Päijänteen rantaosayleiskaavan 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 Mäntysaaressa 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 Mäntysaaressa 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 Mäntysaaressa 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 herkemmältä 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 luontotyyppejä tai elinympäristöjä. Mäntysaaressa 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 § 272

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 Mäntysaaressa sijaitseva kaavamuutosalue siirtyy kiinteistön Haukanniemi 291-404-5-184 maanomistajan omistukseen, kun alueelle laadittava rantayleiskaavan muutos saa lainvoiman.

Kaavamuutosalue on kolmeosainen. Kaavamuutosalue sijaitsee Päijänteellä Haukkasalon länsiosassa, Koisalossa, ja Mäntysaaressa.

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. Mäntysaaressa 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 Mäntysaaressa 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 herkemmältä 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 Mäntysaaressa 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 Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 18.05.2026 § 100

Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen kaavaluonnos Haukanniemeen oli nähtävillä 26.11.2025–25.12.2025 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa kaavaluonnoksesta. Saatujen lausuntojen pohjalta kaavaluonnosta tarkistettiin seuraavasti:

• Lännenpuoleisen rakennuspaikan rajaa tarkistettiin siten, että järjestettiin kulkumahdollisuus M-alueen kautta rannan M-alueelle.
• Rakennusoikeuden määrän vaikutuksien arviointia kulttuuriympäristöön täydennettiin.
• Pohjakartan selkeyttä ja luettavuutta parannettiin.
• Maakuntakaavaote lisättiin kaavaselostukseen.
• Alinta suositeltua rakentamiskorkeutta koskeva kaavamääräys lisättiin kaavan yleismääräyksiin.

Lisäksi molempien rakennuspaikkojen rajoja tarkistettiin.

Maankäyttöjaosto on kokouksessaan 5.5.2026 päättänyt esittää kunnanhallitukselle, että 27.1.2026 päivätty Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen kaavaehdotus Haukanniemeen asetetaan AKL 65 § ja MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään MRA 28 §:n mukaisesti lausunto Lupa- ja valvontavirastolta ja Pirkanmaan liitolta.

Liitteenä on kaavaselostus sekä sen liitteet 1-3 ja 5.

Esittelijä Kunnanjohtaja Sami Ylipihlaja

Ehdotus Kunnanhallitus päättää maankäyttöjaoston ehdotuksen mukaisesti, että 27.1.2026 päivätty Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen kaavaehdotus Haukanniemeen asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Lupa- ja valvontavirastolta ja Pirkanmaan liitolta.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 5.10.2026 § 183

Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen kaavaehdotus Haukanniemeen oli nähtävillä 3.6.-3.7.2026 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto Lupa- ja valvontavirastolta. Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon perusteella kaava-aineistoa tarkistettiin seuraavasti:

- Kaavan vaikutusten arviointia täydennetiin Keski-Suomen maakuntakaavan kulttuuriympäristön vetovoima-alueen osalta.
- Kaavaselostukseen lisättiin kuvaus rakennetun kulttuuriympäristön arvoista ja omi-naispiirteistä sekä kuvaus kaavan vaikutusalueen rakennetusta ympäristöstä.
- Yleismääräys: “Rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luon-nonmukaisena” lisättiin kaavan yleismääräyksiin.
- Kaavaselostusta täydennettiin kuvauksella Päijänteen pintavesien tilasta suunnittelualueella.
- Kaavan vaikutusten arviointia täydennettiin arvioimalla rantarakentamisen ja muun alueiden käytön vaikutuksia pintavesien tilaan.
- Kaavaan lisättiin hulevesien käsittelyä ja imeyttämistä koskevat yleismääräykset, joissa kiinnitetään erityistä huomiota pintavesien suojeluun.
- Kaavaselostuksen kohtaan Kaavan toteutus lisättiin kuvaus suunnitellun tieyhteyden sijainnista.
- Kaavan vaikutusten arviointia täydennettiin arvioimalla kaavamuutoksen vaikutukset VL-1 –alueen käyttöön.
- Kaavan vaikutusten arviointia täydennettiin kaavan ilmastovaikutusten arvioinnilla.

Tehdyt tarkistukset eivät ole muuttaneet kaavaehdotusta olennaisesti. Kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Maankäyttöjaosto on päättänyt kokouksessaan 15.9.2026 esittää kunnanhallitukselle Haukanniemen alueella 18.8.2026 päivätyn

Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen viemistä kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaavakartta määräyksineen, kaavaselostus ja kaavaselostuksen liitteet ovat erillisinä liitteinä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Sami Ylipihlaja

Ehdotus

Kunnanhallitus päättää maankäyttöjaoston ehdotuksen mukaisesti esittää kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi 18.8.2026 päivätyn Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen Haukanniemen alueelle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanvaltuusto 9.11.2026
87/10.02.03/2025

Kaavakartta määräyksineen, kaavaselostus sekä kaavaselostuksen liitteet ovat liitteinä 2–7.

Ehdotus

Kunnanhallitus ehdottaa valtuustolle, että se hyväksyy 18.8.2026 päivätyn Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen Haukanniemen alueelle.

Päätös