

<b>1.</b>	<b>ALKUSANAT</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>JOHDANTO</b> .....	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>SUUNNITTELUPROSESSI JA AIKATAULU</b> .....	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA PERUSSELVITYKSET</b> .....	<b>8</b>
4.1	ETELÄ-PÄIJÄNTEEN SEUTU .....	8
4.1.1	<i>Ympäristön yleispiirteet</i> .....	9
4.1.2	<i>Rakennettu ympäristö</i> .....	9
4.1.3	<i>Maiseman kehitysvaiheet</i> .....	10
4.1.4	<i>Luonnonympäristö</i> .....	11
4.2	KUNTAKOHTAINEN TARKASTELU .....	13
4.2.1	<i>Suunnittelualueen raja</i> .....	13
4.2.2	<i>Väestö, työpaikat</i> .....	13
4.2.3	<i>Maankäyttö</i> .....	13
4.2.4	<i>Maisemakuva</i> .....	14
4.2.5	<i>Luonnonympäristön arvoluokitus</i> .....	17
4.3	SUUNNITTELUTILANNE .....	19
4.3.1	<i>Seutukaava</i> .....	19
4.3.2	<i>Yleiskaava</i> .....	19
4.3.3	<i>Rantakaavat</i> .....	19
4.3.4	<i>Vahvistetut suojelualueet</i> .....	19
4.3.5	<i>Valtakunnalliset ja seudulliset suojeluohjelmat</i> .....	20
4.3.6	<i>Muut päätökset ja suunnitelmat</i> .....	20
<b>5.</b>	<b>TYÖN TAVOITTEET JA PÄÄPERIAATTEET</b> .....	<b>21</b>
5.1	SUUNNITTELUN PÄÄPERIAATTEET .....	21
5.2	TÄYDENTÄVÄT TAVOITTEET .....	21
5.3	KAAVOITUKSEN RAJAT .....	23
5.3.1	<i>Kunnalliset päätökset</i> .....	23
5.3.2	<i>Olemassa olevien suunnitelmien vaikutukset rantayleiskaavatyössä</i> .....	23
5.3.3	<i>Asukkaiden ja intressitahojen toiveet kaavoituksen suhteen</i> .....	23
5.4	TAVOITTEET TOIMINNOITAIN .....	24
5.4.1	<i>Yhdyskuntarakenne</i> .....	24
5.4.2	<i>Virkistys ja vapaa-aika</i> .....	24
5.4.3	<i>Vesikysymykset ja yhdyskuntatekninen huolto</i> .....	24
5.5	LUONTO- JA MAISEMATAVOITTEET .....	25
5.6	SUUNNITTELU- JA MITOITUSPERIAATTEET .....	29
5.6.1	<i>Tarkoitus ja yleiset määritelmät</i> .....	29
5.6.2	<i>Yleiset periaatteet</i> .....	29
5.6.3	<i>Mitoitusperiaatteiden raja-arvoja ja perustavoitteita</i> .....	30
5.6.4	<i>Muunnettu rantaviiva, rakennettavuus- ja läheisyystekijät</i> .....	30
5.6.5	<i>Tavoitteiden ja mitoituserusteiden käsittely</i> .....	31
5.6.6	<i>Luonto- ja ympäristösuhteisiin perustuvat mitoitussyöhykkeet</i> .....	32
<b>6.</b>	<b>OSAYLEISKAAVA</b> .....	<b>37</b>
6.1	MAANKÄYTÖN KEHITTYMINEN ASETETTujen SUUNNITTELU-PERIAATTEIDEN PUITTEISSA .....	37
6.2	SUUNNITTELUN PÄÄPERIAATTEET .....	37
6.3	ALUEVARAUKSET .....	39
6.4	KAAVAMÄÄRÄYKSET .....	41
6.5	VAIKUTUSTARKASTELUT .....	41
<b>7.</b>	<b>TOTEUTTAMINEN JA SEURANTA</b> .....	<b>46</b>

## 1. ALKUSANAT

Päijänteen ranta-alueiden yleiskaavatyö on ollut hyvin vaativa prosessi. Työssä on tehokkaasti noudatettu avointa suunnittelutapaa. Edistyksellistä työssä on ollut myös Padasjoen ja Asikkalan kuntien sekä suunnittelua ohjanneiden ja valvovien viranomaisten yhteistyö. Suunnitteluprosessin ohjelmointi perustuu kummassakin kunnassa samoihin lähtökohtiin ja alustaviin suunnitteluperiaatteisiin. Työ on edennyt alusta lähtien tiiviinä ja hyvin yhteen sovitettuna prosessina kummankin kunnan osalta. Kaavaluonnosvaiheesta eteenpäin suunnittelu on vasta painottunut kuntakohtaisten erityiskysymysten ja -piirteiden ratkaisemiseen ja huomioon ottamiseen.

Ottaen huomioon suunnittelutehtävän laajuuden ja alueelliset erityispiirteet on suunnittelutyö käynnistymisvaiheen jälkeen edennyt ripeään tahtiin. Työ on käynnistynyt vuoden 1995 loppupuolella siten, että varsinainen perustyövaihe ajoittui vuodelle 1996.

Padasjoen kunnanvaltuusto hyväksyi Padasjoen Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan kokouksessaan 15.06.1998. Kaavakartat on laadittu mittakaavassa 1:20000. Kaavakartat ovat tulostettu kasiosaisina 1(2) ja 2(2). Kaavamääräykset ovat erillisenä A4 raporttina.

## 2. JOHDANTO

Tämän työn tarkoituksena on ollut laatia Padasjoen kunnan Päijänteen ranta-alueita koskeva vahvistettava osayleiskaava. Padasjoen ja Asikkalan kuntien rajalla vesi- ja ranta-alueet limittyvät toisiinsa muodostaen maisema- ja ympäristöolosuhteiltaan yhtenäisen kokonaisuuden, jossa suunnitelmaratkaisujen tulisi pohjautua yhdenmukaisiin peruseriaatteisiin. Asikkalan ja Padasjoen rantayleiskaavaprojektit onkin sovitettu työohjelmallisesti aikataulullisesti mahdollisimman hyvin toisiinsa.

### TYÖN PÄÄTAVOITE

Padasjoen kunnan Päijänteen rantayleiskaavoituksen päätavoitteena on muodostaa vesistöalueille toimiva yhdyskuntarakenteellinen kokonaisuus, jossa maanomistajien maankäyttötavoitteiden lisäksi on huomioitu lähiasukkaiden, muiden kuntalaisten ja muiden intressitahojen maankäyttötarpeet. Kaavalla määritetään loma-asutuksen määrä ja sijoittuminen. Mitoitusta määritettäessä ja rakennusoikeuksia laskettaessa huomioidaan maanomistajien tasavertainen kohtelu.

Etelä-Päijänteen monipuoliset luonnon- ja rakennetun ympäristön arvot pyritään kaavoituksen keinoin turvaamaan, mutta niitä myös hyödynnetään suunnittelussa erityisinä resursseina ja mahdollisuuksina. Ympäristönsuojelun ja -hoidon näkökohdat otetaan kattavasti huomioon.

Elinkeinojen, vapaa-ajan palvelujen ja alueiden muu toiminnallinen kehittäminen on tärkeä osa suunnitteluprosessia. Vesien käyttö, vesiensuojelu, hajakuormitustekijät sekä maatalouden ympäristökysymykset ovat osa tätä suunnitteluprosessia.

### 3. SUUNNITTELUPROSESSI JA AIKATAULU

Rantayleiskaavatyön viisi keskeisintä vaihetta ovat:

- ohjelmointi ja käynnistäminen
- perusselvitykset
- tavoitteet ja mitoitus
- yleiskaavaluonnos
- lopullinen (vahvistettava) yleiskaava sekä kaavan toteutus ja seuranta.

Työprosessissa on noudatettu avointa suunnittelutapaa, jossa eri työvaiheista on informoitu perusteellisesti ja on luotu kaikille asianosaisille todelliset osallistumismahdollisuudet. Suunnittelun eri vaiheissa on järjestetty "lakisääteisten" luonnos- ja ehdotusvaiheen kuulemisten lisäksi mahdollisuuksia kommentoida ja tehdä ehdotuksia alustavasta suunnitteluvaiheesta, perusselvityksistä, luonto- ja maisemaselvityksistä, tilaselvityksistä ja muista suunnitteluun vaikuttavista tekijöistä.

Perusselvitys-, tavoite- ja mitoitustarkasteluvaihe valmistui syksyyn 1996 mennessä, kaavaluonnokset alkuvuodesta ja kesällä 1997 ja kaavaehdotus vuoden 1998 alussa. Padasjoen osalta suunnittelu on päätösten teon osalta ollut kaksivaiheinen siten, että perusselvitys-, tavoite- ja mitoitustarkastelujen jälkeen kunnanvaltuusto päätti erikseen jatkosuunnittelun käynnistämisestä. Ympäristökeskuksen, Päijät-Hämeen liiton ja muiden viranomaistahojen asiantuntemus on pyritty saamaan työhön mukaan mahdollisimman tehokkaasti painottaen erityisesti prosessin alkupäätä.

**Padasjoen Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan työvaiheet:**

#### I TYÖVAIHE

Tapahtuma	Pvm	Asiat/päätökset
Kunnanvaltuusto	07.09.1995	Rantayleiskaavan rahavaraus, työn käynnistäminen, syksy 1995
Kaavoitustoimikunta	16.10.1995	Työohjelman periaatteellinen läpikäynti.
Lehdistötiedote	25.10.1995	Työohjelma ja työn pääsisältö
Viranomaisneuvottelu	15.11.1995	Työohjelma, suunnittelun pääperiaatteet.
Kaavoitustoimikunta	22.11.1995	Yhdyshenkilöt/intressiryhmät, yleisötilaisuuksi-

		en järjestäminen.
Kaavoitustoimikunta	24.01.1996	Suunnittelun nykytilanne, yleisötilaisuus. Suunnittelun aikataulu.
Yleisötilaisuus	31.01.1996	Informaatio työprosessista ja keskustelutilaisuus.
Kunnanhallitus	05.02.1996	Hyväksyttiin kaavoituksesta vastaavaksi elimeksi kunnanhallitus täydennettynä valtuuston puheenjohtajistolla. Kaavoitustoimikunta lopetettu.
Päijänne-seminaari	11.04.1996	Kaavoittaja mukana seminaarissa.
Suunnittelupalaveri	24.04.1996	
Viranomaisneuvottelu	06.05.1996	Asikkala ja Padasjoki.
Kunnanvaltuuston Infotilaisuus	09.05.1996	Informaatio Päijänteen yleiskaavatyöstä: tilakohtainen perusselvitys, mitoitusnormi ranta-alueelle, vyöhyketarkastelu, loma-asutus/pysyvä asutus, kantatilavuosi.
Kunnanhallitus	13.05.1996	Hyväksyttiin kaavoituksen tavoitteet ja periaatteet.
Yleisötilaisuus	21.05.1996	Informaatio- ja keskustelutilaisuus perusselvityksistä ja työn etenemisestä ja alustavista tavoitteista.
Kh:n maastokäynti	18.06.1996	Päijänteen ranta-alueet.
Nähtävilläolo	01.07.1996 -26.07.1996	Maanomistajakohtaiset kiinteistötiedot. Perusselvitysaineistot (mm. ympäristö- ja maisemaluokituskortit).
Tiedote	02.08.1996	Maanomistajakohtaiset kiinteistötiedot sekä ympäristö- ja maisemakortit. Nähtävillä elosyyskuussa 1996. Kylätoimikuntien puheenjohtajat.
Työpalaveri	15.08.1996	Laajamittainen palaveri lautakuntien kanssa.
Viranomaisneuvottelu	17.09.1996	Mukana ympäristöministeriön edustus.
Kh:n seminaari	30.09.1996	
Työpalaveri	30.09.1996	Maisematarkastelu, suunnitteluvyöhykkeet, mitoitusvyöhykkeet.

Kunnanhallitus	07.10.1996	Päätökset: perusselvitykset, vyöhyketarkastelu, lomakylät, aluerakenne loma/pysyvä asutus, mitoitusnormit.
Viranomaisneuvottelu	29.10.1996	Ympäristöministeriö.
Kunnanhallitus	04.11.1996	Hyväksyttiin perusselvitysaineisto, esitys kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Esittelytilaisuus	08.11.1996	Perusselvitysaineiston esittely valtuutetuille.
Kunnanvaltuusto	14.11.1996	Hyväksyttiin perusselvitysaineisto.

## RANTAYLEISKAAVAN II TYÖVAIHE

Yleisötilaisuus	04.03.1997	Kirjeet suurmaanomistajille.
Kunnanhallitus	01.04.1997	Vyöhykejako ja mitoitusperusteet.
Kunnanhallitus	21.04.1997	Alustavasti hyväksytty vyöhykejako ja mitoitusperusteet.
Nähtävilläolo	02.06.1997 - 23.06.1997	Luonnos. RakA 154§ laatimisvaiheen ensimmäinen kuuleminen sekä kaavakokous.
Viranomaisneuvottelu	11.06.1997	Asikkala ja Padasjoki. RakA 154 § kuulemisen aikana.
Viranomaisneuvottelu	13.08.1997	Asikkala ja Padasjoki. Mitoitus, elinkeinojen kehittäminen, kylärakenne, ao/ra-tonttien muodostuminen, maanomistajien eri vaihtoehtojen vertailu.
Kunnanhallitus	25.08.1997	Kaavaluonnoksen 2. - 23.6.1997 aineiston läpikäyminen, viranomaislausunnot.
Kirje	03.09.1997	Jakokunnille, kylätoimikunnille, Padasjoen Yrittäjät ry:lle.
Viranomaisneuvottelu	17.09.1997	Kuntaneuvottelu.
Seminaari	19.09.1997	Kaavamääräykset, maanomistajapalautteet.
Kunnanhallitus	22.09.1997	Tiettyjen kaavamääräysten hyväksyminen, aineiston nähtävillä asettaminen, RakA 154 § toinen laa-

		timisvaiheen kuuleminen.
Kunnanhallitus	13.10.1997	Kaavamääräykset.
Viranomaisneuvottelu	15.10.1997	Asikkala ja Padasjoki.
Viranomaisneuvottelu	28.10.1997	Hämeenlinna, virkamiestyöryhmä.
Keskustelutilaisuus	13.11.1997	Padasjoki ja Asikkala.
Kunnanhallitus	17.11.1997	Kaavaehdotuksen valmistelu.
Keskustelutilaisuus	25.11.1997	Asikkala ja Padasjoki.
Kunnanhallitus	08.12.1997	Kaavaehdotuksen valmistelu.
Kunnanhallitus	02.02.1998	Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta Päätttäminen, kaavaehdotus nähtävillä 16.2.1998 - - 20.03.1998 välisen ajan.
Viranomaisneuvottelu (virallisen osayleis- kaava-neuvottelun I osa)	17.04.1998	Mukana viranomaisten edustus. Kaavaehdotuksen läpikäynti.
Kunnanhallituksen työpalaveri	04.05.1998	Maanomistajamuistutusten ja lausuntojen läpi- käynti.
Kunnanhallitus	25.05.1998	Muistutusten ja lausuntojen käsittely. Ehdotus Pa- dasjoen kunnanvaltuustolle kaavaehdotuksen hy- väksymisestä.
Viranomaisneuvottelu II (jatkoneuvottelu, al- kuosa 17.04.1998)	02.06.1998	Muistutusten ja lausuntojen käsittely, kunnanhalli- tuksen ehdotus valtuuston päätettäväksi.
Kunnanhallitus	05.06.1998	Pienet tarkennukset kaavaan ja esitys kunnanval- tuustolle Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan hyväksymisestä.
Kunnanvaltuusto	15.06.1998	Kunnanvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan.

## VAHVISTUSKÄSITTELY

Hämeen ympäristökeskus on 11.9.2000 päätöksellään nro 326A/alo Dnro 0397L0518-212 jättänyt vahvistamatta 1) yleiskaavan kaavamääräykset siltä osin kuin niissä on kysymys suoraan rakennusluvin rannalle rakentamisesta ja rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ylittää 180 km<sup>2</sup>:ä ja lomarakennuksen rakennusoikeus ylittää 120 km<sup>2</sup>:ä sekä 2) siltä osin kuin yleiskaava-alueella olevalle kahdelle Natura-kohteelle (Päijänteen alue ja Saksalan metsä) on yleiskaavassa osoitettu M-varaus sekä 3) Huovarin saaren rakennuspaikat siltä osin kuin yleiskaava on alueelle laaditun vahvistetun rantakaavan vastainen. Muilta osin ympäristökeskus on hylännyt tehdyt valitukset ja vahvistanut valtuuston 15.6.1998, 15 § tekemän päätöksen.

Korkein hallinto-oikeus on 10.7.2002 päätöksellään taltionro 1734 ja Dnrot 2849, 2860 ja 2867/1/00 kaavamääräyksiä koskevilta osin kumonnut Hämeen ympäristökeskuksen 11.9.2000 tekemän päätöksen ja palauttanut asian ympäristökeskukselle uudelleen käsiteltäväksi. Muiden valitusten osalta korkein hallinto-oikeus ei ole muuttanut ympäristökeskuksen päätöstä 11.9.2000.

Hämeen ympäristökeskus on 6.9.2002 päätöksellään nro ALO/aluA/354 Dnro 0397L0518-212 vahvistanut Padasjoen kunnanvaltuuston 15.6.1998 hyväksymän päätöksen (§15) myös kaavan loma-asuntojen alueita (RA/2) koskevien kaavamääräysten osalta.

Lahden Purjehdusseura ry on valittanut korkeimmalle hallinto-oikeudelle ympäristökeskuksen 6.9.2002 antamasta päätöksestä ja vaatinut kaavaratkaisua muutettavaksi Hinttolan kylässä sijaitsevan Ykskoivun tilan osalta. Korkein hallinto-oikeus jätti kuitenkin asian tutkimatta, koska asia on jo aiemmassa vaiheessa lainvoimaisesti ratkaistu.

## 4. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA PERUSSELVITYKSET

Luontoon, ympäristöön ja maisemaan liittyvien selvitysten taustaksi on koottu laaja perusselvitys- ja lähtöaineisto, jota on tarkennettu ja täydennetty maastokäynnein. Myös paikallisten luontoharrastajien tietämystä on hyödynnetty. Työn alkuvaiheessa suunnittelualue on myös ilmavalokuvattu kattavasti. Padasjoen ja Asikkalan rannoista otettiin yhteensä noin 1300 viistokuvaa, jotka on pakattu PhotoCD-levyille numeerista työkäytä varten. Tärkeimmät ulkopuoliset selvitykset sekä kaikki konsulttityönä laaditut inventoinnit on työ aikana koottu numeerisiksi paikkatietokannoiksi. Työkäytä on mahdollistanut perusselvitystietojen reaaliaikaisen käytön kunkin suunnitteluvaiheen pohjana. Suunnittelijalla on jatkuvasti ollut päätteellään tiedot esim. tietyn suunnittelualueella sijaitsevan tilan alueella sijaitsevista arvokkaista luontokohteista tai tilan käyttämättömän rakennusoikeuden määrästä. Inventointitiedot on ryhmitelty siten, että tarkasteltavaksi voidaan ottaa vain kulloinkin tarvittava aineisto.

### 4.1 ETELÄ-PÄIJÄNTEEN SEUTU

Etelä-Päijänteiden seutua ympäröivät Etelä-Suomen suuret kaupunkikeskukset Tampere, Hämeenlinna, Helsinki, Lahti ja Jyväskylä. Sijaintinsa ja luontosuhteidensa vuoksi alueesta on muodostunut yksi maamme suosituimmista lomaa-asuntokohteista.

