

PÄIJÄNTEEN RANTA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS HINTTOLANSAARESSA

Yleiskaavan muutos 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 Uittoeniemi, 576-403-1-141 Uitonperä ja
576-403-876-1 Hinttolan yhteinen vesialue ja vesijätö (osa)

Selostusosa, kaavaluonnos 16.4.2026



Kuvassa suunnittelualan pohjoisrannan maisemaa.

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

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 Hinttolansaassa 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 kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*
- *Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*
- *Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*
- *Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*
- *Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*
- *Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.*

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 (kuva

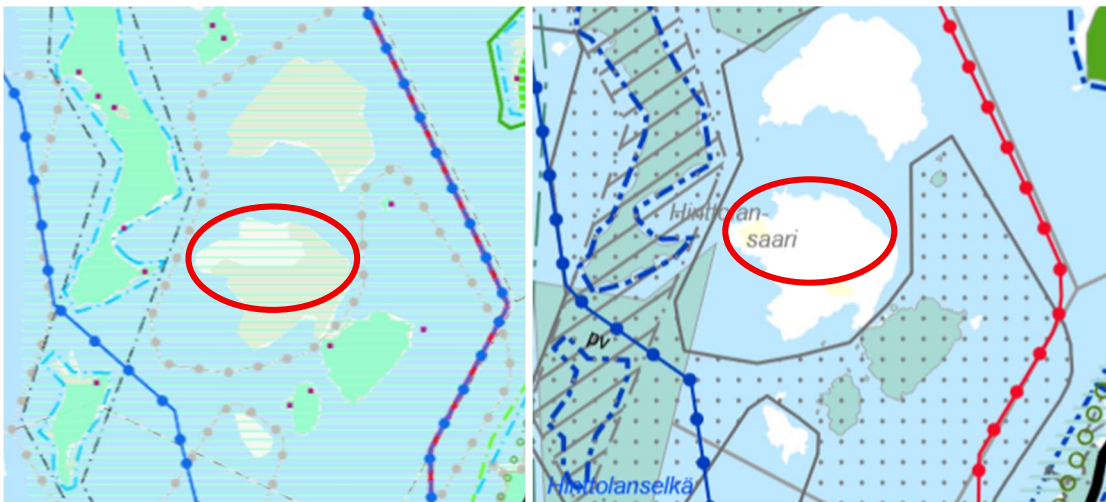
2a), joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Nykyisessä kaavassa Hinttolansaarta koskevat seuraavat merkinnät:

- **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 2b) Hinttolansaareen ei ole osoitettu uusia merkintöjä.

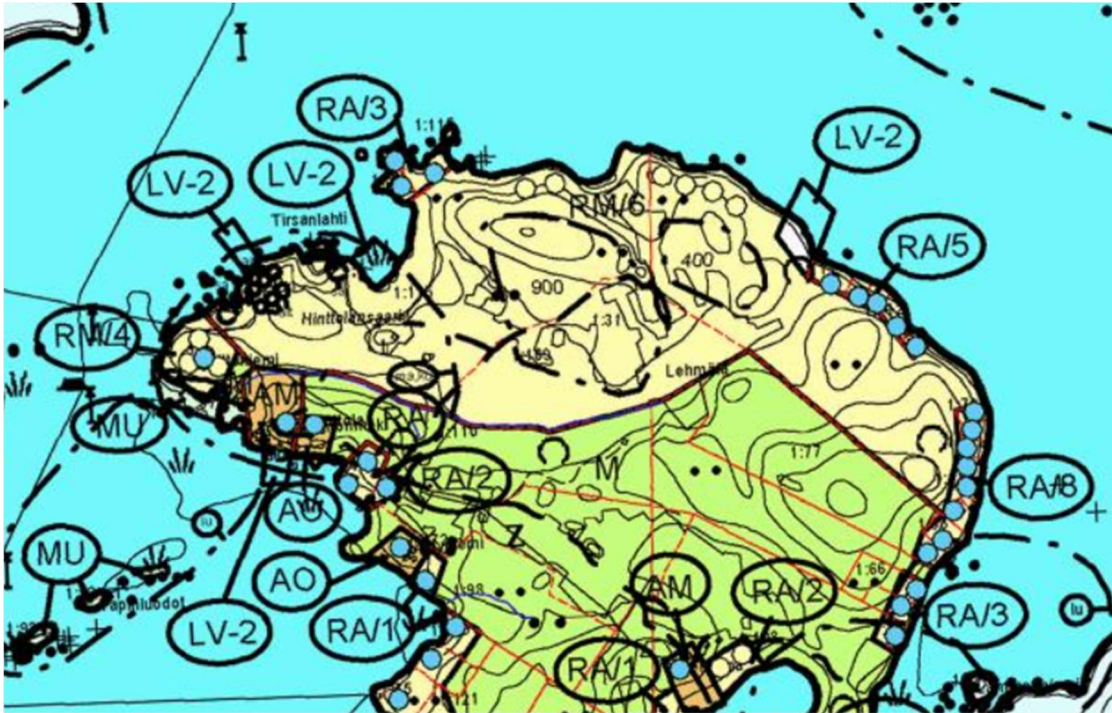


Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (vas.) ja maakuntakaavan 2060 luonnos (oik.) Hinttolansaaren alueella. Suunnittelualueen suuripiirteinen sijainti punaisella rajattuna.

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 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 maatilaa

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.



Alueella voimassa oleva Päjanteen 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 (I) 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 MAANMITTAUSTOIMITUKSELLE 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 OSOITTAA RIITTÄVÄT UIMAPAIKAT JA VENEPAIKAT ALUEEN YHTEISTÄ KÄYTTÖÄ VARTEN.

PISTEKATKOVIIVALLA 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 (I) EROTETULLA LUVULLA (600/ar).

RA/2

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 TÄYTETYLLÄ 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.

AM

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE

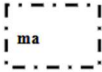
ALUEELLE SAADAAN RAKENTAA MAA- JA METSÄTALOUTTA SEKÄ SIIHEN SOVELTUVIA SIVULEINKEINOJA PALVELEVIA ASUNTO-, TUOTANTO- JA TALOUSRAKENNUKSIA.

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 SJOITETTAVA VÄHINTÄÄN 20 m ETÄISYYDELLE RANTAVIIVASTA. MUIDEN RAKENNUSTEN ETÄISYYS RANTAVIIVASTA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 50 m.

LV-2

VENEVALKAMA

ALUEELLE SAADAAN SJOITTAA 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 SJOITTELUUN 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.

