



KAAVASELOSTUS

HÄMMÖLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN

Tilalla Kivinokka 781-401-8-152

Kaavaehdotus 26.3.2024 hyväksyntään



Maisemaa suunnittelualueelta Joutsjärven rannalta.



DI Jarmo Mäkelä
Mussalontie 428
48310 Kotka
p. 0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Sijainti ja alue.....	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	3
2	LÄHTÖKOHDAT	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	3
2.111	Aiemmat selvitykset ja päätökset	4
2.12	Pohjavesi.....	4
2.13	Rakennettu ympäristö	4
2.131	Kulttuuriympäristöt	4
2.132	Muinaisjäännökset	4
2.133	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö.....	4
2.14	Kunnallistekniikka	5
2.15	Maanomistus	5
2.2	Suunnittelutilanne	5
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	5
2.22	Yleiskaava.....	6
2.23	Asemakaava.....	7
2.24	Pohjakartta ja rakennusjärjestys	8
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
3.1	Kaavan vireille tulo	8
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
3.21	Osalliset.....	8
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	9
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	9
3.31	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet.....	9
3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet	9
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet.....	9
3.4	Tutkitut vaihtoehdot	10
3.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	10
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
4.1	Mitoituksen perusteet.....	12
4.11	Loma-asuntojen korttelialueiden mitoituksen perusteet	12
4.2	Kaavan mitoitus	13
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	13
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	13
5.2	Luontoarvot ja maisema	13
5.3	Liikenteelliset vaikutukset.....	13
5.4	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen	13
5.5	Sosiaaliset vaikutukset	13
5.6	Taloudelliset vaikutukset	13
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	13

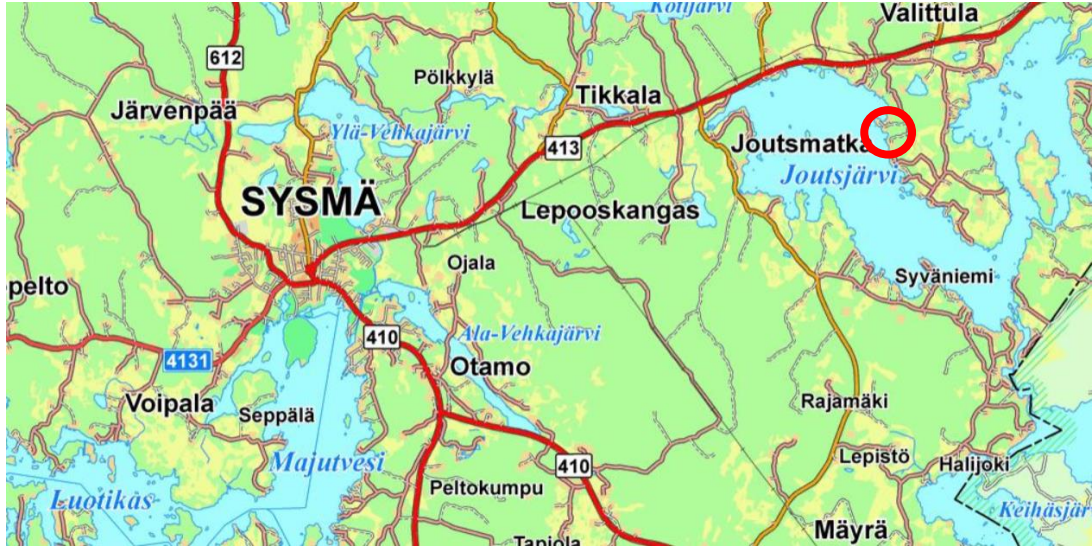
Kaavaselostuksen liitteenä ja yhteydessä ovat:

- Ranta-asemakaavan tilastolomake
- Nykyinen v. 1992 vahvistettu Hämmölän ranta-asemakaava, kumoamiskartta merkintöineen

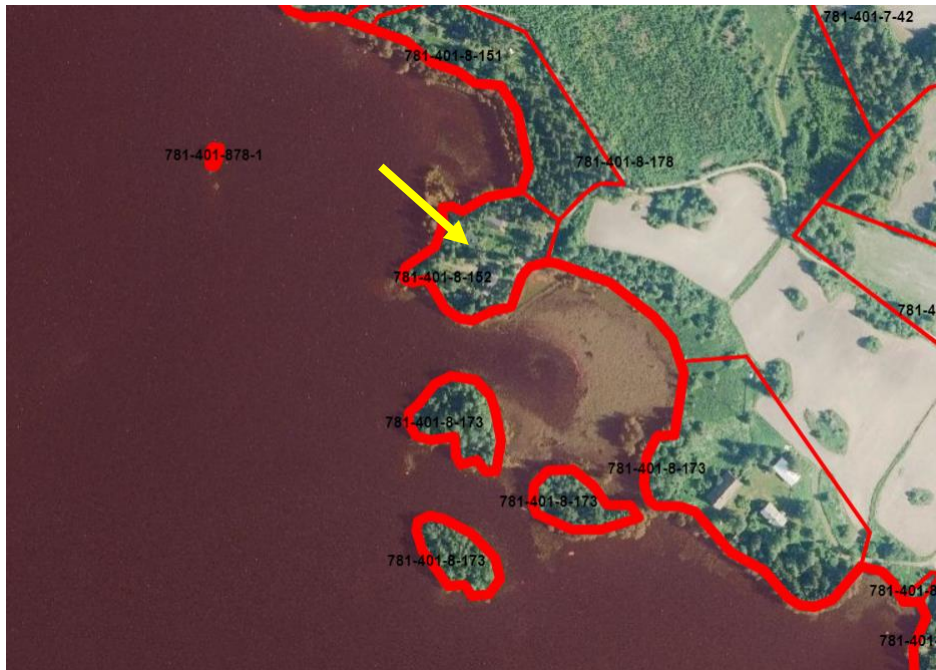
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Sijainti ja alue