Eteläisellä Päijänteellä on erityistä merkitystä yleisen vedenoton, virkistykseen, luonnonsuojelun, kansallispuiston ja maisemanhoidon kannalta. Molempien kuntien suunnittelualueilla on rantaviivaa yhteensä noin 460 km, josta vahvistettujen ranta-kaavojen ja luonnonsuojelun piirissä, palstoitussuunnitelmissa ja vireillä olevissa kaavoissa on noin 40 %. Loppuosa rannasta (n. 60 %) jakaantuu melko tasan kummankin kunnan alueelle. Nykyisellään rannat ovat rakennettu melko tehokkaasti koko alueella, mikä asettaa suuria vaatimuksia vielä vapaana olevien rantojen käytön suunnittelulle.

Päijät-Hämeen liiton aluerakenteellisissa kehittämistarkasteluissa korostuu eteläisen Päijänteiden luonnon- ja virkistysarvojen merkitys. Lahdesta Vesijärven ja Vääksyn kanavan kautta pohjoiselle Päijänteelle suuntautuva veneilyn pääväylä luo mahdollisuuksia virkistykseen, matkailuun ja muuhun vapaa-ajanviettoon tukeutuvien elinkeinojen kehittämiseen Asikkalan ja Padasjoen alueella. Kymijoen suunta laajentaa virkistysreittiä Ruotsalaiselle. Kymijoen kanavahanke loisi toteutuessaan todennäköisesti uusia mahdollisuuksia Päijänteiden alueen matkailulliselle kehittämiselle.

*Kuvat A ja B, Päijät-Hämeen liitto: Asikkalan suunnan ympäristörakenne sekä asutus- ja palvelurakenne.*

Päijänteiden kansallispuisto muodostaa alueelle laajan ja arvokkaan ympäristökokoisuuden, jonka säilyminen ja kehittäminen on puiston perustamisen yhteydessä



turvattu. Kansallispuiston päätavoitteena on alueen ainutlaatuisten luonto- ja ympäristöarvojen vaaliminen ja säilyttäminen tuleville sukupolville. Tämän lisäksi puistoa voidaan hyödyntää virkistysalueena ja myös pysyvänä resurssina matkailuun ja retkeilyyn liittyvien elinkeinojen kestävässä kehittämisessä.

#### 4.1.1 Ympäristön yleispiirteet

Padasjoen kunta sijoittuu maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimaan sekä Itäisen Järvi-suomen rajoille. Seutu on sekä luontonsa, että kulttuuriperinteensä puolesta Läntisen ja Itäisen Suomen vaihettumisvyöhykettä. Sen eteläpuolella avautuvat Etelä-Suomen viljelyaukeat ja pohjoispuolella laajat kumpumoreenialueet. Aluetta hallitsevat Päijänteen murroslaaksot sekä useat jääkauden muovaamat harjumuodostelmat, joiden rinteiltä löytyy merkkejä Baltian jääjärven, Yoldiameren sekä muinais-Päijänteen rantamuodostumista. Suunnittelualueella sijaitsee runsaasti Päijänteelle tyypillisiä jylhiä kalliosaaria, mutta alueen läpi kulkee myös harvinaisen laaja harjusaarijakso. Päijänteen rannat ovat melko jyrkkiä ja kasvillisuus on niukkaa pienilmastollisesti ja ravinnetasoiltaan edullisia ruovikkoisia lahdenpoukamia lukuun ottamatta, vaikkakin alueen sijainti Etelä-suomen lehtokeskuksessa tuo kasvillisuuteen paikoin rehevän lisänsä. Asutus on sijoittunut seudulla tyypillisesti vesireittien solmukohtien läheisyyteen, mutta rakennuskanta ja viljelykset ovat kätkeytyneet näkyvistä metsien peittämän rantaviivan taakse ja suojaisten lahdenpoukoiden perukoille. Uudempi asutus sen sijaan on pyrkinyt sijoittuman tiestön varalle nauhamaiseksi rakenteeksi tai toisaalta ranta-alueille loma-asuntoalueiksi.

Koko seudun maisemallisista suurkohteista voidaan mainita Kelvenneen ja Pulkkilan pitkittäisharjajaksojen lisäksi Vähä-Äiniön niemi, Salonsaaren sisäosat, Virmailansaari ja Nyystölänsaari. Niitä voidaan pitää myös geologisesti merkittävänä kohteina.

Maaston suuret suhteelliset korkeuserot sekä Päijänteen aukeat selät mahdollistavat laajojen näkymien aukeamisen kaukomaisemaan. Suurimpia suhteellisia korkeuseroja suunnittelualueella muodostaa 112 metriä Päijänteen pinnan yläpuolelle kohoava Virmailansaaren Rasinmäki. Pienemmistä näköalapaikoista voidaan mainita mm. Kullasvuori ja Honkavaara. Jylhien muotojen ja pitkien näkymien vuoksi Päijännettä on luonnehdittu olemukseltaan miehekkääksi ja esimerkiksi Saimaata sen rinnalla naiselliseksi järveksi. *Ympäristön korkeussuhteita on tarkemmin havainnollistettu liitteellä 2.*

#### 4.1.2 Rakennettu ympäristö

Eteläisen Päijänteen rakennuskanta muodostuu pääosin vanhasta talonpoikaisasuksesta sekä eri ikäisestä huvila-asutuksesta. Suunnittelualueella sijaitsee Kellosalmen herraskartano ja alueen välittömässä läheisyydessä Saksalan kartano. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvultaan arvokas Mainiemen sahan vanha teollisuusympäristö maisemallisesti arvokkaine harjumuodostumineen sijaitsee kirkonkylän osayleiskaava-alueen pohjoiskulmassa. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa on tarkemmin esitelty mm. julkaisussa "Päijät-Hämeen kulttuurihistorialliset kohteet".

Huvila-asutuksella on Etelä-Päijänteen seudulla pitkät perinteet. 1800-luvun puolivälin jälkeen tuli kaupunkilaisherrasväen tavaksi viettää kesää maaseudulla ja harjoitella samalla suomen kieltä. Esimerkiksi Urajärven kartanossa tiedetään pidetyn kesävieraita jo 1860-luvulla. Vuonna 1947 julkaistu Padasjoen historia nimeää kunnan suosituimmiksi huvilanpaikoiksi Kellosalmen, Maakesken ja Virmailan luonnonkauniit rannat. Sittemmin rantatonttien määrä on huomattavasti lisääntynyt ja kattaa nykyään suuren osan kunnan rantaviivasta.

#### 4.1.3 Maiseman kehitysvaiheet

Seudun asutushistoria juontaa juurensa kivikaudelle saakka. Ensimmäiset asutuksen merkit Päijänteen ympäristössä liittyvät Suomusjärven kulttuuriin n. 7000-6000 ekr. Asikkalasta ja Padasjoelta tehdyt varhaisimmat asuinpaikkalöydökset ovat kuitenkin vasta neoliittiselta kivikaudelta, sillä Päijänteen muinaisten pinnankorkeuden vaihteluiden arvellaan huuhtoneen alueelta varhaisemman asutuksen jäljet. Neoliittisen ajan asuinpaikkoja on löytynyt Asikkalassa mm. Vähä-Äiniön Yttölän lähetyviltä, Anianpellon Myötämäestä sekä Kalkkisten Kotasaaresta, joka on seudun mielenkiintoisin muinainen asuinpaikka (kaivauksissa inventoitu yli 2000 löydöstä). Padasjoen puolelta kivikautisia asuinpaikkoja on löydetty mm. Nyystölän Verhosta ja Jokioisten Hietarannasta sekä Jokioisten leirintäalueen lähetyviltä. Kivikautisia esinelöytöjä, lähinnä pyyntivälineiden jäännöksiä, alueelta on tehty runsaasti. Pronssikaudelta tai varhaiselta rautakaudelta ei seudulta ole juurikaan löydöksiä. Nuoremmalla rautakaudella asutus ja sen jättämät viitteet lisääntyivät, kun Päijänteelle suuntautui hämäläistä asutusta Vanajan seudulta. Tälle ajanjaksolle ajoitettuja kalmistoja on löydetty Asikkalasta mm. Vähä-Äiniön Yttölästä, Salonsaaresta, Jokioisten Saksalasta ja Kalsporinmäeltä sekä Osoilan Jaakkolanmäeltä. Padasjoen puolelta myöhäisrautakaudelle ajoittuvia löytöjä on tehty mm. Kellosalmelta, Osoilasta ja Vesijaon kylästä. Kunnan alueella sijaitsevat myös Linnasaaren rautakautisen muinaislinnan jäänteet. Seudun esihistoriallisen ajan löydöksistä erikoisimpia on Pätiälän maita vuonna 1934 löydetty rahakätkö, joka sisälsi 314 hopearahaa, joutuessa mm. anglosaksisia, saksalaisia ja arabialaisia rahoja 900-luvulta.

Seudun esihistorialliset asukkaat saivat elantonsa pääasiassa kalastuksesta sekä riistanpyynnistä. Riistataloudesta eläneet asukkaat jättivät melko vähän merkkejä ympäristöönsä. Vasta maanviljelyn yleistyminen alkoi enenevässä määrin muovata seudun erämaamaisemaa. Peltoviljely vakiintui Asikkalan-Padasjoen seudulla 600-luvulta lähtien, vaikkakin pyyntielinkeino säilyi sen rinnalla varsin pitkään. Viljelymenetelmistä erityisesti kaskiviljely vaikutti maiseman muotoutumiseen aina 1800-luvun loppupuolelle saakka. Metsä kaskettiin ja kaskea viljeltiin 2-3 vuotta. Käytöstä poistuneiden kaskipeltojen paikalle kohosi kaskiahoja koivikkoineen, jotka ovat nykyisistä talousmetsistä jo lähestulkoon kadonneet. Kotieläintalous on muokannut seudun perinnemaisemien, eli luonnonniittyjen -laitumien, kasvillisuutta ja ulkoasua vuosisatojen ajan. Siirtyminen viljanviljelyyn ja väkilannoitteiden käyttö ovat sotien jälkeen voimakkaasti vähentäneet erityisesti niittyjen määrää, mutta luonnonlaitumia on Padasjoella vielä jonkin verran jäljellä. Suunnittelualueen tärkeimmät kulttuurihistorialliset kohteet ovat Nyystölän, Kellosalmen ja Virmailan kylän maisema-alueet sekä Mainiemen historiallinen saha-alue.

Hämeen sisämaassa vesistöt ovat tarjonneet kelirikkokausia lukuun ottamatta parhaat kulkuyhteydet. Asikkala ja Padasjoki olivat pitkään maantieliikenteen suhteen syrjäseutuja. Seudun pääliikenneväylinä toimivat aina 1800-luvulle saakka Päijänteen sekä Vesijärven selät. Höyrylaivaliikenne Päijänteessä käynnistyi vuonna 1856 ja vilkastui Kalkkisten ja Vääksyn kanavien valmistuttua. Laivayhteyksien avaamista Vesijärven ja Vuoksen suuntaan suunniteltiin ensimmäisen kerran jo 1700-luvun alkupuolella, mutta kanavahankkeet toteutuivat vasta 1800-luvun loppupuolella. Vesiliikenteen historiaan liittyviä kohteita on mm Hietarannan laivalaituri Jokioisten kylässä.

Padasjoen tiestö on melko nuorta. Kunnan tiestö oli vielä 1600- ja 1700-luvuilla sangen vaatimatonta ja pitäjän katsottiinkin jääneen liikenteellisesti ajastaan jälkeeseen. Suuri osa tiestöstä oli vielä 1750-luvulla ratsupolun tasoisia. Tuolloin kunnollisen kärrytien luokkaan voitiin laskea lähinnä Padasjoelta Asikkalan kautta Hämeenlinnaan johtanut tie.

#### 4.1.4 Luonnonympäristö

##### 1. Geologia

Suomen kallioperän suurvyöhykkeistä Asikkala ja Padasjoki kuuluvat ns. svekofenniseen liuskejaksoon, jonka kivet ovat suurimmaksi osaksi metamorfoituneita. Kallioperä on ikivanhaa. Asikkalan luoteisosassa on kiillegneissejä. Padasjoen puolella pääkivilajit muodostuvat kvartsi- ja granodioriiteistä ja pintakivet kiillegneisistä. Geologisesti tyypillisiä ovat laajat ruhjevyöhykkeet; mm. Kellosalmi, Vesansalon pohjoispuolen pohjois-eteläsuuntaiset ruhjevyöhykkeet sekä Salonsaaren ja Vesansalon itä-länsi suuntainen ruhje.

Asikkalan ja Padasjoen maaperä on pääosin muodostunut jääkauden aikana syntyneestä ja kerrostuneesta moreenista, josta voidaan erottaa etenemisvaiheen aikana syntynyt tiivis pohjamoreeni ja sen päällä oleva löyhä ablaatio eli pintamoreeni. Pintamoreeni näkyy maastossa lievästi kumpuilevina muodostumina. Mittavimmat kumpumoreenialueet ovat Padasjoen taajaman eteläpuolella. Maisemalle antaa kuitenkin silmäänpiistäviä lisäpiirteitä jääkauden aiheuttamat irtomaalajien muodostumat, joista erikoisimpia ovat Salpausselät ( I, II, III) ja lukuisat pitkittäisharjut (Pulkkilanharju, Pitkänsupanharju, Kotasaari-Kaitasaari). Reunamuodostumat (Salpausselät) koostuvat suuremmaksi osaksi sorasta ja hiekasta, mutta mukana on yleisesti myös moreeniainesta.

Pitkittäisharjujen ja reunamuodostumien muodostamasta geomorfologisesti merkittävästä kokonaisuudesta käytetään nimitystä "Salpausselkien runsasharjuinen alue". Salpausselät ovat syntyneet jään pitkäaikaisen pysähdyksen aikana. Pysähtymisjaksoit ovat peräisin ilmaston uudelleen kylmenemisestä. Näihin kohtiin on kerrostunut suuri määrä jään työntämää moreenia sekä sulamisvesien kuljettamaa ainesta. Myöhemmät meri- ja järvivaiheet ovat uudelleen kerrostaneet ainesta laajoiksi kentiksi (Aurinkovuori, Katinkalmanharju).

Toinen Salpausselkä syntyi noin 11000 vuotta sitten ja jää lähti uudelleen vetäytymään noin 10200 vuotta sitten. Jäätikön sulamisvedet täyttivät alavat alueet. Myös maankohoaminen oli nopeampaa kuin nykyisin. Selvimmin rantamuodostumat ovat nähtävillä harjujen rinteillä ja moreenikumpareiden laajoilla sora-alueilla (Kinissaari, Seittenpää, Vähälahden ympäristö, Kullasvuori jne).

Harjumuodostumat ovat luoneet edellytykset monien laajojenkin järvi-altaiden synnylle (Päijänne, Vesijärvi). Päijänne rajoittuu etelässä II Salpausselkään ja on alunperin syntynyt kallioperään muodostuneeseen painanteeseen. On luultavaa, että alue on maankuoren liikuntojen seurauksena painunut jonkin verran. Liikuntojen ja siirrostien synnyttämistä ruhjeista ovat esimerkkinä lukuisat erisuuntaiset ruhjelaaksot. Ruhjeet ovat nykyisin pääosin veden täyttymiä kalliorinteisiä kapeita lahtia (Kellosalmi, Salonsalmi, Kinisselän kanjonit).

## **2. Kasvillisuus ja eläimistö**

Päijänteen alueen kasvillisuuden peruspiirteet alkoivat muovautua noin 5000 vuotta sitten, jolloin ilmasto alkoi viiletä ja jota on jatkunut aina meidän päiviimme asti. Viileneminen on saanut aikaan eteläisten kasvilajien häviämisen tai taantumisen. Vaateliaita lehtokasvilajeja on jäänyt pieniksi saarekkeiksi pien- ja mesoilmastollisesti edullisille alueille. On luultavaa, että eteläisten lajien runsaus Asikkalan-Padasjoen alueella (Etelä-hämeen lehtokeskus) selittyy ainakin osittain Päijänteen ja muiden laajojen vesialueiden lämpötila-eroja tasoittavalla vaikutuksella. Lisäksi runsas glasifluviaalinen aines on tarjonnut kasvupaikan monille vaateliaille lajeille. Kuusi on kuitenkin ilmaston viilenemisen myötä muodostunut hallitsevaksi puulajiksi myös Päijänteen alueelle karumpia saaria ja harjuselänteitä lukuun ottamatta.

Päijänteen kansallispuiston alueen merkitys myös rakentamattomana vapaa-alueena korostuu. Muut ranta-alueet ovat vuosien mittaan rakentuneet paikoitellen hyvin tiiviisti. Rantaviiva on rakentamisen myötä valtaosaltaan sulkeutunut ja vapaa-alueiden määrä koko ajan vähentynyt.

Kasvillisuusmuotoja ja tyyppejä on mantereen ja saarten ranta-alueilla hyvin runsaasti; saaret ja luodot voivat olla lähes puuttomia (Lehtiset, Kaitasaaret, Ritosaaret), korkeita ja kallioisia (Kinissaari), moreenisaaria (Virmailansaari, Isoaari, Petäjäsaari) tai loivasti kaareutuvia hiekkasaaria (Kelvene, Ykskoivu) tai niiden yhdistelmiä.

Linnustollisesti arvokkaita kohteita on runsaasti molempien kuntien alueella. Esimerkinomaisesti tässä yhteydessä voidaan mainita mm Järvistenpohja, Luopostensalmi, Kalkkisten kosken ranta-alueet, Ritosaaret, Taipaspää, Kuoreniemi, Lehtiset, Salonsaaren länsiosat, jne.

Padasjoen linnustollisesti arvokkaimmat kohteet on tarkemmin kuvattu erillisessä inventointiraportissa sekä työn aikana tehdyssä erillisselvityksessä.

## 4.2 KUNTAKOHTAINEN TARKASTELU

**Padasjoen** kunta sijaitsee Päijänteen länsirannalla ja kuntakeskus rajoittuu välittömästi Päijänteeseen. Liikenneyhteydet kunnasta pohjoiseen etelään ja länteen ovat hyvät. Etäisyys Helsinkiin on n. 150 km, Lahteen 50 km ja Hämeenlinnaan 65 km. Naapurikuntina on etelässä Asikkala ja Lammi, pohjoisessa Kuhmoinen, idässä Sysmä ja lännessä Luopioinen ja Kuhmalahdi.

Padasjoen kirkonkylä sijaitsee Päijänteen rannassa. Kyläkeskuksista Nyystölä, Maakeski ja Kellosalmi sijaitsevat myös Päijänteen rantavyöhykkeellä.

Padasjoen kunnan kokonaispinta-ala on 732 km<sup>2</sup> josta vesialueita on 207 km<sup>2</sup>.

### 4.2.1 Suunnittelualan rajaus

Padasjoen osalta ranta-alueiden osayleiskaava kattaa kaikki Padasjoen Päijänteen ranta-alueet ja saaret, lukuun ottamatta suurimpien saarien keskiosia. Suunnittelussa tarkasteltavan rantavyöhykkeen syvyys on n. 200-300 metriä. Rantavyöhykkeen taustamaastoa tai saarten sisäosia tarkastellaan vain erityistapauksissa, esim. elinkeinojen kehittämistoimintojen yhteydessä.

*Suunnittelualan sijainti on esitetty mm. kuvalla 1.*

### 4.2.2 Väestö, työpaikat

Padasjoen kunnan väestö 31.12.1996 oli 4093 henkeä. Kunnan väkiluku on vähentynyt jatkuvasti muutamilla kymmenillä henkilöillä vuodessa. "Loma-asukkaiden" määrä on sen sijaan ollut jatkuvassa kasvussa ja kesällä kunnan "asukasluku" onkin huomattavasti suurempi kuin talviaikaan. *Kuvassa C on esitetty vakituisten väestön kehitys vuosina 1969 - 1996.*

Kunnan elinkeinorakenne on muuttunut maatalousvaltaisesta palvelu- ja teollisuuspainotteiseksi. Palvelujen osuus on kehittynyt voimakkaimmin: v. 1950 14 % ja v. 1995 48 % ammatissa toimivasta väestöstä. Padasjoen kunnan työpaikkojen kokonaismäärä on ----- joista kunnan organisaatio tarjoaa --- %. *Kuvassa D on esitetty elinkeinorakenteen kehitys vv. 1950 - 1995.*

### 4.2.3 Maankäyttö

Padasjoen kirkonkylän alueelle on laadittu erillinen osayleiskaava. Kirkonkylän alue ei kuulu ranta-alueiden osayleiskaava-alueeseen. Ranta-alueille on laadittu runsaasti rantakaavoja ja lisäksi suuri osa saarista kuuluu Päijänteen kansallispuiston alueisiin. *Kuva 1: kaavoitustilanne.*

Rantayleiskaava-alueella on rantaan rajoittuvia maarekisteritiloja yhteensä 928 kpl ja niiden todellisen rantaviivan yhteispituus pienet luodot ja saaret mukaan lukien on n. 295 km. Muunnetun/mitoitettavan rantaviivan kokonaispituus on n. 225 km.