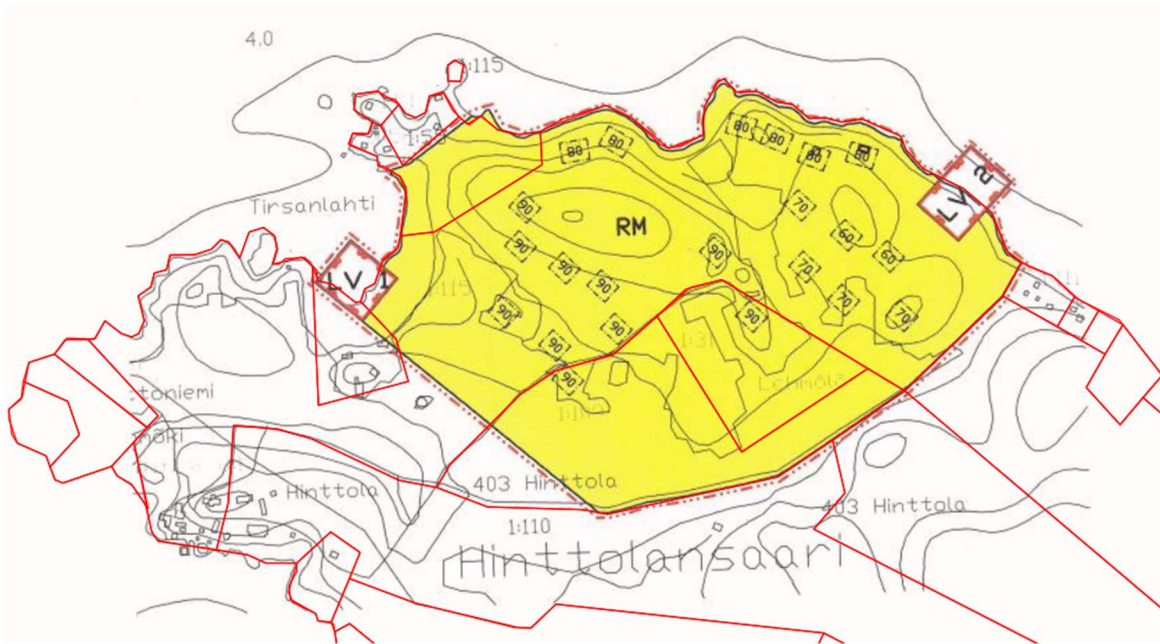


AITTARAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA

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.

1.13 Asema- ja ranta-asemakaavat

Yleiskaavan muutosalueella on osittain voimassa Hinttolan ranta-asemakaava, hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.2.2006. 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.



Hinttolan ranta-asemakaava koskee osaa yleiskaavan muutosalueesta.

Aluetta koskevat merkinnät ranta-asemakaavassa:



MATKAILUPALVELUIDEN ALUE

ALUEELLE SAA RAKENTAA ENINTÄÄN KAKSI KERROKSISIA PUURAKENTEISIA, HARJAKATTOISIA LOMA-ASUNTOJA, JOIDEN MASSOITTELUN JA VÄRITYKSEN TULEE MUODOSTAA HARMONINEN 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.

1.14 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maastokarttarasteria mittakaavassa 1:7500 täydennettynä ajantasaisilla 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. Alueella on myös voimassa useita hallinnanjakosopimuksia, mikä on muutosalueen huomattava erityispiirre.

1.3 Sijainti ja nykyinen maankäyttö

1.31 Suunnittelualue

Yleiskaavan muutos koskee seuraavia tiloja Padasjoella Päijänteen Hinttolansaaressa:

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 Uittoeniemi

576-403-1-141 Uitonperä

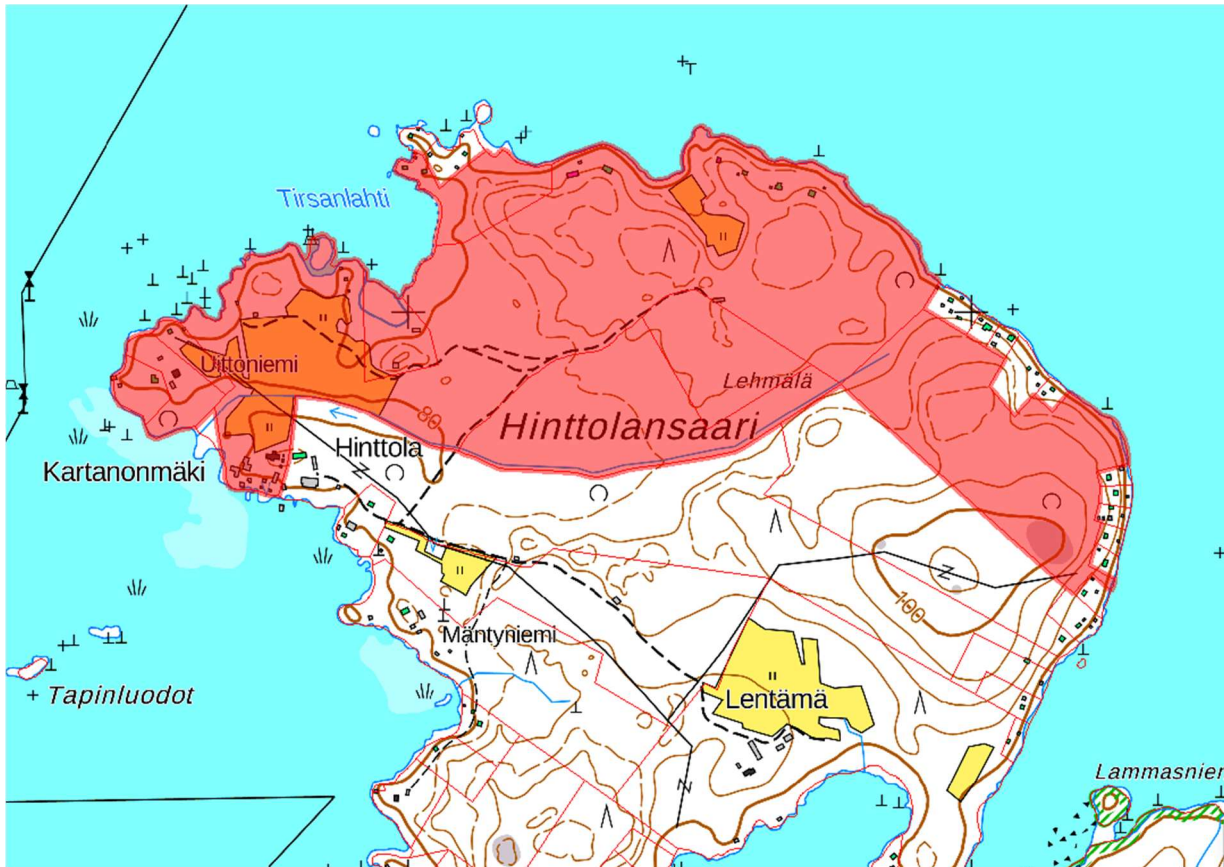
576-403-876-1 Hinttolan yhteinen vesialue ja vesijättö (osa)

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 67 hehtaaria. Rantaviivaa alueella on yhteensä reilu 3 kilometriä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti kunnassa on kuvassa alla osoitettu violetilla ympyrällä:



Suunnittelualueen sijainti Hinttolansaares pohjoisosassa.

