

Padasjoen kunta

KAAVOITUSKATSAUS

2022

Hyväksytty Padasjoen kunnanhallitus 6.3.2023 § 65



Sisällysluettelo

Kaavoituskatsauksen tarkoitus.....	3
Maakuntakaavoitus.....	3
Päijät-Hämeen maakuntakaava	4
Yleiskaavoitus ja rantayleiskaavoitus.....	5
Vireillä olevat yleiskaavat.....	6
Päijänteen rantaosayleiskaavan muutos, Kellosalmi.....	6
Asemakaavoitus ja ranta-asemakaavoitus.....	7
Vireillä olevat asemakaavat.....	7
Kullasvuori-Mainiemen ranta-alueen asemakaavan muutos.....	7
Vireillä olevat ranta-asemakaavat.....	9
Kellosalmen ranta-asemakaava.....	9
Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan muutos.....	10
Keulainmetsän ja Rujalan ranta-asemakaavojen muutokset.....	11
Muut suunnitelmat	12
Lähteet.....	12

Laatinut

Henna Koskinen 29.11.2022

Kaavoituskatsauksen tarkoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kaavoituskatsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön tai toteuttamiseen.

Maakuntakaavoitus

Maakuntakaavoitus on osa maakunnan suunnittelua. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan

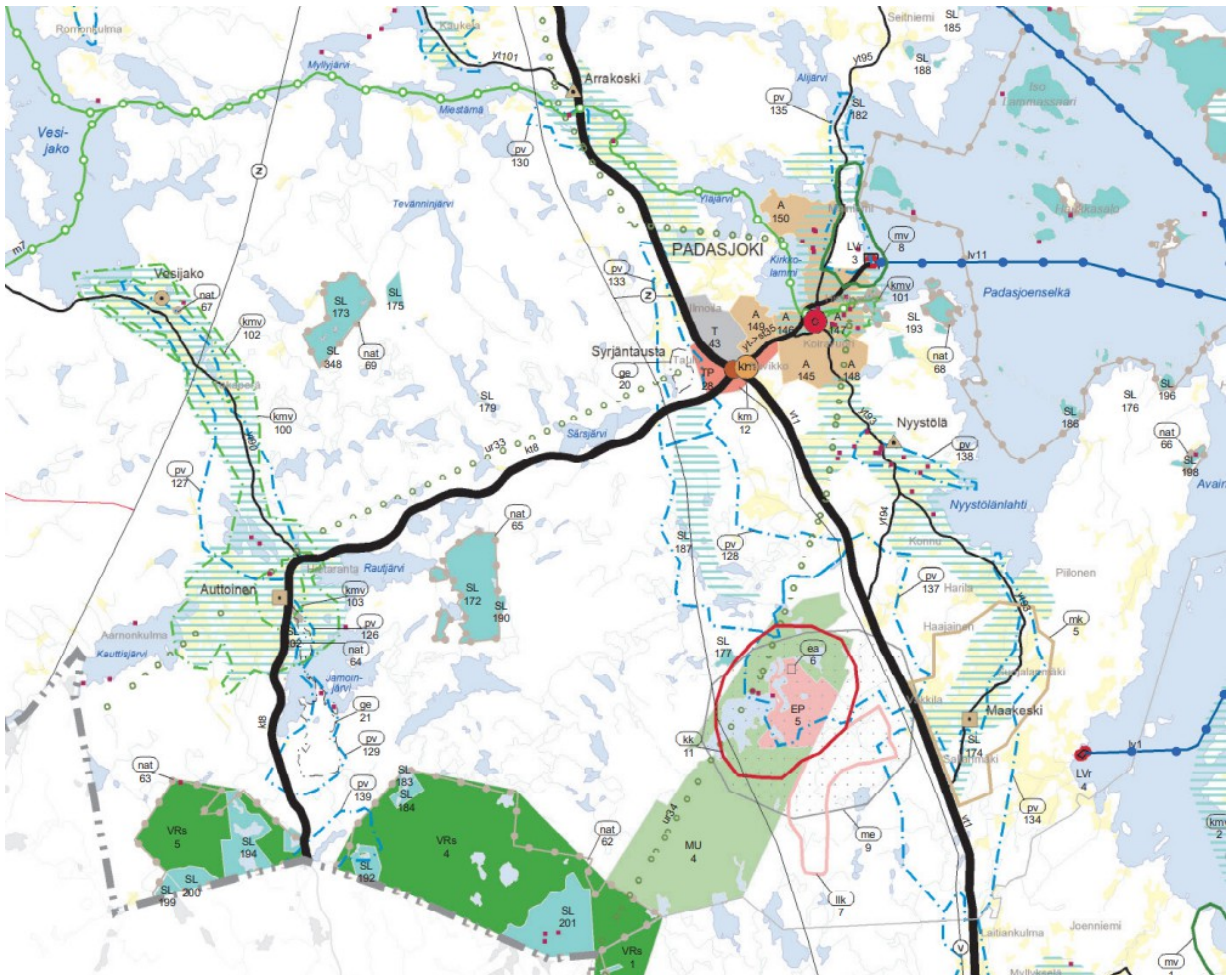
- Maakunnan suunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset tavoitteet sovittaen ne yhteen alueiden käyttöön liittyvien maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa.
- Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita.
- Maakuntakaava toimii ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.
- Maakunnan liitto huolehtii maakuntakaavan laatimisesta, kaavan pitämisestä ajan tasalla ja sen kehittämisestä.

