

Päijänteen rantayleiskaavan muutos / Haukanniemi

Kunnanhallitus 19.05.2025 § 110

Valmistelija

Rakennustarkastaja, puh 040 024 6453

Kahden kiinteistön maanomistajat ovat tehneet kuntalain 23 §:n mukaisen aloitteen Päijänteen rantayleiskaavan muutoksesta. Kuntalain 23 §:n mukainen aloite on tullut vireille, kun se on saapunut kunnanhallitukselle.

Muutostarve koskee Päijänteen rannalla Haukkasalossa sijaitsevaa kiinteistöä Haukanniemi 291-404-5-184 ja Mäntysaassa sijaitsevaa kiinteistöä Kassala 291-416-2-110.

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää Päijänteen rantayleiskaavassa Mäntysaaren itärannalle osoitetun loma-asuntoalueen (RA) kaksi rakennuspaikkaa Haukkasaloon.

Alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Kiinteistöillä on eri maanomistaja, mutta maakaupasta on tehty esisopimus, jonka mukaan Mäntysaassa sijaitseva kaavamuutosalue siirtyy kiinteistön Haukanniemi 291-404-5-184 maanomistajan omistukseen, kun rantayleiskaavan muutos on saanut lainvoiman. Maanomistaja on toimittanut kunnalle kopion esisopimuksesta.

Maanomistaja on esittänyt perusteina kaavamuutokselle seuraavaa:

- Kiinteistöön Haukanniemi on valmis tieyhteys. Loma-asuminen Mäntysaassa edellyttää veneellä kulkemista. Rakennettavuudeltaan ja käytettävyydeltään Haukkasalon rakennuspaikat ovat suotuisampia kuin Mäntysaaren rakennuspaikat.
- Haukkasalossa kaava-alueet rajautuvat kiinteistöihin, joissa on loma-asutusta. Mäntysaari on rakentamaton lukuun ottamatta saaren eteläpäässä olevaa loma-asuntoa.
- Haukanniemen rakennuspaikat on mahdollista liittää sähköverkkoon.
- Rakennuspaikkojen siirtäminen maisemaltaan herkemältä alueelta Mäntysaaresta jo rakennettuun ympäristöön Haukkasaloon olisi suotuisaa maiseman säilymisen kannalta.
- Haukkasalossa ei ole havaittu luonnonsuojelu-, metsä-, ja vesilain mukaan suojeltavia, luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnin (LuTU 2018) mukaisia uhanalaisia tai muita huomionarvoisia luontotyyppisiä tai elinympäristöjä. Mäntysaassa sijaitsevan kiinteistön Kassala 291-416-2-110 alueen puusto on hakattu.
- Yleiskaavan muuttaminen vapauttaisi Mäntysaaresta aluetta, jota olisi mahdollista käyttää jokamiehenoikeuksin virkistykseen ja veneilijöiden rantautumiseen.

Mäntysaaressa on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava vuodelta 1995. Haukkasalossa kaavamuutosalueella on voimassa Päijänteen rantayleiskaavan muutos vuodelta 2004.

Yhdyskuntarakenteen kannalta on perusteltua, että uudet lomarakennuspaikat sijoittuvat alueelle, jossa on toteutunutta loma-asutusta ja tieyhteys ja mahdollista liittää rakennuspaikat sähköverkkoon. Mäntysaari soveltuu virkistyskäyttöön.

Rantayleiskaavan muutos ei sijoittuisi maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman tai luontoarvojensa kannalta alueelle, joka olisi yleiskaavan kokonaisuuden kannalta erityisen merkityksellinen.

Kaavamuutosalueen Haukkasalossa sijaitseva alue sijoittuu pääosin Haukkasalo-Koisalon valtakunnallisesti arvokkaalle kallioalueelle. Kallioalueen arvoluokka on 2 ja sillä on todettu olevan geologista, biologista ja maisemallista arvoa. Rantayleiskaavan muutoksella ei olisi vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaan kallioalueen ominaisuuksiin.

Alueidenkäyttölain mukaisesti yleiskaavan laatimisesta huolehtii kunta. Kunta voi periä maanomistajalta enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista. Perittävän maksun periaatteet ja perimistavan ja -ajan kunta hyväksyy kaava-aluekohtaisesti.

Maanomistaja esittää, että kaavan laatijana toimii Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen. Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen on laatinut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka on päivätty 4.4.2025.

Kartta alueista on liitteenä 1, osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä 2.

Esittelijä Kunnanjohtaja Valtteri Väyrynen

Ehdotus Kunnanhallitus päättää

1. kuuluttaa Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen, Haukanniemi, vireilletulosta kiinteistöjen Haukanniemi 291-404-5-184 alueelle Haukkasaloon ja Kassala 291-416-2-110 alueelle Mäntysaareen.

2. asettaa hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ja tiedottaa siitä Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan liitolle ja Pirkanmaan maakuntamuseolle.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 17.11.2025
87/10.02.03/2025

Valmistelija Rakennustarkastaja, puh. 040 024 6453

Aloitteen rantayleiskaavan muuttamisesta ovat tehneet kiinteistöjen Haukanniemi 291-404-5-184 ja Kassala 291-416-2-110 maanomistajat. Kiinteistöillä on eri maanomistaja, mutta maakaupasta on tehty esisopimus, jonka mukaan Mäntysaassa sijaitseva kaavamuutosalue siirtyy kiinteistön Haukanniemi 291-404-5-184 maanomistajan omistukseen, kun alueelle laadittava rantayleiskaavan muutos saa lainvoiman.

