

PADASJOEN KUNTA
VESIJAKO- JA SALMENTAUSTA JÄRVEN
Ranta-alueiden yleiskaava



SELOSTUS

Tämä kaavaselostus liittyy Padasjoen kunnanvaltuuston 3.7.2000 § 22 hyväksymiin Padasjoen Vesijako- ja Salmentaustanjärven ranta-alueiden osayleiskaavakarttaan sekä kaavamerkintöihin ja -määräyksiin. Osayleiskaavakartta on laadittu yksiosaisena mittakaavassa 1:10000.

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO	1
2. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA	1
2.1 YLEISTÄ	1
2.2 PADASJOEN RANTAYLEISKAAVAN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA	2
2.2.1 Työn aloitus ja tavoitekeskustelut	2
2.2.2 Luonnosvaihe.....	2
2.2.3 Kaavaehdotus.....	3
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA PERUSSELVITYKSET	3
3.1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS	3
3.2 PERUSTIETOJA SUUNNITTELUALUEESTA	3
3.3 SUUNNITTELUUTILANNE.....	4
3.3.1 Seutukaava	4
3.3.2 Yleiskaava	5
3.3.3 Rantakaavat ja rantakaavan tarpeellisuuspäätökset	5
3.3.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset	5
3.3.5 Rakennusjärjestys.....	5
3.3.6 Rakennuskiellot.....	5
3.3.7 Pohjakartta ja suunnitteluaineisto	5
4. MAANOMISTUS	6
5. VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT	6
6. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	6
6.1 KOKONAISRAKENNE	6
6.2 MAANKÄYTTÖ	6
6.2.1 Lomarakentaminen	6
6.2.2 Asuinrakentaminen ja tilakeskukset.....	7
6.3. PALVELUT	7
6.4 TIESTÖ.....	7
6.5 MAA- JA METSÄTALOUS.....	8
6.6 VIRKISTYSKÄYTTÖ	8
6.6.1 Veneily ja vesiretkeily.....	8
6.6.2 Metsästys ja kalastus	9
7. LUONNONYMPÄRISTÖ JA ERITYISPIIRTEET	9
7.1 LUONNONYMPÄRISTÖN YLEISPIIRTEET.....	9
7.2 MAAPERÄ JA RAKENNUSKELPOISUUS	9
7.3 POHJAVESIALUEET.....	9
7.4 RAUHOITUSKOhteET	9
7.5 KULTTUURIHISTORIALLISET KOhteET	9
7.6 PERINNEMAISEMA-ALUEET	11
7.7 MUINAISMUISTOKOhteET JA IRTOLÖYDÖT	11
8. LUONTO- JA MAISEMASELVITYS	11
8.1 YLEISTÄ	11
8.2 MAISEMA-ALUEIDEN KUVAUS	11
8.3 LUONNONYMPÄRISTÖN KUVAUS SEKÄ TAVOITTEET	13
9. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	16
10. SUUNNITTELUN JA TOTEUTUKSEN TAVOITTEET	16
10.1 YLEISET LÄHTÖKOHDAT	16
10.2 PÄÄTÖKSENTEON HELPOTTAMISEN TAVOITE	17
10.3 MAANOMISTAJIEN TASAPUOLISEN KOhteELUN TAVOITE	17

10.4 YLEISTEN TARPEIDEN HUOMIOIMISEN TAVOITE	17
10.5 LUONTO- JA MAISEMATAVOITTEET	18
10.6 ERI MAANKÄYTTÖMUOTOJEN TAVOITTEET	18
10.6.1 Loma- ja asuinrakentaminen	18
10.6.2 Matkailualueet	19
10.6.3 Virkistysalueet	19
10.6.4 Erityis- ja suojelualueet	19
10.6.5 Maa- ja metsätalousalueet	20
11. SUUNNITTELU- JA MITOITUSPERIAATTEET	20
11.1 SUUNNITTELUKUPERIAATTEET	20
11.1.1 Kantatilaperiaate	20
11.1.2 Muunnettu rantaviiva ja rakennettavuustekijät	21
11.1.3 Rantakaavojen alueet	21
11.1.4 Saman maanomistajan kiinteistöt ja rakennusoikeuden siirtäminen	21
11.1.5 Rakennetut rakennuspaikat	22
11.1.6 Muita peruseriaatteita	22
12. MITOITUSMENETELMÄ JA MITOITUSVYÖHYKKEET	22
12.1 MITOITUKSEN YLEISET LÄHTÖKOHDAT	22
12.2. VESIJAON- JA SALMENTAUSTANJÄRVIEN MITOITUSLASKENNAN SOVELLUS	23
12.2.1 Suunnittelualueen erityispiirteet	23
12.2.2 Tavoitteiden ja mitoitusperusteiden käsittely	23
12.2.3 Mitoitusmenetelmä	23
12.2.4 Suunnittelu- ja mitoitusvyöhykkeet	24
13. RANTAYLEISKAAVAN YLEISPERUSTELU- JA KUVAUS	26
14. RANTAOSAYLEISKAAVAN MITOITUS	28
14.1 YLEISTÄ	28
14.2 KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS	28
14.3 MITOITUS OSA-ALUEITTAIN	30
15. RAKENTAMISEN ALUEET	42
15.1 KOKONAISRAKENNE	42
15.2 LOMARAKENTAMISEN ALUEET	43
15.3 ASUINRAKENTAMISEN ALUEET	44
15.4 MATKAILUA PALVELEVIA RAKENNUSTEN ALUEET	45
15.5 JULKISEN PALVELUN JA HALLINNON ALUE	46
15.6 LIIKENNEALUEET	46
15.6.1 Maaliikenne	46
15.6.2 Vesiliikenne	46
15.7 ERITYISALUEET	47
16. RAKENTAMISEN ULKOPUOLELLE JÄÄVÄT ALUEET	48
16.1 MAA- JA METSÄTALOUSALUEET	48
16.2 VIRKISTYSALUEET	48
17. LUONNONYMPÄRISTÖ	48
18. ERITYISPIIRTEET JA SUOJELUKOhteet	49
19. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	49
20. SOVELTAMINEN JA SUOSITUKSET	50
21. TOTEUTTAMINEN	50
21.1 OIKEUSVAIKUTUKSET	50
21.2 TOTEUTTAMINEN	50
22. RANTAYLEISKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	50

22.1 LUONNONYMPÄRISTÖ JA MAISEMA	50
22.1.1 Osa-alue A	51
22.1.2 Osa-alue B	52
22.1.3 Osa-alue C	53
22.1.4 Osa-alue D	54
22.1.5 Osa-alue E	54
22.1.6 Osa-alue F	55
22.1.7 Osa-alue G	56
22.1.8 Osa-alue H	57
22.1.9 Osa-alue I	57
22.1.10 Osa-alue J	58
22.1.11 Osa-alue K	59
22.2 KULTTUURI- JA PERINNEMAISEMAT	60
22.3 YLEISET TARPEET	60
22.4 SOSIAALISET VAIKUTUKSET	61
22.5 TALOUDELLISET VAIKUTUKSET	61
23. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN TOTEUTUMINEN	61
24. SUUNNITTELUVAIHEET	62

LIITTEET

1. JOHDANTO

Tämän työn tarkoituksena on laatia Padasjoen kuntaan Vesijako järven ja Salmentaustanjärven 200-300 m leveälle ranta-alueelle oikeusvaikutteinen rantayleiskaava.

Järvet ovat yhteydessä toisiinsa ja muodostavat vesistöltään, maisemaltaan ja ympäristöolosuhteiltaan yhtenäisen alueen, jolla suunnitelmaratkaisujen tulisi pohjautua yhdenmukaisesti peruseräpäätöksiin.

Rantayleiskaava laaditaan 1.1.2000 voimaantulevan maankäyttö- ja rakennuslain säädösten mukaisena.

Työn päätavoite

Vesijako järven ja Salmentaustanjärven rantayleiskaavoituksen päätavoitteena on muodostaa alueesta suunnitelmallinen kokonaisuus, jossa selvitetään maanomistajien maankäyttötavoitteet, lähiasukkaat sekä alueen muu virkistysarvo. Kaavalla määritetään rakentamisen määrä ja sijoittuminen. Mitoitusta ja rakennusoikeutta laskettaessa huomioidaan maanomistajien tasavertainen kohtelu.

Rantayleiskaavan yhteydessä selvitetään alueen luonto- ja maisema-arvot sekä rakennetun ympäristön arvot niin, että niitä kaavoituksen keinoin tarvittaessa suojellaan. Ympäristönsuojelun ja -hoidon näkökohdat otetaan kattavasti huomioon.

Elinkeinojen, vapaa-ajan palvelujen ja alueiden muun toiminnan kehittäminen ovat myös suunnittelun tärkeitä osia, kuten myös vesistön käyttö, vesistönsuojelu, hajakuormitustekijät sekä maatalouden ympäristökysymykset.

2. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

2.1 Yleistä

Suunnittelun eri vaiheissa pyritään siihen, että kaikilla kaavan osallisilla on oltava mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Osallistumiseen annetaan mahdollisuus jo kaavoituksen alkuvaiheessa, jotta osallistumisella olisi todellista vaikutusta kaavoituksen lopputulokseen.

Osallistumismahdollisuuksia suunniteltaessa on otettu huomioon mm. kaava-alueen laajuus ja sen liittyminen ympäristöön. Tutkitaan siis myös millaiset ovat kaava-alueen lähiympäristön maanomistajien, yrittäjien ym. osallisten tarpeet vaikuttaa kaavan sisältöön.

Osallistumissuunnitelmaa muutetaan, mikäli työn edetessä sellaista tarvetta ilmenee.

Osallistumismahdollisuudet on sovitettu yhteen käytettävän suunnittelumenetelmän ja todennäköisten vaihtoehtoisten ratkaisumallien pohjalta.

Osallistumisen yhteydessä tarkastellaan kaavahanketta mm. luonnonarvojen sekä taloudellisten, liikenteellisten, kulttuurillisten ja sosiaalisten vaikutusten osalta.

Osalliset on valittu oletetun vaikutustarpeen mukaan mm. seuraavista ryhmistä: maanomistajat, asukkaat, yrittäjät ja yritykset, työntekijät, kunnan hallintokunnat, viranomaiset, yhdistykset ja yhteisöt, naapurikunnat jne. Osallinen on määritelty laissa seuraavasti: maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (62 §).

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisen keinot ovat mm. lehti-ilmoitukset, lehtikirjoitukset, kirjeet, yleisötilaisuudet, kaavoittajan vastaanotot, "avoimet ovet", kyselyt, yhteistyöryhmät, seminaarit, käsittelyt luottamuselimissä, viralliset kuulemiset, suunnitteluaineiston jakelu jne.

2.2 Padasjoen rantayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2.2.1 Työn aloitus ja tavoitekeskustelut

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitetaan kuntalaisille kuulutuksella, lehtikirjoituksella ja yleisötilaisuudella. Alueen maanomistajille lähetetään kutsukirje yleisötilaisuuteen, jossa selostetaan työn pääpiirteitä. Kuntalaisille varataan mahdollisuus kahdenkeskisiin keskusteluihin kaavoittajan kanssa. Mielenpitoa voi ilmaista joko suullisesti tai kirjallisesti. Maanomistajilla ja muilla asiasta kiinnostuneilla on myös mahdollisuus neuvotella kaavasta kaavan laatijan toimistossa Hämeenlinnassa.

Viranomaisille järjestetään tavoitekeskustelu yleiskaavatyön alkuvaiheessa.

Luottamusmiehiä kuullaan mm. rantayleiskaavatoimikunnan välityksellä. Tavoitteet käsitellään ympäristölautakunnassa, kunnanhallituksessa ja -valtuustossa.

Muille osapuolille (sähkön toimittaja, puutavarayhtiöt, kyläyhdistykset ja kalastuskunnat) lähetetään kirje, jossa pyydetään perustietoja ja samalla kysytään tämän alueen suunnittelussa huomioon otettavia tavoitteita.

Alueen ulkopuolisia maanomistajia ja asukkaita kuullaan lähinnä yleisötilaisuuksissa. Heiltä odotetaan kannanottoja erityisesti vene- ja uimapaikkojen tarpeen osalta.

Osallistumisen yhteydessä esitetyjä tavoitteita tarkastellaan mm. luonnonarvojen, yritystoiminnan sekä taloudellisten, liikenteellisten, kulttuurillisten ja sosiaalisten vaikutusten osalta.

2.2.2 Luonnosvaihe

Luonnos esitellään kuntalaisille yleisötilaisuudessa. Tilaisuudessa on yleiskeskustelun lisäksi mahdollisuus kahdenkeskisiin keskusteluihin kaavoittajan kanssa. Tilaisuudesta tiedotetaan kuulutuksella, lehtikirjoituksella sekä alueen maanomistajille lähetettävällä kirjeellä.

Kaavoittaja on kuntalaisten tavattavissa toimistossaan Hämeenlinnassa ja ennalta ilmoitettavana ajankohtana Padasjoen kunnantalolla.

Kaavaluonnos pidetään nähtävillä kunnassa kuukauden ajan. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kirjallisesti nähtävillä oloajan kuluessa.

Luonnoksesta neuvotellaan viranomaisten (tielaitos, Päijät-Hämeen liitto, Hämeen ympäristökeskus, museovirasto) edustajien kanssa. Aineisto lähetetään heille etukäteen tutustumista varten.

Kaavaluonnoksesta esitetyt kommentit tarkastellaan mm. luonnonarvojen, yritystoiminnan sekä taloudellisten, liikenteellisten, kulttuurillisten ja sosiaalisten vaikutusten osalta.

2.2.3 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella ja lehtikirjoituksella. Osallisilla on mahdollisuus keskustella kaavan laatijan kanssa puhelimitse tai kaavan laatijan toimistossa. Kaavan laatija on kuntalaisten tavattavissa etukäteen ilmoitettavana ajankohtana Padasjoen kunnantöimistössä. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä kaavasta muistutuksena nähtävillä oloajan kuluessa. Niille muistuttajille, jotka sitä ovat kirjallisesti pyytäneet, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Muistutuksia käsiteltäessä tarkastellaan kaavahanketta mm. luonnonarvojen, yritystoiminnan sekä taloudellisten, liikenteellisten, kulttuurillisten ja sosiaalisten vaikutusten osalta. Lausuntojen ja muistutusten käsittelyvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

Viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta ja naapurikunnilta pyydetään lausunnot.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA PERUSSELVITYKSET

3.1 Suunnittelualueen sijainti ja rajaus

Vesijaon- ja Salmentaustanjärvi sijaitsevat Padasjoen kunnan luoteisosassa Vesijaon ja Kasiniemen kylien alueella. Padasjoen keskustaajamaan on etäisyyttä noin 20 km.

Rantayleiskaavalla suunnitellaan ranta-alueen maankäyttö keskimäärin 200-300 metrin etäisyydeltä rannasta. Suunnitteluvyöhyke voi kuitenkin poiketa em. metrimäärästä maasto-olosuhteiden ja ranta-alueen luonteen perusteella.

Likimääräinen aluerajaus ja yleissijainti LIITE 1

3.2 Perustietoja suunnittelualueesta

Suunnittelualueen mantereen rantaviivan pituus on 60,3 km. Saarien ja luotojen Yhteenlaskettu rantaviiva on 27 km. Suunniteltava kokonaisrantaviiva on 87,3 km. Vesijakojärven ja Salmentaustanjärven yhteinen vesipinta-ala on 1665 ha. Seuraavassa taulukossa on esitetty Vesijaon ja Salmentaustanjärven saarien ja luotojen lukumäärä ja rantaviivan pituus.

Saaren koko	Lukumäärä (kpl)	Rantaviivan pituus yht. (km)
alle 1 ha	98	10,5
1-5 ha	7	5,4
5-10 ha	3	4,5
yli 10 ha	1	6,6

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Seutukaava

Padasjoen kunta kuuluu Päijät-Hämeen liiton seutukaavan alueeseen. Päijät-Hämeessä on voimassa 8.3.1999 vahvistettu seutukaava.

Vesijakojärven etelärannalla Vesijaon kylässä on maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on kulttuuri- tai luonnonmaisemaan liittyviä arvoja (**MY**).

Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousalueita, joihin liittyy erityisiä kulttuuri- tai luonnonympäristöarvoja.

Suunnittelussa tulisi kiinnittää erityistä huomiota alueen maisemapiirteisiin, kulttuuriperintöön sekä geologisiin ja ekologisiin ominaisuuksiin.

Alueelle ei tulisi suunnitella mittavaa maa-ainesten ottoa. Suunnittelussa tulisi turvata alueen peltojen säilyminen avoimina ja maatalouskäytössä. Rakennuspaikkoja ei maa- ja metsätalouden tarvetta lukuun ottamatta tulisi sijoittaa yhtenäisille peltoalueille. Loma-asutusta ei tulisi suunnitella luonnon- tai maisemasuojelun kannalta tärkeisiin paikkoihin eikä yleiseen virkistyskäyttöön erityisen hyvin soveltuville rannoille.

Alueet ovat maatalousalueita, jotka on luokiteltu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviksi kulttuurihistoriallisiksi tai maisemaluokonnaisuuksiksi. Alueen rakennuskannassa on merkittäviä rakennusperinnettä edustavia rakennuksia, alueella on maisemallisesti merkittäviä peltoaukeita tai luonnon-maisemia ja alueen kulttuurihistoria on edustava.

Alueen maisema- ja kulttuuriarvoja vaalitaan estämällä metsien laajat avohakkuut ja reunavyöhykkeiden tuhoutuminen, peltojen metsittäminen, rakennuskannan rappeutuminen sekä ohjaamalla rakentamista rakennustapaohjein.

Palsan myllyn alueella on kulttuurihistoriallisen alueen rajausta (**ku**). Osa-aluemerkinnällä osoitetaan haja-asutusalueille sijoittuvat kulttuurihistorian kannalta merkittävät alueet, joilla on seudullista merkitystä.

Alueet ovat maatalousalueita, jotka on luokiteltu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviksi kulttuurihistoriallisiksi aluekokonaisuuksiksi. Alueen rakennuskannassa on merkittäviä rakennusperinnettä edustavia rakennuksia ja alueella on maisemallisesti merkittäviä peltoaukeita sekä alueen kulttuurihistoria on edustava.

Järvellä on etelä-pohjoissuuntainen melontareitti (**m**), jolla osoitetaan melontaan soveltuvia reittejä. Reitti kulkee myös itään päin Salmentaustanjärven, Tohtainjärven, Myllyjärven, Miestämän ja Yläjärven kautta Päijänteelle.

Melontareitit on suunniteltu ja toteutettu kokonaissuunnitelmaan perustuen ympäristölle haittaa tuottamattomille alueille luonnon erityiset suojelutarpeet huomioon ottaen.

Reittien varrelle on toteutettu tarpeelliset rantautumispaikat, jätehuolto ja siirtomahdollisuudet estepaikoilla.

Ote Päijät-Hämeen seutukaavasta LIITE 2

3.3.2 Yleiskaava

Padasjoen kunnan Päijänteen ranta-alueille on laadittu rantaosayleiskaava joka on alistettu vahvistettavaksi kesäkuussa 1998.

Vesijaon- ja Salmentaustanjärvelle ei ole laadittu yleiskaavaa.

3.3.3 Rantakaavat ja rantakaavan tarpeellisuuspäätökset

Suunnittelualueella sijaitsee yksi vahvistettu rantakaava (Hämeen lääninhallitus 4.2.1987). Rantakaava-alue sijaitsee Salmentaustanjärven pohjoisrannalla. Rantakaavaan kuuluu alueita myös suunnittelualueen ulkopuolella Tohtainjärven ja Sumperinjoen ranta-alueilla.

Vesijaon Isosaareen ja Hevonleukasaareen on vireillä rantakaavan laatiminen. Pohjoisosassa suunnittelualue rajoittuu vuonna 1994 vahvistettuun rantakaavaan

Rantakaavan tarpeellisuuspäätös on annettu Vesijaon eteläosaan Palsanlahden ja Pihkanlahden alueelle sekä Salmentaustanjärven etelä- ja itäosaan. *Suunnittelutilanne LIITE 3*

3.3.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Vesijaon kylä on mukana Hämeen ympäristökeskuksen keväällä 1999 julkaisemassa kyläympäristöohjelmassa. Selvityksessä on todettu Vesijaon järven osalta mm. että rantojen kaavoituksessa tulisi huomioida järviluonnon herkkyys ja sietokyky, jotta Vesijaon erinomainen virkistysarvo ja veden laatu säilyisivät myös tulevaisuudessa.

Edelleen todetaan, että loma-asutuksen suunnittelussa on huomioitava vapaan rannan riittävyys ja väljyys. Muita toimintoja suunniteltaessa on otettava huomioon loma-asukkaiden arvostama ympäristön muuttumattomuus.

3.3.5 Rakennusjärjestys

Padasjoen kunnan rakennusjärjestys on vahvistettu kunnanvaltuuston päätöksellä 13.6.1991.

3.3.6 Rakennuskiellot

Suunnittelualueen rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 mom:n mukaisesti rakennusta (rakennuskielto) ilman ranta-asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

3.3.7 Pohjakartta ja suunnitteluaineisto

Rantayleiskaavan pohjakarttana käytetään numeerista maastokarttaa. Kiinteistöjaon osalta käytetään numeerista kiinteistörajakarttaa. Yleiskaavakartta laaditaan kartastokoordinaattijärjestelmässä mittakaavaan 1:10000.

Suunnittelussa hyödynnetään maastotietokanta-aineistoa sekä kunnan rakennusvalvonnan numeerista rakennuslupa- ja omistajarekisteriä. Suunnit-

telualue viistokuvataan ja kuva-aineistoa käytetään numeerisessa muodossa suunnittelun tukena.

4. MAANOMISTUS

Rantayleiskaava-alue on lähes kokonaan yksityisten maanomistajien omistuksessa. Rantaan rajoittuvia kiinteistöjä on noin 320 kpl. Valtion omistamalla ranta-alueella Salmentaustanjärven itärannalla toimii Metsäntutkimuslaitoksen yksikkö. Valtion omistama alue on esitetty *Perusselvityskartalla* LIITE 4

5. VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

Koko Padasjoen kunnan väestön määrä 4028 henkilöä. Tilastokeskuksen tietojen mukaan vuonna 1995 Vesijaon kylässä oli 174 ja Kasiniemen kylässä 150 vakituista asukasta. Voidaan arvioida, että suunnittelualueella pysyvää väestöä on 80 henkilöä.

Kesäkuukausina alueen väestömäärä lisääntyy moninkertaiseksi noin 450:n alueelle tulevan kesäasukkaan myötä. Kesäasukkaita voidaankin pitää hyvin merkittävänä väestöosana alueen elinvoimaisuuden kannalta. Pääosa loma-asukkaista tulee pääkaupunkiseudulta sekä Lahden seudulta. Suunnittelualueen pääasiallinen elinkeino on maa- ja metsätalous. Perinteisen maatilatalouden sivuelinkeinoina harjoitetaan pienessä määriin kasvitarhaviiljelyä, taimituotantoa ja tuotteiden suoramyyntiä. Alueella toimivat majoituspalveluja ja maatilamatkailua tarjoavat yritykset työllistävät muutamia henkilöitä erityisesti kesäaikaan.

6. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

6.1 Kokonaisrakenne

Suunnittelualueen rakennuskanta muodostuu pääosin perinteisestä omarantaista lomarakentamista. Paikoitellen on jo syntynyt voimakkaita lomarakentamisen tihentymiä. Pysyvä asutus on sijoittunut hajanaisesti ympäri suunnittelualueita, eikä taaja-asutuksen tyyppistä asuinrakentamista ole syntynyt. Osa asuinrakennuksista on mautilojen talouskeskuksia. Alueen muu rakentaminen on pääasiassa maa- ja metsätaloutta palvelevaa rakentamista. *Perusselvityskartta* LIITE 5

6.2 Maankäyttö

6.2.1 Lomarakentaminen

Suunnittelualueella sijaitsee noin 230 rakennettua lomarakennusta. Voimakkaimmin loma-asutus on keskittynyt Hakiansalmen pohjoisrannalle, Vesijaon koillisrannalle Suullisensaaresta pohjoiseen, Rasilahden alueelle Vesijaon luoteis- ja länsiosaan sekä Pihkalahden ja Kirjasniemen alueelle Vesijaon eteläosaan. Pääosin lomarakennukset sijaitsevat omarantaisella rakennuspaikalla.

Lomarakentaminen on alkanut Vesijaon järvellä 1950-luvulla. Laajempi loma-asutuksen leviäminen alueelle ajoittuu

1960 – 1970- luvuille ja on jatkunut tasaisena aina nykypäivään saakka. *Perusselvityskartta LIITE 5*

6.2.2 Asuinrakentaminen ja tilakeskukset

Rantayleiskaava-alueelle on 28 rakennettuna asuinrakennusta. Muutama asuinrakennuksista on mautilojen talouskeskuksia. Erityisiä pysyvän asu- tuksen keskittymiä alueella ei ole, vaan asuinrakennukset ovat hajallaan ympäri suunnittelualuetta.

6.3. Palvelut

Vesijaon kylällä toimii Vesijaon ala-aste. Lukukaudella 1998-99 koulu toimi kaksiohjelmaisena ja oppilaita oli 21. Kirjastoauto pysähtyy Vesijaon kou- lulla kerran viikossa.