Alla olevassa maastokartassa on tarkemmin korostettu suunnittelualueeseen kuuluvat tilat.



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

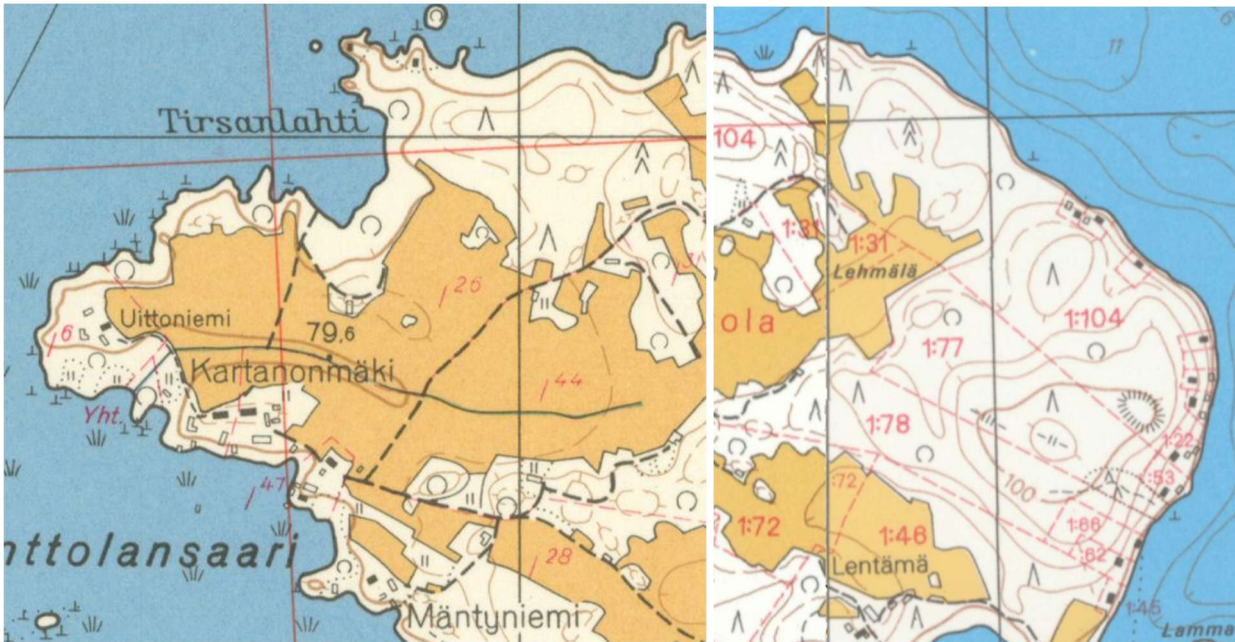
1.32 Historia, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Seuraavissa vanhoissa kartoissa (Lähteet: www.vanhatkartat.fi sekä <https://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/>) näkyy alueen rakentumisen vaiheita vuosien varrelta. Vuoden 1920 kartassa saarella näkyy vain yksi rakennus, joka on oletettavasti Hinttolan tilan päärakennus. Vuoden 1936 kartassa rakennuksia on jo lisää, mm. naapurissa Kartanomäen tilalla ja Uittoiniemessä.



Vuonna 1920 saarella oli yksi rakennus (vas.). Vuoden 1936 kartassa näkyy tarkemmin rakennuksia (oik.)

Tilanne muuttui selvästi 1960-luvulla, jolloin saareen on alkanut ilmestyä lisää loma- ja talousrakennuksia mm. Uittioniemeen, Tirsanlahden pohjoispuolelle ja saaren eteläosaan. Itäranta pysyi paria talousrakennusta lukuun ottamatta rakentamattomana melko pitkään ja tiivistä loma-asumista alkaa näkyä siellä vasta 80-luvun kartoissa.



Länsiosa alkoi rakentua aiemmin, kartta vuodelta 1965 (vas.) ja itäosa pari vuosikymmentä myöhemmin, kartta vuodelta 1985 (oik.).

Vielä vuoden 2005 kartassa nykyisen yleiskaavan RM-alueen kuusi rantarakennuspaikkaa pohjoisessa ovat rakentamattomia.



Vuonna 2005 pohjoisrannan RM-alue (ympyröity punaisella) oli vielä rakentamaton.



Kuusi rantarakennuspaikkaa (ympyröity punaisella) ovat kaikki rakentuneet vuosien 2005 ja 2011 välissä. Kuvassa kartta vuodelta 2011.

Yleiskaavassa (ks. kohta 1.12) Hinttolansaareen on osoitettu arvokas kulttuurimaisema-alue sekä kulttuurimaisema-alue.

Vuoden 2014 maakuntakaavassa 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

Hinttolansaari on kuitenkin poistunut Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvityksen 2024 MARY 2 -raportin mukaan maakunnallisesti arvokkaista alueista. Sen sijaan toisen maisema-alueen (Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat) status on muuttunut valtakunnallisesti arvokkaaksi ja sitä koskevat nyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA) ovat Suomen maaseudun edustavimpia kulttuurimaisemia, joiden arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon, hoidettuun viljelymaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan. Alla on kuvakaappaukset valtakunnallisen maisema-alueen tiedoista sekä aluerajauksesta (lähde: www.ymparisto.fi).

40. Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat

Maakunta	Päijät-Häme
Kunta	Asikkala, Padasjoki, Sysmä
Maisemamaakunta	Hämeen viljely- ja järvimaa
Maisemaseutu	Päijänteen seutu
Pinta-ala	18 083 ha, josta kosteikkoja ja avointa suota: 260 ha maatalousalueita: 2 090 ha metsiä sekä avoimia kankaita ja kalliomaita: 6 292 ha rakennettuja alueita: 711 ha vesialueita: 8 730 ha

Kunta: Asikkala, Padasjoki, Sysmä
Maakunta: Päijät-Häme



 Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue 2021

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet: SYKE
Taustakartta: MML/WMTS, 05/2021

Punaisella VAMA-alueen rajausta ja keltaisella Hinttolansaaren sijainti. Kuvat: www.ymparisto.fi.