Suunnittelualan tilojen valtaosalla (n. 79 %) todellisen rantaviivan pituus jää alle 200 m:n, alle 50 m:n rantaviivan omaavien tilojen osuuden ollessa n. 27 %.

Paikka- paikoin suunnittelualueen rannat ovat lähes täysin rakennettuja tai ranta-kaavoitettuja. Vapaa-alueet ovat pääasiassa maa- ja metsätalousmaata. Suuri osa rakentamattomista ranta-alueista on liitetty Päijänteen kansallispuistoon.

#### 4.2.4 Maisemakuva

Alueelta on laadittu maastokäyntien, viistoilmakuvien sekä muiden lähtöaineistojen pohjalta maisemakuvallinen analyysi. Tarkastelussa suunnittelualue on jaettu pienempiin, itsenäisinä tiloina hahmottuviin maisematiloihin. Näiden pohjalta on määritetty kunkin alueen maisemallisia erityispiirteitä sekä maisemallisesti herkkiä kohteita:

- Maamerkit; ympäröivästä maisemasta topografiansa tai kasvillisuutensa puolesta selkeästi erottuvat kohteet sekä muut maisemakuvaa hallitsevat elementit.
- Voimakkaasti tilaa rajaavat reunavyöhykkeet, esim. jyrkät kalliorannat tai rantaviivan ja peltomaiseman välissä kasvava puustovyöhyke. Pienipiirteisissä ja kapeissa maisematiloissa tilaa rajaavien reunojen merkitys on laajoa maisematiloja suurempi.
- Porttimaiset päätteet kahden tai useamman maisematilan välissä.
- Muut maisemallisesti herkkä alueet; esim. rannat joiden kasvillisuus on huonosti peittävä tai kulutusherkkää sekä avoimeen peltomaisemaan rajautuvat rannat.

#### **Kuvaus maisema-alueittain:**

\* *Maisema-alueiden rajaukset on esitetty **kuvalla 2 ja liitekartalla 2.***

**Alue 1: Padasjoenselän luoteisososa.** Laajahko avoin järvenselkä, joka rajautuu pohjoisessa Seitteenpään niemeen, Kirstinsaareen sekä Isoon Lammassaareen. Idässä maisematilaa rajaa Haukkasalo. Lännessä alue rajautuu Padasjoen taajaman rantalinjaan. Pohjoisessa alueen näkymiä hallitsee Virmailansaaren ylimmäisenmäki. Alueen rantatyytit vaihtelevat pohjoisosan karuista harvapuustoisista kalliorannoista länsipuolen matalapiirteisiin ja peitteisiin rantoihin. Paikoin järveltä avautuu näkymiä Mainiemen saha-alueelle päin. Padasjoenselän maamerkeiksi muodostuvat Seitteenpään esiin työntyvät kallioiset niemenkärjet sekä maisematilan porttiaiheet, jollaisia ovat saariryhmä Haukkasalon ja Lammassaaren välissä sekä saariketju Nyystölanlahden ja Padasjoenselän välissä. Muita maisemallisesti herkkiä kohtia ovat Paikkakallion kärki sekä Haukkasalon kallioinen lounaisranta.

**Alue 2: Salonsalmi.** Luode-kaakkoissuuntainen salmi, joka rajautuu luoteisosastaan Kellosalmen siltaan ja kaakkoisosastaan Kaikunniemeen. Maisematilan pohjoispäätä leimaavat Kellosalmen kartanon peltonäkymät ja eteläpäätä Virmailansaaren rinteet. Osa alueen lomarakennuksista on rakennettu lähelle rantaviivaa, josta ne näkyvät etäämmäs Salonsalmelle päin. Alueella ei ole varsinaisia selkeästi ympäristöstä erottuvia maamerkkejä. Alueen maisemallisesti herkkimmät kohdat ovat Salonsalmen eteläpuolinen harvahko kalliorinne sekä kapea rantavyöhyke Rinteelän peltojen ja Salmen välissä.

**Alue 3: Nyystölanlahti.** Päijänteen mittakaavassa pienehkö järvenlahti, joka rajautuu pohjoisessa Padasjoenselän ja Nyystölanlahden jakavaan matalapiirteiseen saariryhmään. Nyystölanlahden länsirannat ovat pääsääntöisesti peitteisiä, joskin lahden pohjukasta avautuu näkymiä Verhon kartanon sekä Nyystölan kulttuurimaisemiin. Nyystölanlahden Hirtniemen puoleiset rannat ovat länsipuolisia rantoja harvapuustoisempia ja kallioisempia.

Alueen maisemallisesti herkimät kohdat ovat saarijonon muodostama "porttiaihe" Nyystölanlahden ja Padasjoenselän välissä sekä Nyystölanniemen keskivaiheilla sijaitseva harvahkupuustoinen, kalliotaustainen ranta. Alueen tärkeimmät maamerkit ovat pienet saariryhmät lahden pohjoisosassa sekä Taipaleenniemen kärki.

**Alue 4: Padasjoenselän koillisosa.** Suurehko avoin järvenselkä, joka rajautuu pohjoisessa Virmailansaaren ja lounaassa Ison Lammassaaren, Haukkasalon, Lietsaaren sekä Huovarin muodostamaan saariketjuun. Idässä maisematilaa rajaa Kelventeen saaren harjumuodostelmat. Aluetta leimaa luonnotilaisten rantojen runsaus: Kelventeen ja Ison Lammassaaren rannat ovat täysin rakentamattomia. Samoin on suurin osa Höysniemen ja Haukkasalon rannoista yhä luonnontilaisia. Maisematilan herkimpiä alueita ovat porttiaiheet Kelventeen-Virmailansaaren välissä, Kelventeen-Huovarin välissä sekä Virmailansaaren-Ison Lammassaaren välissä. Herkkiä ovat myös Höysniemen kallioiset rannat sekä maisematilaa rajaavat Kelventeen harjun puustoiset lakialueet.

**Alue 5: Avainselkä.** Pienehkö järvenselkä, joka rajautuu lännessä Hirtniemeen ja Huovariin, etelässä Isoon Mustasaaren sekä Ykskoivuun. Idässä alue rajautuu Kelventeseen. Alueen maisemaa hallitsevat Kelventeen harjunlaet. Sen herkimpiä kohteita ovat Hirtniemen harvapuustoinen ranta, Hirtniemen ja Huovarin välinen salmi sekä Hirtniemen ja Ykskoivun välinen saarijakso. Alueen selkein maamerkki on Ykskoivun kapea pohjoiseen työntyvä niemenkärki.

**Alue 6: Hirtniemi-Vähä-Äiniö.** Keskikokoinen järvenlahti, jonka keskellä on useita pieniä saaria. Alue rajautuu pohjoisessa Isoon Mustasaaren sekä Ykskoivuun. Idässä sitä rajaa Hirtniemi ja koillisessa Vähä-Äiniön niemi. Lahden eteläosaa leimaa sen liittyminen Vähä-Äiniön kauniiseen kulttuurimaisemaan. Vähä-Äiniön kylän pellot sijaitsevat Päijänteelle viettävillä länsirinteillä. Peltojen ja rannan välissä kasvaa nauhamainen puu- ja pensaskaistale, jonka yläpuolelta viljelysmaisema ja sitä reunustava metsäinen selänne näkyy kauniisti järvelle. Rannan tuntumassa sijaitsee useita pienialaisia luonnonlaitumia. Alueen rantaviiva on varsin peitteinen, lukuun ottamatta Vähä-Äiniön pohjoispäässä sijaitsevaa kallioista rannanosaa. Maisemallisia erityispiirteitä ovat kulttuurimaisemanäkymien lisäksi pienet, matalapiirteiset saaret lahden pohjoispäässä.

**Alue 7: Vähä-Äiniönselän eteläosa.** Kaunionselän ja Pätiälänlahden muodostama pieni ja peitteinen maisematila, joka liittyy sekä Pätiälän peltoihin, että Vähä-Äiniön kulttuurimaisemaan. Alueen rannat ovat ruovikkoisia ja lehtipuuston reunustamia. Alueella ei ole varsinaisia maamerkkejä. Sen maisemallisesti herkimät kohteet ovat Pätiälän rantapellot. ( Alue 7 on kokonaan Asikkalan kunnan aluetta.)

**Alue 8: Hinttolanselän luoteisosa.** Ykskoivuun, Kelventeen eteläkärkeen, Hinttolansaareen, Neitsaareen ja Vähä-Äiniön niemen phjoisosaan rajautuva maisematila. Aluetta leimaavat toisaalta Kelventeen ja Ykskoivun harjusaarten muodot, toisaalta Hinttolansaaren peltonäkymät. Alueen maamerkkejä ovat Karikkoiset Tapinluodot Hinttolansaaren itäpuolella. Maisematilaa rajaavia portteja muodostuu Vähä-Äiniön ja Ykskoivun, Ykskoivun-Kelventeen sekä Kelventeen ja Hinttolansaaren välisiin kapeikkoihin. Alueen tärkein erityispiirre on Hinttolansaaren keskellä sijaitseva pieni viljelymaisema.

**Alue 9: Kelvenne-Hinttolansaari-Hirvisaari.** Pieni suojainen maisematila Kelventeen, Hinttolansaaren, Hirvisaaren ja Kärppäsaarten välissä. Alueen rannat ovat lähestulkoon rakentamattomia lukuun ottamatta Tirsanlahden ympärille rakennettuja mökkejä. Järveltä avautuu rantapuuston välistä näkymiä Hinttolansaaren viljelymaisemaan. Alueen maamerkkejä ovat Kelventeen ulostyöntyvät kapeat niemenkärjet sekä hiekkarannat.

**Alue 10: Höyssalmi-Virmailanlahti.** Pienehkö maisematila, joka rajautuu lännessä Virmailansaareen ja idässä Hietasaareen, Huhtasaareen ja Papinsaareen. Etelässä maisematilaa rajaa Kelvenne sekä Höysniemen eteläkärki. Virmailanlahden pohjukasta avautuu näkymiä pienimuotoisille Mäkelän ja Honkolan rantapelloille. Alueen pienestä mittakaavasta johtuen ovat rajaavat reunat korostetussa asemassa. Alueen maisemallisesti herkinpää kohteita ovat Höysniemen ranta sekä Huhtasaaren kalliainen pohjoiskärki. Pitkäniemen kärki, Vasainsaaren kapeikko sekä Kärpäniemen ja Huhtasaaren välinen kapeikko muodostavat alueen porttiaiheet.

**Alue 11: Virmailansaaren koillispuoli.** Pienehkö järvenselkä, joka rajautuu lounaassa Virmailansaareen ja Saariryhmään, jonka suurimmat saaret ovat Sammalsaari, Selkäsaaari, Purtsaari ja Linnasaari. Etelässä maisematilaa rajaa Kelvenne sekä Höysniemen Pitkäniemi. Alueella on useita porttiaiheita muodostavia kapeikkoja. Tärkeimmät maisematilan portit sijaitsevat Vasainsaaren ja Hietasaaren välissä sekä Linnasalmissa. Alueen tärkeimmät maamerkit ovat Sammalsaari sekä Linnasalmenkallio. Maisemallisesti herkkiä, harvapuustoisia rantoja on alueella sekä Linnasaaren lounaisosassa, että Virmailansaaren jyrkkämuotoisessa Koillisosassa.

**Alue 12: Virmailansaaren pohjoisosa.** Pienehkö maisematila, joka rajautuu etelässä Virmailansaareen, lännessä Linnasaareen ja pohjoisessa Lehtisten saariryhmään. Alueen tärkein maamerkki on Korpisaarten kalliainen saari. Muista maisemallisesti herkinpää alueista voidaan mainita Virmailansaaren rannassa sijaitseva louhikko sekä Haasianmäen rinteet.

**Alue 13: Varpusenlinnanselkä.** Suurehko avoin järvenselkä, joka rajautuu etelässä Virmailansaaren rantaan, pohjoisessa Lehtisten saareen ja lännessä Sirkottimen niemeen. Alueen rannat on melko tiiviisti rakennettu. Sen maamerkkejä ovat Virmailansaaren Haasianmäen rinteet. Muista maisemallisesti herkinpää kohteista voidaan mainita Vähäsälön pohjoisosassa sijaitsevat kalliorannat sekä alueen pohjoispäässä sijaitseva Jyrkänkärjen kallio.



**Alue 14: Hurtinlahti-Heikkilänlahti-Vaimolahti.** Pieni ja suojainen kolmen lahden-poukaman muodostama maisematila, jota leimaa karujen kalliorantojen runsaus. Alueen maamerkkejä ovat Hurtinlahtea reunustavat kapeat niemenkärjet, Kiipelänvuoren rinneet sekä alueen keskellä sijaitseva karu ja matalapiirteinen lammassaari.

**Ale 15: Harmiostenlahti.** Maisematila, joka rajautuu Vähäsälön kaakkoiskulmaan ja Harmiostenlahden pohjois- ja länsipuolisiin mannerrantoihin sekä Jänissaareen ja sen edustan pieniin saariin ja karikkoihin. Aluetta leimaavat toisaalta Ison Sallinsaaren jylhät ja kallioiset muodot, toisaalta Vähäsälön erittäin tiivis mökkiasutus sekä lahden pohjoisrannan kallioalueet. Maisematilan portteja ovat Kellosalmen suu-Lokinluoto sekä Vähä-Sallinsaari-Vähäsälön Isoniemi- Jyrkänkärki-Keulaimenkärki.

**Alue 16: Kellosalmen pohjoisosa.** Kapea pitkänomainen salmi, jota leimaa erittäin tiheä mökkiasutus sekä rantojen runsas lehtipuusto. Maisematilan eteläosaa leimaa Kellosalmen kartanon vanha kulttuurimiljö. Alueen eteläosassa muodostaa Kellosalmen sillan ympäristö porttiaihe. Pohjoispäässä sellaisen muodostavat salmen suu sekä Lokinluoto. Alueen maamerkkejä ovat Muikunvuoren ja Kullasvuoren jyrkkämuotoiset rinteet sekä Sikoniemen lehtipuustoa kasvava eteläkärki. Salmelta avautuu paikoitellen näkymiä Lossarinlahtea ympäröivään viljelymaisemaan.

**Alue 19: Hinttolanselän eteläosa.** Laaja avoin järvenselkä, joka rajautuu idässä Pulkkilanharjuun, pohjoisessa Vähäniemeen ja lännessä Vähä-Äiniön niemeen. Maisematilaa idässä rajaava Pulkkilanharjun ranta on melko tiiviisti rakennettu ja mökit myös näkyvät harvahkon puuston takaa. Hinttolanselän eteläosan maamerkkejä ovat Neitsaaren itäosan karut kalliorannat sekä Herrainpöydän saari. Alueen porttiaiheita ovat Käkisalmen ja Karisalmen siltojen ympäristöt sekä Majakkasaari. Maisemallisesti herkkiä kohteita ovat myös Pulkkilanharjun itäpuoliset rannat, joiden harvan rantapuuston läpi avautuu harjulla liikkujalle laajoja näkymiä yli Päijänteen. ( Alue 19 on pääosin Asikkalan kuntaa).

#### 4.2.5 Luonnonympäristön arvoluokitus

##### 1. Tausta ja tavoitteet

Luontoinventointityön tavoitteena on ollut laatia osayleiskaavatyötä palveleva ranta-alueiden luonto-olosuhteita ja ympäristöä kuvaava luokitus. Ranta-alueet on jaettu kolmeen luokkaan. *Inventoitavina kriteereinä olivat luonnonympäristön muodostama kokonaisuus (habitaatti), eliöstö, luonnon monimuotoisuus ja edustavuus, geologiset muodostumat sekä pienmaisemalliset arvot.* Inventointitieto ja siitä johdetut analyysit ovat yhtenä osana määriteltäessä alueen ekologiaa, maisemallisia ja muita tavoiteasettelun ja mitoituksen sekä suunnittelun vyöhykkeitä. Erityistä huomioita on kiinnitetty erilaisten, edustavien rantatyyppien säilymiseen rakentamisen ulkopuolella. Tekninen rakennuskelpoisuustarkastelu ja maiseman tarkempi analysointi on suoritettu omana tehtävänä.

## 2. Luokitus

Arvioitavat tekijät luokiteltiin ensi vaiheessa 1...3 ja niiden perusteella laadittiin 3-luokkainen arvoluokitus Ensimmäiseen arvoluokkaan (1) sijoitettiin ranta-alueet, jotka soveltuvat hyvin rakentamiseen. Ne ovat ympäristöllisesti tavanomaisia...melko tavanomaisia. Kolmanteen arvoluokkaan (3) sijoitettiin inventoinnin perusteella kokonaisuudeltaan kaikkein arvokkaimmiksi arvioidut alueet. Arvoluokkaan kaksi asetettiin alueet, jotka joidenkin arvioitavien kriteerien perusteella luokitettiin merkittäviksi tai melko merkittäviksi tai niillä on ympäristöllistä potentiaalia. Esimerkiksi kasvillisuudeltaan verraten tavanomainen yhtenäinen metsäalue sijoitettiin tähän luokkaan.

Kenttä- ja maastokäyntien ensimmäinen vaihe toteutettiin syys- lokakuussa 1995. Ympäristöinventointia täsmennettiin kesän 1996 aikana ja tarkentuneiden tarpeiden mukaan suunnittelutyön kuluessa. Pääpaino taustaselvityksessä perustui ilmakeu- ja muun kartta-aineiston perusteella tehtyyn analysointiin sekä olemassa olevaan aineistoon. Tietoja täydennettiin yksityishenkilöiden antamalla tiedoilla mm linnustosta. Työn loppuvaiheessa kiinnitettiin huomiota arvokkaisiin ympäristötyyppeihin.

Maastoinventoinnissa tiedot on esitetty 1:10 000 peruskartoilla Padasjoen osalta ja Asikkalan osalta 1:5000 ilmakekuvakartoilla. Tiedot on siirretty paikkatietoympäristöön. Alueen laajuudesta aiheutui, että alueita luokiteltaessa tehtiin pakostakin yleistyksiä ja viereisten alueiden rajaus ei välttämättä ole tarkka. Yleistyksistä johtuen tietyn alueen sisällä on erityyppisiä osa-alueita, jotka poikkeavat alueen kokonaisluokituksesta. Näitä on pyritty mahdollisuuksien mukaan ottamaan huomioon tekstiosiossa.