Kasiniemen kylän puolella toimii kesäisin kyläkauppa ja lisäksi alueella lii- kennöi kauppa-autot Arrakoskelta ja Rautajärveltä kahdesti viikossa. Vesi- jaon kylällä toimii taksiryitys.

Alueella toimii joitakin matkailu- ja majoituspalveluja tarjoavia yrittäjiä. Ve- sijaon itärannalla sijaitsee Apajaisniemen Täyshoitola, joka tosin ei ole tällä hetkellä aktiivista toiminnassa. Valmiudet matkailutoiminnan harjoittamiseen ovat kuitenkin olemassa. Apajaisniemestä pohjoiseen sijaitsee Lomasata- ma Osmo Soukkio, joka harjoittaa mökkien vuokraustoimintaa. Vesijaon eteläosassa Perttu ja Pirjo Aholan tilalla on kolme vuokramökkiä. Mökkien vuokraustoiminnan ja viljanviljelyn lisäksi he harjoittavat kesäisin vihannes- ten, juureksien ja mansikan suoramyyntiä tilan myyntipisteestä. Läheisellä Vesijaon länsipuolella sijaitsevan Parlammen rannalla toimii Lomakeskus Te- laranta, joka harjoittaa lomamökkien vuokrausta ja ylläpitää asuntovaunu- aluetta.

Myllyn ja sahan historiaan pääsee tutustumaan Palsan Myllymuseolla. Mu- seolla toimii myös kesäisin kahvila.

6.4 Tiestö

Suunnittelualueelle vaikuttavat pääliikenneväylät ovat valtatie 24 ja kantatie 53. Kantatie 53 on etelän suuntaisen liikenteen alueellinen pääliikenne- väylä. Valtatie 24 toimii seudullisena pääväylänä pohjoisen ja Lahden suunnasta.

Varsinaisesti suunnittelualueella sijaitsevat tärkeimmät tieyhteydet ovat tie- laitoksen luokituksen mukaan yhdysteitä.

Vesijaon järven eteläosassa kulkee tie nro 3200 alkaen kantatieltä 53 jatku- en Porasan kylän ja Luopioisten kirkonkylän suuntaan. Padasjoen osoite- järjestelmässä tie nro 3200 on Vesijaon kylän kohdalla Vesijaonraitti ja Pal- san myllyltä eteenpäin Porasantie. Tie nro 3200 on etelän suuntaisen liikenteen tärkein liikenneväylä.

Järven pohjoispuolella kulkee tie nro 3202(Kasiniemenraitti). Lännen suun- taan tietä pääsee Luopioisiin ja kuhmalahdelle, idän suuntaan Padasjoelle ja Kuhmoisiin. Pienempi yhdystie nro 14177 (Palsantie) kulkee Vesijaon järven länsipuolella yhdistäen tiet 3200 ja 3202.

Vesijaon- ja Salmentaustanjärven itäpuolella kiemurtelee tie nro 14179 (Romontie), haarautuen tieksi nro 14178 (Aavikkotie).

Yhdystiet muodostavat rengasmaisen tieverkon suunnittelualueen ympärille. Pienemmät yksityistiet lähtevät kampamaisesti kohtisuorasti rantaa kohden jakautuen edelleen rakennuspaikoille meneviksi teiksi täydentäen alueen maaliikenneverkon.

6.5 Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueen ranta-alueesta pääosa on maa- ja metsätalousaluetta. Alueen merkittävin viljelysalue kuuluu Vesijaon kylän vanhaan yhtenäiseen maisemaltaan arvokkaaseen pelto-alueeseen. Muut viljelyskäytössä olevat suurimmat ehyet peltoalueet sijaitsevat Kasiniemessä, Virranpajun, Satamaniemen, Apajaisen, Suullisen - Lahdentaustan, Kainiemen ja Kirkkoportin alueilla. Kokonaisuutena laajoja rantaan ulottuvia peltoalueita on suhteellisen vähän.

Metsätalouden harjoittaminen ranta-alueella on ollut varsin hyvin maisema-arvoja huomioivaa. Alueella on kohtalaisen paljon lähes luonnontilaisia metsäalueita, eikä laajoja avohakkuuta ole ulotettu rantaan saakka. Ranta-alueen metsät ovat monin paikoin hyvän puuntuottoarvon takia taloudellisesti merkittäviä monelle maatalous- ja metsätalolle.

6.6 Virkistyskäyttö

Vesijaon kylässä Sepänniemessä on kylän yhteinen uimaranta, joka on järven kauneinta rantamaisemaa melko jyrkkärinteisellä niemellä. Maisema-arvojen lisäksi niemialue on kasvilajistoltaan arvokas.

Vesijako- ja Salmentaustanjärven virkistysarvo perustuu lähinnä itse vesistöön, mutta ranta-alueet luonto- ja maisema-arvoineen tarjoavat myös erinomaisia mahdollisuuksia jokamiehenoikeudella tapahtuvaan liikkumiseen ja retkeilyyn sekä myös hyötyliikuntaan marjastuksen ja sienestyksen merkeissä. Varsinaisesti rakennettua polkuverkostoa tai perustettuja virkistysalueita alueella ei ole. Läheinen Vesijaon valtionpuisto tarjoaa laajempia virkistäytymismahdollisuuksia. Salmentaustanjärveltä Metsäntutkimuslaitoksen alueelta on maastoon merkitty polkuyhteys Valtionpuiston alueelle.

Vesijaon järvellä on jonkin verran alueen ihmisten käyttämiä nuotiopaikkoja sekä uimarantoja. Nämä ovat syntyneet aikojen kuluessa luontaisesti sopiviin ja usein maisemallisesti hienoihin paikkoihin, kuten kallioisiin saariin ja niemiin.

6.6.1 Veneily ja vesiretkeily

Vesijako- ja Salmentaustanjärvi tarjoavat veneilyyn ja muuhun vesillä liikkumiseen erinomaiset mahdollisuudet. Järviltä on erinomaiset vesistöyhteydet pohjoiseen Vehkajärvelle ja idän suuntaan aina Päijänteelle saakka. Etelään suuntautuvana vesireittinä toimii Suomenjoki. Vesijaon- ja Salmentaustanjärvet kuuluvat vesistöreitteihin, joka on erityisesti melojien suosiossa.

Järvet kuuluvat myös osana suunnitteilla olevaan koko Padasjoen aluetta käsittävään vesireittiin, joka kulkee Päijänteeltä Vesijaon ja Salmentaustanjärven, Vehkajärven ja Lummenejärven kautta takaisin Päijänteelle Padasjoen satamaan.

6.6.2 Metsästys ja kalastus

Vesijakojärvi jakaantuu 20 jakokuntaan. Vesialue on jakokuntiin kuuluvien tilojen yhteisesti omistamaa. Vesijaon kalastuskunta hoitaa järven kalakan-
taa istutuksin. Myös kalastuksen valvonta kuuluu kalastuskunnan tehtäviin.
Vesijakojärveen on kalaistutuksien lisäksi pyritty elvyttämään kotimaista ra-
pukantaa.

Ammattimaisesti elinkeinona kalastusta harjoittavia yrittäjiä Vesijaon- ja
Salmentaustanjärvillä ei ole. Kalastusta harjoitetaan virkistyskalastuksena
kotitarvekäyttöön. Suurimmat kalavaleet päästään kertomaan runsaista
muikkusaaliista. Muita tärkeitä saaliskaloja ovat hauki, ahven, lahna, järvi-
taimen sekä nykyisin myös kuha.

Alueella toimiva metsästysseura on Vesijaon Erämiehet ry. Metsästysseura
on vaikuttanut suunnittelualueen järvien linnuston olosuhteisiin mm. raken-
tamalla runsaasti telkille pesäpönttöjä. Toinen linnuston kannalta tärkeä
toimintamuoto on vahinkoeläinten, kuten minkkien pyynti- ja metsästys.
Järvien ranta-alueet tarjoavat riistan kannalta monimuotoisia ja reheviä
elinympäristöjä ja niiden metsästyksellinen virkistysarvo on huomattava.

7. LUONNONYMPÄRISTÖ JA ERITYISPIIRTEET

7.1 Luonnonympäristön yleispiirteet

Suunnittelualueen luonnonympäristöä hallitsevat maastoltaan monimuotoi-
set havupuuvallaiset metsäalueet. Paikoin jyrkkäpiirteistenkin mäkien ja
kumpareiden välissä on pienialaisia suolämpäreitä ja pieniä peltoalueita.
Pienipiirteisyys on leimaa-antavaa alueen maastolle. Laajoja ranta-alueelle
ulottuvia suoalueita ei ole. Huomattavia etelä-pohjoissuuntaisia harjumaisia
alueita ovat Puuksamenniemi Vesijaon pohjoisosassa, Käiniemi kaakkois-
osassa sekä Romonharju itärannan keskiosassa.

7.2 Maaperä ja rakennuskelpoisuus

Vesijaon- ja Salmentaustanjärven ranta-alueet ovat pääosin hyvin raken-
nuskelpoisia. Joidenkin lahdenpohjukoiden ranta on matalaa ja peh-
meäpohjaista ja pienialaiset suorannat ovat rakentamiseen keltottomia.
Muutamissa kohdin rannan jyrkkyys tekee rannasta rakentamiskelvottoman.
Näilläkin alueilla rakentaminen on takamaastossa yleensä mahdollista.

7.3 Pohjavesialueet

Päijät-Hämeen vesiensuojeluohjelman mukaan rantayleiskaava-alueella
sijaitsee Vesijaon kylässä II luokan pohjavesialue ja Romonharjulla sekä
Ilomäessä on III luokan pohjavesialueet. *Pohjavesialueet YMPÄRISTÖTIE-
TOKARTTA LIITE 5*

7.4 Rauhoituskohteet

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelulain nojalla rauhoittuja alueita
tai kohteita.

7.5 Kulttuurihistorialliset kohteet

Rakennussuojelun ja rakennetun kulttuuriympäristön

osalta voidaan alustavina lähtökohtina yleiskaavan työstämisessä käyttää Päijät-Hämeen seutukaavaliiton Lauri Putkosen laatimaa julkaisua Päijät-Hämeen kulttuurihistorialliset kohteet (A14 1984) sekä Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisua 16 Rakennettu kulttuuriympäristö.

Vesijaon kylä on mukana Hämeen ympäristökeskuksen keväällä 1999 julkaisemassa kyläympäristöohjelmassa. Kyläympäristöohjelmassa on inventoitu yhtenä osana myös Vesijaon kylän kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

1. Palsan saha ja mylly.

Vesijaon kylässä on ollut mylly Palsanojan varrella jo viime vuosisadan alusta. Nykyisellään mylly ja saha antavat elävän kuvan muinaisesta myllykulttuurista kosken kuohuineen ja viehättävine ympäristöineen. Myllyn vieressä on pieni silta ja istutuksia. Myllyä vastapäätä on myllypirtti ja vanha venetalas sillan kupeessa.

Vesijaon kylä ja kulttuurimaisema.

Vesijaon eli Vesijakaan kylä mainitaan ensi kerran vuonna 1464. Uuden ajan alussa kylässä oli 11 taloa, mikä osoittaa asutuksen tuolloin olleen jo pitkään vakiintunutta.

Kylässä on kauniin kulttuurimaiseman ympäröimänä säilynyt lukuisia vanhoja tilakeskuksia, joista muutama sijoittuu rantayleiskaava-alueelle tai alueen välittömään läheisyyteen.

2. Hokan tilan päärakennus on 1800- luvun loppupuolelta.

3. Skytän kartanon maita ulottuu suunnittelualueelle.

Vanha säteri esiintyy jo 1500-luvun asiakirjoissa. Nykyinen päärakennus on rakennettu klassistiseen tyyliin 1928 rakennusmestari Niemen piirustusten mukaan. Kivinen karjarakennus vuodelta 1876 on poikkeuksellisen edustava. Rakennusryhmään kuuluu lisäksi vanha aittarivi. Pihaan johtaa koivukuja.

4. Jussilan pitkä päärakennus on vuodelta 1888. Kivinavetta on 1800- luvun lopulta.

Vesijaon- ja Salmentaustanjärvien lomarakentaminen on alkanut 1950- luvulla. Rakennusvalvonnan tiedossa ei ole tätä vanhempaa lomarakentamista. Voimakkaammin lomarakentaminen on kuitenkin yleistynyt vasta 1960- luvun loppupuolella. Suunnittelualueella sijaitsevat muutamat asuinrakennuspaikat ja maatilojen tilakeskusten alueet ovat syntyneet pääosin 1950- ja 1960- luvuilla. Muutamien tilakeskusten alueella on tätä vanhempaa rakennuskantaa.

Em. kulttuurihistoriallisten arvojen selvitysten on Padasjoen kunnassa katsottu olevan riittävän kattavia suunnittelun perustaksi ja rakennetun ympäristön arvojen huomioimiseksi. Alueen olevaan lomarakennuskantaan ei rakentamisajankohtien perusteella voida katsoa sisältyvän tarvetta kaavalliseen erityishuomointiin.

Kulttuurihistorialliset kohteet on esitetty YMPÄRISTÖTIETOKARTALLA LIITE 5.

7.6 Perinnemaisema-alueet

Suunnittelualueella ei ole perinnemaisema-alueita. Vesijaon kylältä ranta-alueen läheisyydestä löytyy joitakin perinnemaisemiksi luokiteltuja kohteita mm. Jussilan, Iittalan ja Skytän tilojen alueilla.

7.7 Muinaismuistokohteet ja irtolöydöt

Rantayleiskaava-alueella, Kainiemen etelärannalla on laaja Isohiekkan kivikautinen asuinpaikka. Vuonna 1971 inventoinnissa löytynyt kohde on rantatörmällä ja käsittää runsaan 400 m pituisen ja 10-100 m levyisen ranta-kaistan. Alueen itäosassa on mökkiasutusta jonka vuoksi muinaisjäännös on siellä vaurioitunut, länsiosa on käytettävissä olevien tietojen mukaan rakentamatonta.

Vesijakojärven ympäristöstä ei kivikautisen asuinpaikan lisäksi tunneta muita kohteita. Padasjoen arkeologinen inventointi on kuitenkin vuodelta 1971 eikä tietojen taso vastaa nykyisiä vaatimuksia. Museovirasto katsoo, että kaava-alueella tulisi yleiskaavatyön yhteydessä tehdä arkeologinen inventointi, jonka tulokset tulee ottaa kaavoituksessa huomioon.

Muinaismuistojen tutkiminen ja merkitseminen informaatiotauluilla maastoon on tärkeää, ettei jäännöksiä tuhottaisi.

Lain mukaan kaivaminen ja peittäminen sekä muu kajoaminen muinaisjäännöksiin on kielletty. Muinaismuistojen arvo paikkakuntansa asukkaiden kannalta on tärkeää niiden alueelle tuomassa ajallisessa syvyydessä. Muinaisen asutushistorian tuntemus sitoo kyläläisiä entistä paremmin kotiseudulleen.

Kiinteät muinaismuistoalueet ja -kohteet YMPÄRISTÖINVENTOINTIKARTTA LIITE 5

8. LUONTO- JA MAISEMASELVITYS

8.1 Yleistä

Vesijaon- ja Salmentaustanjärveltä on laadittu erillinen luonto- ja maisemaselvitys keväällä ja alkukesällä 1999. Selvityksen on tehnyt biologi, FK Teppo Häyhä. Luonto- ja maisemaselvityksen avulla on tuotettu ja koottu tietoa alueen kulttuuri- ja luonnonympäristöstä sekä maisema-arvoista. Olemassa olevaa tutkimusaineistoa Vesijaon- ja Salmentaustanjärvien alueen luonnonarvoista ei ole juurikaan saatavissa, joten nyt tehty selvitys perustuu lähes yksinomaan maastoinventointiin.

8.2 Maisema-alueiden kuvaus

Alueelta on laadittu maastossa tehtyihin havaintoihin perustuen maisemakuvaus, jossa suunnittelualue on jaettu maisema-arvojen nykytilan perusteella kokonaisuuden muodostaviin maisema-alueisiin. Maisema-alueiden tilan selvitystä täydennetään lisäksi viistokuvauksien avulla, josta saatavaa informaatiota käytetään suunnittelutyön tukena.

Alue 1. Pihkalahti-Käiniemi. Järven eteläosan selkä muodostaa noin 200 hehtaarin suuruisen näkymiltään avoimen vesialueen. Eteläpuolella näkyvät ulottuvat kauas takamaaston isojen mäkien (Tervavuori, Huntuvuori) metsäisille rinteille Pohjoiseen päin katsottaessa saarten lomasta avautuu näkymiä järven keskeiselle selälle. Vesijaon kylän kulttuurimaisema-alue erottuu osittain avoimena ja lehtipuuvaltaisena alueen muista rannoista.

Rakentamisen ja rantapuuston tiheyden takia näkymät ovat varsin peitteiset. Itäpuolella alueen näkyvin maamerkki ja edustavin maisemakohde on Käiniemen jyrkkäpiirteinen kallioniemi. Pienempiä maisemakohteita edustavat järvenselän pienet kallioiset luodot, Lihasaari ja Terrisaaret.

Alue 2. Palsanlahti. Lahti muodostaa niemenkärkien rajaaman suppean näkymäalueen. Lahtea luonnehtivat loivat metsäiset rannat ja karikkoinen lahdenpohjukka. Rantametsät ovat havupuuvaltaisia, mutta hieskoivulla on rantapuustossa näkyvä asema. Palsanniemen rakennettu länsiranta erottuu kookkaamman puuston ansiosta muista osista edukseen.

Alue 3. Keskinen selkä. Vesijakojärven pääselän näkymäalue rajautuu lännessä Isosaaren rantoihin ja idässä Kuivaniemen ja Kirkkoportin rantoihin. Rantoja luonnehtivat nuoret ja varttuneet kasvatusmetsät. Havu- ja lehtipuuvaltaisia metsiköitä on suurin piirtein yhtä paljon. Pohjoiseen päin katsottaessa avautuu Kaitanosarten lomasta näkymä järven pohjoispäähän asti. Keskellä selkää sijaitsee kapea männikköinen Kangassaari ja Kalliosarten rakennetut luodot. Muita maamerkkejä ovat Lypsyniemen kärki, Hevonleuka, Isosaaren pohjoiskärki ja Kirkkoportin lehtipuuvaltainen niemenkärki. Näistä etenkin Lypsyniemi on luonnonmaisemakohteena edustava, koska hakkuissa rannoille on jätetty koskematon suojavyöhyke.

Alue 4. Isosaaren kapeikko. Isosaaren länsipuolelle jää 2000 m pitkä ja noin 400 m leveä salmi. Rannat ovat tälläkin osalla loivia ja metsäisiä. Etenkin mantereen puoleiset rannat ovat pitkälti rakennettuja. Tonttimetsiköille tyypilliseen tapaan koivulla on hallitseva asema rantapuustossa. Alueen lehtipuuvaltaisuutta lisäävät Isosaaren nuoret kasvatuskoivut. Suojaisille loiville rannoille on paikoin muodostunut järviruokokasvustoja. Alueen maisemallisesti edustavin osa sijaitsee Hirtenkallion alueella. Parin rantakallion ympäristössä on näyttävän näköistä vanhaa havupuuvaltaista sekametsää.

Alue 5. Onkilahti-Suoloahti. Lypsyniemen eteläpuolelta aukeaa yli kaksi kilometriä pitkä sokkeloinen lahtialue. Lahden eteläranta on melko jyrkästi viettävää kangasmetsärinnettä ja pohjoisranta loivahkoa ja osaksi soistunutta metsärantaa. Alueen maisema on suuresti muuttunut hiljattaisten hakkuiden takia. Onkilahden ja Uittimenniemen metsät on uudistettu isoilla avohakkuilla ilman rannoille jätettäviä suojavyöhykkeitä.

Alue 6. Salmentaustanjärvi. Järvi jakautuu maisemallisesti kahteen osaan. Maiseman solmukohtana on Hauniemen ja Sumperinniemen kärkien välinen vesialue. Eteläosa on Vesijakojärvelle tyypillistä rantaviivaltaan mutkittelevaa metsärantaa. Hakiansalmen pohjoisranta on täyteen rakennettu. Kuivaniemen rannat taas ovat näkymiltään luonnontilaisen tyyppisiä metsärantoja. Salmentaustanjärven pohjoisosa on eteläosaa loivapiirteisempi. Länsirantaa hallitsee kitukasvuinen rämemännikkö ja paikoittaiset järviruokokasvustot. Näkyvin maisemakohde on Hauniemen kärki, jossa on mökkien ympärillä kookasta rauduskoivikkoa.

Alue 7. Suullisenlahti. Vesijaon pohjoiselle selälle aukeava lahti on eteläpuolelta jyrkkä- ja pohjoispuolelta loivarantainen. Pohjoisrannan metsät ovat puustoltaan vaihtelevia, enimmäkseen varttuneita metsiä. Yhtenäisen metsäisen rantamaiseman katkaisevat Lahdentaustan rantapellot ja Matoniemen loma-asuntokortteli. Alueen merkittävin maisemahäiriö on eteläpuolinen rantaan asti ulottuva hakkuuaukko.

Alue 8. Pohjoinen selkä. Avaraa järvenselkää rajaavat joka puolella suhteellisen loivapiirteiset metsärannat. Pohjoisessa näkymäalue rajautuu lukuisiin metsäisiin pikkusaariin ja luotoihin. Näiden väliin jää edustavia maisemallisia porttiaihteita ja herkkiä pienmaisemakohteita. Itärantaa luonnehti-

vat vaihtelevat kasvatusmetsäkuviot ja mutkitteleva rantaviiva. Tähänastinen loma-asutus on sijoittunut maiseman kannalta edullisesti Suullisensaaren kapeikkoon ja Matoniemen pohjoisrannalle. Luonnontilaisimmillaan rantamaisema on kuitenkin itärannalla, Kokonsaaren alueella. Maa-Kaitanon saaresta ulottuu Laulanniemeen asti laaja varttuneiden ja vanhojen metsien alue, jonka ansiosta näkymät ovat paikoin jopa erämaiset. Kokonaisuutta täydentää kalliorantainen ja sekametsäinen Kokonsaari. Rantaosuudella on vain pari loma-asuntoa. Pääselän näkyviä maisemakohteita ovat Kokonsaaren lisäksi Iso-Petäjistä ja Kotasaaren eteläkärki.

Alue 9. Puuksamenniemi-Satamaniemi. Järven pohjois-kulmassa on erillinen suppeahko näkymäalue, jota rajaavat Puuksamenniemen itäranta ja pikkusaarten ryhmät. Itäranta on loma-asutuksen leimaama metsärantaa. Maisemallisesti luonnontilaisin osa muodostuu pikkusaarten ja luotojen kokonaisuudesta. Vastakohtana tälle on Puuksamenniemen rantaan asti ulottuva taimikkoalue. Alueen selvin maamerkki on Puuksamenniemen kärjen vanha koivikko, joka rajautuu jyrkästi edellä mainittuun laajempaan taimikkoon.

Alue 10. Tervalahdi-Tiuhansaaret. Vesialuetta luonnehtivat mutkitteleva rantaviiva ja monet metsäiset pikkusaaret. Saarten lomasta avautuu pitkiä näkymiä Vesijakojärven keskiosiin asti. Muuten näkymiä rajaavat rantametsät, jotka ovat tällä osalla enimmäkseen lehtipuuvaltaisia. Alueen maisemallinen helmi on Kasiniemen idyllinen maatila rantapeltoineen ja vanhoine rakennuksineen. Hautasaari on pohjoisrannan kookkaan puuston ansiosta hieno luonnonmaisemakohte. Edustava yksityiskohta on myös Tiuhansaari, jossa kasvaa muista osista poiketen männikköä. Puuksamenniemen kärjen vanha koivikko on ehkä tämän monimuotoisen alueen näkyvin maamerkki.

Alue 11. Soukkionlahdi-Kurenlahdi. Lahdet muodostavat suppeahkot, järven muista osista poikkeavat kokonaisuudet. Ero johtuu rantapeltojen, lehtipuuvaltaisten rantametsien ja laajahkojen järviruokokasvustojen luomasta vehmaasta yleisilmeestä. Itäpuolella aluetta rajaa kapea ja pitkä niemi, joka erottaa lahdet maisemallisesti järven pohjoisesta pääselästä. Niemessä kasvaa nuorenpuoleista lehtipuumetsää. Kurenlahdella on peltorantaa ja laajahkoja matalan veden ruovikoita. Soukkionlahdella on loma-asuntojen lomassa suorantaa. Erityisiä maamerkkejä ei ole.