Päijät-Hämeen maakuntakaava

Padasjoella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019.

Maakuntakaavaan voi tutustua Päijät-Hämeen liiton sivuilla osoitteessa:

<https://paijat-hame.fi/voimassa-oleva-maakuntakaava-2014/kaava-asiakirjat/>



A	Taajamatoimintojen alue	MU	Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta
TP	Työpaikka-alue	SL	Luonnonsuojelualue
T	Teollisuus- ja varastoalue		
VRs	Retkeilyalue, jolla ympäristön peruspääteet säilytetään		

KUVA 1. Ote voimassa olevasta Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Yleiskaavoitus ja rantayleiskaavoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen sekä muun maankäytön suunnittelun ja rakentamisen perustaksi.

Yleiskaavoja on luonteeltaan erilaisia: strateginen, yleispiirteinen ja yksityiskohtainen yleiskaava. Yksityiskohtaisella yleiskaavalla voidaan halutessa ottaa kantaa rakennusoikeuksiin, jolloin se toimii rakennusluvan perusteena. Osayleiskaavaksi kutsutaan yleiskaavaa, joka ei koske koko kuntaa, vaan on laadittu jollekin kunnan osa-alueelle.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla. Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Yleiskaava voidaan laatia oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Oikeusvaikutukseton yleiskaava ohjaa päätöksentekoa, mutta vasta oikeusvaikutteinen yleiskaava on lain mukaan sitova.

Padasjoella ovat voimassa seuraavat yleiskaavat (sulkeissa kunnanvaltuuston hyväksymispäivä):