Arvoluokituksessa luokkiin 3 ja 2 sijoitetuista ranta-alueista on laadittu ns. ”kohdekohtainen” ympäristökortti. Kortti on tietokantamuotoinen listaus, jossa on esitetty tietoja alueen luonnonympäristöstä. Kortti on laadittu siten, että sitä voidaan tarvittaessa ylläpitää ja täydentää. Kaikkiaan kortti on laadittu Padasjoen osalta 127 alueesta ja Asikkalan osalta 141 alueesta. ympäristökortissa on esitetty tietoja kohteesta seuraavasti (mallikortti liitteenä):

rivitunnus	01	nimi tai tunnus
	02	alueellinen sijainti
	03	geologia, geomorfologia
	04	elollinen luonto (kasvillisuus, eläimistö)
	05	monimuotoisuus, laajuus, edustavuus, luonnontilaisuus
	06	suojeluasema
	07	rakentamistilanne
	08	maisemalliset arvot
	09	rannan laatu
	10	muut tekijät, huomautukset

Kortissa mainittu väritunnus (keltainen, oranssi, vihreä) kuvaa osaltaan alueen herkkyyttä. Keltaiset alueet ovat pääosin rakennettuja alueita tai niillä on luonnontilan osalta tapahtunut pitkälle meneviä muutoksia. Vihreällä tunnuksella merkityt alueet ovat useilla arviokriteereillä mitattuna arvokkaita sekä ovat säilyttäneet luonnontilaisuutensa hyvin. Oranssilla kuvatuilla alueilla on jo tapahtunut selviä luonnontilaisuuden muutoksia, mutta alueilla on potentiaalia monimuotoisena ranta-alueena tai ko. alue edustaa hyvin

oman tyyppinsä ranta-alueita. Keskimmäiseen luokkaan kuuluvat myös esim. yleisen linnuston pesimäalueet ja rakentamattomat tavanomaiset ranta-alueet.

*Kuva: esimerkki luontokortista.*

*Kuva 3: synteeseiteema arvoluokista.*

## 4.3 SUUNNITTELUTILANNE

### 4.3.1 Seutukaava

Päijät-Hämeen voimassa oleva seutukaava on vahvistettu sisäasiainministeriössä 4.4.1979. Padasjoen osalta kaavassa on alustava Päijänteen kansallispuiston varaus sekä virkistysaluevaraukset Virmailansaaren lounaisrantaan ( nykyisin kansallispuistoaluetta SL), Kalainsaareen ja Vähä kalainsaareen sekä niiden pohjoispuolella olevaan niemeen. Kalainsaaret kuuluvat nykyisin kansallispuistoon (SL) ja niiden pohjoispuolella olevaan niemeen on laadittu rantakaava.

*Kuva E: Ote voimassa olevasta seutukaavasta.*

Päijät-Hämeen liiton Seutusuunnitelmassa 1994 on esitetty Asikkalan (= Asikkala + Padasjoki) suunnan aluerakenteellisia ja ympäristöolosuhteiden kehittämistä koskevat tavoitteet. Seutukaavan muutos ja laajennus on parhaillaan viimeisteltävänä Päijät-Hämeen liitossa. Suurimpana muutoksena aiempaan on Päijänteen kansallispuiston aluevarauksen laajentaminen aiempaan kaavaan verrattuna. Laajennettu kansallispuistovaraus sisältää pääosin alueita, jotka ovat jo hankittu ja liitetty kansallispuistoon. Uusina merkittävinä SL-aluevarauksina ovat Kärppäsaaret, Selkäsaari sekä Höysniemi- Pitkäniemen alue.

*Kuva F: seutukaavaehdotus 1995 (alkuperäinen)*

### 4.3.2 Yleiskaava

Padasjoen kuntakeskukseen on laadittu erillinen yleiskaava, joka rajoittuu saumattomasti laadittavaan ranta-alueiden yleiskaavaan.

### 4.3.3 Rantakaavat

Suunnittelualueella on useita rantakaavoitettuja alueita. Niistä laajimmat sijaitsevat Harmoistenlahden, Nyystölälahden sekä Seitteenpään niemen alueella.

*Kuva I rantakaavoitetut alueet ( Kaavoitustilanne).*

### 4.3.4 Vahvistetut suojelualueet

Suunnittelualueen merkittävimmän suojelualuekokonaisuuden muodostaa Päijänteen kansallispuisto, johon on liitetty laajoja osia Pulkkilanharjusta ym. Suunnittelualueella sijaitsee myös pienempiä suojelualueita sekä lähistöllä useita muinaisjäännöksiä. *Kuvassa I on esitetty Päijänteen kansallispuisto ja muut suojelualueet.*

#### **4.3.5 Valtakunnalliset ja seudulliset suojeleohjelmat**

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi valtakunnallisissa ja seudullisissa suojeleohjelmissä huomioitua arvokasta luontokohdetta sekä laaja Natura- aluevaraus:

- harjijensuojeleohjelma, osa Kelveneen harjijakson saarista
- rantojensuojeleohjelman alueet Ykskoivussa ja Kärppäsaarissa

#### **4.3.6 Muut päätökset ja suunnitelmat**

Erityisiä muita kaavasunnittelua ohjaavia tai sitovia päätöksiä ei ole tehty. Tärkeimpänä muuna ranta-alueiden suunnitteluun ja toimintojen kehittämiseen liittyvänä toimenpiteenä voidaan mainita Kirkonkylän Laivarannan ja kalasataman voimakas viimeaikainen kehittäminen. Satama-alueeseen liittyvä leirintä- ja matkailualue, uimaranta, Päijänteen kansallispuiston opastuskeskus ja alueella olevat ravintola- ja matkailun yritystoiminta luovat hyvän pohjan mm. kansallispuiston alueita hyödyntävien palvelujen laajentamiselle.

## 5. TYÖN TAVOITTEET JA PÄÄPERIAATTEET

Ranta-alueiden suunnittelutyön yksi keskeinen vaihe on tavoitteiden-/suunnitteluperiaatteiden määrittely. Kehittyneessä suunnitteluprosessissa tavoiteasettelu tapahtuu työn alusta lähtien vaiheittain ja tavoitteet täsmentyvät suunnittelutyön etenemisen myötä. Pää tavoitteet rajataan useimmiten jo tehtävän ohjelmointivaiheessa. Tavoitteiden määrittelyn ja rajaamisen kannalta on tärkeää käydä niistä perusteellista keskustelua ja arvioida eri vaihtoehtojen merkitystä. Epärealistiset tavoitteet voidaan usein sivuuttaa lyhyen tarkastelun ja vertailun perusteella ja jättää ne työnaikaisiin asiakirjoihin.

Tarkemmat tavoitteet voivat työn alussa olla alustavia ja suuntaa antavia. Ne täsmentyvät ja konkretisoituvat luonto- ja ympäristöselvitysten sekä alustavien kaavatarkastelujen/-vaihtoehtojen laatimisen käynnistyttyä. Tällöin keskustelua on käyty kunnan edustajien, viranomaistahon ja erityisesti maanomistajien ja eri intressitahojen kanssa.

### 5.1 SUUNNITTELUN PÄÄPERIAATTEET

Työn päätavoitteina on laatia Päijänteen ranta-alueiden maankäytöstä kokonaisvaltainen suunnitelma, joka ottaa huomioon eteläisen Päijänteen erityiset luonto- ja ympäristöolosuhteet ja sovittaa yhteen eri intressitahojen, kunnan ja maanomistajien toiveet alueiden kehittämisestä.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu on yksi keskeisistä tavoitteista. Toisaalta tavoitteena on myös kuntien kestävän kehityksen mukainen maankäytön suunnittelu.

Kaavoituksella pyritään turvaamaan Päijänteen arvo virkistykseen sekä matkailun kohteena ja merkittävänä (pääkaupunkiseudun) raakavesilähteenä sekä varmistamaan jokamiehen oikeudella tapahtuva liikkuminen myös ranta- ja vesialueilla.

Suunnittelussa otetaan kattavasti huomioon kalastuksen ja muun vesistöjen hyödyntämisen sekä maa- ja metsätalouden ja niihin liittyvien (sivu-)elinkeinojen kehittämistarpeet.

Päijänteen kansallispuisto otetaan luontoarvojen lisäksi erityisesti huomioon luontoon ja ympäristöön leimautuvien/tukeutuvien kehittämistoimenpiteiden resurssina. Huomiota kiinnitettiin myös muuallakin vapaiden rantojen säilymiseen mahdollisuuksien mukaan rakentamisesta vapaina.

### 5.2 TÄYDENTÄVÄT TAVOITTEET

Suunnittelutyön aikana ovat täsmentyneet seuraavat yksityiskohtaisemmat tavoitteet:

\* Lähtökohtaselvitysten ja maastoinventointien perusteella arvokkaiksi todetuilta alueilta pyritään mitoituksen mukainen rakennusoikeus siirtämään maanomistajan

muille alueille. Vapaa-alueiden muodostamisessa pyritään säilyttämään erityisalueiden lisäksi alueelle tyypillisiä "tavanomaisiakin" alueita ja rannanosia. Tällä pyritään turvaamaan luonnon monimuotoisuutta.

\* Pysyvän asutuksen kehittymiselle ei kaavassa anneta erillisiä määräyksiä. Pysyvää asutusta ei kuitenkaan pääsääntöisesti osoiteta saariin tai muihin sellaisiin kohtiin, joihin ei ole ajoneuvoyhteyttä. Rantavyöhykkeellä edellytetään ympärivuotisen asunnon sijaitsevan loma-asuntoa kauempana rannasta ja jätevesikysymysten tulevan ratkaistuiksi viranomaisen edellyttämällä tavalla. Talouskylien palvelukeskusten kehittämismahdollisuuksia tutkitaan tarpeen mukaan jatkossa.

\* Loma-asuminen suunnitellaan ensisijaisesti omarantaisena ja mikäli maanomistaja toivoo voidaan rakennuspaikat osoittaa yhteisranta-alueina.

\* Veneilyn, matkailun ja vapaa-ajan liikkumisen tarpeet otetaan huomioon varaamalla riittävästi venevalkama-alueita ja suojasatamia sekä turvaamalla perinteisten maitinpaikkojen säilyminen edelleen vapaa-alueina. Saarissa oleville loma-asuntojen rakennuspikoille tulee varata venevalkama- ja autojen paikoitusalueet mantereelta tai ajoneuvoyhteyden päässä olevasta suuremmasta saaresta.

\* Vapaan rantaosuuden määrälle on Päijänteelle tyypillisessä tiivistä rakennetussa ympäristössä vaikea asettaa ehdottomia raja-arvoja. Rakentamiskohteiden keskittämällä ja rakennusoikeuksien siirroilla pyritään turvaamaan riittävien rakentamisesta vapaiden rannanosien määrä. Vapailta rannanosilla on tärkeä rooli rantautumispaikkoina ja alueina, joissa voidaan päästä veden äärelle. Erityisen tärkeä luonnontilaisena säilyvillä rannanosilla ja alueella on kasvillisuuden kannalta. Vesien suojelun ja eliöstön kannalta rantavyöhykkeellä on myös suuri merkitys. Uusilla rakennettavilla rannoilla tavoitteena voidaan pitää vähintään 50 prosentin vapaaosuutta.

\* Kaavaan tullaan sisällyttämään tarpeellisilta osin erityismääräykset vesien suojelusta, jätevesien käsittelystä ja herkkien rantavyöhykkeiden/maiseman hoidosta.

\* Päijänne seminaarissa 11.-12.4.1996 käsiteltiin hyvin laajasti ja seikkaperäisesti useita Päijänteen tilaan ja tulevaan kehitykseen sekä tutkimuksiin liittyviä aiheita. Tilaisuuden anti tullaan käyttämään hyväksi mahdollisimman tehokkaasti myös Päijänteen ranta-alueiden yleiskaavatyössä.

\* Merkittävät luonto- ja maisemakohteet pyritään säilyttämään rakentamattomina rakennusoikeuksien siirroilla.

\* Kehitetään vapaa-ajan asuntojen ja vakituisten asuntojen rakentamista siten, että se tukee kunnan elinkeinotoimintaa ja kylien kehittämistä.

\* Tuetaan matkailu- ja vapaa-ajan palvelujen kehittämistä.

\* Mahdollistetaan "jokamiehen" käyttöoikeus rannoilla.

\* Otetaan huomioon kalastuksen, liikenneyhteyksien ja yritysten tarpeet.

## 5.3 KAAVOITUKSEN RAJAT

### 5.3.1 Kunnalliset päätökset

Yleiskaavatyön ehkä merkittävimpana kunnallisena päätöksenä on ollut itse työn käynnistäminen. Työtä käynnistettäessä on suunnittelulle annettu yleispiirteiset ohjeet Päijänteen luonto- ja ympäristöarvojen huomioon ottamisesta, perusselvitysten luonteesta, maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta, jne.

### 5.3.2 Olemassa olevien suunnitelmien vaikutukset rantayleiskaavatyössä.

Suunnittelualueelle on laadittu useita rantakaavoja, joiden sisältämä maankäyttö- ratkaisu otetaan yleiskaavassa pääosin sellaisenaan huomioon. Näiltä osin osayleiskaava vaikuttaa vain rantakaavaa muutettaessa ja muulloin vahvistettu rantakaava sivuuttaa oikeusvaikutuksiltaan vahvistetun osayleiskaavan.

Rantakaavoitetut ja Päijänteen kansallispuistoon liitetyt alueet kattavat suuren osan rakentamattomista rantavyöhykkeistä ja sitovat/ohjaavat siten voimakkaasti rantayleiskaavan maankäyttöratkaisuja. Päijänteen eteläosan ranta-alueet on jo nykyisellään rakennettu melko tehokkaasti. Vaikutustarkastelun liitekartassa ( Liite 4) on loma-asuntojen ja ympärivuotisten asuntojen ympärille muodostettu 50 m:n vyöhyke, joka kuvaa alueiden toteutumista/sulkeutuneisuutta. Siihen sisältyy myös rantakaavoissa osoitetut loma-asuntojen rakennuspaikat, joita ei vielä ole rakennettu. Lisäksi siinä on esitetty olemassa olevat suojelualueet. Onkin melko helppo todeta rantavyöhykkeen maankäyttövaihtoehtojen olevan melko pitkälle määritetyt nykytilanteen pohjalta. Toisaalta luonnonsuojelualueet ja rantakaavoissa olevat virkistys-, suojelu- sekä maa- ja metsätalousalueet varmistavat luonnon ja ympäristön kannalta tärkeiden biotooppien ja rakentamiselta vapaiden ranta-alueiden säilymisen.

*Kaiken kaikkiaan suunnittelulla on mahdollista vaikuttaa tulevaan aluerakentamiseen eniten vain niillä suuremmilla maanomistusyksiköillä, joilla vielä on rakennusoikeutta laajemmalla alueella käyttämättä.*

Rakennusjärjestyksessä on annettu ohjeet rakennuspaikalle asetetuista yleisistä vaatimuksista sekä vaadittavan rantaviivan pituudesta ja rakennuspaikan minimipinta-alasta. Nämä ovat perusteena arvioitaessa erillisen rakennuspaikan tai määräälan rakennusoikeutta ja rakennuskelpoisuutta. Vahvistetun osayleiskaavan määräys sivuuttaa rakennusjärjestyksen määräyksen, joten rakennusjärjestys vaikuttaa vain niiltä osin kuin asiasta ei ole määrätty osayleiskaavassa.

### 5.3.3 Aasukkaiden ja intressitahojen toiveet kaavoituksen suhteen

Avointa suunnittelutapaa noudattaen on suunnittelualan asukkaiden ja muiden intressitahojen toiveita ja näkemyksiä kartoitettu koko suunnitteluprosessin ajan. Yksityisten maanomistajien toiveet ovat kohdistuneet mm. rakennuspaikkojen sijoitteluun sekä maatilamatkailun kehittämiseen. Ympäristön ja luonnonsuojelun intressi otettiin huomioon mahdollisimman kattavassa luontoselvityksessä.

## **5.4 TAVOITTEET TOIMINNOITTAIN**

### **5.4.1 Yhdyskuntarakenne**

Liikenneverkon osalta tiestön päärakenne pyritään säilyttämään nykyisellään. Eteläisen Päijänteen suhteellisen lyhyt etäisyys pääkaupunkiseudulta luo todelliset mahdollisuudet loma-asumisen sekä matkailuelinkeinojen monipuoliseen kehittämiseen. Loma-asuntojen pidempiaikainen vuotuinen käyttö tukee osaltaan paikallisten palvelujen ylläpitoa ja kehittämistä.

Pysyvän asutuksen kehittymiselle ei kaavassa anneta erillisiä määräyksiä. Pysyvää asutusta ei kuitenkaan osoiteta saariin tai muihin sellaisiin kohtiin, joihin ei ole ajoneuvoyhteyttä. Rantavyöhykkeellä edellytetään ympärivuotisen asunnon sijaitsevan loma-asuntoa kauempana rannasta ja jätevesikysymysten tulevan ratkaistuksi viranomaisen edellyttämällä tavalla. Talouskylien palvelukeskusten kehittämismahdollisuuksia tutkitaan tarpeen mukaan jatkossa.

Vesi- ja maaliikenteen "risteyskohdissa" (Pulkkilanharjulla, Padasjoen venesatamassa) on mahdollista panostaa yhteisiin tarpeisiin pohjautuvien toimintojen kehittämiseen. Liikenteen huolto, matkailupalvelut, majoitus, vaihtoyhteydet sijoitetaan ympäristöllisesti kestäville alueille.

### **5.4.2 Virkistys ja vapaa-aika**

Veneilyn, matkailun ja vapaa-ajan liikkumisen tarpeet pyritään ottamaan huomioon varamalla riittävästi venevalkamapaikkoja ja suojasatamia sekä turvaamalla perinteisten mairinnouspaikkojen säilyminen edelleen vapaa-alueina. Saarissa oleville loma-asuntojen rakennuspaikoille tulee varata venevalkama- ja autojen paikoitusalueet mantereelta tai ajoneuvoyhteyden päässä olevasta suuremmasta saaresta.

Loma-asuminen suunnitellaan ensisijaisesti omarantaisena ja mikäli maanomistaja toivoo voidaan rakennuspaikat osoittaa yhteisranta-alueina. Tällöin käytetään rakennusoikeuden siirtokertoimenä 1.5-2.0.

### **5.4.3 Vesikysymykset ja yhdyskuntatekninen huolto**

Päijänne on tärkeä raakavesilähde koko pääkaupunkiseudun vesihuollolle. Vesistön tilaan vaikuttaa eniten hajakuormituksen maa- ja metsätalousalueilta tuleva ravinnekuormitus sekä yhtenä isona tekijänä Päijänteen säännöstely.

Loma-asuntojen määrä on Padasjoen ja Asikkalan ranta-alueilla myös niin suuri, että jätevesien (pesuedet ja WC-vedet) käsittelyllä on merkitystä vesistön kokonaiskuormituksessa. Sulkeutuvien ja matalien lahtien osalta loma-asutuksen merkitys ravinnekuormituksessa on erityisesti otettava huomioon rakennuspaikkojen sijoittelussa ja annettava määräykset ja ohjeet jätevesien käsittelystä.