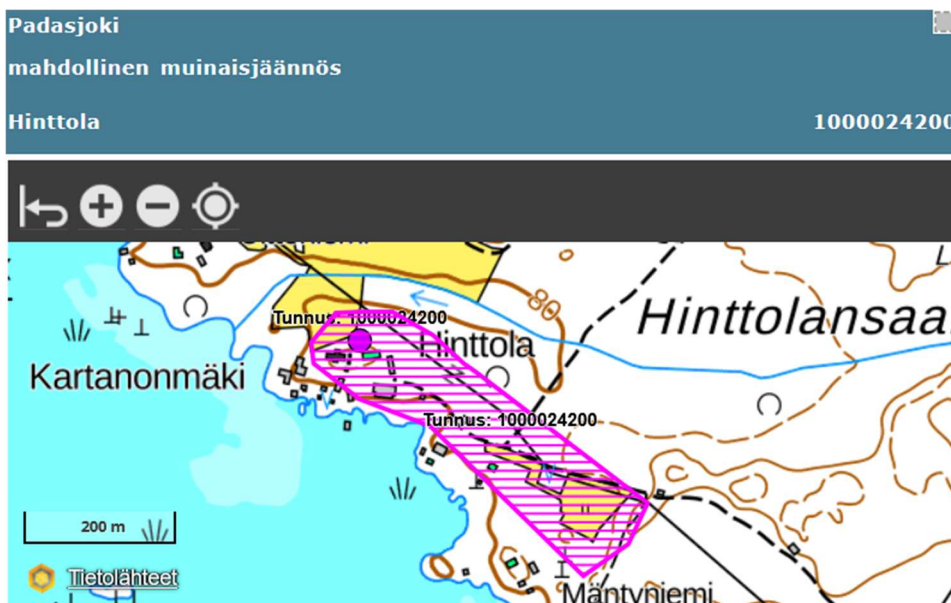
Maisema-alueen tiedoissa alueesta kerrotaan mm. seuraavasti:

Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat edustavat laaja-alaisesti Päijät-Hämeen maisema- ja luontotyyppejä. Alueella yhdistyvät Päijänteen seudun viljavien savikkomaiden laakea viljelymaisema sekä arvokas harju- ja järviluonto. Maisema-alueella on runsaasti jääkauden synnyttämiä muodostumia ja luonnonnähtävyyksiä, kuten Pulkkilanharju, Kelventeen pitkä harjusaari ja Toinen Salpausselkä suppineen ja muinaisrantoineen.

Asikkalan kirkonkylä on huomattava esimerkki 1900-luvun alkuvuosikymmenien suomalaisesta kirkonkylärakenteesta. Alueen kylä- ja viljelymaisemat ovat kokonaisuudessaan edustavia ja rakenteeltaan sekä maisemapiirteiltään arvokkaita. Niiden yhteydessä on säilynyt sekä vanhaa rakennuskantaa että arvokkaita perinnebiotooppeja

Suunnittelualueella ei nykyisten tietojen mukaan ole muinaismuistoja. Työneuvottelussa 8.5.2025 museon edustaja kommentoi, ettei alueella ole aiemmin tehty varsinaista muinaisjäännösten inventointia. Saaresta löytyy kuitenkin mahdollinen muinaisjäännös, 1500-luvulta peräisin oleva historiallinen kylätontti, joka olisi tutkittava. Asiasta keskustellaan vielä alueellisen vastuumuseon kanssa.

Kohdekuvauksessa kerrotaan seuraavasti: *Varhaisin maininta kylästä on vuoden 1539 maakirjassa. 1560-luvulla Hinttolassa on ollut vain yksi tila. Kohde on paikannettu Kuninkaan kartaston perusteella, eikä sitä ole tarkastettu maastossa. Kuninkaan kartanossa tontti esiintyy nimellä Hintola Rusthåll ja sen sijainti ei ole ihan tarkka. Tonttimaa on kuitenkin sijainnut suunnilleen nykyisenkin rakennusryhmittymän kohdalla Hinttolansaaren länsirannalla. On mahdollista, että se on alunperin sijainnut hieman kaakompana Mäntyniemen tienoilla, joka on niittynä.*



Mahdollisen muinaisjäännöksen, historiallisen kylätontin, sijainti pinkillä. Lähde:

<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000024200>.

1.33 Nykyinen rakennuskanta

Suunnittelualue on nykyisin suurimmaksi osaksi rakennettua tai metsätalouskäytössä olevaa ympäristöä. Suunnittelualueeseen kuuluu Kartanonmäen tilakeskuksen alue sekä useita lomarakennuspaikkoja. Lomarakennuksista osa sijaitsee lohkotuilla tiloilla ja osa samalla Kartanonmäen tilalla, jossa on voimassa lukuisia hallinnanjakosopimuksia ja vuokrasopimuksia.



Maastokartalla saaren pohjoisosan nykytilanne. Lähde: Padasjoen karttapalvelu.

Alla on kuvia suunnittelualueen nykyisestä rakennuskannasta. Kuvat on otettu 26.9.2025.



Kartanonmäen tilan päärakennus (vas.) ja vanha viistokuva alueelta (oik.).



Rakennuksia Kartanonmäen pihapiirissä.



Lomarakennukset "Tirsanniemen" länsipuolella (vas.) ja itäpuolella (oik.).

Seuraavat kuusi kuvaa ovat lomarakennuksista pohjoisrannalla (kuvat lännestä itään):



1.34 Luonnonolot

Alueella on tehty nykyisen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä luonto- ja maisemaselvityksiä. Kyseisen yleiskaavan laatimisen aikoihin saareen suunniteltiin vielä maatilamatkailua ja lomakylää. Kaavaselostuksessa kerrotaan seuraavasti Hinttolansaaresta (s. 35).

H1 Hirvisaari - Hinttolansaari (6 rak/km). Hirvisaari, osin rakennettu, paikoin reheviä lehtipuuvaltaisia metsiköitä, erityisesti Rintaniemen ympäristössä. Korvenahon luoto ja Hirvensaarenluoto ovat merkittäviä lintukohteita. Hinttolansaari, harvinainen vielä maatalouskäytössä oleva kulttuurimaisema Päijänteen keskellä. Tirsanlahden ympäristössä on hyvin säilyneitä kulttuurivaikutteisia lehtipuumetsiköitä.

Nykyisen yleiskaavan tavoitteita ja vaikutuksia on kuvattu seuraavasti (selostus s. 45):

Lisärakentaminen pyritään keskittämään olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen (alue II e). Alueelle suunnitellaan lomakylää. Saari erottuu suunnittelualueen muista saarista siinä suhteessa, että alueella harjoitetaan yhä maatalouselinkeinoja. Hinttolansaarta voidaan pitää maisemallisesti merkittävä kohteena. Alueella sijaitsee myös ekologisesti arvokkaita puolikulttuuriympäristöjä mm. peltoalueiden metsäsaarekkeita. Lisärakentaminen sijoitetaan pääosin saaren pohjoisosaan. Rakennustapa on lomakylätyyppinen. Ratkaisun vaikutukset ovat pääosin maisemakuvallisia sekä estevaikutuksellisia ja niitä voidaan pitää melko merkittävänä. Paikallisesti mökkien läheisyydessä ilmenee ympäristön kulumista. Kaavamääräyksiin voidaan haittoja lieventää. Hinttolan saaren ja Neitsaaren välinen, linnustollisesti arvokas alue, jää nykytilaan.