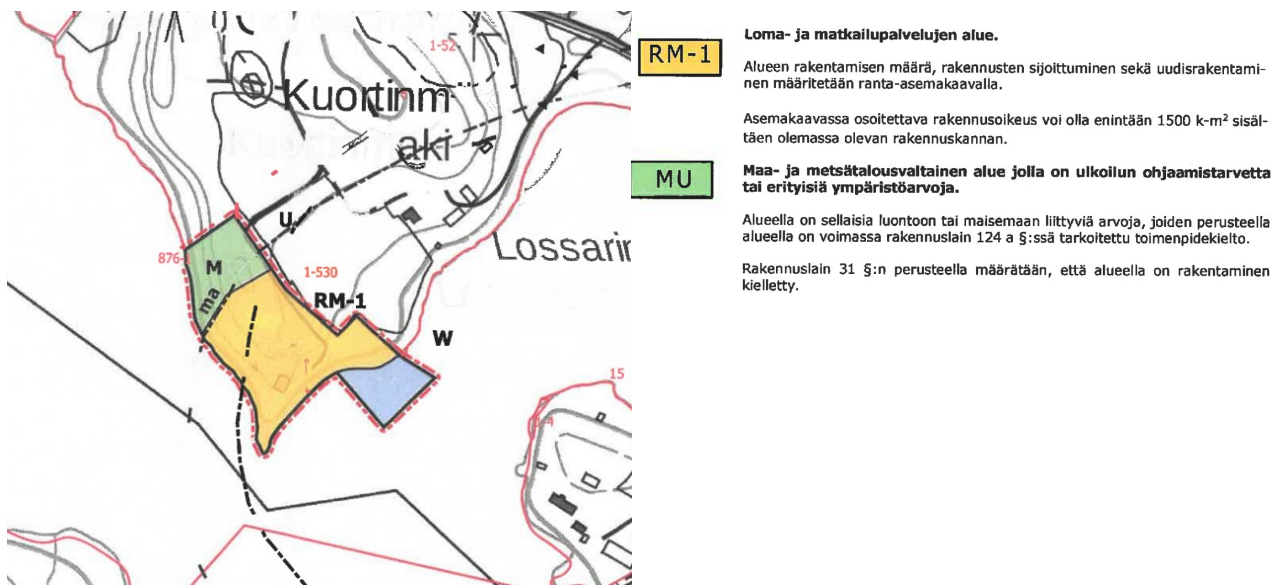
- Kirkonkylän oikeusvaikutteinen osayleiskaava (14.11.2011)
- Nyystölä-Maakesken osayleiskaava ja Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutos (8.3.2010)
- Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava (15.06.1998)
- Vesijako- ja Salmentaustanjärven ranta-alueiden yleiskaava (3.7.2000)
- Auttoisten kylän ja läheisten ranta-alueiden osayleiskaava, ranta-alueet (8.12.2003)
- Auttoisten kylän ja läheisten ranta-alueiden osayleiskaava, kyläalue (8.12.2003)

Vireillä olevat yleiskaavat

Päijänteen rantaosayleiskaavan muutos, Kellosalmi

Kaavamuutosalue sijaitsee Padasjoen kunnan pohjoisosassa Päijänteen rannalla Virmailansaaressa. Muutosalue koskee yhtä palstaa tilasta 576-407-1-530, jonka pinta-ala on noin 2,5 ha. Rantaviivaa kaavamuutosalueen kiinteistöllä on hieman alle 500 metriä. Kaavamuutosalueelta on matkaa Padasjoen keskusta noin 15 kilometriä. Kaavan tavoitteena on matkailutoiminnan mahdollistaminen. Rantaosayleiskaavan rinnalle alueelle laadintaan ranta-asemakaava (Kellosalmen ranta-asemakaava).

Padasjoen kunnanhallitus päätti kaavan vireilletulosta 19.2.2018 § 35. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 2.3. - 3.4.2018. Kunnanhallitus päätti kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta 17.9.2018 § 115 ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 28.9.-29.10.2018.



KUVA 2. Ote Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen luonnoksesta Kellosalmen alueella.

Asemakaavoitus ja ranta-asemakaavoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