## 5.5 LUONTO- JA MAISEMATAVOITTEET

Alueet on jaettu suunnitteluvyöhykkeisiin, jotka muodostuvat geomorfologialtaan, luontosuhteiltaan tai maisemaltaan verraten yhdemukaisista kokonaisuuksista. Vyöhykkeittäisellä tarkastelulla on pyritty hahmottamaan alueellisia kokonaisuuksia ja turvaamaan maisemallisesti ja luonnonarvoiltaan arvokkaiden alueiden perusominaisuuksien säilyminen. Vyöhykejako perustuu aiempaan perusselvitysaineistoon sekä vuosina 1995, 1996 ja 1997 laadittuihin luonto- ja maisemainventointeihin ja niiden perusteella tehtyyn analyysiin. Perusselvitykset on laadittu yleiskaavas suunnittelun edellyttämällä tarkkuudella, mikä tarkoittaa sitä, että pääpaino on asetettu arvokkaiden ja merkittävien habitaattien kartoitukseen ja luokitukseen. *Suunnittelu- ja mitoitustarkastelun vyöhykkeet on esitetty kuvassa 4.*

1. **OSA-ALUE A.** Mantereella kasvillisuus on pääosin kuusivaltaista kangasta. Sen rantamorfologia on kaunista. Alueella sijaitsee mm. louhikkoisia lahtia. Rakentamattomat rannat sijoittuvat pääasiassa Harmoistenlahden pohjoisrannalle ja lounaisrannalle. Ranta-alueet soveltuvat melko hyvin rakentamiseen. Molemilla manneralueilla ja Vähäsalon pohjoiskärjessä on lähes koko rantaviivan kattavat rantakaavat. Vapaata suojelualueiden tai rantakaavojen ulkopuolista rakentamatonta rantaviivaa on alueella erittäin vähän. Kokonsaaren eteläpuolella on ekologisesti merkittävä purolehto, joka on suojeltu. **Tavoitteet:** Saarialueista Jänissaarta ja Salinsaaria, erityisesti niiden itäosia ja kareja on pidettävä ekologisesti merkittävänä kokonaisuutena, jotka tulisi jatkossakin jättää rakentamisen ulkopuolelle. Jänissaaren pääosa on suojeltu, mutta Kokonsaaren rakentaminen on mahdollista, jos rakennusoikeutta ei voida siirtää. Mantereella sijaitseville vapaille ranta-alueille rakentaminen ei aiheuta merkittäviä ympäristövaikutuksia.
2. **OSA-ALUE B.** Kellosalmen osa-alue on maisemallisesti hyvin erottuva, pääsääntöisesti tiiviisti rakennettu kokonaisuus. Alueen kasvillisuus on tyypillisesti tuoretta kulttuurivaikutteista kuusikangasta. Osa-alueelta on erotettu kolme ympäristöllisesti merkittävämpää alavyöhykettä; Kuortinmäen pohjukka, Raulahden pohjukka ja Vähä-Kellosalmen suosa. Kuortinmäen lahtialue on kaunis kulttuurimaisemakokonaisuus. Sen kulttuurikasvilajisto on melko monimuotoista. Raulahden länsiranta on kasvillisuudeltaan melko monimuotoista sekakangasta, mutta alue on muilta osiltaan rakennettu. **Tavoitteet:** Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota maisemallisiin tekijöihin erityisesti Kuortinmäen, Raulahden ja Vähä-Kellosalmen alueilla, koska ne muodostavat ympäristössään keskeisiä elementtejä. Vähä-kellosalmen edustavaan kulttuurikasvilajistoon tulee kiinnittää huomiota rakennuspaikkoja sijoitettaessa. Erityisesti pienten saarien ja luotojen kohdalla tulisi rakentamista välttää. Rakentamista Kuortinmäen pohjukkaan tulisi välttää. Myös rantakasvillisuus tulisi säilyttää mahdollisimman hyvin. Uudisrakentaminen tulisi sijoittaa Kellosalmen puoleiselle rannalle lähelle olemassa olevaa loma-asutusta. Lisärakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten korkeuteen, väriin ja materiaaleihin.
3. **OSA-ALUE C.** Osa-alue muodostuu Vähäsalon - Vähä-kellosalmen pienipiirteisten lahtien muodostamasta kokonaisuudesta. Rantavyöhykkeen kasvillisuus on melko monipuolista. Ranta-alueet ovat suurelta osin tiiviisti rakennettuja ja sulkeutuneita. Siilinsaari on ekologisesti ja geologisesti monimuotoinen raken-

tamaton saari. Uudisrakentaminen voi merkittävästi vaikuttaa sen herkkään ekologiaan. Pärnistön pohjoisrannalla on geologisesti merkittävä hiekkaranta-alue, joka vastaa pitkälti luonnonsuojelulain mukaista arvokasta biotoopia. **Tavoitteet:** Siilinsaari tulisi säilyttää mahdollisimman vapaana rakentamiselta. Siilisaa- ren eteläpuolella sijaitsevalle kapealle niemelle ei tulisi sijoittaa rakentamista. Niemialueet ovat ekologisesti ja maisemakuvallisesti erittäin herkkiä. Hurtinlah- den ja Heikkilänlahden ranta-alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota Vanhan- kylänharjun rinteiden alaosista purkautuvien lähteiden säilyttämiseen sekä jäte- vesien puhdistukseen.

4. **OSA-ALUE D.** Osa-alue muodostuu Virmailansaaren koillispuolen saaristosta. Alue on luonnontilainen, karikkoisten ja sokkeloisten luotojen sekä kallioisten saarien muodostama kokonaisuus. Alueella on runsaasti merkittäviä lintuluotoja. Osa-alueelta voidaan erottaa neljä ekologisesti arvokkaampaa alavyöhykettä. Alueen pohjoisosan saaret sisältyvät rantakaavaan. **Tavoitteet:** Linnasaarenta- kut ovat ekologisesti herkkiä alueita, joille rakentamista tulisi välttää. Linnasaari on ekologisesti, geologisesti sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonai- suus. Lisärakentaminen tulisi siirtää Virmailansaareen tai sijoittaa saaren etelä- osaan nykyisen asutuksen yhteyteen, jolloin saaren herkkä pohjois- ja länsiosa säilyy yhtenäisenä kokonaisuutena. Erityistä huomiota on kiinnitettävä saaren kaakkoisrannalla olevien laajojen hiekkarantojen säilymiseen. Selkäsaarten- Linnasaaren-Lehtisaarten muodostama kokonaisuus on maisemallisesti ja ekolo- gisesti edustava. Lisärakentaminen tulisi sijoittaa siten että linnustoalueelle ei ai- heudu haittaa, Rakennusten ulkonäköön ja sijoitteluun tulee myös kiinnittää eri- tyistä huomiota. Alueelle laadituissa rantakaavoissa rakentaminen on keskitetty Iso-Ohjon länsiosaan, Iso-Römön eteläosaan ja Vähä-Ohjon länsiosaan. Ra- kentamista ruovikkolahtien ympäristöön ja lohkarerannoille tulisi välttää. Koska Pirttisaaren -Selkäsaaren välialue muodostaa lähes sulkeutuneen lahtialueen, tu- lee vesistö rakentamiseen ja jätevesien käsittelyyn kiinnittää erityistä huomiota. Purtsaaren eteläosa on linnustollisesti merkittävä. Sitä on myös pidettävä geolo- gisesti melko merkittävänä kokonaisuutena, erityisesti rantamorfologiansa vuoksi. Jotta alueen linnustollinen merkitys säilyy, tulisi lisärakentaminen siirtää Virmailansaareen tai sijoittaa saaren länsi-pohjoisosaan.
5. **OSA-ALUE E.** Osa-alue muodostuu Virmailansaaren pohjois- ja koillisrannois- ta. Ranta-alueet ovat verraten jyrkkäpiirteisiä ja osin hyvin lohkareisia. Alueen pohjoisosassa ranta-alueet ovat hyvin tiiviisti rakennettuja. Osa-alueelta voidaan erottaa viisi alavyöhykettä, joista ekologisesti merkittävin on Vierevännieta; laa- ja hiekkainen rantavyöhyke, joka on säilynyt rakentamattomana. Alue voidaan luokitella luonnonsuojelulain mukaiseksi arvokkaaksi biotoopiksi. Myös Mylly- mäen kallioranta-alue on ympäristöltään merkittävä. Alueen puusto on herkkää ekologisille muutoksille ja metsähoitotoimet näkyvät helposti. **Tavoitteet:** Ran- tarakentamiseen tulisi kiinnittää erityistä huomiota, koska rannansuuntaisissa virtauksissa tapahtuvat muutokset voivat aiheuttaa merkittäviä muutoksia ran- tamorfologiassa. Myllymäen alueella mahdollinen lisärakentaminen tulee toteut- ta siten että rantavyöhykkeen edustava kasvillisuus ei vaurioidu. Erityistä hu- miota tulee kiinnittää rantapuuston säilymiseen ja jätevesien käsittelyyn. Koska em. ranta-alueet ovat lähes ainoita laajempia vapaaranta-alueita Virmailansaaren

- rannoilla, lisäksi mahdollinen lisärakentaminen ranta-alueiden estevaikutusta ja sulkeutuneisuutta entisestään. Sen lisäksi rakentaminen aiheuttaa merkittäviä vaikutuksia alueen rantamorfologiaan ja maisemakuvaan. Virmailanlahti on kapea itä-länsisuuntainen murroslaakso, jonka pohjoisrannalla ja pohjukassa sijaitsee kaunis viljelymaisema. Rakentaminen tulisi keskittää lahden kaakkois-etelärannalle. Rantojen kasvillisuus on kuusivaltaista sekakangasta, joka kestää verrattain huonosti rakentamista. Lisärakentaminen tulisi toteuttaa siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa puustolle. Kaavamääräysten tulee erityisesti ottaa huomioon lahden herkkä ekologinen tasapaino. Rakentamisen myötä lisääntyvä ravinnemäärä voi kiihdyttää ranta-alueiden rehevöitymistä.
6. **OSA-ALUE F.** Kelveneen saarijakso on eräs Suomen merkittävimmistä pitkitäisharjuista. Se on osa Etelä-Suomen laajaa reunamuodostumaketjua. Harjussa on runsaasti erilaisia geomorfologisia pien- ja suurmuotoja. Alue on myös kasvillisuudeltaan edustava. Alue kuuluu lähes kokonaisuudessaan (Ykskoivua lukuunottamatta) jo muodostettuun Päijänteen kansallispuiston alueeseen.
7. **OSA-ALUE G.** Alue koostuu lukuisista pienistä saarista ja laajaa järvenselkää ympäröivistä ranta-alueista. Lähes kaikki saaret ja Virmailansaaren lounaisranta ovat suojelualueita. Alueen luoteisosa (Seitteenpään nimen alue) kuuluu kokonaisuudessaan rantakaavaan. Suojelualueiden ja rantakaavojen ulkopuolisia alueita ovat Saksalan kartanon niemialue ( alueen lounaiskulmassa) ja Hämeenlinnan kaupungin alueet Virmailansaaren etelärannalla. Seurakunnan Pitkäniemen rantakaava on parhaillaan vahvistuskäsittelyssä. Alueen eteläosan niemenkärki-alue on rakennettu melko tiiviisti. **Tavoitteet:** Osayleiskaavalla voidaan vaikuttaa ensisijaisesti Hämeenlinnan kaupungin ja Saksalan kartanon mailla. Rakentaminen tulisi sijoittaa siten, että turvataan mahdollisimman hyvin arvokkaiden luontokohteiden säilyminen. Maarlahti ympäristöineen on laaja rakentamaton ranta-alue. Se on kasvillisuutensa puolesta Padasjoen parhaimmin säilyneitä. Alueen rakennusoikeus tulisi siirtää muualle. Mikäli alueelle osoitetaan rakennuspaikkoja, tulisi ne sijoittaa sen etelä- ja länsiosiin. Puuston ja muun kasvillisuuden käsittelyä tulee ohjata kaavamääräyksin. Höysniemen alueella tulee rakennusoikeus keskittää ja sijoittaa siten, että otetaan huomioon arvokkaat luontokohteet sekä turvataan mahdollisimman laajan vapaan alueen muodostuminen. \*Kahdenhaarasten lintualueen kohdalla tulisi manneralueille välttää lisärakentamista. \*Pirttilahden-Pirinkärjen muodostama kokonaisuus on ekologisesti monimuotoinen. Luonto-olosuhteet on erityisesti otettava suunnittelussa huomioon. \*Seitteenpään niemialue kuuluu rantakaava-alueeseen. Paras ratkaisu olisi rakennusoikeuden siirtäminen muualle tai sen korvaaminen ja alueen liittäminen osaksi kansallispuistoa. Mikäli alue rakennetaan tulisi uusi rakentaminen sijoittaa siten, että maisemallisesti ja geologisesti arvokkaat kalliorannat jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Rantapuuston säilyttämiseen tulisi kiinnittää erityistä huomiota.
8. **OSA-ALUE H.** Osa-alue muodostuu Kelveneen itäpuolisista saarista. Se muodostaa omaleimaisen, Kelveneen harjujaksosta poikkeavan kokonaisuuden. Alueen saarista Haapasaari, Neitsaari, Herrainpöytä ja niiden pohjoispuolella oleva pieni luoto ovat suojelualueita. **Tavoitteet:** Hirvisaari soveltuu lisärakentami-

seen, mutta sen geomorfologisesti ja kasvillisuudeltaan arvokas koillisosa tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle. Hinttolansaari soveltuu pääosin lisärakentamiseen. Tirsalahden ja Kuoresalmen ympäristöissä rakentamista tulisi välttää. Uudisrakennusten sovittamiseen maisemaan on kiinnitettävä erityistä huomiota saaren lounais- ja länsirannoilla. Neitisaari, Haapasaari ja Petäjäsaari ovat maisemallisesti merkittäviä. Petäjäsaaren kohdalla tulisi mahdollinen (ellei saarta suojella) rakentaminen sijoittaa saaren etelä- länsiosaan. \*Kaavamääräyksissä tulee erityisesti huomioida kasvillisuuden käsittelyn hienovaraisuus ja maisemalliset tekijät. Ympäristövaikutusten merkittävyys riippuu siitä, miten rakennukset sijoitetaan. Rantojen sulkeutumista tulee välttää.

9. **OSA-ALUE I.** Alue koostuu Hirtniemen itäpuolen ranta-alueista. Ympäristöllisesti se voidaan luokitella verraten tavanomaiseksi. Jaksolla on kaksi muusta ympäristöstä selvästi poikkeavaa aluetta. Hiirimetsänvuori on kasvillisuudeltaan ja linnustoltaan arvokas kokonaisuus. Alueelle on muodostettu suojelualue. Alue on osittain rakennettu. **Tavoitteet:** Lisärakentamista herkimille alueille tulisi välttää. Mikäli alueelle ositetaan lisärakentamista, tulee sitä ohjata tiukoin kaavamääräyksiin. Ensisijaisesti tulisi kuitenkin pyrkiä rakennusoikeuden siirtoon esim. alueen eteläosaan.
  
10. **OSA-ALUE J.** Nyystölänlahden aluekokonaisuus on maatalouden leimaamaa ranta-aluetta, jota luonnehtivat rehevät, soistuvat lahdemat. Ympäristöllisesti siitä voidaan erottaa kolme osa-aluetta, joista erityisen merkittävä on Yrjönsaarelta Varvanniemeen ulottuva pitkä rantajakso. Jaksolla on lukuisia geomorfologisia muodostumia, linnustollisesti merkittäviä alueita sekä maisemallisesti merkittäviä kokonaisuuksia. Alueen länsiosa sekä etelä- lounaisosa on pääosin rantakaavoitettu. **Tavoitteet:** Loma-asutus tulee sijoittaa siten, että merkittävimmät niemialueet säilyvät rakentamisen ulkopuolella. Rakentamisen tulisi painottua alueen itäosiin. Erityisesti geomorfologisten kohteiden sekä pohjavesialueen säilyttämiseen tulee kiinnittää huomiota. Puuston käsittelyyn tulee olla hienovaraista. Verhonlahden ympäristössä on toteutettu ruoppauksia, mutta se on yhä tärkeä muuttavien lintujen levähdys- ja ruokailupaikka. Alue on kiinteä osa Nyystölän kulttuurimaisemaa ja sillä on myös geologista sekä kalastollista merkitystä. Rakentaminen tulisi sijoittaa siten, että alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot eivät vaarannu. Liimanpohjan länsiranta on linnustollisesti potentiaalinen kohde, jolle rakentamista tulisi välttää. Kärpäsnuoren rantakalliot ovat maisemallisesti herkkiä. Niiden ympäristö on rakennettu. Alueiden lisärakentaminen aiheuttaa merkittäviä maisemakuvallisia muutoksia.
  
11. **OSA-ALUE K.** Alue muodostuu geologisesti erikoisesta, luode-kaakko-suuntaisesta pienten saarten jonosta. Saaret ovat myös linnustollisesti merkittäviä. Alueen kasvillisuudeltaan merkittävin kohde sijaitsee Taipaleenniemen tyvi-alueella. Alue on pääosin rantakaavoitettu ja osoitettu kaavassa SL-alueeksi. **Tavoitteet:** Saariketju on maisemallisesti keskeinen elementti Nyystölänlahden ja Padajoenselän välillä. Alueelle ei tulisi ohjata rakentamista. Lisärakentamisen maisemakuvalliset vaikutukset ovat merkittäviä. Rakentaminen aiheuttaisi myös merkittäviä muutoksia pienten saarien ekologiaan.

12. **OSA-ALUE L.** Kokonaisuus, joka muodostuu useiden saarien mosaikista. Kuoresaaret ovat rakentamattomia. Rajasaari ja Iso Mustasaari ovat Padasjoen alueella (täysin-)rakennettuja.. Kuoresaaret tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle, koska niiden ekologinen kestävyys ei kestä rakentamista.

## 5.6 SUUNNITTELU- JA MITOITUSPERIAATTEET

Rantayleiskaavalla määritetään loma-asutuksen määrä ja sijoittuminen. Rakennusoikeus määritetään ja osoitetaan maanomistajakohtaisesti. Muu rakennusoikeus ja "takamaan" rakentaminen määritellään alue- ja tapauskohtaisesti ellei suunnittelu- aluetta laajenneta koskemaan myös sisämaata.

### 5.6.1 Tarkoitus ja yleiset määritelmät

Mitoitusperusteilla turvataan maanomistajien tasapuolinen kohtelu, otetaan huomioon luonto-, maisema- ja ympäristöolosuhteet rakentamisen määrässä ja sijoittelussa sekä alueiden varaamisessa eri käyttötarkoituksiin. Mitoituksessa tarkastellaan osayleiskaava-alueella sijaitsevaa rantaan rajoittuvaa kiinteistörekisteriin merkittyä kiinteistöä tai muuta rekisteriyksikköä.

**Mitoitusperusteista voidaan poiketa** mikäli maankäyttöratkaisun tarkoituksenmukaisuus edellyttää poikkeamista (elinkeinotoiminta, työpaikat,..), tai mitoitus- tarkastelu johtaisi oleelliseen kohtuuttomuuteen.

### 5.6.2 Yleiset periaatteet

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilan rakennusoikeus määritellään **kantatilaperiaatteella**. Padasjoen rantayleiskaavatyössä kantatila on rakennuslain rantakaavasäädösten voimaantulon **19.9.1969** mukainen tila. Käytettynä rakennusoikeutena otetaan huomioon ne tilat tai määräalat jotka kantatilasta on muodostettu tai myyty ja olemassa olevat loma-asuntoyksiköt sekä voimassa olevat rakennusluvut ja poikkeusluvut. Tällä halutaan turvata haja-asutusluonteinen rakennusoikeus myös niille tiloille, jotka eivät ole kantatilavuoden jälkeen käyttäneet rakennusoikeuttaan.

Loma-asunnon rakennuspaikaksi erotetun, suunnittelutyön käynnistymishetkellä 01.09.1995 kiinteistörekisteriin merkityn rakennusjärjestyksen määräykset täyttävän rakennetun tai rakentamattoman kiinteistön rakennusoikeus on vähintään yksi (1) rakennuspaikka mikäli kantatilalla on rakennusoikeutta jäljellä. Mikäli kantatila on ylittänyt mitoituksen mukaisen rakennusoikeutensa ei kantatilalle (=tila, joka on rakennusoikeudet myynyt) osoiteta rakennusoikeutta. Jos erityiset syyt edellyttävät tai mitoitus- tarkastelu muutoin johtaa kantatilan tai siitä erotettujen tilojen osalta kohtuuttomaan tilanteeseen voidaan tilalle/tiloille erillisen harkinnan perusteella osoittaa yksi loma-asunnon rakennusoikeus. Rakennusoikeus määräytyy olemassa olevien rakennusten lukumäärän ja rakennusten pinta-alan mukaisesti mikäli mitoitusperusteiden tai kaavamääräysten perusteella määritelty rakennusoikeus olisi valitsevaa tilannetta pienempi.

Vahvistetut rantakaavat (ja valtuuston hyväksymät) sekä toteutuneet palstoitus- suunnitelmat otetaan osayleiskaavassa mitoituksen ja maankäyttöratkaisun osalta

pääosin huomioon sellaisenaan, esim palstoitussuunnitelmassa vapaaksi rannaksi jätetyn alueen rakennusoikeus voidaan katsoa olevan siirretty rakentamiseen osoitetuille palstoille.