Yleiskaavassa alueelle ei ole osoitettu suojelumerkintöjä. Alueelta ei ole myöskään löydetty uhanalaisia lajeja tai luontotyyppejä. Tirsanlahden lehtipuumetsiköt on mainittu selostuksessa.

Hinttolansaaren länsipuolella 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 sekä myös itäpuolen Neitsaari, Haapasaari ja Nimetön kuuluvat kaikki Päijänteen kansallispuistoon. Hinttolansaareissa ei kuitenkaan ole suojeltuja alueita.



Maastokartalla näkyy, että Hinttolansaari sijaitsee Päijänteen kansallispuiston ns. välialueella.

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

Laji-fi-sivustolla suunnittelualueelta ei löydy havaintoja uhanalaisista tai kaavoitukseen vaikuttavista lajeista. Maanomistajat ovat kertoneet, että metsät ovat pääosin istutettuja. Kartanonmäen tilalla harjoitetaan metsätaloutta. Pellot on aikoinaan tehty vanhaan lehtomaahan. Tervaleppä, visakoivu ja lehtikuusi ovat valtapuita. Tirsanlahdella pienen saaren edustalla ja niemenkärjessä on lehtoaluetta (mainittu myös nykyisen kaavan selostuksessa), jolla on luultavasti luontoarvoja. Tähän alueelle ei tulla osoittamaan rakentamista.

Kaavamuutosta varten laaditaan luontoselvitys (biologi Jouko Sipari), jonka tulokset tullaan huomioimaan kaavaratkaisussa. Alla on kuvia luonnosta ja maisemasta kaavoittajien ja biologin maastokäynniltä Hinttolansaaresta 26.9.2026:



Kartanonmäen tilan rantaa (vas.) ja avointa maisemaa tilan ympäristössä (oik.).



Kartanonmäeltä länteen kulkeva koivukuja ja polku.



Venevalkama ja rantametsää Tirsanlahden länsipuolella.



Rantaa Tirsanlahden saaren edustalla, jossa on myös lehtomaista metsää (vas.) ja venevalkaman alue Tirsanlahden itäpuolella (oik.).



Saaren keskiosan metsää, jossa kasvaa mm. visakoivuja ja lehtikuusia.



Rantamaisemia saaren koillisosasta, jossa puusto on havupuuvaltaisempaa ja korkeuserot saaren keskiosaa suurempia.

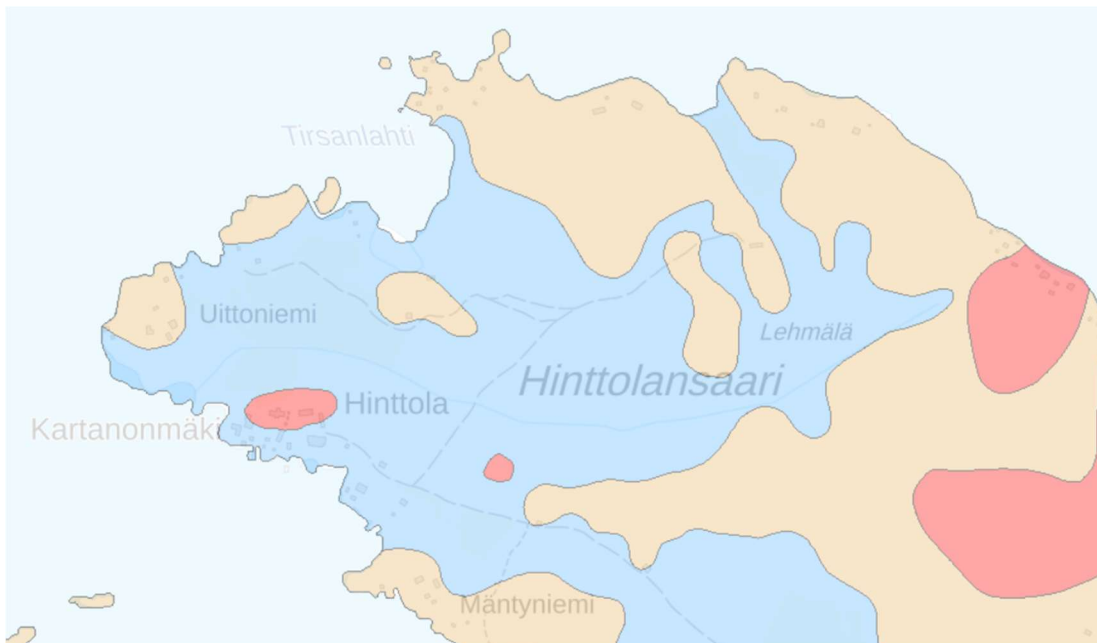


Tiheähköä puustoa ja kasvillisuutta itäosan venevalkaman kohdalla.

1.35 Pohjavedet, maaperä

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

Suunnittelualueen maaperä on enimmäkseen hiekkamoreenia ja savea. Kartanonmäen maatilalla on pienehkö kallioalue.



Maaperäkartalla sinisellä savi, vaaleanruskealla hiekkamoreeni ja punaisella kalliomaata. Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>.

2 TAVOITTEET

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

Kaavamuutoksen pääasiallisena 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 uusi RA-rakennuspaikka nykyisten rakennuspaikkojen itäpuolelle. Myös ylimääräisistä venevalkamista luovutaan. Maatilan talouskeskuksen osalta kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan tilan mahdolliset suojeluarvot ja ne huomioidaan merkinnässä (AM/s). Nykyisessä yleiskaavassa saareen osoitetut arvokas maisema-alue, kulttuurimaisema-alue sekä luonto-olosuhteiltaan arvokas alue huomioidaan myös muutoksessa.

Länsiosassa Uittioniemessä korjataan kaavassa olevat virheet. Alueella sijaitsee jo 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 yhteisomistuksessa oleva tila 1-147, jolle räätälöidään oma kaavamerkintä. Tällä tilalla on ollut vanhoissa maatilan talousrakennuksissa 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 vastuumuseon kanssa. Alueen rakennuskantaa on kuvattu ja kartoitettu myös kaavoittajien toimesta syksyllä 2025.

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

2.1 Suunnittelun aikana tarkentuneet tavoitteet

Täydennetään prosessin aikana.

