

1510037531

Padasjoen kunta

Kellosalmen ranta-asemakaava

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI SUUNNITELMA

25.1.2018, päiv. 9.5.2018

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

### 1. SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee Padasjoen kunnan pohjoisosassa Päijänteen vesialueen rannalla Virmailansaassa. Muutosalue koskee yhtä palstaa tilasta 576-407-1-530, ja sen pinta-ala on noin 2,5 ha. Rantaviivaa kaavamuutosalueen kiinteistöllä on hieman alle 500 metriä. Kaavamuutosalueelta on matkaa Padasjoen keskusta noin 15 kilometriä.



Suunnittelualueen sijainti ja rajaus.

### 2. KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Tehtävänä on laatia tilan 576-407-1-530 Kuortinmäen eteläpuolella sijaitsevalle n. 2,5 ha suuruiselle palstalle ranta-asemakaava. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa tilalle matkailutoiminnan kehittäminen siten, että alueen rakennusoikeudeksi tulee noin 1000-1300 k-m<sup>2</sup> ja majoitustilaa noin 50 yöpyjälle. Alueelle laaditaan ranta-asemakaavaprosessin rinnalla yleiskaavamuutos, sillä yleiskaavan nykyinen MU-merkintä ei salli aivan koko tilan alueelle rakentamista. Käyttötarkoituksen muutos on perusteltu alueen alkuperäisen käyttötarkoituksen takia. Ranta-asemakaava vaaditaan, koska RM-merkinnän luvittaminen tulee perustua ranta-asemakaavaan.

### 3. VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

#### 3.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, jonka maakuntahallitus on määrännyt tulemaan voimaan 20.2.2017. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualueen ympäristö on osoitettu maaseutumaiseksi alueeksi. Aivan suunnittelualueen tuntumassa sijaitsee Kellosalmen pienvene- ja vierassatama (LV 14) ja eteläpuolelta kulkee laivaväylä. Manteleen puolella suunnittelualueen eteläpuolinen Kellosalmi on merkitty maakuntakaavassa haja-asutuskyläksi, jolla on merkitystä kyläverkoston eheytyksen tai vapaa-ajan asumisen kannalta.

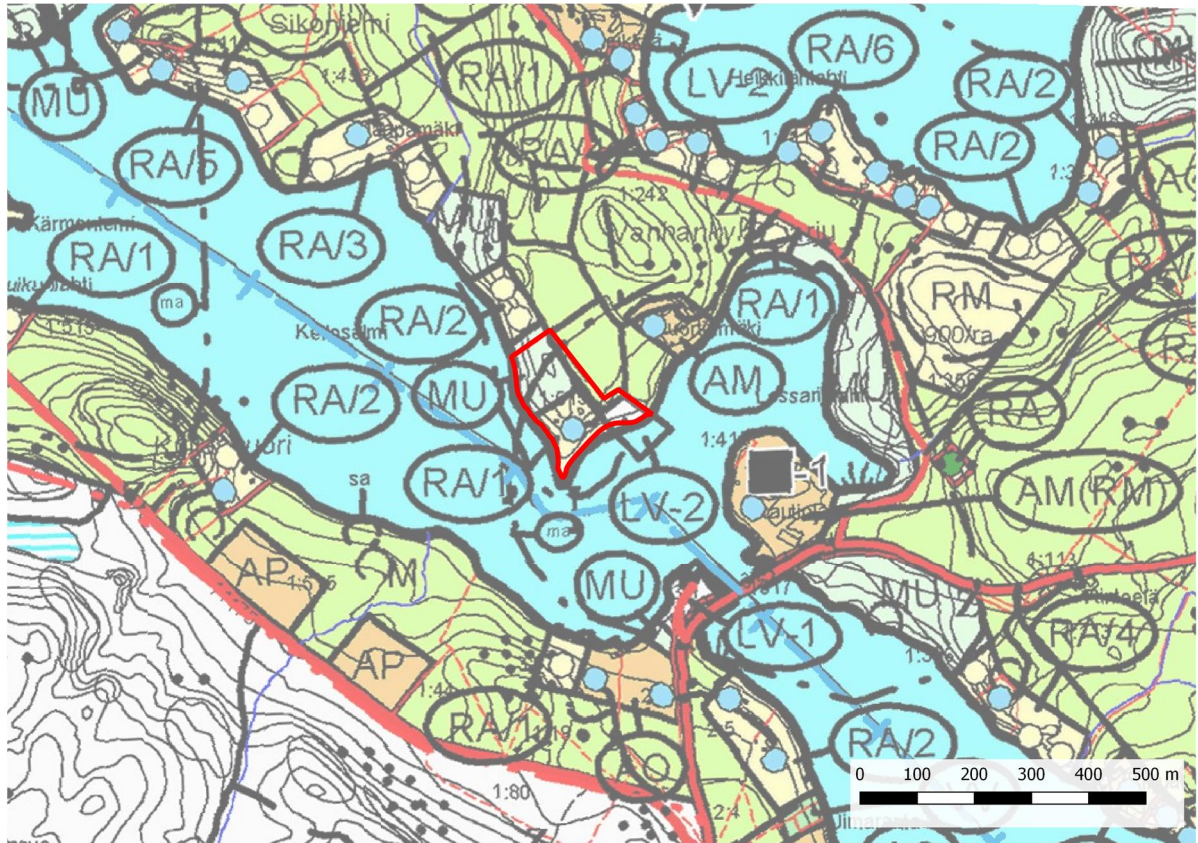
Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on maiseman kannalta maakunnallisesti arvokasta Virmailansaaren sisään tulomaisemaa Kellosalmen mantereen ja Virmailansaaren välillä. Se edustaa Päijänteen vuorimaan maisematyyppiä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen. Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolisilla alueilla on useita muinaismuistokohteita.