Samalle maanomistajalle kuuluvia kiinteistöjä tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena. Tällöin rakennusoikeutta voidaan tarpeen mukaan mitoitustarkastelun jälkeen siirtää tilalta toiselle mikäli luonto- ja ympäristöolosuhteet, suojelu tai järkevä maankäyttöratkaisu muutoin sitä edellyttää.

Yleiskaavassa mitoituksen lähtökohtana normaalisti rakennettavilla rannoilla on alueella vastaavien laatusilla ranta-alueilla rantakaavoissa toteutunut mitoitus. Pääsääntöisesti arvokkaimmilla luonto- ja maisemakokonaisuuksien vyöhykkeillä mitoitus on normaalirantaa pienempi. Vyöhykekohtaiset mitoitukset määräytyvät luonto-, ympäristö- ja maisemaselvitysten pohjalta. Herkemmillä alueilla pyritään mitoituksen mukainen rakennusoikeus siirtämään maanomistajan muille alueille.

### **5.6.3 Mitoitusperiaatteiden raja-arvoja ja perustavoitteita**

Mikäli rakentamaton tila/alue ei täytä rakennusjärjestyksessä edellytettyä rantaviivan tai pinta-alan minimivaatimusta ei sitä osoiteta osayleiskaavassa rakennuspaikaksi.

Saaria, jotka ovat pinta-alaltaan alle 1 ha ei oteta huomioon mitoitustarkastelussa eikä niillä ole rakennusoikeutta. Alle 2 ha:n saarista pyritään rakennusoikeus siirtämään maanomistajan muille ranta-alueille.

Luonto- ja ympäristöolosuhteiden perusteella, suojelun toteuttamiseksi, vapaa-alueiden muodostamiseksi tms. syystä voidaan rakennusoikeutta siirtää ja keskittää maanomistajan muille ranta-alueille.

Mitoituksessa tarkastellaan noin 200-300 metrin syvyistä rantavyöhykettä. Maisemallisten, luonto- ja ympäristöolosuhteiden tai kiinteistöjaotuksen perusteella voidaan mitoitustarkastelu esim. avoimilla pelto- ja niittyalueilla ulottaa myös tausta-alueille.

Mitoituksessa saatava lukuarvo tarkoittaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja (=loma-asuntoyksikköjä). Saman tilan eri osista ja palstoilta muodostuvat mitoituservot lasketaan yhteen kahden desimaalin tarkkuudella ja murto-osan ylitäessä kokonaisluvun 0.50:lla mitoituservo (rakennusoikeus) pyöristetään ylöspäin kokonaisluvuksi. Jos omarantaisina lasketut rakennuspaikat toteutetaan yhteisranta-alueina voidaan rakennusoikeutta korottaa (esim. 2kertaiseksi).

### **5.6.4 Muunnettu rantaviiva, rakennettavuus- ja läheisyystekijät**

Mitoituksessa käytetään perustana rantaviivan pituutta, josta on oikaistu pienet mutkat ja otettu huomioon kapeiden niemien ja lahtien vaikutus sekä rakennettavuus.

Rantaviiva mitataan kiinteistön rantaan rajoittuvan rajan "sisäpuolelle" muodostettavalla rantaviivan pienet mutkat ja sokkelot oikaisevalla viivalla. Näin saatua oi-

kaistua perusrantaviivaa korjataan kapeiden niemien, kannasten, lahtien ja salmien läheisyydestä johdettavalla muuntokertoimella:

- alle 50 m leveiden niemien osalta otetaan huomioon vain niemen "kantaosa"
- 50 m - 100 m leveiden niemien, salmien ja lahtien osalta oikaistun rantaviivan pituudesta otetaan huomioon 60 %
- 100 m - 150 m leveiden niemien, salmien ja lahtien osalta oikaistun rantaviivan pituudesta otetaan huomioon 80 %

Jos rantaviivaan kohdistuu usea läheisyystekijöistä aiheutuva muuntokerroin otetaan mitoituksessa huomioon pienin kerroin.

Läheisyystekijöistä johdetuilla kertoimilla korjattua oikaistua rantaviivaa lyhennetään 20 %:lla seuraavissa tilanteissa:

- tulvaherkät alavat rannat
- rantaan ulottuvat laajat pelto- tai niittyalueet
- yli 100 m leveät vesijättöalueet tai laajat ja matalat ruovikkoalueet, jotka edellyttäisivät ruoppausta vesiyhteyden saavuttamiseksi
- erityisten luonnonarvojen alueet
- täysin rakennuskelvottomia ranta-alueita, lyhyitä rantaviivan osia (n. 50-100m) lukuun ottamatta ei lueta mukaan mitoittavaan rantaviivaan.

Mikäli näistä useampi tekijä on samaan aikaan voimassa voidaan rantaviivaa lyhentää korkeintaan 40 %:lla.

### **5.6.5 Tavoitteiden ja mitoitusperusteiden käsittely**

Mitoitusperusteiden laadinnan yhteydessä on punnittu erilaisia vaihtoehtoja sekä arvioitu niiden seurausvaikutuksia sekä määrällisesti että ympäristövaikutusten kannalta.

Perusselvitysaineistot, näkemykset suunnitteluperiaatteista sekä ympäristöselvitykset ovat olleet nähtävillä maanomistajien ja muiden kuntalaisten kommentointia varten. Kaavoittaja on esitellyt perusteita yleisötilaisuuksissa ja niistä on käyty keskustelua kunnan suunnittelua ohjaavissa elimissä. Työn alusta lähtien asukkaille on annettu tilaisuuksia toimittaa kaavoittajalle varsinaiseen kaavoitukseen liittyviä toiveita esim. rakennuspaikkojen sijoituksen osalta.

Tavoitteista ja mitoitusperusteista sekä ympäristöselvityksistä on neuvoteltu viranomaisten kanssa. Kommenttien perusteella tavoitteita ja mitoitusperusteita on täsmennetty tarpeen mukaan. Yhtenäiset tavoitteet ja mitoitusperusteet turvaavat maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja johdonmukaisen suunnittelun etenemisen. Varsinainen suunnittelutyö käynnistetään vasta alustavien tavoitteiden ja mitoitusperusteiden hyväksymisen jälkeen.

### 5.6.6 Luonto- ja ympäristösuhteisiin perustuvat mitoitusvyöhykkeet

Suunnittelualue on jaettu maisemakuvaltaan ja luontosuhteiltaan yhtenäisiä kokonaisuuksia muodostaviin mitoitusvyöhykkeisiin. Vyöhykkeet noudattavat pääpiirteissään kappaleessa 5.6 “luonto- ja maisematavoitteet” esitettyä osa-aluejakoa. Näiden suurvyöhykkeiden sisältä on rajattu pienempiä, kokonaisuudesta luonto- ja ympäristötekijöiltään erottuvia osa-alueita, joille on annettu perusvyöhykkeestä poikkeava mitoitus. Pienialaisia, vain yhden luontoelementin suhteen arvokkaita alueita ei ole mitoitusvyöhykejaossa eroteltu. Tällaiset alueet tulee ottaa huomioon rakennusten sijoitteluvaiheessa.

Rakentamisen määrässä ja rakennuspaikkojen sijoittelussa otetaan luonto- ja ympäristötekijöiden lisäksi mahdollisuuksien mukaan huomioon laajempien alueiden toiminnallinen kehittäminen sekä tilakohtaiset tarpeet. Vapaan rantaosuuden määrälle on Päijänteelle tyypillisessä tiivistä rakennetussa ympäristössä vaikea asettaa ehdottomia raja-arvoja. Rakentamiskohteiden keskittämisellä ja rakennusoikeuksien siirroilla pyritään turvaamaan riittävien rakentamisesta vapaiden rannanosien määrä. Vapailla rannanosilla on tärkeä rooli rantautumispaikkoina ja alueina, joissa voidaan päästä veden äärelle. Erityisen tärkeä luonnontilaisena säilyvillä rannanosilla ja alueella on kasvillisuuden kannalta. Vesien suojelun ja eliöstön kannalta rantavyöhykkeen kasvillisuudella on suuri merkitys.

Viimeaikoina Päijänteellä laadituissa laajemmissa rantakaavoissa sekä poikkeuslupatilanteissa on mitoitusnormiksi muodostunut 5-7 loma-asuntoa/km oleva rakentamisen tehokkuustaso. Näiden ja tehtyjen luonto- sekä ympäristöselvitysten perusteella rakentamistiheys voinee vaihdella välillä 7-3 lomarakennusta/km. Ellei alueella ole erityisiä luonto- tai maisema-arvoja, on se mitoitettu luokkaan 6-7. Herkimmät alueet, kuten esim. Kelvenneen saari ja sitä vastaavat alueet sijoittuvat mitoitusluokkaan 3-4 loma-asuntoa/km ja muut herkemmmät alueet luokkaan 4-5 loma-asuntoa/km. On huomattava, että yksi suunnittelu-/mitoitusvyöhyke sisältää useiden eri “luontokorttien” ja maisemallisten tekijöiden alueita ja myös rakennettavuudeltaan erilaatuisia rannan osia.

Saarien perusmitoitusravona on käytetty tiheyttä 5 loma-asuntoa/km, herkemmillä saarilla mitoitus on pienempi ja paremmin rakentamista kestävällä mahdollisesti myös suurempi kuin 5 las/km. Manneralueiden perusmitoitus on saaria korkeampi, koska saarien vaurioitumisherkyys on mannerta suurempi ja korjautumiskyky heikompi. Lisäksi saarien rakennuspaikkoja varten joudutaan järjestämään venevalkamat saareissa ja mantereella sekä paikoitusalueet mantereella kulkuvälineitä varten. Päijänteen saaret ovat usein myös karuja ja niiden kasvillisuus on mannerta vähemmän peittävä. Karun kasvillisuuden kulutuskestävyys on heikko.

*Suunnittelu- ja mitoitusvyöhykkeet ja mitoitusnormit on esitetty kuvilla 4 ja 5.*

A. **HARMOISTENLAHTI, (7 rak/km)**, Pohjoisranta pääosin kuusivaltaista kangasta. Paikoin kauniita louhikkoisia lahtia. Lounaisrantojen puusto pääosin kuusivaltaista ja melko tavanomaista. Kokonaisuutena rakentamista melko hyvin kestävä ympäristö. **A1 Salinsaaret, (5 rak/km)**. Saarten itäosat ja karit muo-



- dostavat laajan puustoisien, sokkeloisen rantaekosysteemien kokonaisuuden. Alueella on linnustollista merkitystä. Eteläiset rannat ovat herkkiä kalliorantoja. **A2 Jänissaari, (5 rak/km)**, Ei mainittavia erityispiirteitä mutta ympäristö on manneralueita herkempi.
- B. KELLOSALMI, (7 rak/km)**, Maisemallisesti ympäristöstään erottuva, mutta hyvin tiiviisti rakennettu alue. Kellosalmen ympäristö on pääosin alueelle tyypillistä kuusivaltaista metsää. Ranta-alueet pääosin peitteisiä ja kasvillisuudeltaan hyvin tai melko hyvin rakentamiseen soveltuvia. **B1 Kuortinmäen pohjukka, (6 rak/km)**, Kellosalmen kartanon ympäristössä on kulttuurimaisema-arvoja. **B2, Raullahden pohjukka, (6rak/km)**, Rantakasvillisuus muodostaa melko monimuotoisen kokonaisuuden. **B3, Vähä-Kellosalmen suu (5 rak/km)**. Viljelysten ranta-alueet lehtipuuvaltaisia kulttuuriympäristöjä. Ranta-alueet laajasti soistuvia.
- C. VÄHÄSALON-VÄHÄ-KELLOSALMI (6 rak/km)**. Pienipiirteisten ja herkkien kallioisten lahdenpohjien muodostama kokonaisuus, joka on jo melko tiiviisti rakennettu. Rantakasvillisuudessa paikoin pikkutikalle soveltuvia metsiköitä. **C1 Vaimolahti, ( 5 rak/km)**. Alueen kallioiset niemenkärjet ovat maisemakuvallisesti herkkiä maamerkkejä. **C2. Vähä-kellosalmen kapeikko, (5 rak/km)**. Linnustollisesti arvokas, alueelta tavattu mm. pikkutikka. Verraten monimuotoinen (pikkutikan kannalta sovelias) kasvillisuus. **C3 Siilinsaari, (4rak/km)**. Geologisesti mielenkiintoinen luode-kaakkoisuuntainen drumliinisaari. Rakentamaton.
- D. VIRMAILANSAAREN KOILLISPUOLINEN SAARISTO, (4 rak/km)**. Luonnontilainen, karikkoisien luotojen mosaiikin ja kalliosten saarien muodostama kokonaisuus, kasvillisuus aarniometsämäinen ja melko merkittävä. Paikoin arvokkaita lintusaaria. Rantavyöhykkeet muistuttavat ulkosaaristoa. Alueella sijaitsee myös muinaislinna. **D1 Iso-Ohjon saari, (5 rak/km)**. Pääosin rakennettu, loma-asutus laskenut saaren luontoarvoja. **D2 Linnasaari - pohj., (4 rak/km)**, **D4 Linnasaari - etelä, (5 rak/km)**. Erittäin edustava ja monimuotoinen alue. Runsaasti erilaisia geologisia muodostumia. Kasvillisuudeltaan verraten monimuotoinen. Linnasaaren Takut ovat lisäksi linnustollisesti merkittäviä kohteita. Linnasaaren itäosassa on maisemallisesti herkkiä harvapuustoisia kalliorantoja. Linnasalmenkallion jyrkänteet ovat kauas näkyvä maamerkki. **D3 Selkäsaari - Putsaari: eteläos., (3 rak/km)**. **D5 Linnasaaren takut, (3 rak/km)**.
- E. VIRMAILANSAAREN KOILLISRANTA, (7 rak/km)**, Paikoin jyrkkäpiirteistä, harvahkopuustoista ja lohkkareista rantaviivaa. Pohjoisosa tiiviisti rakennettu. **E1 Vierevännhieta, (5 rak/km)**, geomorfologisesti huomionarvoinen rantaviiva, jossa runsaasti huuhtoumia ja karkeaa ainesta. Kasvillisuudeltaan melko edustava kokonaisuus. **E2 (liittyy D2-vyöhykkeeseen) ( 4 rak/km)**. Maisematalan portti, ks. D2. **E3 Myllymäen kallioranta,( 5 rak/km)**. Samantyyppinen ranta-alue, kuin E1. Alue on maisemallisesti herkkä, sillä sen puusto on huonosti peittävää. **E4 Virmailanlahti, ( 5 rak/km)**, Hyvin kapemuotoiseen lahteen rajautuva herkkä kulttuurimaisema, kasvillisuus kulttuurivaikutteista, mutta verra-

ten tavanomaista. Kapea pitkänomainen lahti on altis ekologisille muutoksille. **E5 Vasainsaari, ( 4 rak/km)**, Kasvillisuudeltaan ja geologialtaan Kelveneen jaksosta poikkeava alue; moreenimuodostuma. Kasvillisuus verraten tavanomaista.

F. **KELVENEEN JAKSO, (3-4 rak/km)**. Eräs Suomen merkittävimmistä pitkitäisharjuista. Osa laajempaa Etelä-Suomen harjuverkkoa. Runsaasti erilaisia geomorfologisia muotoja. Kasvillisuudeltaan edustava. Hinttolanselkää ja Padasjoenselkää hallitseva maisemaelementti. **F1 Linnasaari - mantereen kärki ( 4 rak/km)**.

G. **PADASJOENSELKÄ, (7 rak/km)**, Laaja pyöreämuotoinen järvenselkä Padasjoen taajaman tuntumassa. Soveltuu osin rakentamiseen, mutta alueella on myös useita arvokkaita erityiskohteita. **G1 Padasjoenselän sisäsaaristo, (3 rak/km)**. Linnustollisesti ja ympäristöllisesti merkittäviä saaria sekä luotoja. Kasvillisuudeltaan verraten tavanomaisen mutta ehjä kokonaisuus. Haukkasalonen kalliorannat ovat maisemallisesti herkkiä. **G2 Rakennettu alue Haukkasalon keskellä, (5 rak/km)**. **G3 Lietsaaren pohjoisosa, (4 rak/km)**. Geomorfologisesti edustavia rantakynnäitä ja valleja. **G4 Rakennettu alue Lietsaaren eteläosassa, (4 rak/km)**. rakentamisesta huolimatta alueella geologista merkitystä. Kasvillisuus on kuitenkin rakentamatonta aluetta kuluneempaa. **G5 Pirttilahden-Huovarin kokonaisuus, (4 rak/km)**. Linnustollisesti merkittävä alue. Pikkutikalle soveltuvaa veden vaivaamaa rantapuustoa. Myös vesilinnustollisesti arvokas alue. Huovarinalhti on III luokan pohjavesialue. Pirinkärjen kapea niemi on maisemallisesti herkkä alue. **G6 Kahdenhaaraset, (4 rak/km)**. Linnustollisesti merkittäviä luotoja. Kahdenhaaraset ja Pekkokallion rinteet ovat maisemasta erottuvia maamerkkejä. **G7 Marlahti, (4 rak/km)**. Laaja yhtenäinen rakentamaton ranta-alue. Yksi Padasjoen parhaista vanhoista lehtipuualueista, jossa on runsaasti pikkutikalle ja pikkusiepolle sopivia elinympäristöjä. **G8 Vähäkalainsaari, (4 rak/km)**. Linnustollisesti erittäin merkittävä kokonaisuus, alueella on mm. iso kalalokkiyhdykskunta. Saaren harvapuustoiset kalliorannat ovat maisemallisesti herkkiä. **G10 Seittenpään niemet, (6 rak/km)**. Seittenpään kalliorannat ovat Padasjoenselän maamerkkejä. Ranta-alueella merkkejä voimakkaasta aaltotoiminnasta; lohkarikkoja. **G11 Pitkäniemen kalliorannat, (6 rak/km)**. Tärkeä maamerkki. Harvahkon puuston johdosta rannat ovat maisemallisesti herkkiä.