Kaavamuutosalue on kolmeosainen. Kaavamuutosalue sijaitsee Päijänteellä Haukkasalons länsiosassa, Koisalossa, ja Mäntysaassa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää Päijänteen rantayleiskaavassa Mäntysaaren itärannalle osoitetun loma-asuntoalueen (RA) kaksi rakennuspaikkaa Haukkasaloon.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.6.–3.7.2025 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kommentit Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan liitolta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Kaavaa varten on laadittu luontoselvitys ja Pirkanmaan maakuntamuseo on suorittanut alueella maastotarkastuksen arkeologisen selvitystarpeen arvioimiseksi. Kaava-alueella ei havaittu erityisiä luontoarvoja eikä arkeologisia kohteita. Kaava-alueen Haukkasalossa sijaitseva alue sijoittuu pääosin Haukkasalo–Koisalon valtakunnallisesti arvokkaalle kallioalueelle.

Haukkasalossa kaavamuutosalueella on voimassa Päijänteen rantayleiskaavan muutos vuodelta 2004. Mäntysaassa on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava vuodelta 1995. Alueella ei ole voimassa asemakaavoja.

Rakennusoikeuden mitoituksen lähtökohtana on voimassa oleva Päijänteen rantayleiskaava. Rakennusoikeuden siirto tarkoittaa, että kiinteistön Haukanniemen emätilan alueella on yhteensä 8 lomarakennuspaikkaa. Emätilan rantaviivan pituus on 929 metriä, joten yleiskaavan muutoksessa esitetty mitoitus on 8,6 rakennuspaikkaa/rantaviivakilometri.

Vastaavasti Mäntysaassa rakennusoikeuden siirto tarkoittaa, että kiinteistön Kassalan emätilan alueelle jää Päijänteen rantayleiskaavan alueelle 1 lomarakennuspaikka. Emätilan rantaviivan pituus Päijänteen rantayleiskaavan alueella on 542 metriä, joten yleiskaavan muutoksessa esitetty mitoitus on 1,8 rakennuspaikkaa/rantaviivakilometri.

Kaavaan on osoitettu kaksi loma-asuntoaluetta (RA), joille kummallekin on sallittu rakennettavaksi enintään 1 loma-asunto. Yhden rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella $e=0,05$. Rakennusoikeus on kuitenkin enintään 200 m². Tämän lisäksi saadaan rakentaa talousrakennuksia enintään 50 m². RA-alueilla loma-asunnon etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta

rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Yksi erillinen kerrosalaltaan enintään 25 kerrosalaneliömetrin suuruinen saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Kaavassa on annettu yleismääräys rakennusten sopeuttamisesta maisemaan. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään luonnonmaisemaan. Loma-asunnon sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota riittävän suojapuuston jäämiseen rantaviivan ja rakennusten väliin.

Mäntysaarta koskeva alue on osoitettu Päijänteen rantayleiskaavan mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on maisema- ja muita ympäristöarvoja (MU).

Valtakunnallisesti arvokkaaseen kallioalueeseen Haukkasalo–Koisalo kuuluvat alueet on huomioitu kaavamääräyksellä.

Yleiskaavan muutos mahdollistaa loma-asumisen toteuttamisen Haukkasaloon alueelle, jolla on jo nykyisin loma-asumista ja tieyhteys. Rantayleiskaavan muutoksessa osoitetut loma-asuntoalueet sijoittuvat maastonmuodoiltaan rakentamiseen hyvin soveltuville paikoille, jotka eivät vaadi erityistä maaston muokkaamista.

Rantayleiskaavan muutoksessa Mäntysaaren itäosaan muodostuu yhtenäinen rakentamaton alue. Rakennuspaikkojen siirtäminen luonnonympäristöltään ja maisemaltaan herkemältä alueelta jo rakennettuun ympäristöön säilyttää luonnonympäristöä ja maisemaa. Mäntysaarta on mahdollista käyttää jatkossa virkistykseen jokaisen oikeuksilla.

Kaavamuutoksella ei ole arvioitu olevan haitallisia vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon eikä valtakunnallisesti arvokkaan kallioalueen ominaisuuksiin.

Rantayleiskaavan muutos tarkoittaa, että Haukanniemen emätila on käyttänyt kaiken rakennusoikeutensa Päijänteen rantayleiskaavan alueella ja Kassalan emätilalla on jäljellä yksi toteuttamaton rantarakennuspaikka Mäntysaassa Päijänteen rantayleiskaavan alueella.

Kaavan valmisteluvaiheen osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämiseksi on suunniteltu,

1. että osallisille varataan tilaisuus esittää mielipide asettamalla kaavan valmisteluaineisto nähtäville 30 päivän ajaksi,
2. että kaavaluonnoksen nähtävilläolosta lähetetään kirjeitse tiedote maanomistajille ja kaava-alueeseen rajautuville maanomistajille,
3. ja että hankkeen kannalta oleellisilta viranomaistahoilta pyydetään lausunnot.

Kaavakartta määräyksineen, kaavaselostus ja kaavaselostuksen liitteet ovat erillisinä liitteinä.

Esittelijä	Va. kunnanjohtaja Sanna Luukkanen
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää, 1. että 15.9.2025 päivätty Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen valmisteluaineisto asetetaan AKL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, 2. että valmisteluaineiston nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeitse kaava-alueen maanomistajia ja kaava-alueeseen rajautuvia maanomistajia, 3. ja että kaavan valmisteluaineistosta pyydetään lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan liitolta.
Päätös	