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.

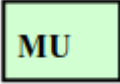
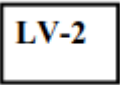

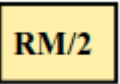
#### 3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Padasjoen Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava, jonka Padasjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt 15.6.1998. Yleiskaavalla on ratkaistu Päijänteen ranta-alueiden rantarakennusoikeudet. Suunnittelualueella on kaavassa olemassa oleva loma-asunto (RA/1) sekä venevalkama (LV-2). Loma-asuntoalueen luoteispuolinen alue on merkitty merkinnällä MU, *alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai erityisiä ympäristöarvoja*. Alueen leikkaa maisemallisesti arvokkaan alueen merkintä.



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Voimassa oleva yleiskaava	
merkintä	määräys
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <b>RA/2</b> </div>	<p>Loma-asuntojen alue</p> <p>Alueelle saadaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja merkinnän RA oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) 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 mitoitustarkasteluineen esitetty kaavaselostuksessa. Ennen 1.9.1995 muodostetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup> ja rantaviivan pituuden vähintään 40m. Uuden muodostettavan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ja korkeintaan 250 m<sup>2</sup>. Loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 150 m<sup>2</sup> ja vierasmajan korkeintaan 40 m<sup>2</sup>. Saunan, kerrosalaltaan korkeintaan 25 m<sup>2</sup> on oltava vähintään 10 m etäisyydellä rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.</p>

	<p>Maa- ja metsätalousvaltainen alue jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai erityisiä ympäristöarvoja</p> <p>Alueella on sellaisia luontoon tai maisemaan liittyviä arvoja, joiden perusteella alueella on voimassa rakennuslain 124 a §:ssä tarkoitettu toimenpidekielto. Rakennuslain 31 §:n perusteella määrätään, että alueella on rakentaminen kielletty.</p>
	<p>Venevalkama</p> <p>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.</p>
	<p>Arvokas maisema-alue</p> <p>Rakennusten sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee olla riittävän kaukana rannasta ja rakennusten ja rannan väliin tulee jättää riittävä suoja-alue.</p>
<p>Kaavamuutoksen jälkeen</p>	
<p>merkintä</p>	<p>määräys</p>
	<p>Loma- ja matkailupalvelujen alue</p> <p>Alueen rantavyöhykkeelle (vyöhykkeen syvyys 150 m) saadaan rakentaa yhteisrantaista 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 mitoitustarkastelun esitetty kaavaselostuksessa. Loma-asuntojen rakennus-paikkoja ei saa erottaa maanmittaustoimituksella tai muutoin muodostaa omiksi itsenäisiksi tiloiksi. Mikäli (RM) merkinnän jälkeen puuttuu kauttaviiva sekä lukuarvo ei alueen rantavyöhykkeellä (150m) ole loma-asuntojen rakennusoikeutta.</p> <p>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.</p> <p>Pistekatkoviivalla rajatulla alueen osalla on osoitettu varaus mahdollista loma- ja matkailupalvelujen laajentamisarokentamista varten. Laajentamisalueen suurin sallittu rakennusoikeus kerrosneliömetreinä on osoitettu ar-merkinnän vasemmalla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetulla luvulla (600/ar).</p>

### 3.3 Ranta-asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

## 4. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (MRL 9 §).

Aloituvaiheessa tunnistetaan kaavan aiheuttavan seuraavia vaikutuksia:

- liikenne
- luonto- ja luonnonsuojelu
- maisema- ja kulttuuriympäristö
- vesihuolto

Arvioitavat vaikutukset täsmentyvät kaavaprosessin yhteydessä.