3 KAAVAPROSESSI JA OSALLISTUMINEN

Ennen varsinaisen kaavoituksen käynnistymistä pidettiin 8.5.2025 työneuvottelu viranomaisten, kunnan edustajien, konsultin ja maanomistajien kesken (muistio liitteenä). Kaavoittajat ja biologi tekivät Hinttolansaareen maastokäynnin syyskuussa 2025. Marraskuussa 2025 käytiin keskustelut tavoitteista kaikkien maanomistajien sekä hallinnanjakosopimuksien osallisten kanssa. Kaavamuu- toksesta on keskusteltu Padasjoen kunnan kanssa loppuvuonna 2025, jolloin on sovittu kaavoituk- sen tavoitteista. Kaavamuu- tos 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 viran- omaislausunnot pyydetään tässä vaiheessa. Osalliset voivat jättää kaavaluonnoksesta mielipi- teensä (huomautus). Mielipiteet kaavaluonnoksesta tulee osoittaa nähtävilläoloaikana kirjeitse Pa- dasjoen 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 pyyde- tään tarpeelliset lausunnot (vrt. luonnosvaihe). Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta muistu- tuksen. 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 kaavamuu- tos arviolta loppuvuonna 2026. Päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

4 YLEISKAAVARATKAISUN KUVAUS

4.1 Mitoitus

Kaavamuu- tosta varten on tarkistettu, että nyt esitetty kaavaratkaisu noudattaa riittävällä tavalla myös alkuperäisen kaavan mitoitusperiaatteita. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaa- miseksi kunkin tilan rakennusoikeus määritellään ns. kantatilaperiaatteella. Padasjoen rantayleis- kaavatyössä kantatilana on käytetty rakennuslain rantakaavasäädösten voimaantulon 19.9.1969

mukaista tilaa. Käytettynä rakennusoikeutena otetaan siis huomioon ne tilat tai määräalat, jotka kantatilasta on muodostettu tai myyty ja olemassa olevat loma-asuntoyksiköt sekä voimassa olevat rakennusluvut ja poikkeusluvut.

Uitonniemi muodostaa tarkastelussa täysin oman kokonaisuutensa. Taustalla on 19.8.1913 rekisteröity Uitonniemen jo lakannut kantatila 576-403-1-6, joka jaettiin kolmeen osaan vuonna 2000 yleiskaavatyön ollessa vielä vahvistamisen osalta keskeneräinen. Kaavaratkaisu (RA-1/3) nojaa nykyiseen kiinteistöjaotukseen ja rakentamisen tilanteeseen (olemassa olevat kolme loma-asuntoyksikköä).

Suuremman kokonaisuuden tarkastelun lähtökohtana on Kartanomäen jo lakannut kantatila 576-403-1-59, joka on rekisteröity 29.6.1966. Sen jälkeen kyseisestä tilasta on erotettu yhdeksän lomarakennuspaikkaa lähinnä saaren itäosista (kaavamuutoksen rajauksen ulkopuolella ns. rasittavat tilat ovat 576-403-1-79, -80, -81, -94, -95, -103, -111, -114 ja -145). Tilan 576-403-1-148 lähtökohdalla ollut vanha rakennuspaikka (lakannut tila 576-403-1-56) on lohkottu jo vuonna 1964, joten sitä ei lasketa mukaan kokonaisuuteen.

Nykyisen yleiskaavan selostusosasta löytyvien laskentaohjeiden (kohta 5.6.4.) avulla edellä mainitulle Kartanomäen kantatilakokonaisuudelle mitattiin todellista rantaviivaa 2750 metriä ja ns. muunnettua rantaviivaa 2450 metriä. Rannat ovat hyvin suoraviivaisia, joten vähennys on maltillinen.

Mitoitusluku Hinttolansaassa on lähtökohtaisesti 6 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri, joten laskelmat osoittavat Kartanomäen kokonaisuudelle teoreettisesti: $2,45 \times 6 = 14,70$ rakennuspaikkaa (pyöristettynä 15 paikkaa).

Edellä mainittujen yhdeksän rasittavan ja "tavanomaisen" RA-paikan lisäksi kaavamuutosratkaisussa on osoitettu talouskeskus (AM/s) ja yhdeksän omarantaista rakennuspaikkaa tavanomaista pienemmillä rakennusoikeuksilla (indeksit RA-1 ja RA-2). Eli yhteensä omarantaisia rakennuspaikkoja on 19 kpl Kartanomäen kokonaisuudella. Mitoitusluvuksi muodostuu $19 : 2,45 = 7,76$ rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri. On erityisesti huomattavaa, että kokonaisrakennusoikeuden määrä kerrosalaneliömetreissä on käytännössä silti sama (15 rakennuspaikan teoreettinen rakennusoikeus alkuperäisillä merkinnöillä = 3750 k-m², 19 rakennuspaikan rakennusoikeus esitellyllä tavalla = 3840 k-m²).

Suhteellisen korkeaa mitoituslukua puoltavat seuraavat seikat:

- yhtä uutta rakennuspaikkaa lukuun ottamatta kyseiset rakennuspaikat ovat jo rakennettuja voimassa olevien kaavojen ja lainvoimaisten rakennuslupien perusteella

- RA-1 ja RA-2 rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeudet ovat huomattavasti alhaisemmat kuin alkuperäisen kaavan tavanomaisilla RA-paikoilla (150 / 120 k-m² >< 250 k-m²)
- RA-1 ja RA-2 rakennuspaikoilla rakennusten kokonaislukumäärät ovat huomattavasti alhaisemmat kuin alkuperäisen kaavan tavanomaisilla RA-paikoilla (max. 3 >< max. 5)
- takamaalta poistuu myöhemmässä vaiheessa yleiskaavan muutoksen ohjaamana 16 kpl loma-asuntojen rakennuspaikkoja, yht. 1300 k-m²
- alueelta poistuu kaksi yhtenäistä vapaata rantaviivaa rikkovaa venevalkamaa ja yksi rantasaunan rakennuspaikka Uitonniemen lähistöltä

Mitoituksen monimutkaisesta tulkittavuudesta huolimatta olennaista on se, että kaavaratkaisun myötä kyseisen alueen maankäyttö selkiintyy huomattavasti ja alueen teoreettisen rakennusoikeuden määrä putoaa hyvin merkittävästi. Lainsäädännössä ei ole suoraa ohjeistusta kunnille mitoituksen suhteen, joten kunnilla on laaja harkintavalta ja liikkumavara päättäessään mitoituksesta.

