

Maankäyttöjaosto 5.5.2026 klo 16.00–18.05

Läsnä

Kari Paajanen (pj.)
Ulla Salmi
Liisa Brander-Keskinen
Markku Liehu
Virve Toukola, tekninen johtaja, sihteeri ja esittelijä
Samuli Manninen, rakennustarkastaja, esittelijä

Kaavoituskonsultti Helena Väisänen oli kokouksessa Teamsin kautta esittelemässä kohtia 1, 2, 3 ja 4. Hän poistui kokouksesta esittelyjen ja kysymyksiin vastaamisen jälkeen. Hän ei osallistunut asian käsittelyyn missään esittelemässään kohdassa.

1. Päijänteen rantaosayleiskaavan muutos, Pyhänpää

Perustelut

Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen ehdotus Pyhänpään alueelle oli nähtävillä 6.9.2023–6.10.2023 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Kuhmoisten kunnan tekniseltä lautakunnalta, Kuhmoisten kunnan rakennuslautakunnalta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan liitolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta.

Saapuneesta palautteesta on laadittu palauteraportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Saapuneiden lausuntojen pohjalta ei nähty tarpeita kaava-aineiston tarkistamiseksi tai täydentämiseksi.

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen on valmistellut kaavaehdotuksen, joka on päivätty 17.3.2026.

Maankäyttöjaos esittää, että kunnanhallitus päättää

- esittää Kuhmoisten kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi 17.3.2026 päivätyn Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen Pyhänpään alueelle.*

2. Pyhänpään ranta-asemakaavan muutos

Maanomistaja on ollut yhteydessä Kuhmoisten kuntaan ja esittänyt tarpeen käynnistää uudelleen Pyhänpään ranta-asemakaavan muutos. Hankkeen lähtökohdista on neuvoteltu maanomistajan kanssa. Maanomistaja on toimittanut kunnalle ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Muutostarve koskee Päijänteen rannalla Pyhänpäässä sijaitsevaa kiinteistöä Yläviisto 291-404-31-1, Viistonnokka 291- 404-31-2 ja Osoonin kivi 291-404-31-19. Alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Ranta-asemakaavan laatimisen tavoitteena on järjestää voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 7 rakennusoikeus uudelleen omarantaisiksi rakennuspaikoiksi. Tavoitteena on poistaa uimaranta-alue (VV) ja venevalkama-alue (LV). Muu osa kaava-alueesta on tavoitteena osoittaa maa- ja metsätalousalueeksi.

Kuhmoisten kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhänpään alueelle ranta-asemakaavan muutoksen 30.1.2023 § 5. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätös kumottiin Hämeenlinnan hallinto-oikeudessa. Kumoamisen perusteena oli kaksi asiaa, joiden vuoksi kunnanvaltuuston päätös oli lainvastainen: 1) ranta-asemakaavaa varten maanomistajan toimeksiannosta luontoselvityksen laatinut Kuhmoisen kunnan palveluksessa ollut henkilö oli esteellinen osallistuessaan maankäyttöjaoksen kokouksiin, joissa kaava-asiaa on valmisteltu ja 2) kunnanvaltuuston hyväksymispäätökseen sisältyi lainvastaisesti ehto, että Päijänteen rantaosayleiskaava muutetaan yhteneväiseksi ranta-asemakaavan kanssa. Uudelleen käynnistettävää Pyhänpään ranta-asemakaavan muutosta varten on tarkoitus hankkia luontoselvityksen päivitys asiantuntijalta, joka ei ole Kuhmoisten kunnan palveluksessa. Päijänteen rantaosayleiskaavan muutos Pyhänpään alueelle on edennyt kaavaehdotusvaiheeseen ja Kuhmoisen kunnanvaltuusto voi päättää kaavan hyväksymisestä. Pyhänpään ranta-asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi ja valmistelulle ei ole esteitä, vaikka rantaosayleiskaavan muutos ei ole vielä lainvoimainen.

Alueidenkäyttölain 74 §:n mukaisesti maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle.

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on riittävän varhaisessa vaiheessa laadittava kaavan tarkoitusta ja merkitystä selvittävä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettava sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavan tarkoituksesta ja merkityksestä.