- H. **KELVENEEN ITÄPUOLINEN SAARIRYHMÄ, ( 4 rak/km).** geologisesti ja geomorfologisesti Kelveneen jaksosta poikkeavia, pääasiassa moreeni- ja kalliosaaria. Osin myös kulttuurimaisema-arvoja. Kärppäsaaret, geologisesti mielenkiintoisia rantavalleja ja huuhtoumia. Linnustollisesti merkittävä ja kasvillisuudeltaan monimuotoinen kokonaisuus. Neitsaari ja nimetön, Nimetön on merkittävä lintukohde. Neitsaaren ja Hinttolansaaren välinen Kuoresalmi on linnustollisesti ja kasvistollisesti merkittävä alue, mm. pikkutikka. Neitsaari on hyvin säilynyt yhtenäinen metsäkokonaisuus; alueella on runsaasti lehtoja ja lehtomaisia kankaita. Neitsaaren ja Herrainpöydän kalliorannat ovat Hinttolanselän tärkeitä maamerkkejä. **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. **H2, Selkäsaaret, (3 rak/km).** Pieniä ja karhkoja, kulutuskestävyydeltään huonoja kalliosaaria.
- I. **HIRTNIEMEN ITÄPUOLI, (7 rak/km).** Ympäristöllisesti verraten tavanomainen jakso. **I1 Hiirimetsänvuori, (4 rak/km),** valtakunnallisesti merkittävä lehtoalue, josta osa suojeltua. Kasvillisuudeltaan ja linnustoltaan arvokas kokonaisuus. **I2 Hiirimetsänvuori (3 rak/km),** kuten edellä. **I3 Hietasaari-Kurtinsaari. (4 rak/km).** hietasaareissa on paikoin kaunista lehtipuustoa jäljellä. Kurtinsaari kasvillisuudeltaan melko edustava. Saaren koillisosassa on pitkänomainen kynämuodostuma. Kurtinsalmen ja Kyyränlahden välissä on maisemallisesti herkkä maisematilan porttimainen pääte.
- J. **NYYSTÖLÄNLAHTI, (7 rak/km).** Maatalouspainotteinen alue, jota luonnehtivat rehevät, soistuvat lahdemat. Liittyy Nyystölän kulttuurimaisemaan. Pohjoista kohden rannat muuttuvat kallio- ja moreenirannoiksi. **J1 Käenniemen-Yrjönsaaren välinen rantavyöhyke, ( 5 rak/km).** Laaja yhtenäinen rakentamaton Ranta-alue, joka on geologisesti ja kasvistollisesti merkittävä kokonaisuus; alueella laajoja moreenikumpareita. **J2 Verhonlahti, ( 5 rak/km).** Verhonlahti ympäristöineen on Padasjoen tärkein muuttavien vesilintujen ja kahlaajien lepäily ja ruokailupaikka. Muutonaikaisia havaintoja mm. mustakurkku-uikusta, harmaahaikarasta, heinätavista, jne. Rantametsiköt ovat pikkutikalle soveliaista elinympäristöä. Rantaniityt ja -laitumet liittyvät erittäin kauniisti Verhon kartanon ja Nyystölän kulttuurimaisemaan. **J3 Kärpäsnuoren rantakalliot, ( 5 rak/km).** Maisemallisesti herkkiä harvapuustoisia rantakallioita. Räväkistönsaaret ovat arvokkaita lintusaaria.
- K. **TAIPALEENNIEMI-NUIJASAARI, (3 rak/km).** Geologisesti erikoinen pienten saarten muodostama luode-kaakkosuuntainen jonomuodostelma. Linnustollisesti erittäin merkittäviä saaria ja luotoja. Taipaleenniemen tyvialueella sijaitsee pieniä lehtipuumetsiköitä, jotka potentiaalisia elinympäristöjä pikkutikalle. Maisemallisesti ympäristöstään erottuva ja erittäin herkästi haavoittuva alue, joka toimii porttina Nyystölänlahden ja Padasjoenselän välissä.

- L. **VÄHÄ-ÄINIÖNLAHDEN SAARET, ( 5 rak/km)**. Etelä-keskiosassa pieni moreenisaarikokonaisuus Vähä-Äiniön lahdella. Avainselän saaret, Kelvneen jakson lounaispuolen moreenisaariryhmä, josta Kuoresaaret rakentamattomia. Rajasaari ja Mustasaari Padasjoen puolelta rakennettuja. Mäntyniemensaari ja Kuoresaari ovat maisemallisesti herkkiä maamerkkejä. Saarten ekologinen ja maisemallinen kestävyys on verraten pieni, vaikka ne ovat peitteisyydeltään vielä kohtuullisen hyviä.
- M. **VÄHÄ-ÄINIÖN LUOTEISOSA, (7 rak/km)**. Ei erityisen merkittäviä luontotai maisema-arvoja. Rantavyöhyke on polveileva, pääosin kovapohjainen. Pieniä soistuvia poukamia esiintyy siellä täällä. Soveltuu hyvin rakentamiseen. Alue on kokonaan Asikkalan kunnan puolella.
- N. **VÄHÄ-ÄINIÖNLAHDEN POHJUKKA, (6 rak/km)**. Viljelymaisemien leimaama alue. Lahden pohjukka ekologisesti herkkä. **N1 Vähä-Äiniön kulttuurimaisema-Kaunionlahti, (4 rak/km)**. Kulttuurimaisema-arvoja. Kaunionlahti on altis ekologisille muutoksille. Haasinsaari on geologisesti ja ekologisesti melko merkittävä kokonaisuus. Myös runsaasti keto- ja niittykasvillisuutta. **N2 Pätiälänlahti-Haiminkärki, (5 rak/km)**. Pääosin rakennettuja ranta-alueita. Ei merkittäviä ekologistia arvoja. **N3 Isojoenlahti, (5 rak/km)**. Kulttuurimaisema-arvoja. Kasvillisuus on pääosin rehevää kuusivaltaista kangasta.

## 6. OSAYLEISKAAVA

### 6.1 MAANKÄYTÖN KEHITTYMINEN ASETETTUJEN SUUNNITTELU- PERIAATTEIDEN PUITTEISSA

Suunnittelutyön alussa on selvitetty rakennetun ja luonnonympäristön perusominaisuudet sekä arvotettu eri tekijät pyrkien laatimaan kokonaisvaltainen maankäyttösuunnitelma, joka ottaa huomioon Päijänteen erityiset luonto- ja ympäristöolosuhteet ja sovittaa yhteen eri intressitahojen, kunnan ja maanomistajien toiveet alueiden kehittämisestä Ympäristön kannalta kaavatyön keskeisin kysymys on, mitkä ovat alueen luonnon ja ympäristön arvotekijät, miten niiden kestävä kehitys turvataan, miten ja minne uutta rakentamista sijoitetaan ottaen ympäristötekijät riittävästi huomioon ja miten mahdollisia haitallisia vaikutuksia lievennetään.

Rakentamisesta aiheutuvien muutosten havainnollistamiseksi sekä suunnitelmavaihtoehtojen pohjaksi on prosessin aikana tuotettu monia analyysitarkasteluja, joissa ympäristötekijöitä ja potentiaalisia suunnitelmaratkaisuja on arvioitu. Ympäristöteemojen lisäksi tuotettiin ns. nykytilannekaava, joka on yleispiirteinen malli kuvaten alueen maankäytön kehittymistä valittujen ympäristökriteerien sekä suunnittelu- ja mitoitusperiaatteiden puitteissa. Nykytilannekaavassa esitettiin tilojen mitoitusnormien mukainen jäljellä oleva rakennusoikeus. Siinä osoitettiin myös alueet, joiden maankäyttöratkaisut ovat jo käytännössä lukkoon lyötyjä, tällaisia ovat esimerkiksi rantakaavoitetut ja suojelualueet sekä jo rakennetut rakennuspaikat. Tarkastelu havainnollisti keskeisten muutosalueiden sijainnin ja muutosten mittakaavan. Toisaalta se myös osoitti selkeästi ne alueet, joiden kehittymiseen ei rantayleiskaavan maankäyttöratkaisulla voida juurikaan vaikuttaa. Nykytilannekaava on osana liitekartalla (4) esitettyjä vaikutusten tarkasteluja.

### 6.2 SUUNNITTELUN PÄÄPERIAATTEET

Kaavoitustyö on tukeutunut perusselvitysaineistoon maankäytön yleisperiaatteiden määrittelystä ja rakennusoikeuden mitoitusperusteista lähtien aina yksittäisten rakennuspaikkojen sijoitteluun saakka. Rakennusoikeutta mitoitettaessa alue jaettiin luonto- ja ympäristöselvitysten, rakennettavuustekijöiden sekä aluerakenteellisten näkökohtien pohjalta mitoitusvyöhykkeisiin. Tilatasolla rakentamista on edelleen pyritty ohjaamaan ekologisesti haavoittuvilta paikoilta sitä paremmin kestäville alueille. Luonto- ja ympäristöselvitysten lisäksi rakennuspaikkojen sijoittelua ovat ohjanneet seuraavat periaatteet:

- Yhtenäisten vapaa-alueiden säilyminen on pyritty turvaamaan rakennuspaikkoja keskittämällä.
- Kapeat niemenkärjet on pyritty jättämään rakentamisen ulkopuolelle. Niemenkärjet ovat maisemassa kauas näkyviä ja herkästi haavoittuvia elementtejä. Tiejärjestelyt ja rakentaminen aiheuttavat niemenkärkien luontosuhteille ja maisemakuvalle huomattavaa haittaa.
- Pienet saaret sekä saarten ja mantereen väliset kapeikot on pyritty jättämään rakentamisen ulkopuolelle. Saarten ekologinen kestävyys on manneralueita heikompi. Pienet saaret ovat myös alttiita maisemavaurioille. Heikko ekologinen

kestokyky ja uudistuminen perustuu siihen, että korvaavaa lajistoa tai vastaavaa elopaikkaa ei löydy vaan yhden elopaikan tuhoutuminen voi merkitä kyseessä olevan elinympäristön häviämistä koko saarelta.

- Alueet, joiden rantakasvillisuus on huonosti peittävää, on pyritty jättämään rakentamisen ulkopuolelle. Sijoittamalla rakentaminen peitteisille rannoille pyritään vähentämään rakentamisesta aiheutuvia maisemakuvallisia haittoja.
- Alueet joiden kasvillisuuden kulutuskestävyys on huono, on pyritty jättämään rakentamisen ulkopuolelle. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi karut kalliorannat.
- Matalien lahtien pohjukoihin on pyritty osoittamaan mahdollisimman vähän rakentamista. Veden vaihtuvuus on kapeissa ja matalissa lahdissa avoimia järvenselkiä heikompi. Rakentaminen saattaa lisätä alueiden rehevöitymistä. Mikäli rakentamista tällaisille alueille osoitetaan, pyritään haittoja minimoimaan jätevesien käsittelyä ohjaavin kaavamääräyksin.
- Rakentamista peltojen ja rannan välissä sijaitseville kapeille rantavyöhykkeille pyritään välttämään rakennusoikeuden siirroilla. Pellon ja rannan väliselle kapealle vyöhykkeelle sijoitettu loma-asunto rikkoo maisemakuvaa ja näkyy kauas ympäristöönsä. Näkymiä viljelysmaisemaan pyritään säilyttämään avoimina.
- Lomarakentamista kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden ympäristöön pyritään välttämään.
- Rakentaminen sijoitetaan siten, että uusien teiden rakentamistarve minimoidaan. Uudet rakennuspaikat pyritään sijoittamaan olemassa olevan asutuksen ja tieverkoston läheisyyteen. Vierekkäiset rakennuspaikat pyritään keskittämään toistensa läheisyyteen.

Koska rakennuspaikat on pyritty valitsemaan edellä kuvattujen periaatteiden mukaisesti, saattaa rakentamistiheys paikallisesti tarkasteltuna ylittää mitoitusvyöhykkeen mukaisen keskiarvon. Esimerkiksi mitoitusvyöhykkeellä, jossa perusmitoituskorkeus on asetettu 5 lomarakennusta/ranta km, voi rakennuspaikkojen tiheys nousta paikallisesti huomattavastikin. Tilalle osoitettu kokonaisrakennusoikeus ei kuitenkaan ole kasvanut. Tiheämpi keskittymä syntyy, kun mitoitusnormien mukaiset rakennuspaikat on sijoitettu toistensa läheisyyteen. Kun rakennuspaikkoja ei sijoiteta maastoon hajalleen määräväleihin, voidaan paikalliset olosuhteet ja uuden lainsäädännön mukaiset arvokkaat biotoopit huomioida paremmin. Keskittämällä rakennuspaikkoja ekologisesti kestäville alueille on luontosuhteiltaan herkille paikoille pystytty muodostamaan laajempia yhtenäisiä vapaa-alueita. Samalla uusien tieyhteyksien tarve on pienentynyt.

Suunnitelutyölle on Padasjoen ja Asikkalan kuntien taholta annettu lähtökohdaksi, ettei yksityisellä maalla sijaitsevia tai suojeleohjelmien ulkopuolisia alueita merkitä suojelualueiksi kuin poikkeustapauksissa. Maanomistusolot asettavatkin tietyissä tilanteissa suunnitteluperiaatteelle rajoituksia. Mikäli lisärakennusoikeutta omaavalla tilalla on vain yksi rantapalsta, jonne loma-asuntoja voidaan osoittaa, on rakennusoikeus pääsääntöisesti sijoitettu alueelle. Vain erityistapauksissa, mikäli alueen luontoarvot ovat erityisen huomattavat, on yksityisen omistama ranta-alue osoitettu suojelualueeksi ja sen käyttämättä jäänyt rakennusoikeus on merkitty korvattavaksi maanomistajalle. Tällaisia alueita sijaitsee lähinnä Päijänteen kansallispuiston välittömässä läheisyydessä, esimerkiksi Ykskoivu ja Kärppäsaaret nimisillä saarilla. Mikäli samalla tilalla on useita rantaan rajoittuvia palstoja, on rakennusoikeutta

tarvittaessa siirretty näiden kesken siten, että ekologisesti arvokkaiden tai herkkien alueiden rakennusoikeutta on siirretty rakentamista paremmin kestäville alueilla. Tiloilla, jolla rakennusoikeuden siirto ei ole mahdollista, on rakennuspaikat pyritty osoittamaan siten, että niistä aiheutuu ympäristölle mahdollisimman pientä haittaa. Rakentamista ekologisesti herkille tai maisemakuvallisesti arvokkaille alueille ei aina pystytä välttämään, ellei rakennusoikeutta korvata kokonaan. Rakentamisesta syntyviä haittoja pienennetään ohjaamalla rakennusten ulkoasua, väritystä, jätevesien käsittelyä ja rantapuuston hoitoperiaatteita kaavamääräyksin. Heikko rakennettavuus suojelee useita ekologisesti arvokkaita alueita kaavamerkitöjään tehokkaammin. Esimerkiksi soistuvat lahdemat ovat ekologisesti hyvin monimuotoisia. Ne ovat tärkeitä kalojen poikastuotantoalueita ja vesilintujen pesintäalueita. Heikosti kantavan pohjan vuoksi ne eivät kiinnosta maanomistajaa rakennusmaana. Ongelman maankäytön kannalta muodostavat kasvillisuudeltaan tavanomaiset ranta-alueet jotka ovat kuitenkin säilyneet rakentamattomina. Laajat vapaat ranta-alueet ovat arvo sinänsä taajaan rakennetuilla ranta-alueilla

Virkistyskäyttäjien tarpeet on pyritty turvaamaan osoittamalla suunnittelualueelle virkistyskäyttöön soveltuvia vapaa-alueita, rantautumispaikkoja sekä venevalkamia. Mittavimman virkistysaluekokonaisuuden muodostaa Kelvenneen kansallispuisto ja siihen liittyvät ranta-alueet.

Matkailuyrittäjien elinkeinojen harjoittamistarpeet on pyritty turvaamaan osoittamalla tiloille ( RM ) tarpeen mukaan reservirakennusoikeutta sisämaahan. Rantarakennusoikeus on näillä tiloilla yleisten mitoitusnormien mukainen. Matkailuun tukeutuvia elinkeinojen kehittämiskohteita on alueella kaikkiaan 2-3 isompaa kohdetta ja 4-5 pienempää.

### 6.3 ALUEVARAUKSET

Padasjoen Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava sisältää manner- ja saarialueiden lisäksi myös Päijänteen ( Padasjoen ) vesialueen kokonaisuudessaan.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. **20.000 ha**, josta vesialuetta on **15000 ha** ja maa-alueita vajaa **5000 ha**. Asumiseen (AO, RA, RM + ym) on varattu yhteensä n. 820 ha, josta perinteiseen loma-asumiseen ( RA ) on varattu n. 580 ha. Maa ja metsätalousalueita ( M + MU) on yhteensä n. 2800 ha ja suojelualueita ( SL ) yhteensä 1200 ha.

Rakennetut palstat/tilat on otettu huomioon nykytilanteen mukaisena. Yleiskaavan suunnittelutarkkuudesta johtuen niille on useimmiten osoitettu ( yleistetty rajoja) laajentumisalueita takamaastoon. Varsinainen loma-asunnon rakennusoikeus on kuitenkin osoitettu sille tilalle, jolle se mitoituksen mukaan kuuluu.

Rantakaavojen maankäyttö on rakentamiseen osoitettujen kortteleiden osalta otettu rantayleiskaavassa aluevarausten ja maankäyttöluokan osalta huomioon rantakaavan mukaisena. Maa- ja metsätalousalueilla käyttötarkoitusta on saatettu täsmentää ( esim. M:n sijaan MU ), mikäli luonto ja ympäristöolosuhteet ovat sitä edellyttäneet.

Olemassa olevat Kansallispuiston ja muut suojelualueet on otettu sellaisenaan suoraan yleiskaavaan.

Maatilamatkailuun perustuvien elinkeinojen kehittämistä varten on yleiskaavassa osoitettu useita kohteita. Kohteiden valinta perustuu maanomistajien kanssa käytyihin kehittämiskeskusteluihin ja heidän toimestaan laadittuihin suunnitelmiin. RM – alueilla rantaan sijoittuvien ( vuokrattavien ) lomarakennusten määrä riippuu tilan rantarakennusoikeuden määrästä ( yhtä mitoittavaa loma-asuntoyksikköä kohden saa rakentaa kaksi matkailuun tarkoitettua lomarakennusta a` 80 m<sup>2</sup>). Lisäksi RM-alueelle on pääsääntöisesti osoitettu riittävästi ns. takamaaston rakennusoikeutta tulevia tai jo suunniteltuja kehittämistarpeita varten.

Muita palveluja tai erityiskohteita ei kaavassa osoiteta. Tärkeimmät kaupalliset ja muut palvelut löytyvät Padasjoen kirkonkylästä, joka sijaitsee hyvin keskeisesti kaava-alueen ”sisällä”.

Venevalkamat on otettu huomioon nykyisen tilanteen mukaisena. Pieniä ( n. alle 3-5 veneen ) valkamia ei ole erikseen merkitty kaavaan.

Tiestöstä on esitetty ( seutu- ) kokooja ja yhdystieluokkaa olevat tiet. Valta- ja kantatietä ei suunnittelualueelle sijoitu. Pienimmät tiet esiintyvät kaavan pohjakartalla ja liiteaineistoissa. Niitä on käytetty hyväksi suunnitelmaratkaisuja tehdessä ja arvioitaessa kaavan vaikutuksia.

Seudullisia korkeajännitelinjoja ( 100 – 400 kV) ei sijoitu suunnittelualueelle.

Osayleiskaavassa esitettyjen rakennuspaikkojen kokonaismäärä on yhteensä **1294** kpl, joista:

- uusia rakennuspaikkoja **302** kpl
- olemassa olevat (ja rakennusluvut) **740** kpl
- korvattavia rakennuspaikkoja **35** kpl
- rantakaavan rakennuspaikkoja **217** kpl

Tarkemmin kaavaratkaisua on kuvattu vaikutustarkastelujen yhteydessä.

Yleiskaavan tilastotiedot on tarkemmin esitetty liitekuvien lopussa sekä taulukossa 6/7.



## 6.4 KAAVAMÄÄRÄYKSET

Padasjoen rantayleiskaavatyö on tehty yhtäaikaisesti Asikkalan kanssa. Kaavamääräyksiä laadittaessa vaihtoehtoina oli a) hyvin suppeat ja rakennusjärjestyksiin tukeutuvat tai b) perusteelliset ja paikoin jopa hyvin yksityiskohtaiset määräykset. Koska alueella on monia eriaikaisia rakennusjärjestysten määräyksiä päädyttiin laatimaan tarkat ja perusteelliset kaavamääräykset. Tällöin voidaan varmistaa ”lopullisen” rakennusoikeuden määrä sekä paremmin arvioida kaavan vaikutuksia. Määräykset on sovitettu mahdollisimman hyvin yhteen Padasjoen ja Asikkalan rantayleiskaavoissa. Kaavamääräysten sisällöstä ja rakennuspaikkakohtaisesta rakentamismäärästä (mm. loma-asuntoalueiden osalta: RA, RA-1, RM,...) on käyty perusteellinen keskustelu kummankin kunnan päättäjien kesken.

Yksityiskohtaiset ja tarkat määräykset helpottavat huomattavasti rakennusvalvonnan työtä rakentamisvaiheessa. Tarkemmat määräykset varmistavat myös paremmin maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

Luonto ja ympäristöolosuhteista riippuen on kaavassa annettu alueellisia erityismääräyksiä, joilla pyritään turvaamaan luonto- ja ympäristöarvojen säilyminen (ma, ah, lu, pv, jä, ku,..).