Suunnittelualue sijaitsee Sysmän kunnan itäosassa Joutsjärven rannalla. Alueelta on noin 10 kilometrin matka Sysmän keskustaajamaan Kirkonkylälle. Suunnittelualue koostuu yksittäisestä tilasta Kivinokka 781-401-8-152, joka on yksityisessä omistuksessa.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Sysmän keskustaajamasta on ympyröity punaisella. (Lähde: Sysmän karttapalvelu 2022).



Keltainen nuoli osoittaa tilaa 781-401-8-152, jonka itäosaa ranta-asemakaavan kumoaminen koskee. Naapuritilat eivät kuulu suunnittelualueeseen (Lähde: Sysmän karttapalvelu, 2022.)

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavan tavoitteena on kumota vanha vuoden 1992 Hämmölän ranta-asemakaava yhden tilan itäosalta noin 5000 neliömetrin alueelta. Ranta-asemakaavan kumoamisen seurauksena siirrytään tällä tilalla yleiskaavan ohjaukseen. Tilan alueella on jo kokonaisuudessaan voimassa uudempi Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaava vuodelta 2007 (voimaan 13.5.2009). Ranta-asemakaavan merkinnät ja aluerajaukset eivät ole ajantasaisia tämän tilan osalta, minkä vuoksi on järkevää siirtyä kokonaan ajantasaisemman yleiskaavan ohjaukseen.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueella on tehty maastotarkastelu kaavoittajan toimesta heinäkuussa 2022.



Kuvia maisemasta pihapiirissä ja sen laidoilla. Puusto on melko tyypillistä lehti- ja sekametsää.



Maisemaa tilan kaislikkoisesta pohjoisrannasta, jossa on venepaikka (vas.) sekä näkymä järvelle päin (oik.)

Maastotarkastelun perusteella alueen puusto on pääosin varttunutta ja harvennettua lehtimetsää ja sekametsää (koivu ja mänty yleisimmät puulajit). Kaava-alueen ranta on osittain hiekkapohjainen. Rannassa esiintyy tavanomaista vesikasvillisuutta ja se on melko kaislikkoinen. Koska alue on suurelta osin jo entuudestaan rakennettua ja loma-asumiskäytössä, merkittävien luontoarvojen esiintyminen on epätodennäköistä.

Kaavan kumoamisalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai Natura 2000-ohjelmaan kuuluvia alueita. Alueelta ei löydy myöskään arvokkaita elinympäristöjä. Alueella ei ole havaittu uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja, eikä alue ole linnustollisesti merkittävä.

2.111 Aiemmat selvitykset ja päätökset

- Yleiskaavan luontoselvitysraportti.

2.12 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

2.13 Rakennettu ympäristö

2.131 Kulttuuriympäristöt

- RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

2.132 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä seuraavissa lähteissä:

- SYSMÄ. Etelä-Sysmän ranta- ja kyläleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi. H. Poutiainen 2004
- Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset. Päijät-Hämeen liitto 2008.
- Museoviraston muinaisjäännösrekisteri.

Lahten museot on lausunnossaan 4.1.2024 todennut, ettei kaava-alueelta ole ajantasaista tietoa arkeologisesta kulttuuriperinnöstä, mutta kaava-alueen ollessa suurimmaksi osaksi rakennettua, ei ole oletettavaa muinaisjäännösten säilyneen alueella.

2.133 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Kivinokan tilalla on jo nykyisin loma-asunto- ja talousrakennuksia (kuvia rakennuskannasta seuraavissa kuvissa). Varsinaisen loma-asunnon lisäksi tilalta löytyvät konevaja, talousrakennus, rantasauna, vanha sauna, grillikota, grillipaikka sekä laiturit ja venepaikka.



Rakennuskantaa, johon kuuluvat mm. lomarakennus sekä pienempiä talousrakennuksia.

Tilan pohjoisosassa sijaitseva konesuoja (kuva seuraavalla sivulla) on jo luvitettu ja rakennettu voimassa olevan ranta-asemakaavan M-alueelle, minkä vuoksi ranta-asemakaavan kumoaminen olisi niin ikään tarpeen.