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.03.2026, Pyhänpään ranta-asemakaavan muutos

Maankäyttöjaos esittää kunnanhallitukselle, että:

- *käynnistetään Pyhänpään ranta-asemakaavan muutos*
- *asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 30 vuorokauden ajaksi*
- *ja lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi lupa- ja valvontavirastolle, Pirkanmaan liitolle ja Pirkanmaan maakuntamuseolle sekä kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille.*

3. Päijänteen rantaosayleiskaavan muutos, Haukanniemi

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

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa kaavaluonnoksesta.

Saatujen lausuntojen pohjalta kaavaluonnosta tarkistettiin seuraavasti:

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

Lisäksi molempien rakennuspaikkojen rajoja tarkistettiin.

Liitteet:

Päijänteen rantayleiskaavan muutos, Haukanniemi, kaavaehdotus 27.1.2026: kaavakartta määräyksineen, kaavaselostus ja kaavaselostuksen liitteet

Maankäyttöjaos esittää, että kunnanhallitus päättää

1. *että 27.1.2026 päivätty Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen kaavaehdotus Haukanniemeen asetetaan AKL 65 § ja MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi,*
2. *ja että kaavaehdotuksesta pyydetään MRA 28 §:n mukaisesti lausunto Lupa- ja valvontavirastolta ja Pirkanmaan liitolta.*

4. Päijänteen rantaosayleiskaavan muutos, Saviniemi ja Karankainen

Perustelut

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

Muutostarve koskee Päijänteen rannalla Haukkasalossa sijaitsevia kiinteistöjä Saviniemi 291-404-5-46 ja Karankainen 291-404-5-76.

Tavoitteena on siirtää Päijänteen rantayleiskaavassa Karankaistenniemen itärannalle osoitetun loma-asuntoalueen (RA) kolme rakennuspaikkaa Karankaistenniemeen ja Niemelännenän länsipuolelle. Rakennuspaikkojen tarkempi sijainti ja laajuus ratkaistaan kaavaprosessin aikana.

Alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Maanomistaja on esittänyt perusteina kaavamuutokselle seuraavaa:

- Siirrettävät kolme rakennuspaikkaa ovat osoittautuneet toteuttamiskelvottomiksi. Rantayleiskaavan mukaan Haukkasalontie kulkee rakennuspaikkojen halki siten, että tien ja rannan väliin jää noin 30-50 leveä maa-alue. Kaavassa on määrätty, että loma-asuntojen etäisyys keskivedenmukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Kun myös tiealueesta on tarpeen jättää etäisyyttä rakennuksiin, jää rakentamiseen mahdollinen alue

liian kapeaksi. Lähtökohtaisesti ratkaisu, jossa Haukkasalontie kulkisi loma-asuntopaikkojen halki, ei ole toteuttamiskelpoinen.

- Maanomistaja on teettänyt luontoselvityksen ja selvittänyt eri vaihtoehtoja sopiviksi rakennuspaikoiksi mm. niiden rakennettavuuden ja rantaviivaetäisyyksien kannalta.
- Kaavamuutosalueet ovat rakentamattomia. Alueella ei ole vesijohtoa eikä viemäriä. Rakennuspaikat on mahdollista liittää sähköverkkoon. Alueella on Haukkasalontie.

Alueella on voimassa Päijänteen rantayleiskaavan muutos vuodelta 2001.

Rantayleiskaavassa Karankaistenniemen itärannalle on osoitettu loma-asuntoalue (RA), jolle on osoitettu yhteensä kolme rakennuspaikkaa. Muu osa kaavamuutosalueesta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ympäristöarvoja ja ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1).

Karankaistenniemi sijoittuu Haukkasalo-Koisalon valtakunnallisesti arvokkaalle kallioalueelle. Kallioalueen arvoluokka on 2 ja sillä on todettu olevan geologista, biologista ja maisemallista arvoa. Kaavamuutosta varten alueelta laaditaan luontoselvitys ja yleispiirteinen maisemaselvitys.

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

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

Maanomistaja esittää, että kaavan laatijana toimii Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen.

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen on laatinut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka on päivätty 23.4.2026.