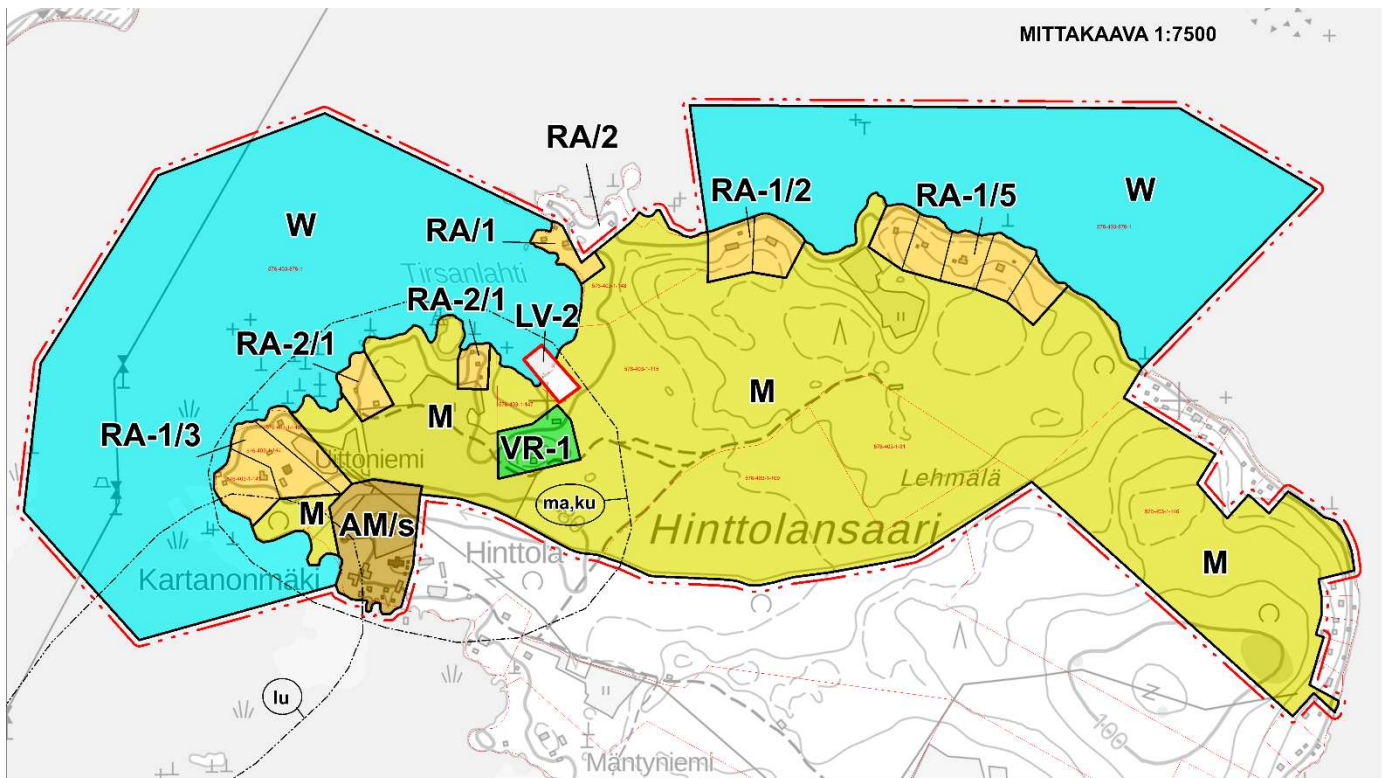
Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset on esitetty alueidenkäyttölain 73§:ssä. *Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:*

1. suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
2. luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
3. ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Oikeuskäytännössä on korostunut varsinkin kohta 3 olennaisena osana mitoitusta tarkasteltaessa ja kaavaratkaisu selkeästi parantaa tilannetta tältä osin.

4.2 Kaavaratkaisu

Yleiskaavaratkaisu on edellä mainittujen tavoitteiden mukainen. Kaavassa osoitetaan 13 kpl omarantaisia lomarakennuspaikkoja (merkinnät RA, RA-1 ja RA-2) ja yksi maatilan talouskeskusten alue (AM/s). Lisäksi osoitetaan venevalkama (LV-2), maa- ja metsätalousaluetta (M), virkistys- ja retkeilypalvelujen alue (VR-1) ja vesialuetta (W). Luonto-olosuhteiltaan arvokas alue (lu), arvokas maisema-alue (ma) ja kulttuurimaisema-alue (ku) on osoitettu kartalle osa-aluemerkintöinä nykyisen kaavan mukaisilla aluerajauksilla. Alla on kuva kaavakartasta.



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

Kaavamerkinnot ja määräykset:

AM/s

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

Alueelle saadaan rakentaa maa- ja metsätaloutta sekä siihen soveltuvia sivuelinkeinoja palvelevia asunto-, tuotanto- ja talousrakennuksia. Rakentamislain 55 § nojalla määrätään, että rakennuksen tai sen osan purkamiseen tarvitaan lupa ja asiasta on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Rantaan saa rakentaa yhden uuden kerrosalaltaan korkeintaan 25 m² kokoisin saunarakennuksen, jonka etäisyys rantaviivasta on oltava vähintään 10 m. Kerrosalaltaan 25 m² suuremmat saunarakennukset on sijoitettava vähintään 20 m etäisyydelle rantaviivasta. Muiden uudisrakennusten etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m.

RA/1

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 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 etäisyydellä 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.

RA-1/5

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 sauna- ja talousrakennuksia ja rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan kolme. Kullakin rakennuspaikalla rakennusten yhteen laskettu kerrosneliömetrimäärä saa olla korkeintaan 150 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 100 m².

Saunan, kerrosalaltaan korkeintaan 25 m² on oltava vähintään 10 m etäisyydellä rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m² suuremmat saunarakennukset tulee rakentaa vähintään 20 m etäisyydellä rantaviivasta. Loma-asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m ja vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m.

RA-2/1**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 sauna- ja talousrakennuksia ja rakennusten kokonais-
lukumäärä saa olla korkeintaan kolme. Kullakin rakennuspaikalla rakennusten yhteen laskettu kerrosneliömetrimäärä saa
olla korkeintaan 120 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 80 m².

Saunan, kerrosalaltaan korkeintaan 25 m² on oltava vähintään 10 m etäisyydellä rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m²
suuremmat saunarakennukset tulee rakentaa vähintään 20 m etäisyydellä rantaviivasta. Loma-asuinrakennuksen
etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m ja vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m.

LV-2**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.

VR-1**VIRKISTYS- JA RETKEILYPALVELUJEN ALUE**

Alueelle saadaan rakentaa vähäisiä alueen käytön kannalta tarpeellisia rakennuksia ja rakenteita. Alue on tarkoitettu
järjestöjen, yhdistysten, jakokunnan tai muiden vastaavien yhteistä käyttöä varten.

M**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE****W****VESIALUE****lu****LUONTO- OLOSUhteiltaan ARVOKAS ALUE**

Alueella on kasveihin tai eläimistöön liittyviä erityisarvoja, joita ei saa vaarantaa. Alueen luonnonolosuhteista johtuvat
erityispiirteet on otettava ympäristön hoidossa ja käsittelyssä sekä rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa
erityisesti huomioon.

ma**ARVOKAS MAISEMA-ALUE**

Rakennusten sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee olla riittävän kaukana rannasta
ja rakennusten ja rannan väliin tulee jättää riittävä suojapuusto.

ku**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 pelloalueet tulee jättää rakentamiselta vapaaksi.

