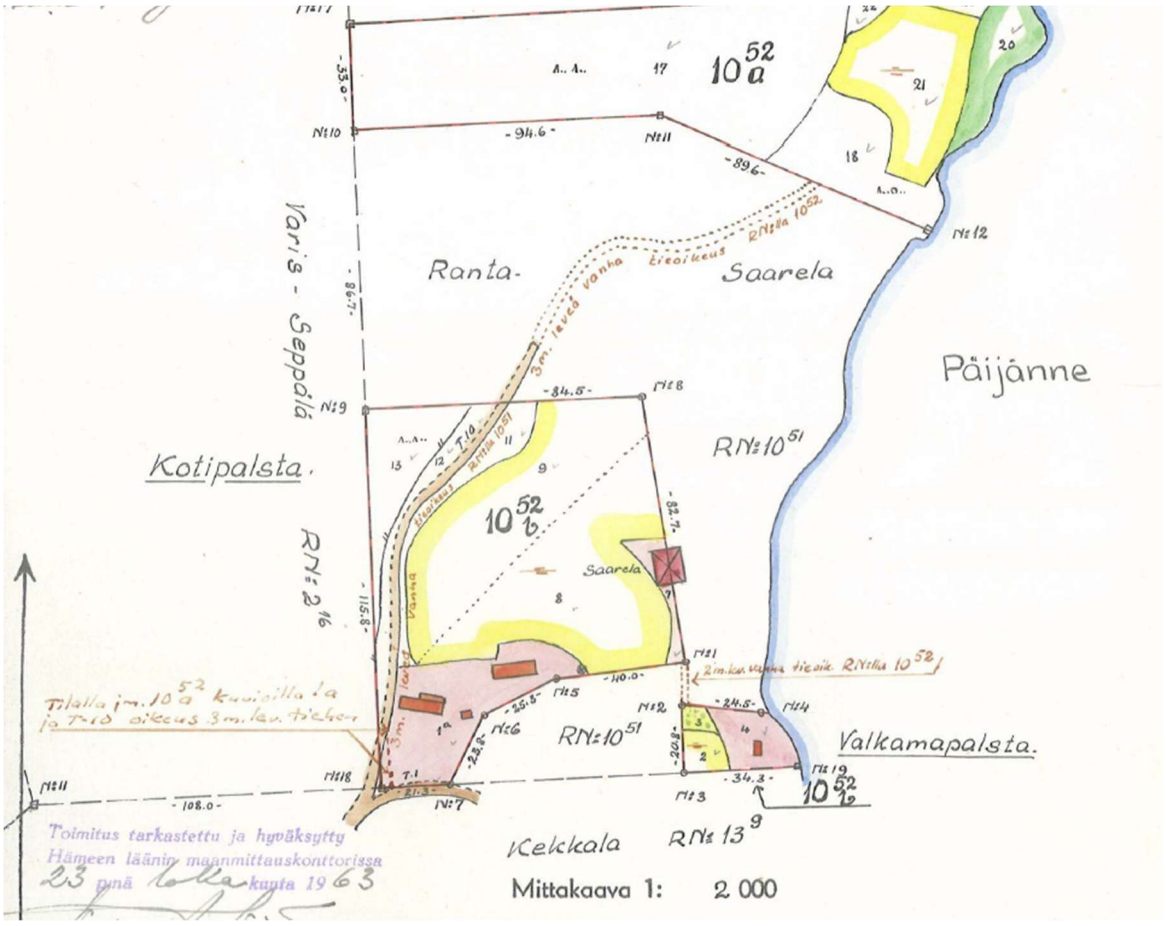


Kuva 3. Alueella voimassa oleva osayleiskaava. Muutosalueen suuripiirteinen rajaus keltaisella. Sinisellä pallolla on osoitettu virheellisesti vain yksi rakennuspaikka alueelle.

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

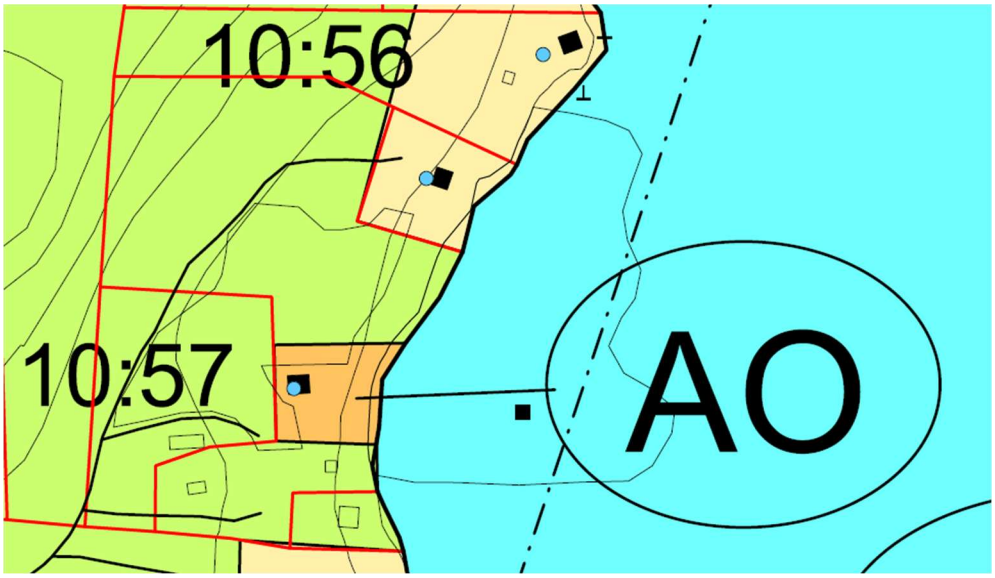
3. Hankkeen taustaa ja tarkoitus

Kiinteistöjen rajalla sijaitsee nykyisellään heikkokuntoinen paritalo. Kiinteistöraja kulkee talon keskellä ja tilat on lohkottu jo vuonna 1963 (kuva 4). 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 (kuva 5) ja kiinteistö 576-409-10-57 on jäänyt ilman sille kuuluvaa rakennuspaikkamerkintää ja siten rakennusoikeutta.



Kuva 4. 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.



Kuva 5. 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 kuvassa 4 näkyvän vuoden 1963 lohkomiskartan (pohjana halkomiskartta 22.12.1960) mukaisesti.

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

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 Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

6. Suunnittelija ja yhteystiedot

Suunnittelija on Karttaako Oy / DI Jarmo Mäkelä (os. Metsontie 41, 48220 Kotka, p. 0400 220082, sähköposti jarmo.makela@karttaako.fi).

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