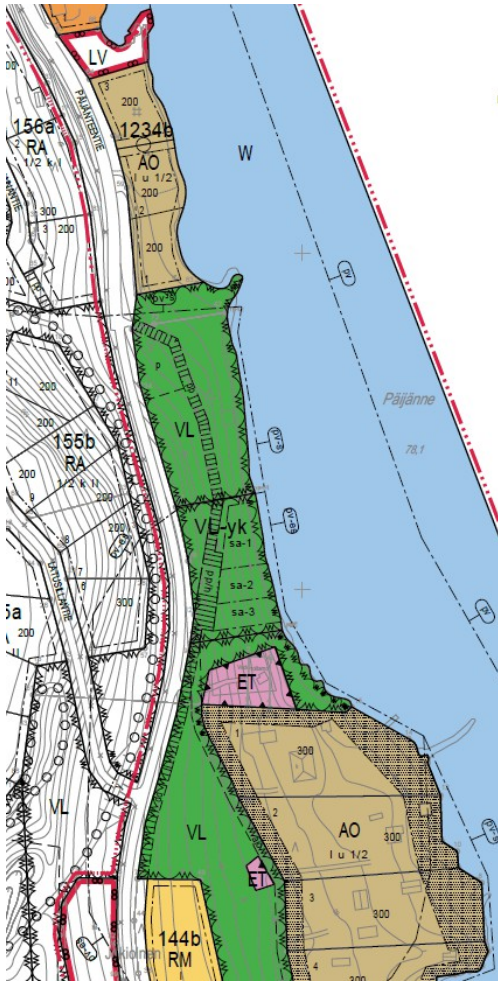
Ranta-alueilla maanomistajalla on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan oikeus ranta-asemakaavan laadituttamiseen. Ranta-asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Vireillä olevat asemakaavat

Kullasvuori-Mainiemen ranta-alueen asemakaavan muutos

Kullasvuori-Mainiemen suunnittelualue sijaitsee Päijänteen rannalla noin 1,5 km Padasjoen keskustasta pohjoiseen. Ranta-alueeseen keskittyvä suunnittelualue ulottuu Padasjoen venesatamasta noin 2 km Saunalahden pohjoisrannalle asti. Suunnittelualueella sijaitsee muun muassa Padasjoen venesatama, Mainiemen sahan ympäristö sekä leirintäalue. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 50,5 hehtaaria. Asemakaavan päivityksen tavoitteena on päivittää vanhentunut kaavatilanne alueella, sekä luoda paremmat edellytykset alueen kehittämiseksi muun muassa matkailun näkökulmasta.

Padasjoen kunnanhallitus päätti kaavan vireilletulosta ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta 27.4.2020 § 70 ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 11.5.-11.6.2020.



Erillispientalojen korttelialue.



Toimitila-, matkailu- ja asuinrakennusten korttelialue, jolla alueen kulttuurihistorialliset arvot tulee ottaa huomioon. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen soveltuvia työ-, kevytteollisuus-, myymälä-, ravintola-, majoitus- ja näyttelytiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Toiminnan melutaso ei saa ylittää korttelialueen rajalla 55 dB(A). Alueella sallitaan asuintiloja 30 % kunkin tontin kokonaiskerrosalasta.



Lähivirkistysalue.

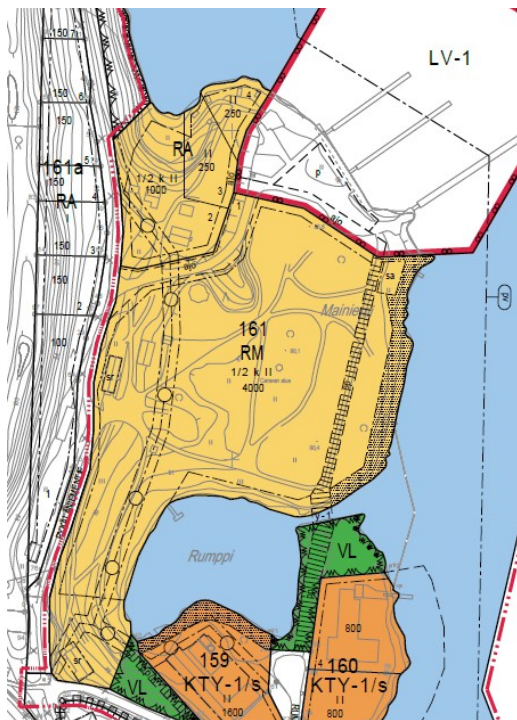


Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



Venesatama.

Alueelle saa rakentaa uima- ja venelaitureita sekä tarpeellisia rakenteita.