YLEISKAAVAMUUTOKSEN RAJAUS

ALUEEN RAJA

OHJEELLINEN RAKENNUSPAIKAN RAJA

Yleiset määräykset:

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

Rakennusten tarkemmasta sijoittelusta, rakentamistavasta ja rakennuspaikkojen muusta käytöstä ja hoidosta on määrätty kunnan
rakennusjärjestyksessä. Niiden rakennuspaikkojen rakennusoikeus, jota ei ole määritetty rantayleiskaavassa määräytyy rakennus-
järjestyksessä.

Rakentamislupaa on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen
ympäristöön ja rantavyöhykkeen luonnonmukainen toiminta. Pelloalueilla on turvattava pelloilta vesistöön kohdistuvan ravinnekuormituksen
vähentämiseksi riittävien suojakaistojen ja -vyöhykkeiden toteuttaminen.

Erityisesti ranta- ja lakimetsien, puronvarsien ja lähdealueiden ja muiden erityisten luontokohteiden metsien hoidossa noudatetaan
metsäkeskus Tapion kehittämiä ohjeita.

Rantayleiskaavan perusteella voidaan RA-alueilla myöntää rakentamislupa tavanomaista lomarakentamista varten.

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

Rakentamislupaa käsittelevän 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.

5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Yleistä kaavan vaikutuksista:

Kaavamuutoksessa mukana olevien osallisten kannalta muutoksen vaikutukset ovat positiivisia. Alueella on tehty vuosikymmenien saatossa useita hallinnanjakosopimuksia, vuokrasopimuksia ja lisämaakauppoja. Kaavassa on virheitä mm. Uittoniemessä, jossa sijaitsee 3kpl tavanomaisia lomarakennuspaikkoja, jotka on jo lohkottu osin ennen yleiskaavan vahvistumista. Nykyisessä yleiskaavassa on kuitenkin merkintä RM/4, joka nyt korjataan. Saaren pohjoisosan kaavallinen tilanne on ollut sekava ja nyt kaavamuutoksen myötä suunnittelualueen tilanne selkiytyy huomattavasti, kun osoitetaan ohjeelliset rakennuspaikkojen rajat ja nykytilannetta vastaavat RA-merkinnät selvästi kartalle.

5.1 Yhdyskuntarakenne, mitoitusperiaatteet

Kaavamuutos ei muuta alkuperäisen osayleiskaavan yleisiä periaatteita. Mitoitus noudattelee riittäväällä tavalla nykyistä yleiskaavaa (ks. kohta 4.1). Takamaan rakennusoikeuksista luovutaan kokonaan ja lisäksi poistuu yksi saunan paikka länsirannalta. Näistä korvauksena osoitetaan yksi uusi omarantainen lomarakennuspaikka. Uusi rakennuspaikka sijoittuu jo olemassa olevan loma-asutuksen viereen, jolloin ratkaisu on yhdyskuntarakenteellisesti järkevä.

Kaavamuutoksen myötä vapaan rannan osuus lisääntyy merkittävästi, kun luovutaan laajasta lähes koko saaren pohjoisosan kattavasta RM-alueesta. Lomarakennuspaikkojen ulkopuolelle osoitetaan kaavamuutoksessa laajat maa- ja metsätalousalueet. Lisäksi rannoilta poistuu kaksi venevalkamaa ja saunan paikka.

5.2 Luonto ja maisema

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. Luontoselvityksen tulokset huomioidaan viimeistään kaavan ehdotusvaiheessa raportin valmistuttua.

Kaavassa osoitettavat lomarakennuspaikat ovat jo nykyisin rakennettuja, lukuun ottamatta yhtä uutta rakennuspaikkaa. 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 rantaetäisyyksistä. Länsiosan arvokas maisema-alue (ma) on huomioitu nykyisen yleiskaavan mukaisesti, eikä tälle alueelle kohdistu uusia vaikutuksia kaavamuutoksen myötä.

5.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutosta voidaan pitää naapureiden kannalta kohtuullisena, sillä suunnittelualue on ollut rakennettua jo ainakin 1920-luvulla (ks. vanhat kartat osiossa 1.32). Varsinaisia uusia vaikutuksia naapureille ei siis synny kaavan myötä, lukuun ottamatta yhtä uutta rakennuspaikkaa pohjoisrannalla. Marraskuussa 2025 käytiin keskustelut tavoitteista kaikkien maanomistajien sekä hallinnanjakosopimuksien osallisten kanssa. Muiden naapureiden kannanotot kaavamuutoksesta saadaan kaavan nähtävilläolojen aikana.

Alueen turvallisuus ja viihtyisyys eivät tule muuttumaan kaavamuutoksen myötä. Kaavassa saarelaisten yhteisomistuksessa oleva alue osoitetaan VR-1-merkinnällä. Tällä alueella on tulevaisuudessakin mahdollista järjestää yhteisöllistä toimintaa saarelaisten kesken (mm. virkistyskäyttö, kerhotila), millä on positiivisia sosiaalisia vaikutuksia.

5.4 Virkistys

Kaavan maa- ja metsätalousalueilla on edelleen mahdollista virkistäytyä jokaisenoikeuksilla. Kaavan VR-1-alue soveltuu myös virkistyskäyttöön. Hinttolansaaren läheisyydessä on laajat virkistysalueet (mm. Päijänteen kansallispuisto).

5.5 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

5.6 Vesihuolto, vaikutukset vesistölle

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

5.7 Palvelut ja liikenne

Kaavamuutoksen myötä ei tarvitse järjestää uusia palveluita tai rakentaa uusia teitä. Hinttolansaa-reen kuljetaan vesiteitse ja kaavaan osoitetaan myös yksi jo käytössä oleva venevalkama. Kulku-yhteydet rakennuspaikoille voidaan järjestää jo olemassa olevien teiden ja polkujen kautta.

5.8 Taloudelliset vaikutukset

Maanomistajat ja hallinnanjakosopimuksien osalliset sopivat kaavan kustannuksien jakamisesta keskenään. Kunnalle ei koidu kuluja kaavamuutoksesta.

16.4.2026

Karttaako Oy

Suunnittelija on Karttaako Oy: DI Jarmo Mäkelä (os. Metsontie 41, 48220 Kotka, p. 0400 220082) ja FM Susanna Mäkelä. 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).

Kaavaselostuksen yhteydessä ovat:

- Muistio työneuvottelusta 8.5.2025
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.4.2026
- Kaavamuutuskartta merkintöineen 16.4.2026