Maisema-alueet LIITE 6

8.3 Luonnonympäristön kuvaus sekä tavoitteet

Luonto- ja maisemaselvityksessä alue on jaettu luonnonsuhteiltaan ja maisemaltaan sekä maasto-olosuhteiltaan yhdenmukaisiin kokonaisuuksiin eli osa-alueisiin. Osa-alueetarkastelulla on pyritty löytämään ominaisuuksiltaan yhdenmukaisia kokonaisuuksia, jolloin alueita voidaan käsitellä sisäisesti yhdenmukaisesti ja turvata niiden sisältämät luonto- ja maisema-arvot sekä samalla turvataan alueiden sisäinen maanomistajien tasapuolinen kohtelu. *Luontoinventointikartta LIITE 7*

Luonto- ja maisema-arvoiltaan merkittävistä alueista on laadittu yksityiskohtaiset ympäristökortit, joihin on kerätty tietoa alueiden ympäristöarvojen laadusta. *Ympäristökortit LIITE 8*

Osa-alue A. Pihkalahden rantaviiva on mutkitteleva ja vesiranta karikkoista. Vesiraja on yhtä soistunutta pohjukkaa lukuun ottamatta kovapohjainen. Palsanlahdella rannat ovat loivapiirteisempiä ja metsäisiä. Lahden pohjukan takamaastoon jää kulttuurihistoriallisesti merkittävä Myllymuseo, johon osit-

tain luonnontilaisena jokikoskena liittyy myös luontoarvoja. Osa-alueen itäosan rannoille ulottuu Vesijaon kylän arvokas kulttuurimaisema-alue. Alueella pesii harvakseltaan kalalokkeja, muutama telkkä, tukkakoskelo ja ainakin yksi kuikkapari.

Tavoitteet: *Järvenranta ei ole Vesijaon kylän kulttuurimaiseman keskeisiä osia, mutta rantarakentamisen suunnittelulla on silti merkitystä kokonaisuuden kannalta. Tällä osalla tulisi välttää rakennuspaikkojen sijoittamista vielä avoimena oleviin rannanosiin. Näkymätilojen avaamiseksi suositellaan pellon ja rannan väliin syntyneiden metsiköiden hakkaamista. Muilta osin rakentamiselta säästettäviin kohteisiin kuuluu Pal-sanlahden pohjukan purosuu, missä pesii pieni ryhmä kalalokkeja.*

Osa-alue B. Rannat ovat lähes koko alueella jyrkästi viettäviä moreenipohjaisia metsärantoja. Pienialaisia kalliopaljastumia on Käiniemessä ja Papinlahden alueella. Alueen luonnontilaa ovat suuresti muuttaneet Uittimennien alueen laajat avohakkuu- ja taimikkoalueet. Vanhaa rantametsää on vielä Käiniemen länsirannalla. Niemen kalliojyrkäne on maakunnallisesti arvokas luontokohde. Seinämällä tavataan vaateliasta kalliokasvillisuutta ja kallion alla on vähän lehtoa.

Tavoitteet: *Käiniemen koko länsiranta tulee säilyttää rakentamattomana. Kallionseinämä on kasvillisuudeltaan edustavana luokiteltavissa metsäsektuksen avainbiotoopiksi. Jyrkänteen eteläpuolisen kalliorannan alue on kulumuskestävyydeltään herkkää kuivaa kangasta. Luontoarvojen säilyminen edellyttää arvojen huomioimista myös muussa maankäytön suunnittelussa, etenkin metsien hoidossa.*

Osa-alue C. Isosaaren länsipuolinen mannerranta on lähes täyteen rakennettu. Alueen eteläosassa on kilometrin pituinen rakentamaton metsärantaosuus, johon sisältyy kaksi rantakalliota. Näiden kallioiden alueella kasvaa vanhaa havupuuvaltaista metsää. Puustoon kuuluu muutamia järeitä ja maisemallisesti näkyviä mäntyjä.

Tavoitteet: *Jäljellä olevalle vapaalle rantaosuudella suositellaan normaalia pienempää mitoitus. Säästettäviä kohteita ovat edellä mainitut kaksi pientä rantakalliota.*

Osa-alue D. Alue koostuu Isosaaren rannoista. Saari on kauttaaltaan metsäinen. Metsät ovat ikärakenteeltaan ja puustoltaan vaihtelevia. Tunnusomaista on käsittelykuvioiden pienialaisuus. Rannat ovat kaltevia ja kova-pohjaisia metsärantoja. Saaren itäpuolen loivasti viettäville kohdilla on pieniä rantaruovikoita ja soistuneita osia. Rantametsistä näyttävin on pohjoiskärjen pieni vanhan männikön kuvio. Hevonleuka on erillinen pieni saari, jossa kasvaa kuivahkon kankaan varttunutta männikköä.

Tavoitteet: *Isosaaren käsiteltyihin rantametsiin ei ilmeisestikään liity erityisiä luontoarvoja. Siten säästettäviä kohteita ovat vain maisemallisesti herkäät Hevonleuka ja Isosaaren pohjoiskärki.*

Osa-alue E. Kuivaniemen rannat ovat kaltevia tai loivia moreenirantoja. Pehmeäpohjaista rantaa on Pamparinsuon edustalla ja paikoin pienissä lahdenpohjukoissa. Alueeseen sisältyvät myös niemen edustan Kangassaa-ri ja Kalliosaaret, jotka ovat nimensä mukaisesti kalliorantaisia. Kalliosaarten kolme isointa luotoa ovat rakennettuja. Linnustollisesti tärkeitä ovat pienimmät luodot, joilla pesii noin kymmenen kalaloki lisäksi selkälokkeja. Pesiviä selkälokkipareja on ainakin kaksi, mutta mahdollisesti neljä tai viisikin. Kangassaassa kasvaa kuivahkon kankaan männikköä.

Tavoitteet: *Linnustollisten arvojen kannalta edullista on, jos veneliikenne ohjautuu muualle kuin Kalliosaarten lähistölle. Tämän takia rakennuspaikat tulisi sijoittaa Salmentaustan järven eteläosaan ja Kuivaniemen etelärannalle. Siten niemen länsirannalla voitaisiin käyttää tavallista pienempää mitoitus. Aittolahtien alueelle rakentamista tulisi välttää, vaikka kyseiseen*

rantaosuuteen ei liity erityisarvoja. Kokonaan rakentamiselta säästettäviä erityiskohteita ovat Kangassaari ja Lypsyniemen kärki.

Osa-alue F: Salmentaustanjärven rannat ovat loivia ja melko yleisesti soistuneita. Rannoilla on laikuittaisia ruokokasvustoja ja kapeita rantanevoja. Länsirannalla on laaja ojitettu rämealue. Alueella pesivät telkkä, tukkakoskelo ja muutama kalalokki.

Tavoitteet: *Rakennuspaikkojen sijoittelulla ei ole paljoakaan tehtävissä alueen luonnonarvojen kannalta.*

Osa-alue G. Osa-alueeseen kuuluu Hakiansalmen ja Suullisenlahden välinen osuus. Rannat ovat kovapohjaisia ja suureksi osaksi jyrkästi viettäviä. Kainiemen ulappaan nähden avoimella rannalla vesiraja on huuhtoutunutta kivikkoa ja lohkkareikkoa. Kirkkoportin alueella on peltorantaosuus ja lehtipuuvaltaista rantametsää. Alueelta tunnetaan kivikautinen asuinpaikka. Rantapellon pohjoispuolella, länteen viettävässä jyrkässä rantametsärinteessä metsätyypinä on osaksi kuiva lehto. Rinnemetsä on enimmäkseen vanhaa mäntyvaltaista sekametsää. Kuivan lehdon ydinosa on lehtipuuvaltainen kohta, jossa lehtometsän kasvillisuus on edustavimmillaan.

Tavoitteet: *Kirkkoportti ja tämän pohjoispuoliset metsärannat ovat sekä luontoarvojen että maiseman kannalta järven arvokkaimpia osia. Tälle osalle suositellaan mahdollisimman pientä mitoitus. Kokonaan rakentamiselta tulee säästää lehtipuuvaltainen lehto reunametsineen, Kirkkoportin niemen kärki ja mielellään myös rantapellon edusta. Lehdon ydinosa on edustava avainbiotooppi, jonka arvot perustuvat vanhaan lehtipuustoon ja lehtokasvillisuuteen. Suositeltavin paikka lisärakentamiselle on Suullisenlahti.*

Osa-alue H. Suullisenlahdelta Kotasaareen ulottuvaa aluetta luonnehtivat monet saaret ja mutkittileva rantaviiva. Rannat ovat melko loivia, mutta enimmäkseen kovapohjaisia. Luonto- ja maisemiarvoiltaan merkittävät osat ovat vähissä runsaan rakentamisen takia. Maisemallisesti näkyvin kohde on Kotasaaren eteläkärki, jossa kasvaa vanhaa kuivan kankaan männikköä. Rinteen alla on lehtipuuvaltaista varttunutta sekametsää.

Tavoitteet: *Kotasaaren eteläosa tulee ainakin länsirannan puolelta säilyttää rakentamattomana. Tärkeää on myös säästää alueen pienet metsäsaaret, kuten Koivusaaret ja Palanne, luonnontilaisina. Muilta osin alue sopii lisärakentamiseen.*

Osa-alue I. Alueen keskellä sijaitsee maisemallisesti näkyvä Puuksamenniemi. Niemen eteläpäässä on kasvistollisesti merkittävä harjulehto. Kasvillisuudessa on sekä kuivan puolukka-lillukkatyyppin että tuoreen lehdon piirteitä. Harjukasveista paikalta tunnetaan harjusormisaran ja mäkilehtolusteen esiintymät. Niemen kärjessä kasvaa lisäksi lehmusta. Puuksamenniemen edustalla on laajahko pikkusaarten ja luotojen ryhmä. Luodoilla pesii runsaasti kalalokkeja mahdollisesti yksi selkälökkipari. Alueen itäranta, samoin kuin Tervalahden länsiranta, ovat rakennettuja. Kasiniemessä on idyllinen pientila rantapeltoineen. Pientilan takamaaston lehtipuuvaltaisessa metsässä on pesinyt harvinainen pikkutikka.

Tavoitteet: *Tärkein tavoite on ohjata lisärakentaminen mannerrannoille ja säästää pikkusaaret kokonaan rakentamiselta. Siten alueen linnustolliset arvot voivat säilyä. Rakentamiselta säästettäviin kohteisiin kuuluvat myös Puuksamenniemen kärki ja länsirinne sekä Kasiniemen rantapellon edusta.*

Osa-alue J. Soukkionlahden ja Kurenlahden rannat ovat loivia ja osaksi pehmeäpohjaisia. Vesirajassa on muutamia paikoin noin kymmenen metriä leveä ruovikkoinen luhtaranta. Kurenlahden länsipuolella on avointa peltorantaa ja Soukkionlahdella suorantaa. Soukkionlahden räme, kuten lähes kaikki Vesijokojärven rantasuot, on melko kuiva ja ohutturpeinen. Soukkionlahden pohjukassa pesii härkälintu.

Tavoitteet: *Ruovikkoiset ja soistuneet rannat ovat huonosti rakentamiseen sopivia ja siksi nämä kohdat kannattaa säästää rakentamiselta.*

Osa-alue K. Petäjästosaarten ja Maa-Kaitanon yli kolme kilometriä pitkää rantaosuutta luonnehtivat havupuuvaltaiset rantametsät. Rannat ovat kaltevia kivikkoisia moreenirantoja. Kalliopaljastumia on muutamassa kohdassa. Metsäinen maisemakuva on varsin luonnontilainen, koska uusia hakkuita ei juurikaan ole tehty. Rantametsiin sisältyy yksi noin kymmenen hehtaarin laajuinen luonnonmetsänä arvokas osa. Puustoltaan edustavia ovat myös alueen kaksi isointa saarta, Iso-Petäjästö ja Kokonsaari. Alueella pesii kalalokkien, kuikan, tukkakoskelon ja telkän lisäksi kaksi selkälökiparia. Toinen pesä havaittiin Kokonsaarella ja toinen Piianhaarankivillä.

Tavoitteet: *Alue on Vesijäkojärven maisemaltaan luonnon-tilaisin osa ja paikoin näkymiä voi luonnehtia jopa erämaisiksi. Tavoitteena tulee olla näiden ominaispiirteiden säilyttäminen. Tähän voidaan päästä säästämällä edellä mainitut saaret ja Karhunkallionniitun luonnonmetsän ranta rakentamattomana. Muille osille suositellaan mahdollisimman pientä mitoitusta. Tärkeää on myös suojavyöhykkeiden käyttö rantametsien hakkuissa ja rakennuspaikkojen sijoittaminen vähän tavallista kauemmaksi rantaviivasta.*

Luontoinventointikartta LIITE 7, Ympäristökortit LIITE 8

9. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Suunnittelualan vesistöjen kuormitus muodostuu pääasiassa maa- ja metsätalouden hajakuormituksesta. Viljelyksestä- ja karjataloudesta johtuva järvien sisäinen kuormitus on melko pientä. Haitat näkyvät lähinnä visuaalisina vesistöjen rehevöitymisinä. Loma-asutuksen aiheuttama kuormitus ei ole aiheuttanut veden laadun heikkenemistä suunnittelualan vesistöillä. Kokonaisuutena suunnittelualan vesistöt ovat vedenlaadulta erinomaisia, joten vesistöjen kuormituksen määrä on nykyisellään tasapainossa vesistön kestävyvyn kanssa.

Maisemallisista häiriötekijöistä ranta-alueiden metsän hakkuut ovat huomattavimpia.

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa teollisuutta ja alueen vesijä- ja tieliikenne ei aiheuta merkittävää haittaa alueen asukkaille.

10. SUUNNITTELUN JA TOTEUTUKSEN TAVOITTEET

10.1 Yleiset lähtökohdat

Loma-asuntohankkeen käsittely on usein hankalaa ja aikaa vievää niin rakentamista suunnittelevalle kuin viranomaisahoillekin. Rakennuspaikan ostamiseen liittyy aina riski. Edessä ovat kysymykset rakennusluvan saamisesta, poikkeusluvan hakemisesta tai rantakaavan laatimisesta.

Julkisella taholla on omat odotukset rantojen käytön suunnittelulle. Julkista tahoa kiinnostavat vapaan rannan osuudet, uimapaikat ja venevalkamat, maatalouden, kalastuksen ja pysyvän asutuksen tarpeet sekä niiden yhteensovittaminen.

Rantojen suunnittelun eräs keskeisin teema on pyrkimys maanomistajien tasapuoliseen kohteluun rakennusoikeutta jaettaessa. Kun yleissuunnitelmaa rantojen käytöstä ei ole ollut, maanomistajat ovat usein pyrkineet mahdollisimman nopeasti käyttämään kaiken mahdollisen rakennusoikeuden, jottei naapuri "veisi" rakennusoikeutta. Rantayleiskaavalla saadaan rantarakentamiseen selvät pelisäännöt, jolloin kilpailun tarve poistuu. Rantoja voidaan rakentaa suunnitellusti ja tarpeen mukaan.

Lyhyesti rantayleiskaavan päätehtävät voidaan kiteyttää seuraavasti:

Rantayleiskaava sovittaa yhteen ranta-alueisiin kohdistuvat intressit, helpottaa rakentamista koskevaa päätöksentekoa, huolehtii maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta ja myös varmistaa sen, etteivät yleiset tarpeet unohdu.

Tavoitteiden ja suunnitteluperiaatteiden määrittäminen on yksi keskeisistä rantayleiskaavatyön suunnitteluvaiheista. Keskeisten periaatteiden ja tavoitteiden määrittämisessä kulminoituu eri intressitahojen näkemykset ja toiveet suunnittelutyön päämääristä.

Tavoitteiden ja suunnitteluperiaatteiden perustaksi on käyty keskusteluja kunnan edustajien, viranomaistahojen, maanomistajien ja eri intressitahojen kanssa.

10.2 Päätöksenteon helpottamisen tavoite

Yleiskaava tarjoaa kunnan rakentamista ohjaaville elimille selkeät ohjeet, joiden mukaan luvat rakentamiselle voidaan myöntää. Rantayleiskaava toimii yhtä lailla raamina rakennus- ja poikkeuslupien myöntämiselle kuin myös rantakaavan laatimiselle. Lisäksi tarve poikkeuslupamenettelyyn vähenee ratkaisevasti.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja yleiset tarpeet on jo huomioitu yleiskaavassa, joten näitä seikkoja ei tarvitse erikseen joka hankkeen yhteydessä selvittää.

10.3 Maanomistajien tasapuolisen kohtelun tavoite

Maanomistajien tasapuolista kohtelua voidaan pitää ehkä suunnittelutyön tärkeimpänä tavoitteena. Maanomistajien luottamus saavutetaan vain selkeillä ja perustelluilla suunnitteluperiaatteilla ja niiden tasapuolisella noudattamisella. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun tavoitteen saavuttaminen mahdollistaa myös suunnittelutyölle asetettujen muiden tavoitteiden saavuttamisen.

Tavoitteen saavuttamiseksi on kaikilta alueen maanomistajilta pyydetty henkilökohtaisesti kannanottoa omia ranta-alueita ja koko suunnittelualuetta koskevista tavoitteista. Näin kaikki maanomistajat ovat halutessaan voineet osallistua tasapuolisesti suunnittelutyöhön heti yleiskaavatyön alkuvaiheessa. Yhtenäisillä suunnitteluperiaatteilla pyritään siihen, että arvoiltaan ja olosuhteiltaan samankaltaisilla ranta-alueilla maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu.

10.4 Yleisten tarpeiden huomioimisen tavoite

Yleiset tarpeet liittyvät lähinnä erilaiseen virkistyskäyttöön. Tässä yhteydessä on huomioitava mm. vapaan rannan osuudet, liikkuvan virkistysalueet, luonnonsuojelu, kalastuksen sekä maa- ja metsätalouden tarpeet.

Yleisten tarpeiden osalta tavoitteet tulevat täsmentymään edelleen siinä vaiheessa, kun yleiskaavatyössä aletaan selvittämään toimintojen aluetarpeita.

Vapaan rannan osuus

Ministeriön ohjeiden mukaan haja-asutusalueilla on 75% rantaviivasta jätettävä rakentamisesta vapaaksi ts. maa- ja metsätalouden käyttöön. Vastaavasti taaja-asutuksen alueella vapaata rantaviivaa on oltava 50%. Lisäksi ohjeissa on todettu, että jokaisella rantaviivan kilometrillä tulee olla vähintään 250 metriä yhtenäistä vapaata rantaviivaa. Mikäli tämä ei ole mahdollista, niin kahdella kilometrillä pitää olla 500 metriä yhtenäistä vapaata rantaa.

Rakennuspaikat pyritään sijoittamaan ryhmiin siten, että muodostuu riittävän pitkiä rakentamattomia ranta-alueita jokamiehen oikeudella tapahtuvaa liikkumista varten. Rakentamattomien rantaviivojen riittävä yhtenäinen pituus on hyödyllistä myös alueiden päätarkoituksen eli maa- ja metsätalouden kannalta.

Vapaan rannan sijoittelussa pyritään siihen, että maisemallisesti arat kohteet jäävät rakentamatta. Tällaisia kohteita ovat mm. suojattomat niemi- ja salmialueet sekä ranta-alueille ulottuvat pelot. Tässä on huomattava kuitenkin se yleiskaavan pääperiaate, että olemassa oleva rakennuspaikka huomioidaan ja vahvistetaan kaavassa. **Rakennettu ja rakennuspaikkoja ei poisteta.**

Muita vapaan rannan sijoittelussa huomioitavia asioita ovat mm. kasvuston kulutuskestävyys, maaperän rakennuskelpoisuus, kalastus, linnuston pesimäalueet, rannan laatu.

Liikkuvan virkistyksen alueet

Toimintojen sijoittelun yhteydessä pyritään mahdollisuuksien mukaan vараamaan kohteita myös liikkuvan virkistyksen, mm. veneilyn ja päiväretkeilyn käyttöön. Sopivia kohteita on inventoitu perusselvitysvaiheessa. Näiden alueiden kohdalla tutkitaan mm. mahdollisuudet siirtää rakennusoikeutta maanomistajan muille ranta-alueille.

10.5 Luonto- ja maisematavoitteet

Luonto- ja maisema-arvoiltaan arvokkaat rantaosuudet jätetään rakentamisesta vapaiksi. Laaja-alaisilla arvokkailta rannanosuuksilla käytetään perusmitoitusta alhaisempaa mitoitusarvoa. Suppea-alaiden luontokohteiden arvot voidaan turvata siirtämällä rakennusoikeutta arvokkailta ranta-alueilta mahdollisuuksien mukaan maanomistajan muille rannoille.

Yksityiskohtaiset luonto- ja maisematavoitteet on esitetty kohdassa 8.3 Luonnonympäristön kuvaus ja tavoitteet.

10.6 Eri maankäyttömuotojen tavoitteet

10.6.1 Loma- ja asuinrakentaminen

Tavanomainen loma-asuminen suunnitellaan ensisijaisesti omarantaisina rakennuspaikkoina. Maanomistajien toivomuksesta loma-asutusta voidaan ohjata takamaastoon yhteisranta-alueina rakennuspaikkoina. Rakennusoikeus voidaan myös siirtää takamaastoon, jos siirtäminen on välttämätöntä alueen luonto- ja maisema-arvojen turvaamiseksi. Rakennusoikeuden käyttämistä

yhteisrantaista voidaan tukea seuraavien rakennusoikeutta lisäävien kertoimien mukaisesti:

rakennuspaikan etäisyys rannasta	kerroin
yli 100 metriä	1.5 - 2.0

Loma-asutus on pyrittävä sijoittamaan mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien rakennusten kanssa ryhmiin, jolloin rakentamisesta vapaata rantaviivaa jää riittävästi. Mahdollinen saarien rakennusoikeus tulee mahdollisuuksien mukaan siirtää maanomistajan mantereella sijaitseville ranta-alueille.

Yleiskaavalla voidaan osoittaa uusia ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkoja. Pysyvien asuinrakennuspaikkojen osoittaminen on harkittava tapauskohtaisesti. Rakennuspaikan olosuhteisiin ja sopivuuteen (esim. jätevesien käsittelymahdollisuus) tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pysyvien asuinrakennuspaikkojen edellytetään sijaitsevan rantavyöhykkeellä loma-asuntoa kauempana rannasta. Pysyvää asutusta ei tule ohjata saariin eikä tieyhteyksien kannalta epäedullisiin rannanosiin.

Rakennusoikeutta laskettaessa pysyvän asuinrakennuksen ja lomarakennuksen katsotaan olevan samanarvoisia vastaavanlaisella rakennuspaikalla.

Toimivien maatilojen talouskeskusten alueiden kehitysmahdollisuudet pyritään huomioimaan yleiskaavoituksen keinoin.

10.6.2 Matkailualueet

Yleiskaavan tavoitteena on tukea alueen matkailuelinkeinotoimintaa ja maatilojen sivuelinkeinona harjoitettavaa matkailupalvelujen tarjoamista. Kaavalla voidaan osoittaa tavanomaista rantarakentamista tehokkaamman rakentamisen matkailupalvelujen alueita. Esim. lomakylätyyppisten ratkaisujen tai maatilamatkailu hankkeiden tukeminen rantayleiskaavalla on nähtävä vaihtoehtona perinteiselle rantarakentamiselle.

10.6.3 Virkistysalueet

Virkistäytyminen alueella tapahtuu pääasiassa jokamiehenoikeuden perusteella. Tavoitteena on jättää riittävästi rakentamisesta vapaan rannan osuuksia, jolloin säilyy jokamiehenoikeudella tapahtuva rantautumismahdollisuus. Alueen melontareitit tulee huomioida osoittamalla reittien varteen levähdys- ja rantautumispaikkoja.

Suunnittelualueelle osoitetaan tarvittaessa uimaranta- ja retkeilyalueita sekä venevalkama-alueita yleiseen käyttöön. Virkistysalueet osoitetaan ensisijaisesti yhteisille alueille. Uusi rakentaminen tulee sijoittaa siten, että luontaisesti syntyneiden vanhojen uimaranta- ja venevalkama-alueiden käyttömahdollisuudet säilyvät.

10.6.4 Erityis- ja suojelualueet

Alueella sijaitsevat tiedossa olevat kiinteät muinaisjäänneksien tulee huomioida rakentamisen sijoittamisessa ja alueet on osoitettava kaavakartalla. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sekä rakennuskantaan pyritään kiinnittämään kaavaratkaisuissa erityistä huomiota.

Alueen luontoarvot pyritään turvaamaan rakentamisen sijoittamisella ja rakennusoikeuksien siirroilla sekä mahdollisilla kaavamääräyksillä. Varsinaisia suojelualueita ei yleiskaavalla osoiteta.

10.6.5 Maa- ja metsätalousalueet

Alueen pääasiallisena maankäyttömuotona yleiskaavassa tulee säilymään maa- ja metsätalous. Rakentaminen ohjataan maa- ja metsätalousalueilta maanomistajakohtaisesti rakentamisalueille. Mahdollisimman laajoilla yhteisillä maa- ja metsätalouskäytössä säilyvillä ranta-alueilla on suuri merkitys jokamiehenoikeudella tapahtuvaan liikkumiseen vesistöjen ranta-alueilla sekä rantautumispaikkoina vesilläliikkujille.

Rakentamisesta vapaiden rannanosien merkitys on huomattava mm. vesilinnuston ja ranta-alueiden eliöstön kannalta.

Rakentamisesta vapaiden maa- ja metsätalousalueiden määrä vaihtelee huomattavasti Vesijaon- ja Salmentaustanjärvien eri osissa, joten vapaiden ranta-alueiden kokonaismäärälle on vaikea määrittää yksityiskohtaista tavoitetta. Rakentamisesta nykyisin vapailla rannanosilla tavoitteena voidaan pitää vähintään 50 prosentin vapaanrannan osuutta.