## 6.5 VAIKUTUSTARKASTELUT

**Vaikutustarkasteluja** varten on kaava-alue jaettu 12 osa-alueeseen niiden vaikutusten luonteen sekä merkittävyyden perusteella ja ottaen huomioon myös maanomistusolot ja aluerakenne. *Kuvat 6 ja 7 ja taulukko 6/7: Vaikutustarkastelut ja tilastot.*

Kaavaratkaisua voidaan kokonaisuutena kuvata seuraavasti:

- \* Alueella on paljon tehokkaasti rakennettuja alueen osia, muutama ”sääteliäästi” rakennettu alueen osa ja iso keskeinen vapaa-alue ( Päijänteen kansallispuisto).
- \* Kaavaratkaisun hyvyys koostuu isosta arvokkaasta ytimestä (kansallispuiston alue tukialueineen) ja monista pienistä helmistä (muut arvokkaat luonto- ja ympäristökohteet eri puolella kaava-alueetta). Kansallispuiston muodostamisella ja sen yhteydessä laadituilla tarkemmilla luontoselvityksillä, käyttösuunnitelmilla, hoito-ohjeilla, ohjatulla retkeilyllä, keskitetyillä nuotio- ja leiripaikoilla, valvonnalla ja opastuksella turvataan ”ytimen” säilyminen sekä kestävä kehitys ja käyttö pitkäjännitteisellä ja pysyvällä tavalla.

\* Ytimen ulkopuolella nykytilanne on ohjannut suunnittelua hyvin sitovasti. Kuitenkin, turvaamalla pientenkin luonto- ja ympäristökohteiden säilyminen, osoittamalla venevalkamat ja varaamalla kattavasti elinkeinojen kehittämisalueita (maatila-/lomakyläalueet) turvataan koko alueen mahdollisimman hyvä ja tasapuolinen kehittyminen.

\* Uusi rakentaminen on pääosin sijoittunut/lomittunut nykyisten rakennuspaikkojen väliin samalla se on kylläkin tiivistänyt rakennustehokkuutta ja vähentänyt vapaan rantaviivan osuutta. Muutos nykytilanteeseen on kuitenkin valtaosalla suhteellisesti pienehkö verrattuna jo toteutuneeseen tilanteeseen. Suurimmat alueelliset muutokset tapahtuvat Virmailansaaren itä- ja kaakkoisosassa sekä Hinttolan ja Hirvisaaren alueella.

Alueet I (a-f) ovat nykytilanteen toteavia alueita, joilla yleiskaavalla turvataan ensisijassa herkkien luontokohteiden ja muutoin vapaiden rantaviivan osien säilyminen sekä ja osoitetaan jäljellä oleva tasapuolinen rakennusoikeus. Alueiden perusluonne on määräytynyt rantakaavoilla, rakennusluvilla ja poikkeusluvilla.

Alueet II (a-e) ovat muutosten alueita. Niiden kohdalla maanomistajilla on runsaammin rakennusoikeutta käyttämättä ja niille sijoittuu suurimmat matkailun ja muun elinkeinotoiminnan kehittämiskohteet. Näillä alueilla suunnittelulla on ollut I:stä suurempi merkitys ja on voitu miettiä myös vaihtoehtoisia ratkaisutapoja. Luonto- ja ympäristöselvitysten pääpaino prosessin kuluessa on voitu keskittää näille alueilla sekä alueen III uusille "SL-osille".

Alueen III luonne on Päijänteen kansallispuiston peruspiirteiden säilyttäminen sisältäen ne uudet alueet, jotka prosessin aikana on voitu suojelupainoitteeseen kokonaisuuteen liittää (ratkaisut perustuvat maanomistaja ja viranomaisneuvotteluihin).

Seuraavassa on tarkastelu erillisiä alueita tai kohteita, joihin kohdistuu merkittävämpää lisärakentamista ja on arvioitu ratkaisun ympäristöllisiä, maisemallisia ja yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Vaikutustarkastelut on esitetty liitekartalla 4 sekä kuvilla 6 ja 7. Seuraavissa tarkasteluissa viitataan näihin kuviin ja liitekarttaan.

- **Linnasaari ja Linnasaarentakut.** Kohde (alueella II d) on geokologisesti, maisemallisesti ja arkeologisesti merkittävä kokonaisuus. Nykyinen rakentaminen sijoittuu saaren eteläosaan harjumuodostumalle. Kaavaratkaisussa saaren pohjoisosat säilytetään pääosin rakentamattomina (MU) ja uusi rakentaminen sijoitetaan vanhan asutuksen läheisyyteen saaren eteläosaan. Rakentaminen aiheuttaa pitkällä ajanjaksolla mahdollisesti merkittäviäkin muutoksia saaren kasvillisuuteen ja geomorfologiaan. Kasvillisuuteen kohdistuvat muutokset ilmenevät vähittäisenä lajistollisena muuntumisena. Rantarakenteet ja rantarakentaminen voivat pitkän ajan aikana muuttaa rannan suuntaista virtausta siten, että rantamorfologia voi muuttua merkittävästikin. Muutos ilmenee sedimentaatio ja eroosioalueiden uudelleen sijoittumisena. Rakennuspaikkojen keskittäminen aiheuttaa maisemakuvallisia muutoksia saaren eteläosassa. Toisaalta ratkaisun myötä maisemakuvallisesti erittäin haavoittuvat kalliorannat saaren pohjoisosassa on voitu jättää rakentamisen ulkopuolelle. Myös rakentamisen keskittämistä aiheutuu maisemakuvallisia muutoksia sillä alue Linnasaarentakut ovat maisemallisesti ja ekologisesti haavoittuvia pieniä saaria ja luotoja. Rakentaminen

aiheuttaa merkittäviä muutoksia saarten nykytilanteeseen ja vaikuttaa esimerkiksi saarten lintulajistoon. Lisä- ja uudisrakentaminen vaikeuttaa myös saarten käyttöä rantautumiskohteena.

- **Selkäsaari – Purtsaari** (alueella II d). Lisärakentamista ei sijoiteta saareen vaan osa siirretetään ja osa korvataan suojelun yhteydessä. Ratkaisu mahdollistaa rakentamattoman saaren liittämisen kiinteämmin Päijänteen kansallispuiston yhteyteen. Rakennuspaikat siirretään osin Viirmailansaareen, mikä osaltaan kyllä huonontaan ko alueen ratkaisua ekologisesti. Saari sijaitsee Päijänteen kansallispuiston välittömässä läheisyydessä. Purtsaarelle osoitetaan yksi uusi rakennuspaikka ja muu uusi rakennusoikeus siirretään Viirmailansaareen. Purtsaaren rakentaminen määräytyy lähes kokonaan nykyisten rakennuspaikkojen mukaisesti.
- **Viirmailansaari ja Salonsuonmäki-Virmaila**. Maanomistajat ovat tällä alueella käyttäneet rantarakennusoikeuttaan hyvin säästeliäästi (alue II d). Nykyisin rakentamattomille ranta-alueille osoitetaan kaavassa merkittävästi uutta rakennuskantaa. Rakennusoikeutta ei voida siirtää muualle ja toisaalta alueelle on siirretty rakennusoikeutta Linnasaaresta, Selkäsaaresta ja Purtsaaresta. Rakentamisen aiheuttamat vaikutukset luontoon ja maisemaan ovat merkittävät, sillä rannan morfologia ja kasvillisuus on paikoin hyvin monimuotoista. Lisäksi alue on säilynyt kauan vapaana ranta-alueena muuten rakennetussa Viirmailansaarella. Vaikutukset kohdistuvat kasvillisuuteen, rantojen sulkeutuneisuuden lisääntymiseen, rantamorfologiaan ja mahdollisesti myös eläimistöön. Rannan puusto on paikoin harvahkoa ja huonosti peittävää, mistä johtuen rakentaminen saattaa aiheuttaa myös maisemakuvallisia muutoksia. Maisemakuvallisia muutoksia voidaan pienentää ohjaamalla rakennusten väritystä ja julkisivumateriaaleja kaavamääräyksin. Vaikutukset ovat luonteeltaan peruuttamattomia. Vaikutuksia on pyritty lieventämään sijoittamalla uusi asutus vanhan rakennuskannan yhteyteen.
- **Höysniemi-Virmailanlahti**. Hämeenlinnan kaupungin ranta-alueiden rakennusoikeutta on keskitetty siten, että Höysniemen herkätkalliorannat jätetään rakentamisen ulkopuolelle (alue III). Rakentaminen keskittyy Karvalinlahden rannoille. Rakennuspaikat rajoittuvat takarajaltaan välittömästi metsätiehen. Niemen sisäosat ja herkimmät rantavyöhykkeet on osoitettu kaavassa SL-alueina. Kaavaehdotusvaiheen jälkeen Hämeenlinnan kaupungin mailla on rakennusoikeutta siirretty Karvalinlahden itäpuolelta lahden länsipuolelle olevaan niemeen. Koko Suurmäenvuoren alue (itä- ja länsirannat) on merkitty SL-alueiksi siirtämättä jäänyt rakennusoikeus on merkitty korvattavaksi (yht. 10 korvattavaa). Padasjoen seurakunnan Pitkäniemen rantakaava-alue on merkitty osayleiskaavaan KHO:n tekemän ratkaisun mukaisena siten, että vahvistuneet lomasuonien rakennuspaikat on merkitty korvattavina ja koko muu alue on merkitty SL-alueena kaavaan. Virmailanlahden alueella rakennuspaikat on keskitetty lahden suulle siten, että lahden rehevämpi pohjukka sekä Mäkelän tilan ranta-alueet jäävät pääsääntöisesti rakentamiselta vapaiksi alueiksi (alue II d).
- **Heikkilänlahti**. Alue on vanhaa viljelymaisemaa, jonne lisärakentaminen aiheuttaa merkittävää eläimistön estevaikutuksen lisääntymistä (alue II a). Sen sijaan ekologisia vaikutuksia ei voida pitää kovinkaan merkittävänä. Ratkaisussa mai-

semakuvallisesti haavoittuvimmat niemenkärkialueet; Lammassaari sekä Kiiperänvuoren näkyvimmat rinteet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Maisemakuvallisia muutoksia voidaan lieventää rakennusten sijoittelulla ja määräyksillä, jotka koskevat mm materiaalien ja värien valintaa. Myös Sopinsaari sekä pienet, rehevät lehtipuuvaltaiset saarekkeet ranta-alueella jäävät pääosin rakentamisen ulkopuolelle.

- **Kellosalmen kokonaisuus.** Kellosalmen -Vähänsalon alue (alueilla II a ja II b) on tiiviisti rakennettua ranta-aluetta. Kellosalmen kartanon kulttuurihistoriallisesti arvokkaalta viljelysalueelta on ratkaisussa rakennusoikeutta siirretty Heikkilänlahden ja Kellosalmen puolelle. Ratkaisu säilyttää tilan ympäristöineen, viljelymaisemaan rajautuvat rannat sekä Lossarinlahden rehevöityvän lahdelman nykyisellään. Virmailansaaren länsiosan ja Vähänsalon alueille jää vain niukasti vapaita rakentamattomia alueita.
- **Raulahden ympäristö** (aluella II b). Vaihtoehtoina on ollut rakentamisen sijoittaminen Raulahden pohjukkaan tai lahden lounaiskulmaan. Maanomistajan kanssa käytyjen neuvottelujen mukaisesti parhaimmaksi ratkaisuksi on nähty uuden rakentamisen sijoittamisen Raulahden länsirannalle. Lahden lounaiskulma ja Kellosalmen puolein ranta jäävät tällöin vapaa-alueiksi. Ratkaisu on vesistön-suojelun kannalta heikompi mutta maisemallisesti parempi kuin rakentamisen keskittäminen Kellosalmen puolelle ja lahden lounaiskulmaan. Muutoksia voidaan vähentää ohjaamalla, rantapuuston käsittelyä sekä rakennusten väritystä ja julkisivumateriaaleja kaavamääräyksiin sekä vaatimalla rakentamisen yhteydessä tehokkaita jätevesien käsittelykeinoja..
- **Saksalan kartano ja Marlahti.** Saksalan kartanon alue sijaitsee Padasjoen seuran lounaispuolella, liittyen länsi- ja pohjoisosiltaan Padasjoen kirkonkylän kaavoitettuihin alueisiin (alue II c). Alue on laajempi rakentamaton ranta-alue koko niemen alueella. Maarlahtea voidaan pitää koko Padasjoen arvokkaimpana lintualueena. Myös sen kasvillisuus on erittäin monipuolinen. Nyt toteutettava ratkaisu lisää entisestään niemialueen sulkeutuneisuutta. Rakennusoikeus on kuitenkin pyritty sijoittamaan olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen ja Maarlahti säilytetään pääosin nykyisellään, mitä on pidettävä ekologisesti hyvänä ratkaisuna. Sulkeutuneisuuden lisääntymisen ohella myös häiriöiden todennäköisyys Maarlahden alueella kasvaa merkittävästi nykyisestä. Haittoja voidaan lieventää mm vuodenaikaisilla kulkurajoituksilla ja ohjeilla.
- **Kärppäsaaret** sijaitsevat Päijänteen kansallispuiston itäpuolella, sen välittömässä läheisyydessä (alue III). Saaret kuuluvat rantojensuojeluohjelmaan. Saaret merkitään SL-alueeksi ja rakennusoikeus osoitetaan korvattavana.
- **Hirvisaari.** Uutta rakennuskantaa sijoitetaan erityisesti saaren itärannalle (alue II e). Rakentamisen ekologisia vaikutuksia voidaan pitää suhteellisen vähäisinä huolimatta siitä, että rantojen sulkeutuneisuus lisääntyy merkittävästi. Geologisesti ja ekologisesti kaikkein merkityksellisimmät ranta-alueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle saaren pohjois- ja eteläosassa.

- **Hinttolansaari.** Lisärakentaminen pyritään keskittämään olemassaolevan rakennuskannan yhteyteen (alue II e). Alueelle suunnitellaan lomakylää. Saari erottuu suunnittelualan muista saarista siinä suhteessa, että alueella harjoitetaan yhä maatalouselinkeinoa. Hinttolansaarta voidaan pitää maisemallisesti merkittävä kohteena. Alueella sijaitsee myös ekologisesti arvokkaita puolikulttuuriympäristöjä mm peltoaluiden metsäsaarekkeitä. 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. Hinttolansaaren ja Neitsaaren välinen, linnustollisesti arvokas alue, jää nykytilaan.
- **Huovari** on nykyisin melko rakennettu saari aivan Hirtniemen läheisyydessä (alue I f). Lisäksi saari sisältyy lähes kokonaisuudessaan vahvistettuihin tai vahvistettavana oleviin rantakaavoihin. Se on ympäristöllisesti melko muuntunutta aluetta. Yleiskaavalla ei voida oleellisesti vaikuttaa saaren kokonaisratkaisuun.
- **Seitinniemen pohjoisosa.** Lisärakentaminen sijoittuu Seittenpään rantakaava-alueen pohjoispuolelle Kellosalmen etelärannalle (I c ja II b). Alueella on laajaa maanviljelystä ja ranta-alueet ovat nykyisellään melko rakennettuja. Paikoin ranta-alueilla on melko reheviä tervaleppänauhvoja ja monimuotoista kasvillisuutta. Lisärakentaminen ei kuitenkaan merkittävästi lisää estevaikutusta tai metsäaluiden pirstoutuneisuutta nykytilanteeseen verrattuna. Maisemalliset vaikutukset ovat myös verraten vähäiset. Seittenpään eteläosassa rakentaminen on ratkaistu rantakaavalla.
- **Padasjoen kirkon eteläpuoli (Arvela -Konnu).** Padasjoen kirkonkylän eteläpuolella on laaja nykyisellään lähes rakentamaton ranta-alue, joka erityisesti morfologialtaan ja kasvillisuudeltaan omaa suuren luonnon monimuotoisuuden (alue I d). Erilaisia elinympäristöjä on runsaasti. Vaikka alueella on toteutettu paikoin hakkuita, on niistä huolimatta aluetta pidettävä hyvin säilyneenä ranta-alueena. Lisärakentaminen ohjautuu alueelle, jolla olemassa olevaa rakennuskantaa on hyvin niukalti. Vaikutuksia alueen ekosysteemiin ja hyvin säilyneeseen kokonaisuuteen voidaan pitää merkittävä siitä huolimatta, että lisärakentaminen ei ole kovin intensiivistä. Haitallisia ympäristövaikutuksia lievennetään sillä, että rakentaminen sijoitetaan verraten väljästi. Koska alueella on pieniä poukamia ja lahdelmia, on veden vaihtuvuus verraten huono. Pääosa uudesta rakennuskannasta ohjataan alueelle rantakaavoilla, joten yleiskaavalla ei ole oleellista vaikutusta nykytilanteeseen.
- **Muut alueet.** Muilta osin ranta-alueet ovat pääosin olleet rakennettuja ja uusine rakennuspaikkojen lisäys on useimmiten vain yksittäisiä uusia rakennuspaikkoja. Niiden sijoittaminen on pyritty toteuttamaan siten, että ekologisesti, maisemallisesti tai geomorfologisesti arvokkaimmat kohteet eivät vaarannu (inventointien vihreät alueet). Yksittäinenkin uusi rakennus lisää luonnollisesti ranta-alueiden sulkeutuneisuutta ja kokonaisuutena katsoen laajoja vapaita ranta-alueita ei ole. Maanomistajien tasavertainen kohtelu sanelee pitkälti ratkaisut yhdessä käyttämättömän rakennusoikeuden kanssa. Esimerkiksi Vähä-Äiniön niemen itä- ja

länsirannoilla ei uusille ratkaisuille ollut sanottavasti mahdollisuuksia. Saarten osalta ratkaisu on kokonaisuutena vähintään tyydyttävä.

## 7. TOTEUTTAMINEN JA SEURANTA

Vahvistettu osayleiskaava antaa selkeät puitteet Padasjoen Päijänteen rantojen tulevalle käytölle. Kaava määrittelee eri alueiden maankäytön ja rakentamisalueilla myös rakentamisen määrän.

Tärkeätä on alueita toteutettaessa huolehtia vapaiden rannanosien säilymistä kaavan mukaisesti vapaina. Tavanomaiselle omarantaiselle loma-asumiselle voidaan rakennusluvut myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella.

SL-alueiden toteuttaminen on valtion viranomaisen vastuulla. Suojelualueeksi muodostamisen yhteydessä korvataan maanomistajalle myös mahdollinen rakennusoikeuden menetys osayleiskaavatarkastelun mukaisesti.

Padasjoen kunnan kehittämistavoitteiden mukaisesti tuetaan ympärivuotisen asumisen hakeutumista kuntaan. Erillisen selvityksen perusteella voi osayleiskaavassa loma-asuntojen rakennuspaikka rakentaa vaihtoehtoisesti ympärivuotisena. Kunnan tulee laatia periaatteet, joiden perusteella muutos loma-asunnosta ympärivuotiseksi on mahdollista. Näissä ohjeissa tulee ottaa huomioon mm. seuraavat tekijät: yhdyskuntarakenne, palvelujen sijainti, puhtaan veden saanti sekä jätevesien ja jätteiden käsittely, rakennuspaikan koko ja naapurialueiden maankäyttö, kulkuyhteydet, jne..

Lomakyläalueiden ja muiden tehokkaammin rakennettavien alueiden kokonaisvaltaista kehittämistä varten on usein tarpeen laatia vahvistettua osayleiskaavaa tarkempi suunnitelma, esim. rantakaava. Yleiskaava osoittaa alueen maankäytön periaatteet ja rakentamisen mitoituksellisen lähtökohdan. Tarkemmalla suunnitelmalla osoitetaan rakennusten yksityiskohtainen sijainti ja koko sekä alueen sisäiset kulkuyhteydet ja pihajärjestelyt.

Helsinki 2.2.1998/ tarkistettu 10.06.1998 ja 10.2.2003  
Maa ja Vesi Oy

Pasi Rajala  
Osastopäällikkö

Seppo Lamppu  
Dipl.ins. SNIL  
puolesta Iris Broman YKS-226