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.4.2026, Päijänteen rantayleiskaavan muutos, Saviniemi ja Karankainen

Maankäyttöjaos esittää, että kunnanhallitus päättää

- *Kuulutetaan vireille Päijänteen rantayleiskaavan muutos, Saviniemi ja Karankainen, kiinteistöjen Saviniemi 291-404-5-46 ja Karankainen 291-404-5-76 alueelle.*
- *Asetetaan hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.*
- *Lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle, Pirkanmaan liitolle ja Pirkanmaan maakuntamuseolle.*
- *Lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi suunnittelualueen arvioidulla vaikutusalueella olevien naapurikiinteistöjen maanomistajille.*

5. Keskusta-alueen osayleiskaavan tilanne

Keskusteltiin keskusta-alueen osayleiskaavan tämän hetken tilanteesta.

- Lisäselvitykset lausuntojen perusteella:
 - Rakennusinventoinnin täydennys aloitettu, Heilu Oy (alkuperäisen tekijä)
 - Arkeologisen selvityksen täydennys aloitettu, FCG (alkuperäisen tekijä)

Ei vielä tilattu tarjoukset saatu:

- Meluselvitys, Ramboll
- Hulevesiselvitys, Ramboll
- Kaupallinen selvitys, Ramboll
- Luontoselvityksen täydennys (lepakoiden yöllinen käyttäytyminen ja sudenkorennot), tarjous saatu Rambollilta, pyydetään myös muualta.

Tarjouksia ei vielä saatu:

- ilmastovaikutusten arviointi
- Luontoselvitys ja sen tietyt maastotyöt määrittävät osaltaan myös osayleiskaavan ehdotusvaiheen aikataulua. Kaavoitusta edistetään vastineiden osalta kevään aikana, mutta ehdotusvaiheen nähtävillä olo sijoittuu vasta vuoden 2026 viimeisille kuukausille.
- Kaavoittaja kirjoittaa vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

6. Asemuseon kiinteistön vuokraoikeuden päättäminen

Kuhmoisten kunta on 23.5.2003 (viimeisin sopimus) vuokrannut maa-alueen pinta-alaltaan 4750m² Kuhmoisten Ase- ja varusmuseolle. Vuokralaiset ovat kuolleet ja heidän perillisensä eivät voi toimintaa jatkaa, joten he esittävät Kuhmoisten kunnalle, että

- Vuokraoikeus alueeseen päätettäisiin sopimuksella kesäkuun 2026 loppuun mennessä ja että,
- Kuhmoisten kunta lunastaisi alueella olevan rakennuksen itselleen

Maankäyttöjaos esittää, että kunnanhallitus päättää

- Vuokraoikeus alueeseen päätetään sopimuksella kesäkuun 2026 loppuun mennessä, sillä ehdolla, että Kuhmoisten kunta lunastaa alueella olevan rakennuksen sähkö- ja vesiliittymineen itselleen ja aidan tulee säilyä kiinteistöllä.

7. 24-tien läheisyydessä Sepänlahdessa kunnan omistaman kiinteistön Seppälä -tilan edustalla olevan venevalkamaksi kaavoitetun vesijättömaan osto kunnalle ja Kokkonniemen rantakaistaleen vesijätön ja täyttömaan ostaminen kunnalle

Aihetta on käsitelty laajasti edellisessä maankäyttöjaoston kokouksessa 4.12.2025 ja esitelty sen kokousmuistiossa.

Asia on edennyt sen jälkeen siten, että Kirkonkylän osakaskunta on käsittelemässä asiaa osaltaan 6.5.2026 kokouksessaan, joten maankäyttöjaosto käsitteli aihetta nyt tämän tiedon pohjalta.

Ostettavaksi ehdotettavan vesijätön ja täyttömaan Kokkonniemen ympäristössä pinta-alaksi on tarkentunut tässä vaiheessa 1,13ha maata.

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle Seppälän tilan edustalla olevan venevalkamaksi kaavoitetun vesijättömaan ostamista kunnalle Kirkonkylän osakaskunnalta.

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus esittää valtuustolle Kokkonniemen rantakaistaleen vesijätön ja täyttömaan ostamista kunnalle Kirkonkylän osakaskunnalta.