11. SUUNNITTELU- JA MITOITUSPERIAATTEET

11.1 Suunnitteluperiaatteet

11.1.1 Kantatilaperiaate

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilojen rakennusoikeus määritellään kantatilaperiaatteella. Vesijaon- ja Salmentaustanjärvien rantayleiskaavassa kantatila on rakennuslain rantakaavasäädösten voimaantulon 19.6.1969 mukainen tila.

Periaatteen mukaan kantatilan jäljellä oleva rakennusoikeus määritetään siten, että 19.6.1969 jälkeen erotetut tai rakennetut rakennuspaikat, rakennuspaikaksi myydyt määräalat ja voimassa olevat rakennus- ja poikkeusluvut katsotaan kantatilan tai siitä erotettujen tilojen käyttämäksi rakennusoikeudeksi.

Rakennuspaikaksi erotetun 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.

Mikään kantatila ei voi käyttää naapurikantatilan rakennusoikeutta. Mikäli jokin kantatila on ylittänyt rakennusoikeutensa ja rakentanut "villin lännen" malliin, naapurina olevan kantatilan rakennusoikeus ei siitä vähene.

Mikäli kantatilaperiaatteen noudattaminen tai muu erityinen syy johtaa kantatilan tai siitä erotettujen tilojen osalta kohtuuttomaan lopputulokseen voidaan erillisen tapauskohtaisen kohtuullisuusharkinnan perusteella osoittaa kyseiselle tilalle yksi loma-asunnon rakennuspaikka. Edellä mainittua kohtuullisuusharkintaa voitaisiin soveltaa esim. jos tilalla on suuri pinta-ala

mutta rantaviivaa niin vähän, että rakennusoikeutta ei tulisi lainkaan.

11.1.2 Muunnettu rantaviiva ja rakennettavuustekijät

Rakennusoikeuden määrittämisessä on lähtökohtana tilan rantaviivan pituus. Käytetyssä mitoitustavassa rantaviivan pituutena käytetään ns. muunnettua rantaviivan pituutta, josta on oikaistu pienet mutkat ja otettu huomioon kapeiden niemien ja lahtien vaikutus sekä ranta-alueen rakentamiskelpoisuus.

Muunnettu rantaviiva saadaan seuraavasti:

1. Pienet mutkat oikaistaan.
2. Kun niemen tai saaren leveys on alle 50 metriä, rantaviivaan huomioidaan vain niemen "kantaosa" .
3. Kun niemen tai saaren leveys on 50-100 metriä, oikaistun rantaviivan pituudesta huomioidaan 60 %.
4. Kun niemen tai saaren leveys on 100-150 metriä, oikaistun rantaviivan pituudesta huomioidaan 80 %.
5. Alle 100 metriä leveän vesistön osalla (lahti tai salmi sekä jokien varret) oikaistun rantaviivan pituudesta huomioidaan 60 %.
5. Kun vesistön leveys on 100-150 metriä, oikaistun rantaviivan pituudesta huomioidaan 80 %.

Jos rantaviivaan kohdistuu useita läheisyystekijöistä aiheutuvia muunto-kertoimia, huomioidaan mitoituksessa pienin kerroin.

Läheisyystekijöiden vaikutuksesta muunnettua oikaistua rantaviivan pituutta lyhennetään 20 %:lla seuraavissa tilanteissa:

- rantaan ulottuvilla laajoilla peltoalueilla
- laajoilla ja matalilla ruovikkoalueilla, jotka edellyttäisivät ruoppausta vesistöyhteyden saavuttamiseksi
- tulvaherkillä alavilla ranta-alueilla

Täysin rakennuskelvottomia ranta-alueita, lyhyitä rantaviivan osia (50-100m) lukuun ottamatta ei lueta mukaan mitoitettavaan rantaviivaan.

11.1.3 Rantakaavojen alueet

Vahvistuneiden rantakaavojen alueella noudatetaan pääosin rantakaavan mitoitus- ja maankäyttöratkaisuja sellaisenaan.

11.1.4 Saman maanomistajan kiinteistöt ja rakennusoikeuden siirtäminen

Samalle maanomistajalle kuuluvia kiinteistöjä tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena. Tällöin rakennusoikeutta voidaan tarpeen mukaan siirtää tilalta toiselle, jos luonto- ja maisema-arvot tai tavoitteiden mukainen maankäyttöratkaisu sitä edellyttää.

11.1.5 Rakennetut rakennuspaikat

Yleiskaavassa huomioidaan rakennetut rakennuspaikat, eli vaikka vanha rakennuspaikka olisi esim. jollain tavoin kaavan pääperiaatteiden vastainen, rakennuspaikka merkitään kaavaan ja huomioidaan tilan mitoituksessa. Yleiskaava ei siis estä vanhojen rakennusten peruskorjausta tai uusimista. Rakennusoikeus määräytyy olemassa olevien rakennusten lukumäärän ja rakennusten kerrosalan mukaisesti mikäli yleiskaavalla määritelty rakennusoikeus olisi vallitsevaa tilannetta pienempi.

11.1.6 Muita peruseriaatteita

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

12. MITOITUSMENETELMÄ JA MITOITUSVYÖHYKKEET

12.1 Mitoituksen yleiset lähtökohdat

Rantayleiskaavalla määritetään loma-asuntojen ja pysyvän asutuksen määrä ja sijoittuminen. Rakennusoikeus määritetään ja osoitetaan maanomistajakohtaisesti. Mitoituksessa tarkastellaan 200-300 m:n syvyyttä ranta-alueita. Maisema-arvojen, luonto- ja maasto-olosuhteiden tai kiinteistöjaoituksen perusteella voidaan tarkastelu ulottaa tarvittaessa myös tausta-alueelle.

Rantojen suunnittelun tärkeimpiä tehtäviä on loma-asutuksen määrän mitoittaminen. Rantayleiskaavan mitoituslaskelma osoittaa suhteellisen mitoitustarvon osa-alueittain (loma-asuntoa rantaviivan kilometrille).

Mitoituksessa lähdettiin siitä, että loma-asutus ei saisi aiheuttaa vesistölle tai maaympäristölle oleellisia haittoja. Näin lähdettiin tutkimaan, mikä on sellainen laskennallinen arvo, jossa jäte- huolto, viemäröinti ja vedenhankinta voidaan hoitaa rakennuspaikkakohtaisesti pohja- ja pintavesialueita liikaamatta ja naapureita häiritsemättä.

Mitoitukseen vaikuttavia tekijöitä ovat eri intressiryhmien tavoitteiden ja näkemysten lisäksi vesialueen ominaisuuksiin liittyvät tekijät mm. :

- Etäisyys-, väestöpohja-, kysyntä- ja tarjontatekijät sekä mahdolliset erityisarvot.

- Loma-asukkaiden virkistykseen vaikuttavat tekijät

- kalastusmahdollisuudet
- vesistön koko
- luonnonolosuhteet
- veneilymahdollisuudet
- vesistön koko, syvyys
- rantautumismahdollisuudet
- yhteydet muihin vesistöihin
- Viihtyvyyden
 - ranta-alueiden sopivuus virkistyskäyttöön
 - maaston muodot, tilustyyppi
- uintimahdollisuus
 - rannan laatu
 - veden laatu
- saavutettavuus

etäisyys taajamasta ja tiestöstä

- Maaympäristön olosuhteista huomioidaan
 - Peitteisyys ja kasvillisuuden kulutuskestävyys
 - Sijainti, vastarannan läheisyys
 - Maaperän laatu
- Luonto- ja maisema-arvot

12.2. Vesijaon- ja Salmentaustanjärvien mitoituskannan sovellus

12.2.1 Suunnittelualueen erityispiirteet

- Vesijaon- ja Salmentaustanjärvien ranta-alueet ovat rantarakentamiseen kauttaaltaan hyvin soveltuvia
- Hyvät vesiliikenneyhteydet muihin vesistöihin
- Alue kuuluu melojien suosimaan vesireittiin
- Vesijaon kylän kulttuurimaisema-alue
- Ranta-alueet paikoin tiheästi rakentuneita, mutta alueella on myös laajoja yhtenäisiä rakentamisesta vapaita ranta-alueita
- Vesistöillä ja ranta-alueilla hyvä virkistyskäyttöarvo
- Arvokkaat luontokohteet varsin suppea-alaisia
- Etäisyys suuriin asutuskeskuksiin edullinen

12.2.2 Tavoitteiden ja mitoituserusteiden käsittely

Mitoitustarkastelua tehtäessä on vertailtu erilaisia vaihtoehtoja ja arvioitu niiden vaikutuksia rakennuspaikkojen lukumäärän ja ympäristövaikutusten kannalta. Suunnittelualueen eri osiin on laadittu yleispiirteisiä esitystavaltaan kaavallisia mitoituskannan havainnollistamaan mitoituksen vaikutusta rakennuspaikkojen lukumäärään ja sijoittelumahdollisuuksiin. Mitoituskannan esityksessä on pyritty huomioimaan maanomistajien esittämiä toiveita, luonto- ja maisemaselvityksen tuottamaa informaatiota sekä rantayleiskaavan suunnitteluperiaatteita. Saarien mitoitustapaan ja -arvoihin kiinnitettiin erityistä huomiota. Arvioitaessa kestävä mitoitusta eri suunnitteluvyöhykkeille on käytössä ollut perusselvitysaineisto, luontoselvitys, kunnan kaavoitustoimikunnan ja maanomistajien näkemykset sekä em. mitoituskannat. Perusselvitysaineisto ja luontoselvitys ovat olleet maanomistajille ja muille kuntalaisille nähtävillä, joten asianosaisilla on ollut mahdollista esittää kaavoittajalle työn alusta lähtien suunnitteluun liittyviä toiveita. Asianosaisten näkemyksiä on siten hyödynnetty myös tarkasteltaessa osa-alueiden mitoitusta.

12.2.3 Mitoitusmenetelmä

Suunnittelualue on jaettu maisemankuvaltaan ja luonnonsuhteiltaan yhtenäisiin mitoituskannan osiin. Mitoituskannat ovat pääosin kohdassa 8.3 *Luonnonympäristön kuvaus ja tavoitteet* esitetyn osa-aluejaon mukaisia. Näiden suurehkojen ja yleispiirteisten osa-alueiden sisältä on rajattu pienempiä, luonto- ja maisematekijöiltään sekä lomarakentamiseen soveltavuuden perusteella kokonaisuudesta erottuvia osa-alueita, joille on annettu perusmitoituksesta poikkeava mitoituskanta.

Vesijaon- ja Salmentaustanjärvien järvien ranta-alueita voidaan kokonaisuutena pitää lomarakentamiseen hyvin soveltuvina. Rannat ovat pääosin hyvin rakennuskelpoisia ja alue sopii virkistyskäyttöarvojen takia hyvin lomarakentamiseen. Alueella sijaitsevat erityiset luonnonarvot ovat varsin pienialaisia ja useimmat niistä pystytään huomioimaan rakennusoikeuden siirroilla.

Viime vuosina Kanta-Hämeen alueella laadituissa rantayleiskaavoissa on yleisesti käytetty perusmitoituskannoina 7 loma-asuntoa / ranta-km. Vesijaon ja Salmentaustanjärvien ominaisuuksien perusteella voidaan perusmitoituskannoina käyttää 7 loma-asuntoa / ranta-km. Vesijaon kulttuurimaisema-alueella sekä ranta-alueen ominaisuuksien perusteella keskimääräistä huommin lomarakentamiseen soveltuvilla alueilla mitoituskannoina on 5 loma-asuntoa / ranta-km. Mikäli alueella on todettu erityisiä luontoarvoja käytetään mitoituskannoina 4 loma-asuntoa / ranta-km.

Saarien rakennusoikeus

Saarien osalta rakennusoikeuden määrä lasketaan muunnettuun rantaviivaan perustuen. Alle 10 ha:n saarien mitoituskannoina on 4 loma-asuntoa / ranta-km. Isosaaren ja Hevonleuan saaren rakennusoikeus perustuu vireillä olevaan rantakaavaan. Muutoin saarien rakennusoikeutta käsitellään seuraavasti:

- alle 1 ha:n saarilla ei ole rakennusoikeutta.

- alle 10 ha:n saarien rakennusoikeus pyritään ensisijaisesti siirtämään maanomistajan manneralueille.

Yhteisrantaisten rakennuspaikan rakennusoikeus

Jos rantarakennusoikeus käytetään yhteisrantaisten rakennuspaikkoina, omarantainen rakennusoikeus voidaan kertoa 1,5-2:llä. Kertoimen suuruus riippuu rakennuspaikkojen sijainnista, etäisyydestä rannasta ja maasto-olosuhteista. Rakennusoikeuden korottamisessa käytetään seuraavia kertoimia:

rakennuspaikan etäisyys rannasta m	kerroin
yli 100	1.5 – 2.0

Rantakaava-alueet

Vahvistuneiden rantakaava-alueiden osalta mitoituksen ja maankäyttötarkaisut määrää rantakaavan mitoitus. Isosaaren vireillä olevan rantakaavan osalta pitäydytään samoin rantakaavaluonnoksen ratkaisuihin.

Loma-asutuksen lopullisen mitoituksen laskeminen

Kantatilan muunnetun rantaviivan pituus (km) kerrotaan osa-alueen mitoituskannoina (ra / km). Saatua lukua pyöristetään siten, että jos desimaaliosa on suurempi tai yhtä suuri kuin 0,5, pyöristäminen tapahtuu ylöspäin lähimpään kokonais-lukuun. Vastaavasti jos desimaaliosa on pienempi kuin 0,5 pyöristäminen tehdään alaspäin lähimpään kokonaislukuun. Saatua lukua kertoo kantatilan omarantaisten lomarakennuspaikkojen enimmäislukumäärän. Eli jos pyöristämätön luku on 2,5, rakennuspaikkojen lukumääräksi tulee kolme.

12.2.4 Suunnittelu- ja mitoitussyöhykkeet

Suunnittelu- ja mitoitussyöhykkeet sekä mitoituskannoina on esitetty LIITTEIS-SÄ 9 ja 10

A1. VESIJAONLAHTI (5 rp/km) Kuuluu osana Vesijaon kylän arvokkaaseen kulttuurimaisema-alueeseen. Rannan ja pellon välissä on kapea metsävyöhyke, johon nykyinen rakentaminen on keskittynyt.

A2. PIHKALAHTI – PALSANLAHTI (7 rp/km)

Rannat ovat metsäisiä ja hyvin rakennuskelpoisia. Palsanlahden pohjukassa on kulttuurihistoriallisesti merkittävä Myllymuseon alue sekä linnustollisesti merkittävä puronsuun alue. Kokonaisuutena rakentamista kohtuullisen hyvin kestävä alue.

B1. KÄINNIEMI - PAPIINLAHTI (7 rp/km)

Alueen rannat ovat jyrkkäpiirteisiä, osittain Käinniemen alueella vaikeasti rakennettavia. Rannat ovat säilyneet suurelta osin rakentamisesta vapaita.

B2. KÄINNIEMEN KALLIOJYRKÄNNE (4 rp/km) Maakunnallisesti arvokas luontokohde. Alue on osin jyrkkäpiirteisyyden takia vaikeasti rakennettavissa.

C. ISOSAAREN LÄNSIPUOLINEN MANNERRANTA (7 rp/km) Alueen eteläosaa lukuun ottamatta varsin täyteen rakennettua lomarakentamisaluetta. Alueen eteläosassa sijaitsee kaksi pienialaista arvokasta rantakalliota.

D. ISOSAARI – HEVONLEUKA (RK)

Alueen mitoitus ja maankäyttöratkaisu perustuu alueelle vireillä olevaan rantakaavaan.

E1. KUIVANIEMI - PAMPARINNIEMI (7 rp/km)

Kuivaniemen alue on pääosin maastoltaan rakentamiseen hyvin sopivaa, Pamparinniemeä ympäröi laajahko suoalue. Nykyisin alue on rakentunut lähinnä Pamparinniemenestä.

E2. LYPYNNIEMI - KANGASSAARI (4 rp/km) Lypsynniemen vanhaan metsään sisältyy luonto- ja maisema-arvoja. Alueeseen kuuluu myös linnuston kannalta arvokas Kalliosaarten ja pienten luotojen ryhmä.

F1. HAKIANSALMI - SALMENTAUSTANJÄRVI (7 rp/km)

Hakiansalmen pohjoisranta on rakentunut hyvin tehokkaasti, samoin osa Salmentaustanjärven itärannasta. Rannoilla on ruokokasvustoa ja kapeita rantanevoja. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

F2. SALMENTAUSTANJÄRVEN POHJOISOSAN RANTAKAAVA-ALUE (RK) Alueella noudatetaan vahvistuneen rantakaavan mitoitusta ja maankäyttöratkaisuja.

G1. SUULLISENLAHTI – HAKIANSALMI (7 rp/km)

Alue sisältää Hakiansalmen ja Suullisenlahden välisen ranta-alueen. Erityisesti Suullisenlahden alue sopii luontoarvojen puolesta hyvin rakentamiseen.

G2. KAINNIEMI (4 rp/km) Kainniemen alueella sijaitsee paikallisesti arvokas lehtoalue. Alue on myös maisema-arvojen vuoksi järven arvokkaimpia osia.

G3. KIRKKOPORTTI (4 rp/km) Kirkkoportin alueella sijaitsee varsin laaja kivikautinen asuinalue. Lehtipuuvaltainen Kirkkoportin niemenkärki on erityisesti maisemallisesti järven arvokkaimpia osia.

H1. SUULLISENLAHTI – APAJAISLAHTI (7 rp/km)

Alueen rannat ovat Vesijaon järven tehokkaimmin rakennettuja. Rakentamisen vaikutuksesta rantojen luonnonarvot ovat vähentyneet. Myöskään rakentamattomilla rannanosilla ei ole todettu erityisiä luonto- ja maisema-arvoja. Luontoarvojen puolesta lisärakentamiseen sopiva alue.

H2. KOTASAARI – SUULLISENSAARI (4 rp/km)

Pienten alle 10 ha:n saarien osalta käytetään mannerrantoja alhaisempaa mitoitussarvoa. Alueen arvokkaimmat luonnon- ja maisemanarvot sijaitsevat Kotasaaren eteläosassa ja pienillä metsäsaarilla ja luodoilla.

I1. TERVALAHTI – LAKKANIEMI - MULTATÖYRYNLAHTI (7 rp/km).

Erityisesti Tervalahden länsiranta on tiheästi rakentunut. Rakentaminen on laskenut alueen luonto- ja maisema-arvoja. Alueen yhtenäisin rakentamaton rannanosa sijaitsee Puuksamenniemen ja Kasinniemen välisen lahden alueella. Alueella ei ole todettu rakentamattomuuden lisäksi muita erityisarvoja.

I2. KASINIEMI (4 rp/km) ja I3. PUUKSAMENNIEMI (4 rp/km)

Puuskamenniemen kärjen ja länsirannan rinnelehto sekä kulttuuriarvojen kannalta merkittävä Kasinniemen ranta-alue muodostavat luonto- ja maisema-arvojen kannalta tärkeän kokonaisuuden. Näiden arvojen perusteella näillä alueilla käytetään perusmitoitusta alhaisempaa mitoitussarvoa. Kasinniemen ja Puuskamenniemen mitoitussyöhykkeeseen kuuluvat myös Metelinsaari ja Hautasaari sekä joukko pienempiä saaria ja luotoja. Rakentamattomat pienet saaret ja luodot ovat luonnonarvoiltaan alueen arvokkaimpia osia.

I4. VESIJAON KOILLISRANTA - PUUKSAMENNIEMEN ITÄRANTA (7 rp/km)

Vesijaon koillisranta on rakentunut varsin tehokkaasti nykyisellään. Erityisiä luontoarvoja alueella ei ole todettu. Myöskään Puuskamenniemen itärannalla ei ole todettu mitoitukseen alentavasti vaikuttavia luontoarvoja.

I5. VIRRAPAJU – LEVÄNSELKÄ (5 rp/km)

Vesijako kapenee pohjoisosastaan jokimaiseksi vesistöksi. Alueen sopivuus rantarakentamiseen on mm. vastarannan läheisyyden vuoksi perusmitoitusta alhaisempi.

I6. JÄSKINSAARI (4 rp/km)

Rakentamaton jokimaisen vesistön keskellä sijaitseva saari. Noudatetaan saarien mitoitussarvoa ja –tapaa.

J. KURENLAHTI – SOUKKIONLAHTI (5 rp/km)

Osa-alue muodostuu kapeasta lahtialueesta jonka rannat ovat matalia ja pehmeäpohjaisia. Rannat ovat ominaisuuksiltaan keskimääräistä huonommin loma-asutukseen sopivia, joten alueella käytettävä mitoitussarvo on perusmitoitusta alhaisempi.

K1. KIVINENLAHTI – LAULANNIEMI (7 rp/km)

Rannat ovat havupuuvaltaisia ja maisemiltaan hyvin luonnontilaisina säilyneitä joilla ei ole erityisiä luonnonarvoja. Kivisen lahden alue ovat luonnonympäristöltään alueen arvokkain osa. Kivisenlahden alueella rakennusoikeuden sijoittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kokonaisuudessa rantojen rakentamattomuus tuo alueelle oman erikoisarvonsa.

K2. KARHUNKALLIONIITTU (4 rp/km)

Alueella sijaitsee luonnonarvoiltaan merkittävä, varsin laaja, vanhan metsän alue. Myös Kokonsaari on puustoltaan sekä linnustoltaan arvokas. Luonto- ja maisema-arvoihin perustuen alueella käytetään perusmitoitusta alhaisempaa mitoitussarvoa.

K3. ISO-PETÄISTÖ - TIUHANSAARI (4 rp/km)

Luonnonsuhteiltaan alueen arvokkaimman osan muodostaa Ison-Petäistön saari. Lisäksi pienet saaret ja luodot ovat linnuston kannalta tärkeitä alueita. Alueella noudatetaan saarien mitoitussarvoa ja –tapaa.

13. RANTAYLEISKAAVAN YLEISPERUSTELU- JA KUVAUS

Tällä rantayleiskaavalla ohjataan Padasjoen kunnan Vesijaon- ja Salmentautanjärven ranta-alueiden maankäyttöä keskimäärin 200 metrin levyisellä ranta-alueella. Yleiskaavaa voidaan käyttää rakennuslupien perustana yleiskaavan mukaisille tavanomaisille lomarakennuksille (RA) ja (RA-1), asuinrakennuksille (AO) sekä vanhojen matkailualueiden täydennysraken-

tamiselle. Muiden rakentamisalueiden osalta yleiskaava on ohjeena laadittaessa ranta-asemakaavoja ja haettaessa poikkeuslupia.

Vanha rakennuskanta on jakautunut varsin epätasaisesti suunnittelualueen eri osiin. Toiset osa-alueet on rakennettu nauhamaisen tiiviisti, mutta erityisesti Vesijäkojärven ranta-alueella on vielä laajojakin rakentamattomia rannanosia.

Laajoilla tiheästi rakennetuilla ranta-alueilla uusien rakennuspaikkojen osoittaminen on ollut vähäistä johtuen vanhasta hyvin korkeasta rakentamistehokkuudesta. Ylitiheä rakentaminen on heikentänyt laajojen alueiden luonto- ja maisema-arvoja. Tehokas rakentaminen vaikeuttaa laajojen alueiden käyttöä yleiseen virkistytymiseen sekä rajoittaa jokamiehenoikeudella tapahtuvaa liikkumista. Yleiskaavalla vanhasta rakentamisesta johtuvia ongelmia on ollut vaikea korjata.

Rakennettujen ranta-alueiden vastapainoksi suunnittelualueella on varsin laajoja lähes kokonaan rakentamattomia ranta-alueita. Yleiskaavasunnittelun merkitys korostuu näillä jäljellä olevilla rakentamattomilla tai väljästi rakennetuilla ranta-alueilla. Erityisesti Vesijäkojärven ranta-alueilla on joitakin laajoja rakentamattomia kantatilojen alueita. Näillä alueilla kaavasunnittelulla on voitu ohjata maankäyttöä maanomistajien kannalta tarkoituksenmukaisella ja tasapuolisella tavalla ja toisaalta ympäristöarvojen kannalta kestävällä tavalla.

Ranta-alueisiin ja vesistöihin liittyvien luonto- ja maisema-arvojen huomioiminen ja turvaaminen on ollut yleiskaavasunnittelun yksi keskeinen tavoite. Luonto- ja maisemainventoinnin lisäksi arvokasta tietoa alueen erityisarvoista on saatu monilta maanomistajilta. Kokonaisuutena suunnittelualueen luontoarvot on pystytty kartoittamaan varsin hyvin.

Luonto- ja maisema-arvot on myös pyritty huomioimaan yleiskaavasunnittelun kaikissa vaiheissa. Yleiskaavan eri osa-alueiden mitoitustehokkuus on määritetty siten, että alueen luonto- ja maisema-arvot voidaan huomioida yleiskaavan aluevarauksissa. Suunnittelualueella ei ole maakunnallisesti eikä valtakunnallisesti merkittäviä ympäristöarvoja. Erityisarvojen huomioimisessa ei siten ole käytetty ehdotonta suojelua. Yleiskaavalla ei ole osoitettu uusia suojelun alueita. Ensisijaisena keinona erityisarvojen huomioimisessa on käytetty rakennuspaikkojen sijoittamisen mahdollisuuksia.

Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan vanhojen rakennuspaikkojen yhteyteen ja useamman rakennuspaikan ryhmiin. Uusi rakentaminen on myös pyritty ohjaamaan arvokkaiden luonto- ja maisema-alueiden ulkopuolelle. Keskeisenä tavoitteena on ollut saada jäämään mahdollisimman laajoja yhtenäisiä ranta-alueita rakentamisen ulkopuolelle. Näillä alueilla on suuri merkitys erityisesti alueen eliölajeille sekä jokamiehenoikeudella tapahtuvalle liikkumiselle ranta-alueilla.

Rakennuspaikkojen sijoittamiseen vaikuttaa kuitenkin joukko realiteetteja, jotka vaikeuttavat paperilla kauniiden tavoitteiden ja periaatteiden toteuttamista käytännössä. Kiinteistöjaotus, rannan ominaisuudet sekä maanomistukseen liittyvät voimakkaat tunnetekijät johtavat siihen, ettei kaikkialla ole saavutettu kaikkia suunnittelulle asetettuja tavoitteita. Kiinteistöjaotus määrää suoraan varsin paljon rantayleiskaavalla osoitettujen aluevarauksien sijoittelua. Rannan laatuun ja tunnearvoihin liittyvistä tekijöistä on saatu maanomistajilta paljon palautetta koko suunnittelutyön ajan. Näiden arvojen huomioiminen ja yhteensovittaminen yleiskaavan muiden tavoitteiden kanssa on usein vaikeaa ja johtaa väistämättä kompromisseihin. Pääperiaatteina suunnittelussa on ollut, että kaikkia maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti samanlaisten olosuhteiden vallitessa. Toisaalta yleiskaavaratkaisuissa

on pyritty siihen, ettei niistä aiheudu kohtuutonta haittaa maanomistajille. Joissakin tapauksissa tämä on johtanut myös siihen, että on jouduttu tekemään kompromisseja suunnittelun muiden tavoitteiden kanssa.

Yleiskaavassa on yksityisten maille osoitettu maa- ja metsätalousalueiden lisäksi pääasiassa lomarakentamisen alueita ja asuinrakentamisen alueita sekä maatilojen tilakeskusten alueita. Lomarakentamisen uusista alueista lähes kaikki on osoitettu omarantaisiksi rakennuspaikoiksi. Jonkin verran on osoitettu myös matkailutoimintaa palvelevien rakennusten alueita maanomistajien toiveiden perusteella.

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu virkistysaluevarauksia. Suunnittelutyön aikana saadun maanomistaja- ja viranomaispalautteen sekä kunnan näkemyksen mukaan jokamiehen oikeudella tapahtuva virkistyskäyttö on suunnittelualueelle luonteenomaista. Erityistä tarvetta ohjattuun virkistyskäyttöön ja rakennettuihin virkistysalueisiin ei ole tullut esille. Alueella toimivia venevalkamia ja uimarantoja on osoitettu yleiskaavassa lähinnä nykyisen käyttötarkoituksen mukaisin aluevarauksin.

Kokonaisuutena rantojen suunnittelulla on pyritty hyödyntämään Vesijärven ja salmentaustanjärven rannat siten, että niistä saatava kokonaisyöty on optimaalinen ja samalla turvataan ranta-alueiden luonto- ja maisema-arvot. Hyötyjä ovat niin rahalla mitattavat kuin elämisen laatuun vaikuttavat suureet.

14. RANTAOSAYLEISKAAVAN MITOITUS

14.1 Yleistä

Yleiskaavassa on rantarakennusoikeus määritetty maanomistaja- ja tilakohtaisesti. Tilakohtainen rakennusoikeus on määräytynyt muunnetun rantaviivan pituuden ja osa-alueen mitoitusarvon mukaan sekä jakautunut kantatilaperiaatteen mukaan. Kantatilan rajaamisajankohtana on käytetty 16.6.1969.

Suunnittelualan kokonaisrantaviivan pituus on 87,3 km. Kun kokonaisrantaviivasta vähennetään pienten luotojen ja alle 1 ha:n saarien rantaviiva saadaan todellinen mitoittava rantaviiva, jota on 76 km. Mitoittavan rantaviivan muuntamisen jälkeen saadaan mitoitusrantaviivaa 53 km. Rantaviivan muuntamisen vaikutus on keskimäärin 30,3 %.

Alueen kokonaismitoitukseen eniten vaikuttava tekijä on loma- ja asuinrakentamisen määrä. Yleiskaavan kokonaismitoitusta laskettaessa on huomioitava suunnittelualan nykyinen rakennuskanta, rantakaavojen sisältämä käyttämätön rakennusoikeus sekä tällä yleiskaavalla osoitetut uudet rakennuspaikat.

14.2 Keskimääräinen mitoitus

Seuraavassa taulukossa on esitetty osayleiskaava-alueen rakennuspaikkojen kokonaismäärä.

LOMARAKENTAMISYKSIKÖT

Rakennetut omarantaiset lomarakennuspaikat	226
Rakentamattomat omarantaiset lomarakennuspaikat	173
Omarantaiset lomarakennuspaikat yhteensä	402
Rakennetut yhteisranta-alueet lomarakennuspaikat	7
Rakentamattomat yhteisranta-alueet lomarakennuspaikat	3
Yhteisranta-alueet lomarakennuspaikat yhteensä	10
LOMARAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ	412

ASUINRAKENTAMISYKSIKÖT

Rakennetut omarantaiset asuinrakennuspaikat	14
Rakentamattomat omarantaiset asuinrakennuspaikat	3
Omarantaiset asuinrakentamisaikat yhteensä	17
Rakennetut yhteisrantaiset asuinrakennuspaikat	8
Rakentamattomat yhteisrantaiset asuinrakennuspaikat	1
Yhteisrantaiset asuinrakennuspaikat yhteensä	9
Maatilan tilakeskukset	7
ASUINRAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ	31

MATKAILUALUEET

Vanhat matkailualueet	3
Uudet matkailualueet	2
Matkailualueet yhteensä	5

Edellisessä taulukossa on mukana Salmentaustanjärvelle vahvistetun rantakaavan käyttämätön rakennusoikeus rakentamattomissa rakennuspaikoissa. Rantakaava-alueella on 7 omarantaista lomarakennuspaikkaa toteutumatta. Rantaosayleiskaavalla on siten osoitettu **169** uutta lomarakennuspaikkaa, joista **166** omarantaisina rakennuspaikkoina.

Keskimääräisen mitoituksen laskemiseksi yhdenmukaisesti koko kaava-alueelle ja eri osa-alueille rakennuspaikat on seuraavassa muunnettu omarantaisiksi rakennusyksiköiksi

Muuntokertoimet:

- Omarantaiset loma- ja asuinrakennuspaikat (alle 100 m rannasta) X 1
- Yhteisrantaiset loma- ja asuinrakennuspaikat (yli 100 m rannasta) X $\frac{1}{2}$
- Maatilojen tilakeskukset X 1
- RM –alueet muunnettu yksiköiden lukumäärän tai kerrosneliömetrien mukaan omarantaisiksi rakennuspaikoiksi.
- Lomarakennuspaikat (8kpl), jotka sijaitsevat pienillä luodoilla (mitoitettavan rantaviivan ulkopuolella) X 0

KOKO SUUNNITTELUALUE

Rakennetut laskennalliset rakennusyksiköt	254,5
Rakentamattomat laskennalliset rakennusyksiköt	180,0
Laskennalliset rakennusyksiköt yhteensä:	434,5

Suunnittelualueella on muuntamatonta mitoittavaa rantaviivaa yhteensä 76 km ja muunnettua rantaviivaa 53 km.

Suunnittelualueen nykyisten rakennuspaikkojen keskimääräinen mitoitus on **3,4** rakennusyksikköä rantakilometrille todellisen mitoittavan rantaviivan mukaan ja **4,8** rakennusyksikköä rantakilometrille muunnetun rantaviivan mukaan, kun huomioidaan rakennetut rakennuspaikat ja Salmentaustanjärven rantakaavan toteutumattomat rakennuspaikat(7kpl).

Suunnittelualueen keskimääräiseksi mitoitukseksi tulee yleiskaavan toteutuessa **5,7** rakennusyksikköä rantakilometrille todellisen mitoittavan rantaviivan mukaan ja **8,2** rakennusyksikköä rantakilometrille muunnetun ranta-

viivan mukaan kun huomioidaan vanhat rakennuspaikat, rantakaavan toteutumattomat rakennuspaikat sekä rantayleiskaavalla osoitetut uudet rakennuspaikat.

Suunnittelualueelle on osoitettu lisäksi kahdeksan uutta saunan rakennuspaikkaa perustuen kohtuullisuusharkinnan käyttöön. Kohtuullisuusharkintaa on käytetty mm. kun kantatilaperiaate on johtanut maanomistajan kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen. Kohtuullisuusharkinnan käyttämisessä on pyritty löytämään suunnittelualueelle yhtenäinen ja tasapuolinen linja. Saunan rakennuspaikat on tarkoitettu tilojen omistajien käyttöön ja niiden lohkominen erillisiksi rakennuspaikoiksi on estetty kaavamääräyksellä. Saunan rakennuspaikkoja ei ole laskettu mukaan seuraaviin mitoitusarkasteluihin. Saunojen rakennuspaikat mukaan lukien koko suunnittelualueen keskimääräiseksi mitoituksiksi tulee 8,3 rakennusyksikköä rantakilometrille muunnetun rantaviivan mukaan. Kokonaisuutena uusien saunojen mitoituksellinen vaikutus on vähäinen ja lähinnä paikallinen (kantatilakohtainen). Päädyttäessä kohtuullisuusharkinnan käyttöön on tiedostettu kantatilakohtaisen mitoitusarvon ylittyminen.

Koko suunnittelualueelle lasketuista keskimääräisistä mitoitusluvuista heijastuu selvästi suunnittelualueen vanhan rakennuskannan epätasainen jakautuminen eri osa-alueille. Suppeille alueille keskittynyt vanha tehokas rakentaminen nostaa koko suunnittelualueen keskimääräisen mitoituksen suhteellisen korkeaksi. Voidaan olettaa, että joillakin osa-alueilla keskimääräinen mitoitusarvo ylittää 10 rakennusyksikköä / muunnettu ranta- km, kun huomioidaan pelkästään vanhat jo toteutetut rakennuspaikat.

14.3 Mitoitus osa-alueittain

Suunnittelualueen vanhan rakennuskannan ja yleiskaavalla osoitettujen uusien rakennuspaikkojen todellinen ja oikea rakentamistehokkuus saadaan selville tutkimalla rakennusyksiköiden lukumäärää ja muutosta osa-aluekohtaisesti.

OSA-ALUE A

LOMARAKENTAMISYKSIKÖT

Rakennetut omarantaiset lomarakennuspaikat	34
Rakentamattomat omarantaiset lomarakennuspaikat	6
Omarantaiset lomarakennuspaikat yhteensä	40
Rakennetut yhteisranta-aiset lomarakennuspaikat	4
Rakentamattomat yhteisranta-aiset lomarakennuspaikat	0
Yhteisranta-aiset lomarakennuspaikat yhteensä	4
LOMARAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ	44

ASUINRAKENTAMISYKSIKÖT

Rakennetut omarantaiset asuinrakennuspaikat	3
Rakentamattomat omarantaiset asuinrakennuspaikat	1
Omarantaiset asuinrakentamispaikat yhteensä	4
Rakennetut yhteisranta-aiset asuinrakennuspaikat	5
Rakentamattomat yhteisranta-aiset asuinrakennuspaikat	0
Yhteisranta-aiset asuinrakennuspaikat yhteensä	5
Maatilan tilakeskukset	1
ASUINRAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ:	10

MATKAILUALUEET

Vanhat matkailualueet	2
Uudet matkailualueet	0
MATKAILUALUEET YHTEENSÄ:	2

LASKENNALLISET RAKENNUSYKSIKÖT

Rakennetut rakennusyksiköt	45,5
Rakentamattomat rakennusyksiköt	9
Rakennusyksiköt yhteensä:	54,5

Mitoittava todellinen rantaviiva(km)	6,9
Muunnettu rantaviiva(km)	4,9

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: NYKYTILANNE

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	6,6
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	9,3

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: RANTAYLEISKAAVA

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	7,9
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	11,1

Osa-alue **A** kuuluu kiinteästi Vesijaon kylän vaikutusalueeseen. Ranta-alue on rakennettu suurelta osin todella tiivisti. Rantaosayleiskaavalla on osoitettu uusia rakennuspaikkoja vain muutaman kantatilan alueelle täydentämään nykyistä rakennuskantaa. Osa-alue **A** nostaa koko suunnittelualueen keskimääräistä mitoitussarvoa.



Palsanniemen ja Palsanlahden ranta-alueita osa-alueelta A.

OSA-ALUE B**LOMARAKENTAMISYKSIKÖT**

Rakennetut omarantaiset lomarakennuspaikat	9
Rakentamattomat omarantaiset lomarakennuspaikat	20
Omarantaiset lomarakennuspaikat yhteensä	29
Rakennetut yhteisrantaiset lomarakennuspaikat	0
Rakentamattomat yhteisrantaiset lomarakennuspaikat	0
Yhteisrantaiset lomarakennuspaikat yhteensä	0
LOMARAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ	29

ASUINRAKENTAMISYKSIKÖT

Rakennetut omarantaiset asuinrakennuspaikat	0
Rakentamattomat omarantaiset asuinrakennuspaikat	0
Omarantaiset asuinrakentamisaikat yhteensä	0
Rakennetut yhteisrantaiset asuinrakennuspaikat	0
Rakentamattomat yhteisrantaiset asuinrakennuspaikat	1
Yhteisrantaiset asuinrakennuspaikat yhteensä	1
Maatilan tilakeskukset	0
ASUINRAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ:	1

MATKAILUALUEET

Vanhat matkailualueet	0
Uudet matkailualueet	0
MATKAILUALUEET YHTEENSÄ:	0

LASKENNALLISET RAKENNUSYKSIKÖT

Rakennetut rakennusyksiköt	8,5
Rakentamattomat rakennusyksiköt	20
Rakennusyksiköt yhteensä:	28,5

Mitoittava todellinen rantaviiva(km)	5,5
Muunnettu rantaviiva(km)	4,6

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS NYKYTILANNE

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	1,5
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	1,8

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: RANTAYLEISKAAVA

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	5,2
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	6,2

Osa-alue **B** muodostuu muutamasta suuresta kantatilasta, joiden ranta-alueet ovat pääosin väljästi rakennettuja. Rantaosayleiskaavan toteutuminen lisää rakennusyksiköiden lukumäärää alueella, mutta kokonaisuutena osa-alue **B** voidaan pitää kaavan toteutumisen jälkeenkin edelleen yhtenä Vesijärvijärven väljimmän rakentuneena ranta-alueena.

OSA-ALUE C**LOMARAKENTAMISYKSIKÖT**

Rakennetut omarantaiset lomarakennuspaikat	29
Rakentamattomat omarantaiset lomarakennuspaikat	5
Omarantaiset lomarakennuspaikat yhteensä	34
Rakennetut yhteisrantaiset lomarakennuspaikat	2

Rakentamattomat yhteisrantaist lomarakennuspaikat	0
Yhteisrantaist lomarakennuspaikat yhteensä	2
LOMARAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ	36

ASUINRAKENTAMISYKSIKÖT

Rakennetut omarantaist asuinrakennuspaikat	0
Rakentamattomat omarantaist asuinrakennuspaikat	0
Omarantaist asuinrakentamisaikat yhteensä	0
Rakennetut yhteisrantaist asuinrakennuspaikat	0
Rakentamattomat yhteisrantaist asuinrakennuspaikat	0
Yhteisrantaist asuinrakennuspaikat yhteensä	0
Maatilan tilakeskukset	0
ASUINRAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ:	0

MATKAILUALUEET

Vanhat matkailualueet	0
Uudet matkailualueet	1
MATKAILUALUEET YHTEENSÄ:	1

LASKENNALLISET RAKENNUSYKSIKÖT

Rakennetut rakennusyksiköt	30
Rakentamattomat rakennusyksiköt	6,5
Rakennusyksiköt yhteensä:	36,5

Mitoittava todellinen rantaviiva(km)	4,2
Muunnettu rantaviiva(km)	3,0

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: NYKYTILANNE

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	7,1
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	10,0

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: RANTAYLEISKAAVA

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	8,7
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	12,2

Osa-alueelle **C** sijaitsee varsin paljon vanhoja lomarakennuksia. Ranta-osayleiskaavalla alueelle on osoitettu vain 5 uutta rakennuspaikkaa. Osa-alueen **C** keskimääräinen mitoitussarvo on todella korkea, johtuen vanhasta rakennuskannasta. Kaavan toteutumisen vaikutusta rakentamisyksiköiden lukumäärään ei voida pitää merkittävänä verrattuna vallitsevaan tilanteeseen. Osa-alueen **C** keskimääräistä tehokkaampi rakentaminen nostaa koko suunnittelualueen keskimääräistä mitoitussarvoa.

OSA-ALUE D**LOMARAKENTAMISYKSIKÖT**

Rakennetut omarantaist lomarakennuspaikat	11
Rakentamattomat omarantaist lomarakennuspaikat	29
Omarantaist lomarakennuspaikat yhteensä	40
Rakennetut yhteisrantaist lomarakennuspaikat	0
Rakentamattomat yhteisrantaist lomarakennuspaikat	0
Yhteisrantaist lomarakennuspaikat yhteensä	0
LOMARAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ	40

ASUINRAKENTAMISYKSIKÖT

Rakennetut omarantaiset asuinrakennuspaikat	0
Rakentamattomat omarantaiset asuinrakennuspaikat	0
Omarantaiset asuinrakentamisaikat yhteensä	0
Rakennetut yhteisrantaist asuinrakennuspaikat	0
Rakentamattomat yhteisrantaist asuinrakennuspaikat	0
Yhteisrantaist asuinrakennuspaikat yhteensä	0
Maatilan tilakeskukset	0
ASUINRAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ:	0

MATKAILUALUEET

Vanhat matkailualueet	0
Uudet matkailualueet	0
MATKAILUALUEET YHTEENSÄ:	0

LASKENNALLISET RAKENNUSYKSIKÖT

Rakennetut rakennusyksiköt	9
Rakentamattomat rakennusyksiköt	29
Rakennusyksiköt yhteensä:	38

Mitoittava todellinen rantaviiva(km)	7,4
Muunnettu rantaviiva(km)	5,0

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: NYKYTILANNE

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	1,2
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	1,8

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: RANTAYLEISKAAVA

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	5,1
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	7,6

Osa-alueeseen **D** kuuluu Isosaari ja Hevonleuan saari sekä muutamia pienempiä saaria. Mitoitusperusteiden mukaisesti osa-alueen D mitoitusperusteena on pääosin käytetty alueella vireillä olevan rantakaavan mitoitus. Keskimääräinen mitoitusarvo noudattaa likimäärin tämän rantaosayleiskaavan mitoitusta, kun osa-alueen rakennusoikeus tutkitaan kantatilaperiaatteen mukaan.

OSA-ALUE E**LOMARAKENTAMISYKSIKÖT**

Rakennetut omarantaiset lomarakennuspaikat	18
Rakentamattomat omarantaiset lomarakennuspaikat	37
Omarantaiset lomarakennuspaikat yhteensä	55
Rakennetut yhteisrantaist lomarakennuspaikat	0
Rakentamattomat yhteisrantaist lomarakennuspaikat	0
Yhteisrantaist lomarakennuspaikat yhteensä	0
LOMARAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ	55

ASUINRAKENTAMISYKSIKÖT

Rakennetut omarantaiset asuinrakennuspaikat	0
Rakentamattomat omarantaiset asuinrakennuspaikat	0
Omarantaiset asuinrakentamisaikat yhteensä	0

Rakennetut yhteisranta-aset asuinrakennuspaikat	0
Rakentamattomat yhteisranta-aset asuinrakennuspaikat	0
Yhteisranta-aset asuinrakennuspaikat yhteensä	0
Maatilan tilakeskukset	0
ASUINRAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ:	0

MATKAILUALUEET

Vanhat matkailualueet	0
Uudet matkailualueet	0
MATKAILUALUEET YHTEENSÄ:	0

LASKENNALLISET RAKENNUSYKSIKÖT

Rakennetut rakennusyksiköt	14
Rakentamattomat rakennusyksiköt	37
Rakennusyksiköt yhteensä:	51

Mitoittava todellinen rantaviiva(km)	10,1
Muunnettu rantaviiva(km)	6,9

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: NYKYTILANNE

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	1,4
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	2,0

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: RANTAYLEISKAAVA

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	5,0
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	7,4

Osa-alue **E** on suurelta osin rakentamatonta ranta-alueetta. Manneralue muodostuu muutaman suuren kantatilan alueesta. Osa-alueeseen kuuluu myös neljä erittäin pientä rakennettua saarta. Erityispiirteinä voidaan mainita Pamparinniemen alue, jossa sijaitsevat lohkotut rakennuspaikat ovat kantatilan rajaamisajankohdan 1969 mukaisia kantatiloja. Kantatilan rajaamisajankohta nostaa hieman osa-alueen keskimääräistä mitoitusarvoa.



Lypsyniemen ja Iso Aittolahden rakentamatonta ranta-alueetta.

OSA-ALUE F**LOMARAKENTAMISYKSIKÖT**

Rakennetut omarantaiset lomarakennuspaikat	41
Rakentamattomat omarantaiset lomarakennuspaikat	8
Omarantaiset lomarakennuspaikat yhteensä	49
Rakennetut yhteisrantaist lomarakennuspaikat	0
Rakentamattomat yhteisrantaist lomarakennuspaikat	0
Yhteisrantaist lomarakennuspaikat yhteensä	0
LOMARAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ	49

ASUINRAKENTAMISYKSIKÖT

Rakennetut omarantaiset asuinrakennuspaikat	2
Rakentamattomat omarantaiset asuinrakennuspaikat	2
Omarantaiset asuinrakentamisaikat yhteensä	4
Rakennetut yhteisrantaist asuinrakennuspaikat	0
Rakentamattomat yhteisrantaist asuinrakennuspaikat	0
Yhteisrantaist asuinrakennuspaikat yhteensä	0
Maatilan tilakeskukset	0
ASUINRAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ:	4

MATKAILUALUEET

Vanhat matkailualueet	0
Uudet matkailualueet	0
MATKAILUALUEET YHTEENSÄ:	0

LASKENNALLISET RAKENNUSYKSIKÖT

Rakennetut rakennusyksiköt	43
Rakentamattomat rakennusyksiköt	10
Rakennusyksiköt yhteensä:	53

Mitoittava todellinen rantaviiva(km)	6,6
Muunnettu rantaviiva(km)	5,0

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: NYKYTILANNE

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	6,5
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	8,6

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: RANTAYLEISKAAVA

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	8,0
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	10,6

Osa-alueen **F** nykytilannetta kuvaava keskimääräinen mitoitusluku on taulukossa laskettu todellisen rakentamistilanteen mukaan. Keskimääräistä mitoitusta arvioitaessa on syytä kuitenkin huomioida, että osa-alueen uusista rakennuspaikoista 7 perustuu vahvistuneeseen rantakaavaan. Lisäksi kokonaisuutta tarkasteltaessa tulee huomioida Metsäntutkimuslaitoksen alueen (muunnettua rantaviivaa 530 m) erityisluonne. Aluetta ei voida tarkastella tavanomaisena rantarakentamisalueena.

Tämän rantayleiskaavan todellinen vaikutus osa-alueen rakentamistehokkuuteen saadaan, kun rantakaava-alueen rakennuspaikat lasketaan käytetyiksi rakennusyksiköiksi ja valtion omistama ranta-alue jätetään huomiomatta kokonaan. Tällä tavoin osa-alueen F muunnettuun rantaviivaan suh-

teutettu rakentamistehokkuus on tällä hetkellä **11,4** rakennusyksikköä / muunnettu ranta- km ja yleiskaavan toteutuessa **11,9** rakennusyksikköä / muunnettu ranta- km. Todellisuudessa rantayleiskaavalla osa-alueelle F on osoitettu vain kaksi uutta rakennuspaikkaa.

Rantayleiskaavan toteutumisella ei siis ole paljoakaan vaikutusta osa-alueen F rakennusyksiköiden lukumäärään. Osa-alueen huomattavan korkealla nykytilanteen rakentamistehokkuudella on sitä vastoin koko kaava-alueen keskimääräistä mitoitussarvoa voimakkaasti nostava vaikutus.



Hauniemen eteläranta on suunnittelualueen tehokkainta lomarakentamis- aluetta. Vain laiturit paljastavat.