#### 4.1 Tehdyt selvitykset

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2006, Päijät-Hämeen liitto, 2008.
- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, Päijät-Hämeen liitto, 2016.
- Päijänteen rantayleiskaava, Padasjoen kunta, 1998.
- Rakennusinventointi – Padasjoki, Ahola, T., Hämeen ympäristökeskus, 2006.
- Päijät-Hämeen maisemaselvitys, Aarrevaara, E., Uronen, C., Vuorinen, T., 2007.
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuurimpäristö, Wager, H., Päijät-Hämeen liitto, 2006.
- Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto –palvelu, Museo- ja Liikenneviraston paikkatietoaineistot

Lisäksi kaavaa varten laaditaan luonto-, maisema ja liikenneselvitykset osana kaavaselostusta. Selvitykset raportoidaan sekä yleiskaavamuutoksen, että ranta-asemakaavan asiakirjoihin.

## 5. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

#### 5.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän suunnittelutyön keskeiset osalliset ovat:

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Padasjoen kunnan hallintokunnat, joiden toimialaa kaavoitus koskee
  - Tekninen lautakunta
  - Valvontajaosto
- Viranomaiset
  - Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö ja luonnonvarat vastuualue
  - Päijät-Hämeen liitto
  - Päijät-Hämeen maakuntamuseo
  - Pelastuslaitos

## 1. KÄYNNISTYSVAIHE

OAS  
NÄHTÄVILLE  
2/2018

Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) tiedotetaan, lehti-ilmoituksella, kunnan www-sivuilla sekä ilmoitustaululla. Naapurimaanomistajille lähetetään tiedostuskirjeet 8.5.2018 pidettävästä yleisötilaisuudesta. OAS on nähtävillä kaavaehdotuksen nähtäville asettamiseen asti. Mieli-piteet OAS:sta voi jättää kunnan kirjaamoon otsikolla "Kellosalmen kaavat".

8-9/2018

## 2. VALMISTELUVAIHE

Ranta-asemakaavaluonnos on nähtävillä noin 4 viikkoa. Valmisteluvaiheesta tiedotetaan ilmoituksella, kunnan www-sivuilla sekä ilmoitustaululla. Lisäksi naapurimaanomistajille lähetetään kirjeet.

Luonnos lähetetään viranomaisille lausuttavaksi.

Mielipiteet voi jättää kunnan kirjaamoon otsikolla "Kellosalmen kaavat".

10-11/2018

## 3. EHDOTUSVAIHE

Ranta-asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi.

Ehdotusvaiheessa tiedotetaan ilmoituksella, kunnan www-sivuilla sekä ilmoitustaululla. Lisäksi naapurimaanomistajille lähetetään kirjeet, mikäli kaavaluonnokseen on tehty oleellisia muutoksia.

Ehdotus lähetetään viranomaisille lausuttavaksi.

Muistutukset voi jättää kunnan kirjaamoon otsikolla "Kellosalmen kaavat".

01/2019

## 4. HYVÄKSYMI SVAIHE

Ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto. Valtuuston kokouksesta ilmoitetaan ilmoitustaululla ja www-sivuilla. Valtuuston hyväksymispäätös lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen sekä muistutuksen tehneille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä pyytäneet.

Valitusaika päätöksestä on 30 vrk. Valitus osoitetaan hallinto-oikeuteen.

Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan ilmoitustaululla ja www-sivuilla.

Asiakirjat ovat nähtävillä Padasjoen kunnan talolla ja www-sivuilla:

[www.padasjoki.fi](http://www.padasjoki.fi) > Palvelut > rakentaminen ja maakäyttö > kaavoitus > vireillä olevat kaavat

Kirjaamo: kirjaamo@padasjoki.fi tai Padasjoen kunta PL 35, 17501 Padasjoki

## 6. YHTEYSTIEDOT

### PADASJOEN KUNTA

Lauri Pasanen

+358 400 355 719

lauri.pasanen@padasjoki.fi

Kellosalmentie 20

17500 PADASJOKI

### RAMBOLL FINLAND OY

Markus Hytönen

+358 40 721 7527

markus.hytonen@ramboll.fi

Kaavoitusyksikkö

Niemenkatu 73, 15140 LAHTI