KUVA 3. Ote kahdesta kohtaa Kullasvuori-Mainiemen ranta-alueen asemakaavan muutoksen luonnoksesta.

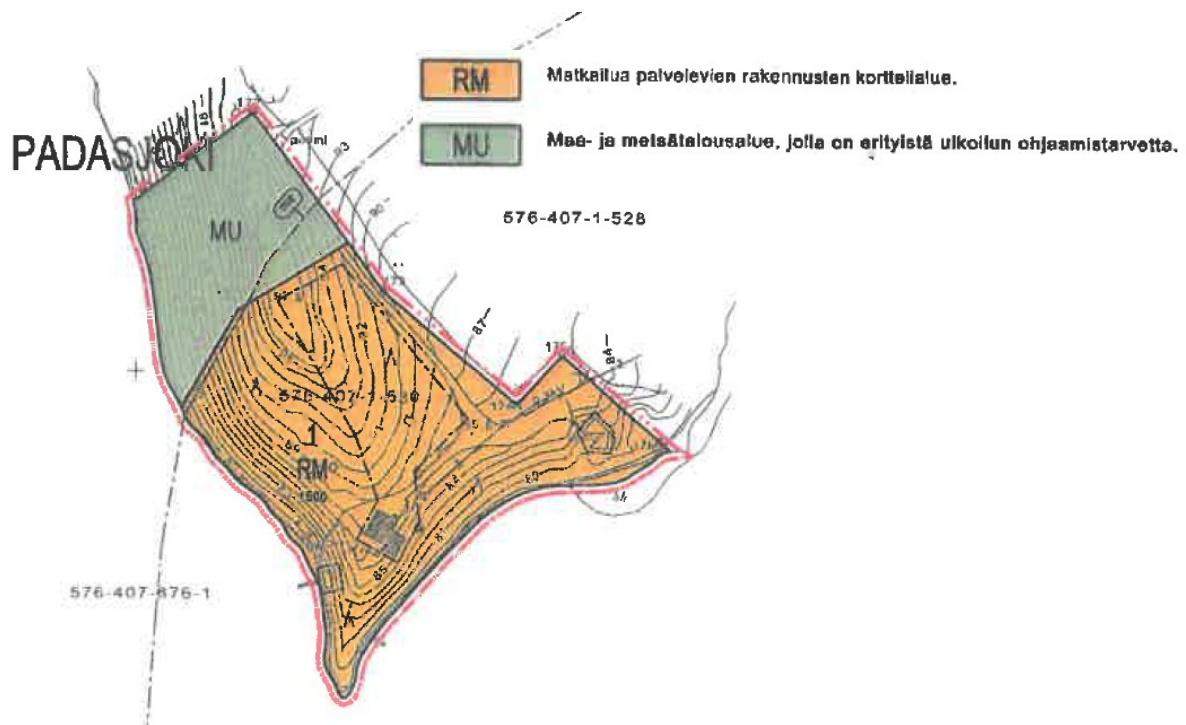
Vireillä olevat ranta-asemakaavat

Kellosalmen ranta-asemakaava

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

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa tilalle matkailutoiminnan kehittäminen siten, että alueen rakennusoikeudeksi tulee noin 1000-1300 k-m² ja majoitustilaa noin 50 yöpyjälle. Alueelle laaditaan ranta-asemakaavaprosessin rinnalla yleiskaavamuutos (Päijänteen rantaosayleiskaavan muutos, Kellosalmi).

Padasjoen kunnanhallitus päätti kaavan vireilletulosta 19.2.2018 § 36. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 2.3. - 3.4.2018. Kunnanhallitus päätti kaavaluonnoksen nähtävillä asettamisesta 17.9.2018 § 116 ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 28.9.-29.10.2018.