OSA-ALUE G

LOMARAKENTAMISYKSIKÖT

Rakennetut omarantaiset lomarakennuspaikat	3
Rakentamattomat omarantaiset lomarakennuspaikat	10
Omarantaiset lomarakennuspaikat yhteensä	13
Rakennetut yhteisranta-aiset lomarakennuspaikat	0
Rakentamattomat yhteisranta-aiset lomarakennuspaikat	0
Yhteisranta-aiset lomarakennuspaikat yhteensä	0
LOMARAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ	13

ASUINRAKENTAMISYKSIKÖT

Rakennetut omarantaiset asuinrakennuspaikat	1
Rakentamattomat omarantaiset asuinrakennuspaikat	0
Omarantaiset asuinrakentamisaikat yhteensä	1
Rakennetut yhteisranta-aiset asuinrakennuspaikat	0
Rakentamattomat yhteisranta-aiset asuinrakennuspaikat	0
Yhteisranta-aiset asuinrakennuspaikat yhteensä	0
Maatilan tilakeskukset	0
ASUINRAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ:	1

MATKAILUALUEET

Vanhat matkailualueet	0
Uudet matkailualueet	0
MATKAILUALUEET YHTEENSÄ:	0

LASKENNALLISET RAKENNUSYKSIKÖT

Rakennetut rakennusyksiköt	4
Rakentamattomat rakennusyksiköt	10
Rakennusyksiköt yhteensä:	14

Mitoittava todellinen rantaviiva(km)	2,7
Muunnettu rantaviiva(km)	2,1

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: NYKYTILANNE

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	1,5
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	1,9

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: RANTAYLEISKAAVA

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	5,2
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	6,7

Osa-alue **G** on hyvin väljästi rakennettu tällä hetkellä. Myös rantayleiskaavan toteutuessa osa-alueen rakentamistehokkuus on suunnittelun alueen alhaisimpia. Alueeseen sisältyi luonnonsuhteiltaan arvokkaita rannanosia, joissa mitoitusarvona käytettiin 4 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km. Muutoin mitoitusarvona oli 7 rakennuspaikkaa / ranta-km. Osa-alueella **G** rantaviivan muuntamisen vaikutus on ollut keskimääräistä vähäisempi.

OSA-ALUE H**LOMARAKENTAMISYKSIKÖT**

Rakennetut omarantaiset lomarakennuspaikat	40
Rakentamattomat omarantaiset lomarakennuspaikat	9
Omarantaiset lomarakennuspaikat yhteensä	49
Rakennetut yhteisrantaaiset lomarakennuspaikat	0
Rakentamattomat yhteisrantaaiset lomarakennuspaikat	1
Yhteisrantaaiset lomarakennuspaikat yhteensä	1
LOMARAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ	50

ASUINRAKENTAMISYKSIKÖT

Rakennetut omarantaiset asuinrakennuspaikat	2
Rakentamattomat omarantaiset asuinrakennuspaikat	0
Omarantaiset asuinrakentamisaikat yhteensä	2
Rakennetut yhteisrantaaiset asuinrakennuspaikat	0
Rakentamattomat yhteisrantaaiset asuinrakennuspaikat	1
Yhteisrantaaiset asuinrakennuspaikat yhteensä	1
Maatilan tilakeskukset	4
ASUINRAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ:	7

MATKAILUALUEET

Vanhat matkailualueet	2
Uudet matkailualueet	0
MATKAILUALUEET YHTEENSÄ:	2

LASKENNALLISET RAKENNUSYKSIKÖT

Rakennetut rakennusyksiköt	50
Rakentamattomat rakennusyksiköt	11
Rakennusyksiköt yhteensä:	61

Mitoittava todellinen rantaviiva(km)	10,3
Muunnettu rantaviiva(km)	6,6

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: NYKYTILANNE

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	4,9
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	7,6

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: RANTAYLEISKAAVA

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	5,9
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	9,2

Osa-alueen **H** rannat on rakennettu tällä hetkellä suurelta osin tehokkaasti. Rantaosayleiskaavalla on osoitettu kantatilaperiaatteen mukaisesti joitakin uusia rakennuspaikkoja. Rantaviivan muuntaminen on vaikuttanut osa-alueella keskimääräistä enemmän, johtuen mm. saarien rantaviivan suuresta määrästä.

Rantaosayleiskaavan toteutuessa osa-alueen rakentamistehokkuus nousee varsin korkeaksi. Kun muutamalle rakentamattomalle kantatilalle on osoitettu uutta rakentamista käyttäen mitoitusperusteen mukaisia mitoitusarvoja (4 ja 7 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta- km) keskimääräinen mitoitus nousee melko korkeaksi. Korkea tehokkuus johtuu kuitenkin keskimääräistä tehokkaammasta vanhasta rakentamisesta ja vanhan rakentamisen epätasaisesta jakautumisesta osa-alueen sisällä.

Osa-alueen **H** korkea nykytilanteen rakentamistehokkuus nostaa koko suunnittelualueen keskimääräistä mitoitusta.

OSA-ALUE I**LOMARAKENTAMISYKSIKÖT**

Rakennetut omarantaiset lomarakennuspaikat	29
Rakentamattomat omarantaiset lomarakennuspaikat	23
Omarantaiset lomarakennuspaikat yhteensä	52
Rakennetut yhteisrantaaiset lomarakennuspaikat	1
Rakentamattomat yhteisrantaaiset lomarakennuspaikat	0
Yhteisrantaaiset lomarakennuspaikat yhteensä	1
LOMARAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ	53

ASUINRAKENTAMISYKSIKÖT

Rakennetut omarantaiset asuinrakennuspaikat	3
Rakentamattomat omarantaiset asuinrakennuspaikat	0
Omarantaiset asuinrakentamisaikat yhteensä	3
Rakennetut yhteisrantaaiset asuinrakennuspaikat	1
Rakentamattomat yhteisrantaaiset asuinrakennuspaikat	0
Yhteisrantaaiset asuinrakennuspaikat yhteensä	1
Maatilan tilakeskukset	3
ASUINRAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ:	7

MATKAILUALUEET

Vanhat matkailualueet	0
Uudet matkailualueet	0
MATKAILUALUEET YHTEENSÄ:	0

LASKENNALLISET RAKENNUSYKSIKÖT

Rakennetut rakennusyksiköt	36
Rakentamattomat rakennusyksiköt	23
Rakennusyksiköt yhteensä:	59

Mitoittava todellinen rantaviiva(km)	12
Muunnettu rantaviiva(km)	8,1

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: NYKYTILANNE

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	3,0
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	4,4

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: RANTAYLEISKAAVA

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	4,9
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	7,3

Osa-alueen I rannat ovat suurelta osin nykyään väljästi rakennettuja. Tehokkaampi rakentaminen on keskittynyt muutamalle suppealle rannanosalle. Uutta rakentamista on yleiskaavalla osoitettu käyttäen luonnonsuhteiltaan arvokkailla alueilla ja Metelinsaareissa mitoituservona 4 rakennuspaikkaa / ranta- km, pohjoisosan jokimaisella kapeikkoalueella 5 rakennuspaikkaa / ranta- km ja tavanomaisella mannerrannalla 7 rakennuspaikkaa / ranta- km. Kantatilakohtainen uusien rakennuspaikkojen määrä perustuu em. mitoituservoihin.

OSA-ALUE J**LOMARAKENTAMISYKSIKÖT**

Rakennetut omarantaiset lomarakennuspaikat	11
Rakentamattomat omarantaiset lomarakennuspaikat	1
Omarantaiset lomarakennuspaikat yhteensä	12
Rakennetut yhteisranta-aiset lomarakennuspaikat	0
Rakentamattomat yhteisranta-aiset lomarakennuspaikat	2
Yhteisranta-aiset lomarakennuspaikat yhteensä	2
LOMARAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ	14

ASUINRAKENTAMISYKSIKÖT

Rakennetut omarantaiset asuinrakennuspaikat	2
Rakentamattomat omarantaiset asuinrakennuspaikat	0
Omarantaiset asuinrakentamisaikat yhteensä	2
Rakennetut yhteisranta-aiset asuinrakennuspaikat	1
Rakentamattomat yhteisranta-aiset asuinrakennuspaikat	0
Yhteisranta-aiset asuinrakennuspaikat yhteensä	1
Maatilan tilakeskukset	0
ASUINRAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ:	3

MATKAILUALUEET

Vanhat matkailualueet	0
Uudet matkailualueet	0
MATKAILUALUEET YHTEENSÄ:	0

LASKENNALLISET RAKENNUSYKSIKÖT

Rakennetut rakennusyksiköt	13,5
Rakentamattomat rakennusyksiköt	2
Rakennusyksiköt yhteensä:	15,5

Mitoittava todellinen rantaviiva(km)	2,5
Muunnettu rantaviiva(km)	1,7

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: NYKYTILANNE

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	5,4
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	6,8

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: RANTAYLEISKAAVA

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	6,2
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	9,1

Osa-alue J on rakennettu yleiskaavasta riippumatta jo nykyään tehokkaasti. Alueelle on osoitettu yleiskaavalla vain kolme uutta lomarakennuspaikkaa mitoitusperusteen mukaisesti. Kaavan toteutuminen ei siten juurikaan vaikuta osa-alueen J rakennusyksiköiden lukumäärään. Osa-alueen J nykyinen rakentamistehokkuus kylläkin nostaa koko suunnittelualueen keskimääräistä mitoitusarvoa.

OSA-ALUE K**LOMARAKENTAMISYKSIKÖT**

Rakennetut omarantaiset lomarakennuspaikat	2
Rakentamattomat omarantaiset lomarakennuspaikat	26
Omarantaiset lomarakennuspaikat yhteensä	28
Rakennetut yhteisranta-aiset lomarakennuspaikat	0
Rakentamattomat yhteisranta-aiset lomarakennuspaikat	0
Yhteisranta-aiset lomarakennuspaikat yhteensä	0
LOMARAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ	28

ASUINRAKENTAMISYKSIKÖT

Rakennetut omarantaiset asuinrakennuspaikat	0
Rakentamattomat omarantaiset asuinrakennuspaikat	0
Omarantaiset asuinrakentamispaikat yhteensä	0
Rakennetut yhteisranta-aiset asuinrakennuspaikat	0
Rakentamattomat yhteisranta-aiset asuinrakennuspaikat	0
Yhteisranta-aiset asuinrakennuspaikat yhteensä	0
Maatilan tilakeskukset	0
ASUINRAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ:	0

MATKAILUALUEET

Vanhat matkailualueet	0
Uudet matkailualueet	0
MATKAILUALUEET YHTEENSÄ:	0

LASKENNALLISET RAKENNUSYKSIKÖT

Rakennetut rakennusyksiköt	2
Rakentamattomat rakennusyksiköt	26

Rakennusyksiköt yhteensä:	28
----------------------------------	-----------

Mitoittava todellinen rantaviiva(km)	7,6
Muunnettu rantaviiva(km)	4,7

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: NYKYTILANNE

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	0,3
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	0,4

KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS: RANTAYLEISKAAVA

Rakennusyksikköä / todellinen ranta-km	3,7
Rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km	6,0

Osa-alue **K** on nykyisin lähes kokonaan rakentamaton. Alueeseen kuuluu vain kahden kantatilan ranta-alueet. Mannerrannan lisäksi osa-alueeseen kuuluu myös joukko saaria. Saarissa ja osa-alueen arvokkaimmilla rannanosilla on käytetty mitoitussarvoa 4 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km. Koko osa-alueelle muunnettuun rantaviivaan suhteutettu keskimääräinen mitoitussarvo on n. 6 rakennuspaikkaa / ranta- km. Saarien rakennusoiikeus on kokonaisuudessaan siirretty saman kantatilan mannerrannalle, joten mannerrannan keskimääräinen mitoitussarvo on n. 7 rakennuspaikkaa / ranta- km. Saarien rannat jäävät puolestaan kokonaan rakentamattomiksi.

YHTEENVETO:

Osa-aluekohtainen keskimääräisen mitoitussarvon tarkastelu vahvistaa käsitystä suunnittelualueen vanhan rakennuskannan epätasaisesta jakautumisesta eri osa-alueille. Sama ilmiö on havaittavissa myös osa-alueiden sisällä. Voidaan todeta, että osa-alueiden **A, C, F, H** ja **J** vanha rakentamistehokkuus nostaa koko suunnittelualueen keskimääräistä mitoitussarvoa.

Koko suunnittelualueen keskimääräiseksi **todelliseen** rantaviivan pituuteen suhteutetuksi mitoitussarvoksi tulee yleiskaavan toteutuessa **5,7** ja **muunnettuun** rantaviivan pituuteen suhteutetuksi mitoitussarvoksi **8,2**. Kun laskennasta jätetään huomioimatta osa-alueet **A, C, F, H** ja **J** saadaan vastaaviksi mitoitussarvoksi **4,7** ja **6,7**. Jälkimmäiset lukemat antavat oikeamman kuvan tämän rantayleiskaavan toteutuessa muodostuvasta rantojen rakentamistehokkuudesta. Tosin osa-alueiden sisäistä epätasapainoa nämäkään mitoitussarvot eivät paljasta.

Voidaan todeta, että rakentamattomilla tai vähän rakennetuilla ranta-alueilla rantayleiskaavan keskimääräinen mitoitussarvo on mitoitustavoitteiden mukainen. Rantaosayleiskaavan toteutuminen johtaa rakentamistehokkuuden (yksiköiden lukumäärän) osalta kestävään lopputulokseen.

15. RAKENTAMISEN ALUEET

15.1 Kokonaisrakenne

Omarantainen lomarakentaminen on alueen vallitseva nykyinen rakentamisen muoto. Asuinrakentamista on syntynyt jonkin verran Vesijaon kylän lähialueille. Muutoin pysyvä asuminen muodostuu yksittäisistä asuinrakennuksista tai maatilojen tilakeskuksista. Suunniteltavilla ranta-alueilla ei ole kyläisiä pysyvän asutuksen keskittymiä. Yleiskaavassa on suurin osa rakennusoikeudesta osoitettu maanomistajien toiveiden mukaisesti omarantaisina lomarakennuspaikkoina.

Alueen nykyinen rakennuskanta on jakautunut vaihtelevasti eri osa-alueilla. Osa suunnittelualueen rannoista on rakennettu hyvinkin tehokkaasti, mutta vastaavasti alueella on edelleen laajoja lähes kokonaan rakentamattomia rantoja. Selittävä tekijä rakentamisen epätasaiseen jakautumiseen löytynee maanomistusoloista, eikä niinkään rantojen ominaisuuksista tai sijainnista. Suunnittelualueen rakentamattomat ranta-alueet sijaitsevat muutamana laajan tilan alueella ja maanomistajilla ei ole ollut halukkuutta hyödyntää ranta-alueitaan rakentamistarkoituksin.

Uudet rakennuspaikat on osoitettu pääosin täydentämään nykyistä rakennuskantaa. Keskeisenä periaatteena on ollut myös rakentamisen sijoittaminen yhtenäisiin ryhmiin.

Kokonaisuutena rakentamiskäyttöön osoitettuja alueita on suunnittelualueen todellisesta mitoittavasta rantaviivasta noin **29 %** (21,7km). Laskentaperusteena on käytetty omarantaisiksi muunnettujen rakennuspaikkojen lukumäärää (434,5) sekä arvioitu yhden rakennuspaikan tarvitsevan keskimäärin 50 metriä rantaviivaa.

15.2 Lomarakentamisen alueet

Lomarakentamisesta voidaan havaita alueelle hyvin tyypillisiä piirteitä. Lomarakentamiseen parhaiten soveltuvilla ranta-alueilla rannat on rakennettu paikoitellen varsin tiiviisti, nykyisen ajattelutavan mukaan jopa ylitheokkaasti. Lomarakentaminen on keskittynyt pelkästään yksityisten omistamille ranta-alueille.

Yleiskaavassa on todettu yhteensä 226 rakennettua omarantaista lomarakennuspaikkaa ja 7 rakennettua yhteisrantaista lomarakennuspaikkaa, yhteensä 233 rakennettua lomarakennuspaikkaa. Valtaosa vanhoista lomarakennuspaikoista sijaitsee osa-alueiden A, C, F, H ja J rannoilla.

Uusia lomarakennuspaikkoja on yleiskaavalla osoitettu **169** kappaletta, joista omarantaisia rakennuspaikkoja on **166**. Lisäksi yleiskaavassa on todettu vahvistuneiden ja vireillä olevien rantakaavojen käyttämätön rakennusoikeus. Salmentaustanjärven vahvistuneessa rantakaavassa on yhteensä 7 toteutumaton omarantaista lomarakennuspaikkaa. Rantaosayleiskaavalla osoitetuista uusista lomarakennuspaikoista suurin osa sijoittuu nykyään väljästi rakennetuille osa-alueille B, D, E, G, I ja K.

Yleiskaava-alueen loma-asuntojen kokonaismääräksi tulee 412 yksikköä. Lomarakentaminen vie rantaviivaa n. 20,4 km eli noin 27 % todellisesta mitoittavasta kokonaisrantaviivasta. Tällä hetkellä lomarakentamiskäytössä on n. 11,5 km eli noin 15 % todellisesta mitoittavasta kokonaisrantaviivasta, joten yleiskaavalla on osoitettu lomarakentamiskäyttöön noin 9 km eli noin 12 % lisää kokonaisrantaviivasta. Laskentaperusteena on käytetty omarantaisiksi muunnettujen lomarakennusyksikköjen lukumäärää ja arvioitu yhden yksikön käyttävän keskimäärin 50 metriä rantaviivaa. Edellä esitetyt prosenttilukemat ovat keskimääräisiä koko suunnittelualueetta kuvaavia lukemia, jotka vaihtelevat eri osa-alueilla suuresti.

Osayleiskaavassa on yksilöity olemassa olevat omarantaiset lomarakennukset (RA) mustalla ympyrällä (●) ja uudet omarantaiset lomarakennuspaikat (RA) avonaisella ympyrällä (○). Takamaaston lomarakennuspaikat on merkitty (RA-1) alueiksi.

Lomarakennuspaikalla suurin sallittu rakentamisala, rakennusten lukumäärä ja laatu sekä rakennusten sijoittuminen rantavyöhykkeelle on määrätty kaa-

vamääräyksellä. Kaavamääräykset ovat pääosin yhtenevät Padasjoen kunnan Päijänteen ranta-alueiden vahvistettavaksi alistetun osayleiskaavan kaavamääräysten kanssa. Kunnan tavoitteena on ollut pyrkiä yhteneväsillä kaavamääräyksillä kunnan eri osien ranta-alueiden maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

15.3 Asuinrakentamisen alueet

Yleiskaavassa on todettu 14 omarantaista asuinrakennusta ja 8 takamaastossa sijaitsevaa asuinrakennusta (AO). Uusia asuinrakennuspaikkoja on osoitettu 4 kpl, joista yksi takamaastoon. Alueella on 7 maatilalan talouskeskusta (AM), joista vain kahden alue rajoittuu rantaan. Yleiskaavassa ei ole osoitettu uusia tilakeskuksen alueita.

Asuinrakentamisessa ei ole havaittavissa keskittymistä erityisesti tietyille alueille. Asuinrakennuspaikat ovat lähinnä yksittäisiä omakotitaloja tai maatilojen tilakeskusten rakennuksia, jotka sijaitsevat hajanaisesti suunniteltavalla ranta-alueella.

Maanomistajien toivomuksiin muuttaa loma-asunnon käyttötarkoitus pysyväksi asunnoksi on yleiskaavassa suhtauduttu kriittisesti ja jokaisen rakennuspaikan ominaisuudet on tutkittu tapauskohtaisesti. Mikäli rakennuspaikka on täyttänyt asuinrakennuspaikan kriteerit nykyisin loma-asuntokäytössä oleva rakennuspaikka on maanomistajan sitä vaatiessa voitu osoittaa yleiskaavassa asuinrakennuspaikaksi. Yleiskaavassa on osoitettu kaksi nykyisin loma-asuntokäytössä olevaa rakennuspaikkaa asuinrakennuspaikaksi ja kaksi kokonaan uutta asuinrakennuspaikkaa. Kokonaisuudessaan paine osoittaa suunnittelualueelle pysyvän asuinrakentamisen paikkoja on ollut vähäinen.

Yleiskaavassa on yksilöity olemassa olevat tavanomaiset asuinrakennukset (AO) mustalla ympyrällä (●) ja uudet asuinrakennuspaikat (AO) avonaisella ympyrällä (○) lomarakennuspaikkojen tapaan. Maatilojen tilakeskusten alueet on osoitettu pelkällä aluevarauksella.

Asuinrakennuspaikan suurin sallittu rakentamisala, rakennusten lukumäärä ja laatu sekä rakennusten sijoittuminen rantavyöhykkeelle on määrätty kaavamääräyksellä. Kaavamääräykset ovat pääosin yhtenevät Padasjoen kunnan Päijänteen ranta-alueiden vahvistettavaksi alistetun osayleiskaavan kaavamääräysten kanssa. Kunnan tavoitteena on ollut pyrkiä yhteneväsillä kaavamääräyksillä kunnan eri osien ranta-alueiden maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.



Maatilan tilakeskus Vesijäkojärven etelärannalla.

15.4 Matkailua palvelevien rakennusten alueet

Matkailua palvelevien rakennusten alueita (RM) yleiskaavassa on osoitettu yhteensä viisi, joista kolmella alueella harjoitetaan tällä hetkellä matkailutoimintaa tai joilla on olemassa valmius harjoittaa matkailutoimintaa. Vesijäkojärvi ja Salmentaustanjärvi tarjoavat mahdollisuuksia muutamille matkailutoiminnan harjoittajille. Yhteys laajempaan vesistöaltaaseen, järvien kuumuminen mm. suosittuun melontareitistöön sekä järvien edullinen sijainti tarjoavat mahdollisuuksia matkailutoiminnan kehittämiseen.

Kokonaisuudessa maanomistajat ovat suhtautuneet varauksellisesti ja realistisesti mahdollisuuden osoittaa tavanomaisen lomarakentamisen sijasta tai rinnalla matkailualueita. Omarantainen lomarakennuspaikka oli useimmille maanomistajille ensisijainen vaihtoehto. Yleiskaavalla on osoitettu kaksi kokonaan uutta matkailualueita.

Uusien matkailualueiden syntymisen ongelmana näyttää olevan se, ettei niitä voi tehokkaasti toteuttaa suoraan yleiskaavan perusteella. Tarkemman suunnitelman laatiminen yleiskaavalla osoitetulle matkailualueelle ei juuri maanomistajia houkuttele. Yleisesti ajatellaan, että pienimuotoista mökkien vuokrausta voidaan yhtä hyvin harjoittaa omarantaisilla lomarakennuspaikoilla suoraan yleiskaavaan perustuen.

Muutamilla maanomistajilla on kuitenkin ollut tavoitteena matkailutoiminnan kehittäminen Vesijäkojärven ranta-alueille lähinnä tukemaan maatalouselinkeinoja. Uudet matkailualuevaraukset sijaitsevat Palsanlahden rannalla ja osa-alueella C Hirtenkallion pohjoispuolella.

Yleiskaavalla osoitettujen uusien matkailualueiden rakennusoikeus on osoitettu yleiskaavassa aluekohtaisesti tai sidottu rakennusyksiköihin tavanomaisen lomarakennuspaikan tapaan. Vanhoilla RM-alueilla rakennusoikeuden määrä perustuu omarantaisiin olemassa oleviin rakennuspaikkoihin tai kantatilan jäljellä olevaan rakennusoikeuteen. Uusien RM-alueiden rakennusoikeus perustuu rantayleiskaavan mukaiseen rantarakennusoikeuteen siten, että jokaista tavanomaista omarantaista lomarakennuspaikkaa kohden on RM-alueelle osoitettu 250 m² rakennusoikeutta. Tämä rakennusoikeus voidaan RM-alueella toteuttaa useammassa yksi-

kössä verrattuna tavanomaiseen lomarakennuspaikkaan. Kooltaan rakennusyksiköt ovat luonnollisesti pienempiä eikä niitä voi erottaa lohkamalla itsenäisiksi rakennuspaikoiksi.

15.5 Julkisen palvelun ja hallinnon alue

Salmentaustanjärven itärannalla sijaitsevan Metsäntutkimuslaitoksen koeaseman alue on osoitettu osayleiskaavassa julkisen palvelun ja hallinnon alueeksi (PY). Alueen erityisluonteen takia rantaosayleiskaava ei ole oikea suunnitteluväline määrittelemään päämaankäyttömuotoa yksityiskohtaisemmin alueen maankäytöstä.

15.6 Liikennealueet

15.6.1 Maaliikenne

Suunnittelualueella Salmentaustanjärven itärannalla ja Vesijaon Suullisenlahden itärannalla kulkee Tielaitoksen luokituksen mukainen yhdystie nro 14179. Vesijaon etelärannalla yleiskaava-alue rajoittuu yhdystiehen nro 3200. Alueen tieverkosto täydentyy lukuisilla yksityisteillä varsin kattavaksi myös ranta-alueilla.

Rantaosayleiskaavassa ei ole osoitettu uusille rakennuspaikoille mahdollisesti rakennettavaksi tulevia tieyhteyksiä eikä liittymän paikkoja yleisille teille. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu pääosin vanhan rakennuskannan yhteyteen tai rakentamattomien kantatilojen alueelle useamman rakennuspaikan ryhmiin. Vanhojen rakennuspaikkojen yhteyteen osoitettujen uusien rakennuspaikkojen osalta teiden rakentamistarve on vähäinen ja uusia liittymiä ei tarvitse juurikaan rakentaa. Laajempien rakentamattomien kantatilojen alueelle osoitetut uudet rakentamisalueet on myös helposti liitettävissä tieverkkoon. Lähes kaikkien uusien rakentamisalueiden läheisyyteen tulee vähintään metsäautotie ja rakennettava tie voidaan yhdistää kantatilan alueella kulkevaan yksityistiehen. Tarvetta uusien liittymien rakentamiseen yleisille teille ei synny välttämättä lainkaan.

Uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa on pyritty huomioimaan maasto-olosuhteita ja etäisyyksiä sekä luonnonarvoja siten, että uusien teiden rakentaminen tulee mahdollisimman edulliseksi taloudellisesti ja ympäristön kannalta.