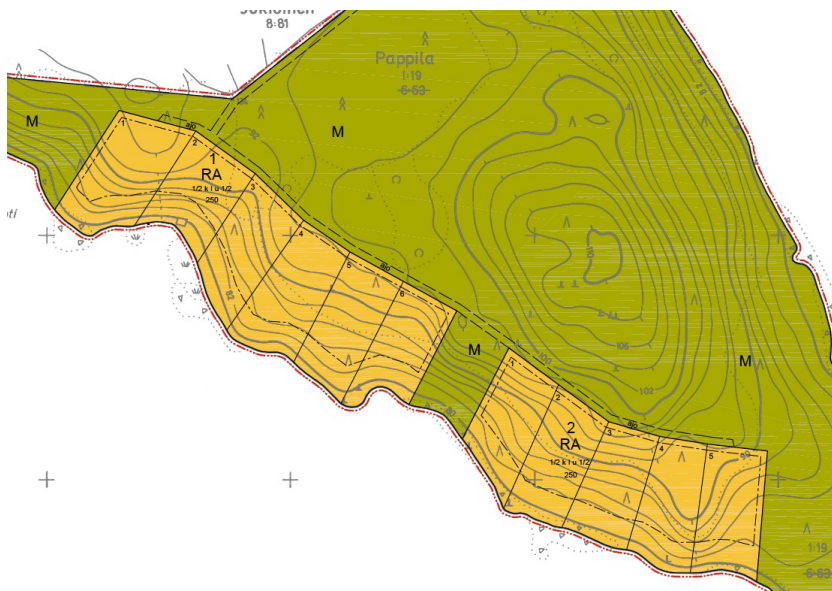
KUVA 4. Ote Kellosalmen ranta-asemakaavan muutoksen luonnoksesta.

Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan muutos

Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena on nostaa kaavan tonttikohtainen rakennusoikeuden määrä voimassa olevan kaavan 140 k-m²:sta Padasjoen kunnan Päijänteen rantaosayleiskaavan ja nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 250 k-m²:iin. Lisäksi tonttikohtaiset rakentamisalueet määritetään uudelleen erityisesti syvyysuunnassa ja tonttien sijoittelua tarkistetaan vähäisessä määrin maasto-olosuhteet huomioiden Mustanlahdenkärjen etelärannan osalla.

Padasjoen kunnanhallitus päätti kaavan vireilletulosta 22.4.2014 § 72. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 5.5. - 4.6.2014. Kunnanhallitus päätti kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta 22.9.2014 § 139 ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 2.10.-3.11.2014.

Padasjoen kunnanhallitus päätti kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 21.11.2016 § 157. Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 1.12.-31.12.2016.



RA Loma-asuntojen korttelialue.

Kullekin tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 250 m². Rakennusten etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m. Rakennusten, joiden pinta-ala on suurempi kuin 150 m², etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m.

Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruisen saunarakennus voidaan kuitenkin rakentaa myös kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, vähintään 15 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m²:ä suuremmat saunarakennukset tulee sijoittaa kaavan päärakennusosalalle. Saunojen harjakorkeus saa olla enintään 3,5 m.

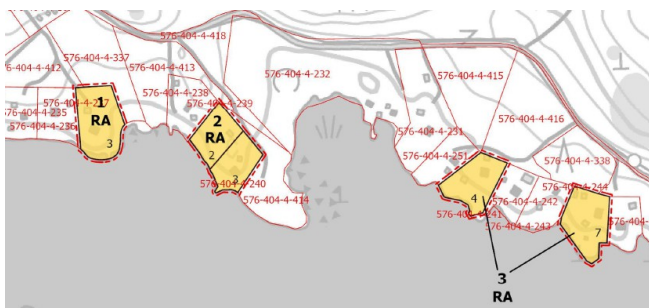
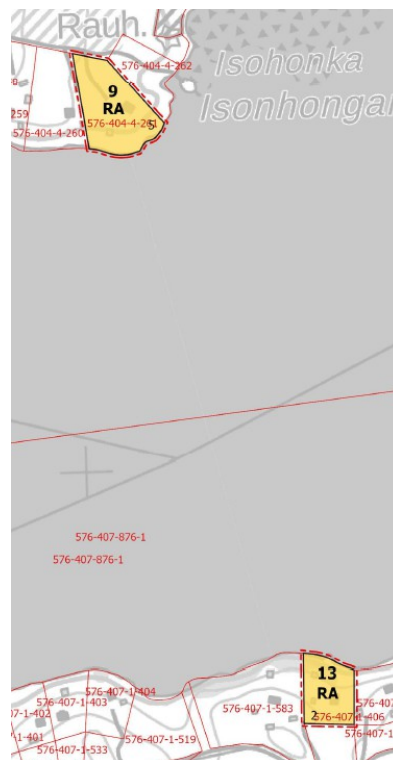
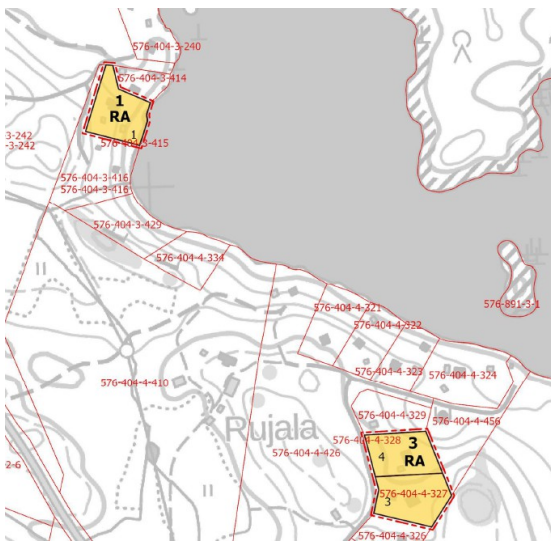
M Maa- ja metsätalousalue.

KUVA 5. Ote Mustanlahdenkärjen ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta.

Keulainmetsän ja Rujalan ranta-asemakaavojen muutokset

Kaavamuutosalue sijaitsee Padasjoen kunnan pohjoisosassa Kuhmoisten kunnan rajan tuntumassa Päijänteen rannalla. Kaava-alue käsittää 10 kiinteistöä. Kaavamuutoksen tarkoitus on laatia Keulainmetsä 1:n, Keulainmetsä 2:n ja Rujalan ranta-asemakaavoihin muutokset. Muutoksella nostetaan rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus nykyisin sallitulle tasolle ja tarkistetaan vesihuoltomääräykset. Ranta-asemakaavamuutos laaditaan linjassa voimassa olevan Päijänteen rantaosayleiskaavan periaatteiden kanssa.

Padasjoen kunnanhallitus päätti kaavan vireilletulosta 19.9.2022 § 206. Kaavaluonnosaineisto pidettiin nähtävillä 29.9.-29.10.2022.



Loma-asuntoalue.

Ohjeellinen rakennuspaikkajako osoittaa rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, vierasmajan, saunan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten enimmäislukumäärä on viisi.

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 250 kerrosalaneliometriä, mutta kuitenkin enintään 7% rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennusten enimmäiskoko on:

- loma-asunto 150 k-m²
- vierasmaja 40 k-m²
- sauna 25 k-m²

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on rakennusalan mukainen, mutta kuitenkin vähintään seuraava:

- loma-asuntorakennus 25m
- sauna 10m
- muut rakennukset 30m

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 5 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajoista.

KUVA 6. Otteet Keulainmetsän ja Rujalan ranta-asemakaavan muutoksen luonnoksen karttalehdiltä 1-3.

Muut suunnitelmat

Padasjoella kaavoitusta omalta osaltaan ohjaavat kunnan visio sekä kuntastrategia.

Työn alla ovat kirkonkylän kaavatarkastelu sekä Tornimäen tuulivoimapuistohanke, jonka tarpeisiin osayleiskaavan valmistelu on alkanut.

Lähteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki. 5.2.1999/132 muutoksineen
Ympäristöministeriö. 1.1.2000
Saatavilla: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>
[24.10.2022]

Padasjoen kunta

www.padasjoki.fi