15.6.2 Vesiliikenne

Vesiliikenteen ja maaliikenteen yhtymäkohdiksi on yleiskaavassa osoitettu venevalkama-alueita (LV-1 ja LV-2)). Pääosin yleiskaavassa osoitetut venevalkama-alueet ovat vanhoja jo toteutettuja yksityisiä tai joidenkin talojen yhteiseen käyttöön tarkoitettuja alueita. Alueet, joiden käyttöön oikeutettujen joukko on rajoitettu on yleiskaavassa osoitettu LV-2- alueina.

Yleiskaavassa on osoitettu lisäksi yksi luonteeltaan yleinen venesatama-alue (LV-1) Hokan tilalle Vesijaonlahden etelärannalle. Maanomistajan ajatuksena on ollut hyödyntää venesatamaa omassa maatilamatkailutoiminnassa ja maatilan suoramyynnissä ja mahdollisesti vuokrata satamasta venepaikkoja.

Mahdollinen venevalkamien käyttäjien lisääntyminen on herättänyt maanomistajien keskuudessa vastustusta. Kunnan intresseissä ei ole ollut käytettyä yleiskaavaa venevalkama-alueiden lunastusperusteena.

Venevalkama-alueiden merkitys korostuu suunnittelualueeseen kuuluvien muutamien saarien vuoksi. Erityisesti Isosaareen osoitetuille lomarakennuspaikoille kulkuyhteyden järjestäminen on todettu vireillä olevan ranta-asemakaavan yhteydessä vaikeaksi. Yleiskaavan yleisötilaisuuksissa on pyritty innostamaan mannerrantojen maanomistajia yhteistyöhön vaikeassa kulkuyhteysongelmassa. Suurta halukkuutta venevalkamien osoittamiseen ei kuitenkaan ole ollut. Nykyisin muutamat Isosaaren mökkiläiset ovat ostaneet pienialaisia veneenpitopaikkoja ainakin Palsanlahden luoteisrannalta. Osa Isosaaren mökkiläisistä pitää veneitään Vesijaon kylän venesatamassa.

Osayleiskaavassa ei ole ilman maanomistajan suostumusta osoitettu uusia venevalkama-alueita.

Osayleiskaava selkeyttää ranta-alueiden maankäyttöä suunniteltavilla vesistöillä. Maanomistajat tietävät yksityiskohtaisesti omistamiensa ranta-alueiden rakennuspaikkojen määrän ja sijainnin. On todennäköistä, että aikaisempi pelko hyvien rakennuspaikkojen menetyksestä luovutettaessa venevalkama-alueita poistuu. Yleiskaavassa nähdään selkeästi minne rakennetaan ja mitä rakennetaan ja muut ranta-alueet jäävät pääosin maa- ja metsätalousmaaksi. On myös maanomistajan etu hyödyntää ranta-alueitaan muutoinkin kuin maa- ja metsätalouksikäytössä esim. myymällä veneenpitopaikkoja.

Vesijako- ja Salmentaustajärvet ovat osa suosittua laajempaa melontareitistöä. Yleiskaavassa melontareitit on merkitty Padasjoen latu ry:n tekemän *Vesiretkeilyreitit* oppaan mukaisesti. Melojille ei ole yleiskaavatasolla osoitettu erillisiä rantautumispaikkoja. Alueella toimivat matkailuyrittäjät tarjoavat melojille rantautumisvaihtoehtoja palveluineen. Tosin luonteeltaan melontaharrastus on enemmänkin liikkumista sopusoinnussa luonnon kanssa ja useimmalle melontaharrastajalle riittää jokamiehenoikeudella tapahtuva liikkuminen ja rantautuminen.



Vesijaon kylän veneranta.

15.7 Erityisalueet

Vesijaon Suullisenlahden pohjoisrannalla maantien 14179 vieressä sijaitsee puhelinmaston alue, joka on osoitettu yleiskaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi **(ET)**.

16. RAKENTAMISEN ULKOPUOLELLE JÄÄVÄT ALUEET

16.1 Maa- ja metsätalousalueet

Kokonaisrantaviivasta suurin osa osoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön (M). Käytännössä tämä tarkoittaa nykyisen maankäyttötavan jatkumista tulevaisuudessakin. Metsätaloudellisen käytön lisäksi näillä alueilla on suuri merkitys jokamiehen oikeudella tapahtuvan virkistyskäytön kannalta. Luonnon kannalta nämä alueet tarjoavat rauhallisia ympäristöjä eri eliölajeille niin maalla kuin vedessäkin.

Rakentamisalueiden ulkopuolelle maa- ja metsätalousalueiksi on arvioitu jäävän kaavan toteutumisen jälkeenkin n. 70 % ranta-alueesta.

Luontoselvityksessä luontosuhteiltaan arvokkaiksi todetut alueet on osoitettu yleiskaavassa MY- aluevarauksella (luonnonsuhteiltaan ja maisemaltaan arvokas maa- ja metsätalousalue).

Maa- ja metsätalousalueilta M ja MY on rantarakennusoikeus siirretty maanomistajakohtaisesti yleiskaavan rakentamisalueille. Maa- ja metsätalousalueilla 150 metrin vyöhykkeellä rannasta loma- ja asuinrakentaminen on kaavamääräyksellä kielletty. M ja MY- alueilla mahdollisesti sijaitsevat vanhat saunarakennukset on yleiskaavassa turvattu kaavamääräyksellä. M tai MY- alueilla sijaitsevaa saunarakennusta voi korjata sekä uudelleen rakentaa nykyistä kerrosalaa ylittämättä. Ensisijaisesti saunarakennukset on osoitettu lomarakennuspaikkana, mutta mikäli kantatilan rakennusoikeus on jo ylitetty saunarakennus on saattanut jäädä vahvistamatta rakennuspaikkana. Ranta-alueilla on myös vanhoja käytössä olevia saunarakennuksia, jotka on rakennettu ennen rakennusvalvonnan toimintaa ja varmaan myös luvattomia rakennuksia.

Kaavamääräyksellä on myös mahdollistettu maatilan talouskeskukselle saunan rakennusoikeus M ja MY- alueelle. Tilakeskuksella tarkoitetaan yleiskaavaan merkittyä AM- aluetta. Saunan voi rakentaa tilakeskuksen kanssa samalle rannanosalle, joka liittyy toiminnallisesti talouskeskuksen alueeseen. M- alueelle on osoitettu myös muutamia (8) uusia saunan rakennuspaikkoja. Perusteena uuden saunarakennuksen osoittamiselle on ollut kohtuullisuusharkinta. Jos esim. kantatilalla on ollut hyvin vähän rantaviivaa, eli mitoitusperusteen mukaan tilalle ei tule rantaviivan pituuteen perustuvaa oikeutta lomarakennuspaikkaan ja kantatilan ranta-alueelle ei ole rakennettu, niin tilalle on osoitettu saunan rakentamismahdollisuus. Saunan rakennuspaikkaa ei ole mahdollista lohkoa itsenäiseksi tilaksi.

16.2 Virkistysalueet

Osayleiskaavalla ei ole osoitettu virkistysalueita. Tarvetta virkistysalueiden osoittamiseen ei ole esitetty maanomistajien eikä viranomaisten taholta.

17. LUONNONYMPÄRISTÖ

Yleiskaavassa on huomioitu ranta-alueiden luontoarvot jo rakentamistehokkuuden mitoitusvaiheessa. Mitoitusarvot on pyritty asettamaan siten, että ranta-alueilla ja vesialueella olevat luonto- ja maisema-arvot pystytään huomioimaan aluevarausten sijoittelussa.

Arkojen luontokohteiden säilymistä on turvattu ensisijaisesti rakentamisen sijoittelulla ja rakennusoikeuden siirroilla. Rakentamisen ulkopuolelle on mahdollisuuksien mukaan jätetty luontoselvityksen mukaiset luonto- ja mai-

sema-arvoiltaan tärkeimmät alueet. Uusi rakentaminen on pyritty sijoittamaan ryhmiin ja vanhojen rakennuspaikkojen yhteyteen siten, että ranta-alueille jää mahdollisimman paljon yhtenäisiä rakentamisesta vapaita alueita. Luonnonympäristön säilymiseen on kiinnitetty koko suunnitteluprosessin ajan erityistä huomiota. Luonnonympäristön arvoista on saatu kokonaisuudessa kattavasti tietoa. Erityisiä luontoarvoja sisältävien alueiden osalta on neuvoteltu maanomistajien kanssa useaan otteeseen. Maanomistajat ovat suhtautuneet useimmiten positiivisesti luonnonympäristön huomioimiseen. Yhteistyöllä maanomistajien kanssa yleiskaavassa on saavutettu monia luontoarvojen kannalta edullisia ratkaisuja.

Kaikissa tapauksissa ei kuitenkaan ole saavutettu kaikkia luonnonympäristön huomioimiselle asetettuja tavoitteita. Tämä johtuu useimmiten maanomistuksesta ja kiinteistöjaotuksesta johtuvista sekä maasto-olosuhteisiin liittyvistä tekijöistä. Myös maanomistukseen liittyvät voimakkaat tunnetekijät vaikuttavat useissa ratkaisuissa. Suomalainen ranta-alueen maanomistaja osaa myös pitää järkähtämättä kiinni näkemyksistään ja oikeuksistaan alueellaan.

18. ERITYISPIIRTEET JA SUOJELUKOhteet

Yleiskaava-alueella ei sijaitse olemassa olevia luonnonsuojelualueita, eikä perusteita suojelualueiden osoittamiselle yleiskaavalla ole olemassa. Yleiskaavan luontoinventoinnissa esille tulleet luonto- ja maisema-arvot ovat pääosin paikallisia ympäristöstä esille nousevia arvoja. Arvojen turvaaminen ei edellytä suojelualueiden osoittamista yleiskaavaan.

Luonnonympäristön tai maiseman kannalta arvokkaat alueet on osoitettu **MY**- aluevarauksella.

Vesijaon kylän valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen alue on rajattu yleiskaavassa pisteviivalla (**ak**). Paikallista maisema-arvoa sisältävät alueet on tuotu esille kaavakartalla pisteviivarajauksella (**ma**).

Kainiemen etelärannalla sijaitseva laaja kiinteä muinaisjäänösalue (kivikautinen asuinpaikka) on merkitty kaavakartoille Museoviraston esittämällä tavalla aluevarauksena, Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös (**SM**).

Vesijaon kylän 2. luokan pohjavesialue on merkitty kaavakartalle. Pohjavesialueelle yleiskaavalla ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Yleiskaavan toteutuminen ei siten muuta pohjavesialueiden nykyistä maankäyttöä.

19. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Maa- ja metsätalouden aiheuttamien vesistöä rehevöittävien valumavesien torjumiseksi yleiskaavassa on annettu määräys suodatusvyöhykkeistä.

Rantarakentaminen aiheuttaa oman häiriönsä ympäristölle. Suunnitellusti tapahtuvan rakentamisen aiheuttamat haitat ovat kuitenkin huomattavasti vähäisemmät kuin sattumanvaraisesti tapahtuva loma-asutuksen leviäminen.

Toteuttamalla ranta-alueiden rakentamisen sijoittelu ja jätevesien käsittely rantaosayleiskaavan kaavamääräyksien mukaisesti vesistölle, pohjavesille ja maaperälle ei aiheuteta vaaraa.

20. SOVELTAMINEN JA SUOSITUKSET

Rantametsien käsittelyssä on syytä noudattaa metsäkeskus Tapion antamia ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia.

21. TOTEUTTAMINEN

21.1 Oikeusvaikutukset

Padasjoen rantaosayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jonka Padasjoen kunnanvaltuusto hyväksyy. Oikeusvaikutteisesta rantaosayleiskaavasta seuraa mm. seuraavat oikeusvaikutukset:

1. Kunta voi myöntää rakennusluvan tämän rantaosayleiskaavan mukaisesti rakennuksen rakentamiseen loma-asuntojen alueelle (**RA**) ja (**RA-1**), erillispientalovaltaiselle asuntoalueelle (**AO**) ja loma- ja matkailupalveluiden alueille(**RM**).
2. Uudisrakentaminen ei saa vaikeuttaa alueen käyttöä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen. MRL:n 43 §:n 2 mom:n perusteella osayleiskaavassa määrätään, että 150 metrin vyöhykkeelle rannasta M ja MY- alueille ei saa sijoittaa asuin- ja lomarakennuksia.
3. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa ranta-asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Yleiskaavan yleispiirteisyyden vuoksi siinä esitetyt rajaukset eivät kuitenkaan ole ehdottoman sitovia, vaan niissä on liikkumavaraa tarkentua yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteutuksessa. Huomattava poikkeaminen edellyttää tarkemmin tutkittua ja perustellumpaa vaihtoehtoa sekä mahdollisesti yleiskaavan muuttamista tältä osin.
4. Osayleiskaava ei ole voimassa rantakaavoitetulla alueella.
5. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella toissijaisia eli kaava määräyksineen syrjäyttää sen kanssa ristiriidassa olevat rakennusjärjestyksen määräykset.
6. Osayleiskaava sitoo valtion ja kunnan eri viranomaisten maankäyttöön kohdistuvia toimenpiteitä.

21.2 Toteuttaminen

Osayleiskaava toteutuu yksityisten maanomistajien toimesta heidän myydessä ja rakentaessa yleiskaavan mukaisesti rakentamisalueita.

22. RANTAYLEISKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

22.1 Luonnonympäristö ja maisema

Yleiskaavan vaikutus luonnonympäristöön ja maisemaan vaihtelee suuresti eri vesistön osilla. Joillakin rannanosilla olemassa oleva tehokas lomarakentaminen on vaikuttanut voimakkaasti maisemakuvaan ja mahdollisesti heikentänyt tai tuhonnut arvokkaitakin luontoarvoja. Pääosin suunnitelmattomana tapahtunut rakentaminen ei ole juurikaan huomionnut alueen mahdollisia erityisarvoja. Laajoilla tehokkaasti rakennetuilla ranta-alueilla yleiskaavan toteutumisella ei ole mitään käytännön vaikutusta vallitsevaan

ympäristön ja maiseman tilaan. Myöskään yksittäinen uusi yleiskaavalla osoitettu rakennuspaikka taajaan rakennetulla ranta-alueella ei vaikuta juurikaan vesistön kokonaistilaan.

Yleiskaavan toteutumisen vaikutus korostuu jäljellä olevilla rakentamisesta vapailla alueilla sekä erityisesti luonto- ja maisema-arvoiltaan arvokkailla ranta-alueilla. Näiden alueiden merkitys saattaa myös ylikorostua. Kun laajoilta alueilta rakentaminen on muuttanut voimakkaasti ympäristöä tänä päivänä helposti vastustetaan jäljellä olevien vapaiden rantojen ottamista rakentamiskäyttöön vaikka rakentamistehokkuus olisi huomattavasti alhaisempi kuin monilla vanhastaan rakennetuilla rannoilla.

Jäljellä olevia rakentamisesta vapaita laajempia ranta-alueita on vain muutamien maanomistajien ja kantatilojen alueilla. Yleiskaavan toteutumisen vaikutus on suurin juuri näillä alueilla, minne uutta rakentamista yleensäkin voidaan ohjata. Vaikutus korostuu, koska luonnollisesti myös jäljellä olevat luontoarvot sijaitsevat useimmiten samoilla alueilla. Nämä maanomistajat, jotka käytännössä ovat olleet ranta-alueiden tärkeimpiä luonnonsuojelijoita kokevat nykyiset ranta-alueiden rakentamiseen liittyvät rajoitukset hyvin epäoikeudenmukaisina. Rakentamiseen parhaiten sopivat usein paljon tunnearvoa sisältävät rannanosat kun ovat usein myös esim. maisema-arvoiltaan edustavimpia.

Vesijaon- ja Salmentaustanjärvien rantayleiskaavalla on saavutettu paljon luonnonympäristön kannalta hyviä ratkaisuja, mutta myös jouduttu tekemään kompromisseja eri arvojen ja näkökulmien välillä.

Seuraavassa osayleiskaavan toteutumisen vaikutusta luonnonympäristöön ja maisemaan on arvioitu erityisesti jäljellä olevilla rakentamisesta vapailla alueilla ja luonto- ja maisema-arvoiltaan arvokkailla ranta-alueilla osaluukohtaisesti.

22.1.1 Osa-alue A

Osa-alueen merkittävin arvo liittyy Vesijaon kylän kulttuurimaisema-alueeseen. Luontoselvityksen tavoitteiden mukaisesti uutta rakentamista ei ole osoitettu kulttuurimaisema-alueen herkimille avonaisille peltoalueille. Pääosin alueen rannat on rakennettu jo täyteen. Yleiskaavalla osoitetut muutamat uudet rakennuspaikat sijoittuvat vanhojen rakennuspaikkojen kanssa ryhmiin, lukuun ottamatta Pihkalahden etelärannalle osoitettua kahta uutta lomarakennuspaikkaa. Palsanlahden lounaisrannalle osoitetun matkailualueen rakennusoikeus perustuu kahteen voimassa olevaan lomarakennuksen rakennuslupaan. Kokonaisuutena rantayleiskaavan mukaisten yksittäisten rakennuspaikkojen toteutuminen ei vaaranna ranta-alueen luonto- ja maisema-arvoja.



Vesijaon kylän kulttuurimaisema-alueetta.

22.1.2 Osa-alue B

Käiniemen länsirannan kallioseinämät ja kallionalusmetsät on todettu luontonselvityksessä maakunnallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi. Tavoitteiden mukaisesti koko alue tulisi jättää rakentamisesta vapaaksi. Osayleiskaavassa on maanomistajan vaatimuksesta osoitettu Käiniemen länsirannalle kolme uutta lomarakennuspaikkaa. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu luontonselvityksessä arvokkaimmaksi todetun alueen ulkopuolelle jokseenkin merkittävälle alueelle. Kokonaisuutta tarkasteltaessa on huomioitava, että Käiniemen alueella on käytetty varsin laajalla alueella mitoituksena 4 rakennuspaikkaa/ muunnettu ranta-km ja kokonaismitoitusta on kevennetty vielä maanomistajan esityksestä kahdella rakennuspaikalla. Käiniemen alueen kantatilan ranta-alueiden rakentamistehokkuus on suunnittelualan alhaisimpia rantaosayleiskaavan toteutumisen jälkeenkin, eli noin 3,9 rakennusyksikköä / todellinen ranta-km ja 4,6 rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km. Myös koko osa-alueen B rakentamistehokkuus kaavan toteutuksessa on suunnittelualan alhaisimpia.

Kokonaisuutena osa-alueen **B** rannat ovat nykyisin hyvin väljästi rakentuneita. Alueen tilat ovat varsin suuria, joten suunnittelulla on pystytty hyvin vaikuttamaan rakentamisen sijoittumiseen ranta-alueille. Uudet rakennuspaikat on pystytty sijoittamaan pääosin muutaman rakennuspaikan ryhmiin ja usein myös vanhojen rakennuspaikkojen yhteyteen. Alueelle on pystytty jättämään laajoja rakentamisesta vapaita rannanosia, joilla on tärkeä merkitys eri eliölajeille niin ranta-alueella kuin vedessäkin. Pisin yhtenäinen rakentamaton ranta-alue on Käiniemen pohjoisrannalla n. 900m, yhteensä osa-alueella **B** on viisi yli 300 metriä leveää rakentamatonta rannanosaa.

Suurin vaikutus luonnonympäristöön on Käiniemen länsirannalle osoitettujen uusien lomarakennuspaikkojen toteutuessa. Kyseiset rakennuspaikat toteutettuina kaavamääräysten mukaisesti eivät kuitenkaan vaaranna merkittävästi alueen erityisarvoja. Vaikutus näkyy lähinnä maisemankuvassa. Kaavaratkaisu perustuu em. kokonaisratkaisuun. Muualla osa-alueella ei ole todettu luonnonympäristöön liittyviä erityisarvoja ja alueelle on rakentamisen sijoittelulla pystytty järjestämään luonnonympäristön kannalta tärkeitä rakentamisesta vapaita ranta-alueita lähes optimaalisesti. Maisemankuvaa muuttava vaikutus syntyy kaavan toteutuessa luonnollisesti kaikilla uusilla rakentamisalueilla.



Näkymä osa-alueelta B.

22.1.3 Osa-alue C

Hirtenkallion kalliolaki lähimetsineen on osa-alueen arvokkain osa. Arvo on lähinnä maisemallinen. Alue on jätetty yleiskaavassa rakentamisesta vapaaksi, mutta viereen on osoitettu uusi matkailualue. Muutoin osa-alueella C ei ole todettu erityisiä luontoarvoja, johtuen tiiviistä vanhasta rakennuskannasta. Kaikki uudet rakennuspaikat on ositettu vanhan rakennuskannan yhteyteen pyrkimyksenä säilyttää jäljellä olevat suppeat rakentamattomat ranta-alueet mahdollisimman laajoina. Kaavan vaikutus osa-alueen luonto- ja maisema-arvoihin on vähäinen.



Osa-alueen C ranta-aluetta. Keskellä mm. Hirtenkallion alue.

22.1.4 Osa-alue D

Luontoselvityksessä alueen arvokkaimmaksi alueeksi maisema-arvoihin perustuen on todettu Isosaaren pohjoiskärki ja hevonleuan saari. Ranta-osayleiskaavan maankäyttöratkaisu perustuu osa-alueella D pääosin viireillä olevaan rantakaavaan. Isosaaren pohjoiskärjen alue on kaavassa jätetty laajasti rakentamattomaksi, joten alueen maisema-arvot säilyvät jatkossakin ainakin rakentamisen suhteen. Isosaaren pohjoisosassa sijaitsee myös koko saaren laajin rakentamisesta vapaaksi jäävä rannanosa (yli 1 km). Saaren pohjoisosassa rakentaminen on keskitetty yhtenäisesti saaren länsirannalle, jolloin em. maisema-arvot sekä näkymä selkävedelle päin säilyvät nykyisellään. Luonnollisesti mahdollinen rakentaminen muuttaa ympäristöä saaren länsirannalla. Muutos on kuitenkin paikallista maisemarakennetta koskettava. Erityisiä luonnonarvoja rakentaminen ei vaaranna.

Muualla saaren länsirannalla uudet rakennuspaikat on osoitettu vanhan rakennuskannan yhteyteen. Ratkaisulla on pyritty optimoimaan rakentamisesta vapaiden rannanosien pituutta. Itärannan uudet rakennuspaikat sijaitsevat muutaman rakennuspaikan ryhmissä ja itärannalla on pohjoisosan rakentamisesta vapaan rannan lisäksi toinenkin n. 1 km:n laajuinen rakentamisesta vapaa rannanosa. Kaakkoisrannalla on vielä n. 600 metrin levyinen rakentamisesta vapaaksi jäävä rannanosa. Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen on tapahtunut suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Rakennuspaikkojen toteuttaminen muuttaa lähinnä paikallisesti maisemankuvaa.

Hevonleuansaaressa osoitetut uudet rakennuspaikat sijaitsevat luontoselvityksessä maisema-arvoja sisältävällä alueella. Maisema-arvot ovat kuitenkin vain paikallista tasoa, joten pitäytyminen rantakaavaluonnoksen ratkaisussa on perusteltua. Rakennuspaikkojen maisemaa muuttava vaikutusta on minimoitu siten, etteivät ne näy selkävedelle päin.



Isosaari.

22.1.5 Osa-alue E

Osa-alueen vanha rakentaminen on keskittynyt Pamparinniemen alueelle. Pamparinniemeen osoitetut uudet rakennuspaikat on sijoitettu vanhojen rakennuspaikkojen yhteyteen, joten maisemaa muuttava vaikutus jää vä-

häiseksi. Muutoin osa-alueen rannat ovat lähes rakentamattomia. Luonnollisesti yleiskaavan toteutumisen vaikutus on suuri verrattuna nykytilanteeseen, vaikka uutta rakentamista on osoitettu käyttäen kestäviä mitoitusarvoja 4 ja 7.

Uutta rakentamista on keskitetty kuivaniemen etelärannalle. Arvokkain rannanosa Lypsyniemi on jätetty rakentamisesta vapaaksi. Rakentamattomaan kokonaisuuteen on pystytty liittämään Lypsyniemen pohjoispuolisen Iso Aittolahden alue. Lähes 2 kilometrin rakentamisesta vapaaksi jäävä ranta-alue on koko suunnittelualueen laajin. Merkittävä rakentamaton ranta-alue on myös Talvilahden alueella (n. 900m).

Hakiansalmen eteläranta on pääosin jätetty rakentamisesta vapaaksi noin 500 metrin matkalta. Ratkaisulla on luonnonympäristön säilymisen lisäksi positiivinen vaikutus yleiselle liikkumiselle salmessa. Hakiansalmen itäpuolella Muurahaisniemen alueella on rakentamisen keskittämällä saavutettu n. 800 metrin levyinen rakentamisen ulkopuolelle jäävä alue.

Kokonaisuutena osa-alueella E todetut luonto- ja maisema-arvot on pystytty huomioimaan hyvin kaavaratkaisussa. Rakentamisen keskittämällä on saavutettu luonnonympäristön ja jokamiehen oikeudella tapahtuvan liikumisen kannalta arvokkaita rannanosia.



Kuivaniemen länsirantaa. Alueelle on keskitetty yleiskaavassa laaja uusi lomarakentamisalue.

22.1.6 Osa-alue F

Osa-alueella F ei ole todettu olevan erityisiä luonto- tai maisema-arvoja, johtuen varmasti erittäin tehokkaasti rakennetuista ranta-alueista. Yleiskaavalla alueelle on osoitettu vain yksi uusi rakennuspaikka. Yleiskaavan toteutumisella ei ole vaikutuksia osa-alueen luonnonympäristöön ainakaan rakennuspaikkojen lisääntymisen vuoksi. Yleiskaavan mahdollistava vanhojen rakennuspaikkojen lisärakentaminen saattaa vaikuttaa paikallisesti maisemankuvaan, mutta sitä ei voida pitää merkittävänä tekijänä vanhaan rakennetussa ympäristössä.



Salmentaustanjärvi.

22.1.7 Osa-alue G

Alueen luonnonympäristö- ja maiseman kannalta arvokkaimmat osat, eli Kirkonportin alue (kivikautinen asuinpaikka, maisema-arvot) ja Kainiemen lehto on huomioitu kaavaratkaisussa. Kainiemen lehtoalue on jätetty kokonaan rakentamisalueiden ulkopuolelle ja Kirkonportin alueelle on osoitettu yksi uusi lomarakennuspaikka. Uusi rakennuspaikka on sijoitettu vanhan mökin viereen, joten maisemaa muuttava vaikutus ei ole merkittävä. Pääosin uusi rakentaminen on siirretty Kainiemen pohjoisrannalle luontoselvityksen tavoitteiden mukaisesti.

Rakentamisen ryhmittelyllä Kainiemeen jää edelleenkin kaavan toteutuessa neljä yli 250 metrin levyistä yhtenäistä rakentamisesta vapaata rannanosaa, pisimmän ollessa lähes 600 metriä.

Osa-alueen G osalta kaavaratkaisussa on pystytty huomioimaan hyvin alueen luonto- ja maisema-arvot.



Suullisenlahti ja Kainiemen pohjoisranta.

22.1.8 Osa-alue H

Osa-alueen H rannat on rakennettu hyvin tehokkaasti. Yleiskaavalla on osoitettu vain muutamia uusia rakennuspaikkoja. Erityisiä luontoarvoja alueella ei ole todettu. Kotasaaren eteläkärjellä on todettu olevan maisema-arvoa. Maisema-arvo on huomioitu uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa. Muut uudet rakennuspaikat on sijoitettu vanhan rakennuskannan yhteyteen, jolloin vaikutus mm. maisemarakenteeseen jää mahdollisimman vähäiseksi.

Kokonaisuutena yleiskaavan toteutuminen ei heikennä osa-alueen H ympäristöön liittyviä arvoja.



Kuvassa mm. Apajaislahti ja Apajaissaari osa-alueelta H.

22.1.9 Osa-alue I

Luontoselvityksessä osa-alueen I arvokkaimmaksi osaksi on todettu Puuksamenniemen eteläkärki ja Multatöyryn tilan ympäristö. Näillä alueilla on käytetty laajasti alhaisempaa mitoitussarvoa (4). Multatöyryn tilan vanha viljelysalue muodostaa arvokkaan maisemakokonaisuuden. Kaavaratkaisussa uusi rakentaminen on sijoitettu metsärannoille ja siten säilytetty maiseman herkimmät osat rakentamisesta vapaina. Puuksamenniemen alueen arvokkaimmalle osalle on osoitettu yksi uusi rakennuspaikka. Niemi jää kuitenkin merkittävältä osin edelleen rakentamattomaksi.

Viranomaisneuvottelussa 15.5.2000 Hämeen ympäristökeskus esitti Puuksamenniemen kuuluvan osittain Ympäristöministeriön hyväksymään Valkoselkätikan suojeluohjelman II- alueeseen (tikan ruokailualue ja mahdollisesti sijaitsee lähellä pesimäreiviä). Lisäksi Puuksamenniemessä sijaitsee kesällä 1999 tehdyn luontotyyppi-inventoinnin mukaan 230 metsälehmusta sisältävä jalopuulehto. Puuksamenniemessä esille tulleet uudet luontoarvot voidaan katsoa huomioiduksi kaavaratkaisussa, sillä lähes koko niemessä on käytetty perusmitoitusta alhaisempaa mitoitussarvoa (4).

Muutoin osa-alueelle I osoitetut uudet rakennuspaikat on sijoitettu pääosin täydentämään vanhaa rakennuskantaa. Alueen pohjoisosassa sijaitsevasta Jäskinsaaresta rakennusoikeus on siirretty maanomistajan mannerrannalle. Siirto on nostanut hieman mantereen rakentamistehokkuutta. Vastapainoksi

Jäskinsaaren lähes kilometrin pituinen ranta-alue jää rakentamisesta vapaaksi.

Osa-alueella I kaavan toteutuminen muuttaa paikallisesti ympäristöä. Muutokset ovat lähinnä maisemallisia. Erityisiä luonnonsuojelullisia arvoja kaavan toteutuminen ei vaaranna.



Multatöyryn vanha tilakeskus ja Kasinniemi.



Puksamenniemi.

22.1.10 Osa-alue J

Osa-alueella J ei ole todettu erityisiä luonto- tai maisema-arvoja. Alue on rakennettu tehokkaasti nykyisin. Yleiskaavalla osoitettujen muutamien uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen ei vaikuta alueen luonto- ja maisema-arvoihin merkittävästi.



Osa-alueen J rakennettua ranta-aluetta.

22.1.11 Osa-alue K

Osa-alueen arvokkaimmiksi osiksi on luontoselvityksessä todettu Karhunkallionniityn vanhan metsän alue, Kivisenlahden alue (lintujen pesimäalue) sekä Iso-Petäjistön saari ja Kokonsaari. Osa-alue on tällä hetkellä lähes kokonaan rakentamaton. Yleiskaavalla osoitetut uudet rakentamisalueet muuttavat varmasti paikallisesti ympäristöä. Em. arvokkaimmat osat on kaavaratkaisussa pystytty huomioimaan varsin hyvin. Luontoarvot on huomioitu jo mitoitusvaiheessa sekä tietysti rakentamisen sijoittelussa. Suuren kantatilan alueella rakentamista on pystytty ryhmittelemään, jolloin on saatu jäämään mahdollisimman yhtenäisiä rakentamattomiakin rannanosia. Kivisenlahden alueella on n. 600 metrin levyinen rakentamisen ulkopuolelle jätetty ranta-alue. Lisäksi osa-alueella on kolme yli 500 metrin levyistä (500-700) ja yksi yli 300 metrin levyinen rakentamisesta vapaaksi jätetty ranta-alue. Myös alueeseen kuuluvat useat saaret on jätetty kokonaan rakentamisalueiden ulkopuolelle. Saarista rakennusoikeus on siirretty mannerrannoille. Rakennusoikeuden siirto nostaa hieman mannerrantojen keskimääräistä mitoitusarvoa. Rakennusoikeuden siirroilla on kuitenkin pystytty säilyttämään luonnonympäristön kannalta merkittävä joukko saaria rakentamisesta vapaina.

Karhunkallionniityn vanhan metsän alueelle on yleiskaavassa osoitettu kolme uutta rakennuspaikkaa maanomistajan vaatimuksesta. Ratkaisua on pidettävä kokonaisuuden kannalta kohtuullisena myös ympäristöarvojen kannalta. Valtaosa vanhan metsän alueest ajää edelleen rakentamisesta vapaaksi. Toisaalta kyseisistä rakennuspaikoista yksi on jo alkanut muodostua. (rakennettu sauna).

Kokonaisuutena yleiskaavan toteutuminen osa-alueella K ei vaaranna alueen luonto- ja maisema-arvoja.



Näkymä osa-alueen K eteläosasta.

22.2 Kulttuuri- ja perinnemaisemat

Suunnittelualueen eteläosaan ulottuu Vesijaon kylän kulttuurimaisema-alue. Kulttuurimaiseman erityisarvo perustuu vanhaan peltoviljelymiljööseen. Yleiskaavassa osoitetut uudet rakennuspaikat sijaitsevat viljelysalu- eiden ulkopuolella, joten kaavan toteutuminen ei merkittävästi vaikuta kulttuurihistoriallisen alueen nykytilaan.

Suunnittelualueen rakennuskanta on lähes pääosin lomarakennuksia. Lomarakentaminen on alkanut voimakkaammin vasta 1960- luvulla, joten rakennuskantaan liittyviä kulttuurihistoriallisia arvoja suunnittelualueella ei ole todettu. Vesijaon kulttuurihistorialliseen alueeseen kuuluvat maatilojen arvokkaaksi todetut tilakeskukset sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella.

22.3 Yleiset tarpeet

Ranta-alueiden virkistyskäyttömahdollisuus perustuu yleiskaava-alueella pääsääntöisesti jokamiehen oikeuksiin. Monin paikoin rannoilla vanhastaan tehokas rakentaminen on supistanut yhtenäiset rakentamattomat ranta-alueet lähes olemattomiin. Laajoilla ranta-alueilla voi esim. rantautumispaikan löytäminen olla vaikeaa. Yleiskaavalla on luonnollisesti osoitettu uutta rakentamista eniten nykyään rakentamattomille alueille, jolloin myös on edelleen supistettu jäljellä olevien vapaiden rantojen määrää. Yleiskaavan suunnitteluperiaatteen mukaisesti uusi rakentaminen on kuitenkin sijoitettu ryhmiin ja vanhan rakennuskannan yhteyteen sekä huomattavasti vallitsevaa vanhaa rakentamista alhaisemmalla tehokkuudella, jolloin on saatu jäämään edelleen mahdollisimman laajoja rakentamisesta vapaita ranta-alueita.

Virkistys- ja venevalkama-alueet toteutuessaan ohjaavat yleistä liikkumisen rajoitetulle alueelle, jolloin vaikutus luonnonympäristöön rajoittuu mahdollisimman suppealle alueelle.

Kokonaisuutena yleisten tarpeiden vaatimukset on pystytty huomioimaan kaavallisilla ratkaisulla kohtuullisesti ja kunnan kaavatyölle asettamien ta-

voitteiden mukaisesti. Jäljellä oleville rakentamattomilla rannanosilla on pystytty jättämään edelleen yhtenäisiä rakentamisesta vapaita alueita jorkamiehen oikeudella tapahtuvaa liikkumista varten.

22.4 Sosiaaliset vaikutukset

Loma-asutus moninkertaistaa suunnittelualueen väkiluvun kesäkuukausina. Pääosa kesäasukkaista on ulkopaikkakuntalaisia. Kaavaratkaisulla osoitetut uudet rakennuspaikat lisäävät edelleenkin ulkopaikkakuntalaisten lomaasukkaiden määrää Vesijaon- ja Salmentaustanjärvillä. Kaavan sosiaalisen vaikutuksen voi arvioida näkyvän kesäkuukausien aikana Vesijaon kylän ”herätessä henkiin” kesäasukkaiden saapuessa. Kaavaratkaisu tukee edelleen Padasjoen kunnan asemaa vahvana loma-asutuskuntana. Kuntalaisten ja loma-asukkaiden välinen kanssakäyminen lisääntyy tarjoten samalla monenlaisia mahdollisuuksia esim. erilaisten kesätapahtumien järjestämiseen, mikä paikallisin voimin ei ehkä olisi kannattavaa. Kaavaratkaisun sosiaalisista vaikutuksista tärkein onkin paikallisten asukkaiden ja lomalaisten välisen kanssakäymisen lisääntyminen ja alueen elämän vilkastuminen kesäkuukausien ajaksi vielä nykyisestään.

22.5 Taloudelliset vaikutukset

Kaava toteutuu pääasiassa maanomistajien myydessä ja rakentaessa rantarakennuspaikkoja. Myyntitulojen taloudelliset vaikutukset ovat paikallisesti merkittäviä. Rakentamisella on työllistävä vaikutus ja siten myös taloudellista merkitystä. Rakentamisen kerrannaisvaikutukset heijastuvat elinkeinoelämään monella tasolla. Lomarakennuspaikkojen toteuttamisella vuokraustoimintaa varten on myös paikallisesti taloudellista merkitystä.

Loma-asukkaiden kuntaan jättämä rahamäärä on varsinkin kesäkuukausina huomattava. Kunnan väkiluvun lisääntyminen kesäkuukausina merkitsee erityisesti alueen palveluyrityksille huomattavaa tulojen lisääystä. Yleiskaavalla osoitettujen uusien rakennuspaikkojen toteutuminen lisää jatkossakin loma-asukkaiden määrää kunnassa, joten kaavaratkaisu tukee alueen palveluelinkeinotoimintaa.

Tavanomaisen loma- ja asuinrakentamisen lisäksi yleiskaavalla on tuettu matkailualueiden toimintaa sekä luotu joitakin uusia matkailuelinkeinon liittyviä mahdollisuuksia. Näillä alueilla toimivien yksityisten yrittäjien tai yhteisöjen kannalta yleiskaavaratkaisulla saattaa olla huomattavaakin taloudellista merkitystä alueiden kehitysmahdollisuuksien ansiosta.

Kaavaratkaisulla on pyritty siihen, ettei kunnalle synny siitä mahdollisia väkivoimallisia velvoitteita ja siten mahdollisia kustannuksia.

23. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN TOTEUTUMINEN

Kaavatyön vireille tulosta tiedotettiin kirjeitse kaikille suunnittelualueen maanomistajalle. Samalla lähetettiin kyselylomake, jossa tiedusteltiin jokaisen maanomistajan omistamien ranta-alueiden nykyisestä maankäytöstä sekä mahdollisista tulevaisuuden suunnitelmista ja toiveista. Lisäksi kyselylomakkeella tiedusteltiin mahdollisia koko suunnittelualueetta koskevia mielipiteitä ja toiveita. Noin 80 maanomistajaa palautti kyselylomakkeen. Kaavatyön alkuvaiheessa lähestyttiin kirjeitse lisäksi myös kalastuskuntia ja Vesijaon kyläyhdistystä.

Kaavan vireille tulosta on tiedotettu kirjeitse myös keskeisiä viranomaisia, Museovirastoa, Päijät-Hämeen liittoa ja Tielaitosta. Myös Hämeen ympäristökeskus on saanut hyvissä ajoin tiedon kaavan vireille tulosta.

Maanomistajia on lähestytty kirjeitse kaikissa suunnittelun keskeisissä vaiheissa, mm. ennen luonto- ja maisemaselvityksen esittelyä, mitoitusperusteiden esittelyä ja ennen kaavaluonnoksen esittelyä.

Yleinen tiedottaminen on hoidettu jokaisessa keskeisessä suunnitteluvaiheessa lehtiartikkeleilla Padasjoen sanomissa ja Hämeen sanomissa.

Maanomistajille ja kaikille asiasta kiinnostuneille on järjestetty useita esittelytilaisuuksia Vesijaon koululla ja Kuntalassa. Ennen varsinaisen kaavoitustyön alkamista järjestettiin yleinen keskustelu- ja tiedotustilaisuus Vesijaon koululla, luonto- ja maisemaselvitys esiteltiin yleisötilaisuudessa, samoin suunnitteluperiaatteet ja mitoitusperusteet sekä viimeisimpänä yleiskaavaluonnos. Esittelytilaisuuksissa kaikilla halukkailla on ollut mahdollisuus keskustella ja esittää mielipiteitään suullisesti tai kirjallisesti kaavoittajalle ja kunnan edustajille.

Esittelytilaisuuksien lisäksi kaavoittaja on ollut yhden kerran maanomistajien tavattavissa Padasjoen kunnantalolla. Muutoin kaavoittajaa on voinut lähestyä ja on lähestyttykin 24 h vuorokaudessa mm. puhelimitse ja sähköpostilla. Useille, erityisesti pääkaupunkiseudulla asuville maanomistajille on ollut luontevaa ja helpompaa käydä neuvottelemassa kaavoittajan toimistolla Hämeenlinnassa kuin Padasjoella.

Luonto- ja maisemaselvitys, suunnittelu- ja mitoitusperusteet, yleiskaavaluonnos ja yleiskaavaehdotus ovat olleet yleisesti nähtävillä, jolloin niistä on ollut mahdollista tehdä kirjallisesti huomautuksia ja muistutuksia.

Vuorovaikutus viranomaisten suuntaan on ollut tiivistä suunnittelun kaikissa vaiheissa. Suunnittelutyön aikana on järjestetty yhteensä viisi viranomaisneuvottelua.

1. Aloitus- ja tavoitekeskustelu heti kaavoituksen vireille tulon jälkeen
2. Luonto- ja maisemaselvityksen sekä suunnittelu- ja mitoitusperusteiden käsittely
3. Kaavaluonnoksen käsittely
4. ja 5. Kaavaehdotuksen käsittely

Kokonaisuutena Vesijaon- ja Salmentaustanjärvien kaavoitustyö on edennyt hyvin uuden maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän vuorovaikutteiden kaavoituskäytännön hengessä, vaikka työ aloitettiin ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa.

24. SUUNNITTELUVAIHEET

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
12.4.1999	Padasjoen kunnanhallitus valitsi Kivatekno oy:n Vesijaon- ja Salmentaustanjärvien rantayleiskaavan laatijaksi
22.4.1999	Padasjoen kunnan ja Kivatekno oy:n sopimus Vesijaon- ja Salmentaustanjärvien rantayleiskaavan laatimisesta allekirjoitettiin.
29.4.1999	Yleiskaava-alueen maanomistajille lähetettiin kyselylomake, jossa tiedusteltiin maanomistajien suunnittelutyöhön liittyviä toiveita ja näkemyksiä. Myös erilaisille yhteisöille ja yhdistyksille on lähetetty vastaavanlainen kysely- ja tiedotuslomake.
6.5.1999	Yleiskaavatoimikunta 1. kokoontuminen. Yleiskaavatoimikunnan järjestäytyminen, yleiskaavatyön alustavan aikataulun hyväksyminen, konsultin ja kunnan kaavoituksen vastuu-

	henkilöiden toteaminen, kunnan luottamushenkilön nimeäminen viranomaisneuvotteluihin, työohjelman läpikäynti ja hyväksyminen, osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyn läpikäynti, 1. yleisötilaisuudesta sopiminen (<i>Pöytäkirja 1/99</i>)
11.5.1999	Vesijaon koululla järjestettiin keskustelutilaisuus alueen maanomistajille ja muille osallisille.
27.5.1999	Rantayleiskaavaa koskeva 1. viranomaisten työneuvottelu. Neuvotteluun osallistuivat Hämeen ympäristökeskuksen, Päijät-Hämeen liiton, Padasjoen kunnan ja kaavoittajan edustajat. (<i>Muistio</i>)
21.6.1999	Yleiskaavatoimikunnan 2. kokoontuminen. Museoviraston lausunnon käsittely. Perusselvitysaineiston esittely. Luonto- ja maisemaselvitysaineiston esittely. Alustavan osa-aluejaon esittely. (<i>Pöytäkirja 2/99</i>)
29.6.1999	Luonto- ja maisemaselvityksen esittely yleisölle Vesijaon koululla.
12.-30.7.1999	Luonto- ja maisemaselvitys nähtävillä Kuntalassa.
14.7.1999	Kaavoittaja maanomistajien tavattavissa Kuntalassa
9.8.1999	Yleiskaavatoimikunnan 3. kokoontuminen. Luonto- ja maisemaselvityksestä nähtävillä oloaikana saadun palautteen käsittely. Kaavoittaja esitteli rantayleiskaavan tavoite- ja mitoitusperusteita. Päätettiin, että kaavoittaja laatii mitoitusmalleja suunnittelualueen eri osista sekä havainnollistaa mitoitustavan vaikutusta saarien rakentamistehokkuuteen.
30.8.1999	Kaavoittaja esittelee kunnanhallitukselle yleiskaavan tavoite- ja mitoitusosan. Mitoitusarvon vaikutusta havainnollistettiin suunnittelualueen eri alueilta laadituilla mitoitusmalleilla. Myös saarien mitoitustavan vaikutusta havainnollistettiin vertailemalla eri ratkaisuja. Kunnanhallitus hyväksyy alustavasti jatkotyöskentelyn pohjaksi luonto- ja maisemaselvitykset sekä tavoiteosan suunnittelu- ja mitoitusvyöhykkeiden/mitoitusarvojen osalta.
22.9.1999	Rantaosayleiskaavaa koskeva 2. viranomaisten työneuvottelu. Neuvotteluun osallistuivat Hämeen ympäristökeskuksen, Päijät-Hämeen liiton, Museoviraston, Tielaitoksen, Padasjoen kunnan ja kaavoittajan edustajat. Kaavoittaja esitteli yleiskaavan luontselvityksen sekä tavoite- ja mitoitusosan. Viranomaiset esittivät mielipiteensä yleiskaavan tähänastisista vaiheista. (<i>Muistio</i>)
26.10.1999	Yleiskaavan mitoitus- ja tavoite-ehdotuksen sekä viistovalokuva-aineiston esittely yleisölle Kuntalassa.
27.10.-10.11.1999	Mitoitus- ja tavoite-ehdotus sekä valokuva-aineisto nähtävillä kuntalassa
22.11.1999	Mitoitus- ja tavoite-ehdotuksesta nähtävillä oloaikana tehtyjen muistutusten (yhteensä 6 kpl) käsittely kunnanhallituksessa. (<i>Kaavoittajan vastineet</i>)
	Padasjoen kunnanvaltuusto hyväksyy yleiskaavan mitoitus- ja tavoiteosion ohjeellisena kaavan jatkosuunnittelun perustaksi.
18.1.2000	Kaavoittajan ja rakennustarkastajan palaveri: alustavan kaavaluonnoksen tilakohtainen tarkastelu
8.2.2000	Kaavatoimikunnan kokous: alustavan kaavaluonnoksen käsittely kaavoittajan esittelyn perusteella (kaavakartta – kaavamääräykset)
14.2.2000	Kaavoittaja esittelee kunnanhallitukselle osayleiskaavaluonnoksen. Kunnanhallituksen päätös rantaosayleiskaavaluonnoksen nähtävillä asettamisesta.
16.2.2000	Rantaosayleiskaavaluonnoksen esittelytilaisuus Kuntalassa.
17.2.- 17.3.2000	Rantaosayleiskaavaluonnos nähtävillä kunnantöimistössä.
7.3.2000	Rantaosayleiskaavan luonnosvaihe, 3. viranomaisten työneuvottelu. Neuvotteluun osallistuivat Hämeen ympäristökeskuksen ja Padasjoen kunnan sekä kaavoittajan edustajat. (<i>Muistio</i>)
20.3.2000	Kaavaluonnoksesta tehtyjen muistutusten käsittely kaavatoimikunnassa. Kaavoittaja esitteli perustellun vastineen jokaiseen muistutukseen, jonka perusteella kaavatoimikunta päätti muistutusten aiheuttamista mahdollisista muutoksista kaavaluonnokseen. Muistutuksia oli yhteensä 37 kpl.
27.3.2000	Kaavoittaja esitteli kunnanhallitukselle kaavatyöryhmän käsittelyn jälkeen korjatun kaavaluonnoksen. Lisäksi kaavoittaja esitteli kolme nähtävillä oloajan jälkeen tullutta muistutusta. Kunnanhallitus teki päätöksen myöhässä tulleiden muistutusten aiheuttamista muutoksista kaavaluonnokseen. Kunnanhallitus päätti rantaosayleiskaavan asettamisesta kaavaehdotuksena nähtävillä 3.4.-5.5.2000. Nähtävillä oloaikana pyydetään kaavaehdotuksesta tarpeelliset lausunnot.
3.4.- 5.5.2000	Rantaosayleiskaavaehdotus nähtävillä kunnantöimistössä.
8.5.2000	Kaavaehdotuksesta nähtävillä olon aikana tehtyjen muistutusten käsittely kaavatoimikunnassa. Muistuttajille lähetetään kaavatoimikunnan päätös (vastine) perusteluineen.
15.5.2000	Kaavaehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu. Neuvotteluun osallistuivat Hämeen ympäris-

	tökeskuksen, Päijät-Hämeen liiton, Lahden maakuntamuseon, Padasjoen kunnan sekä kaavoittajan edustajat. (<i>Pöytäkirja</i>)
22.5 – 2.6.2000	Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32§:n mukainen kuuleminen kaavaehdotukseen tehdyistä muutoksista.
19.6.2000	Padasjoen kunnanhallituksen päätös rantaosayleiskaavan hyväksymisesityksestä kunnanvaltuustolle.
20.6.2000	Viranomaisneuvottelu Hämeen ympäristökeskuksessa. Neuvotteluun osallistuivat Hämeen ympäristökeskuksen, Padasjoen kunnan sekä kaavoittajan edustajat. (<i>Muistio</i>)
3.7.2000	Padasjoen kunnanvaltuuston käsittely.

LIITTEET

1. Suunnittelualueen sijainti ja likimääräinen raja
2. Ote Päijät-Hämeen seutukaavasta
3. Suunnittelutilanne
4. Perusselvityskartta
5. Ympäristötietokartta
6. Maisema-alueet
7. Luontoinventointikartta
8. Ympäristökortit
9. Suunnittelu- ja mitoitusvyöhykkeet, aluetunnukset
10. Mitoitusarvot
11. Pinta-alaluettelo (eri maankäyttömuodot)
12. Kantatilaselvitys / mitoitusluettelo

Padasjoen kunnanhallitus 19.6.2000

KAAVATALO/Kivatekno oy

Veijo Lievonen
dipl. ins

Arto Remes
maankäytön suunnittelija