Konesuojan laajennuksen asemapiirros



Näkymää pihapiiristä (vas.) sekä konesuoja, joka on luvitettu ja rakennettu voimassa olevan ranta-
asemakaavan vastaisesti M-alueelle (oik.).



Tontilla sijaitsee myös grillikota (vas.) rannassa on rantasauna sekä laituri ja uimaranta (oik.).

2.14 Kunnallistekniikka

Alueella ei ole keskitettyä kunnallistekniikkaa.

2.15 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluva tila on yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

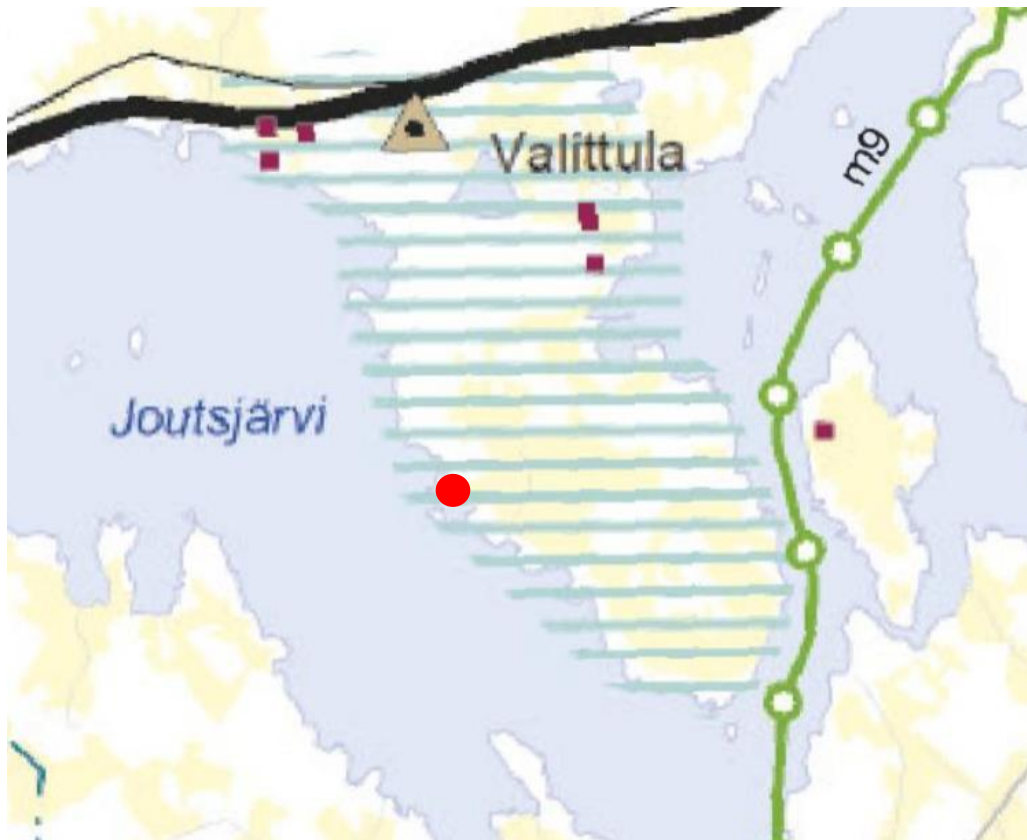
2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvasi vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistamansa päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.


Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi 2.12.2016 Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 ja se on saanut lainvoiman 14.5.2019. Ote maakuntakaavasta ja suunnittelualueen sijainnista siihen nähden seuraavalla sivulla:



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 (Päijät-Hämeen liitto 2019). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty otteeseen punaisella pallolla.

Maakuntakaavassa varsinaista suunnittelualueutta koskee ainoastaan kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaan alueen merkintä (merkintä ja suunnittelumääräys alla).

 <p>Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue</p> <p>Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.</p>	<p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS:</p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.</p>
--	---

2.22 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaava, jonka Sysmän kunnanvaltuusto hyväksyi 10.12.2007, voimaan 13.5.2009.

Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty RA-alueeksi eli loma-asuntoalueeksi. Numero 1 osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Keltaisella ympyrällä on merkitty lisäksi jo olemassa oleva rakennuspaikka. Tilaa sivuavat myös merkinnät M (maa- ja metsätalousvaltainen alue) ja MY (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja tai ulkoilun ohjaamistarvetta).



Ote Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavasta (Sysmän karttapalvelu 2022).



LOMA-ASUNTOALUE.

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Numero osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 kem².

Alueella voimassa oleva yleiskaava vastaa jo nykyistä tilannetta hyvin. Kaavassakin osoitettu RA-alue vastaa tilan rajoja ja olemassa oleva rakennuspaikka on kohdillaan. Tämänkin vuoksi yleiskaavan ohjaukseen siirtyminen koko tilan osalta olisi järkevää.

Tilan rajan läheisyydessä kulkee myös kma-alueen raja violetilla katkoviivalla eli kyseessä on kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas kyläalue (kuva kaavamääräyksestä alla). Merkintä vastaa maakuntakaavassakin osoitettua kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokasta aluetta. Kivinokan tilalla ei ole näitä arvoja.

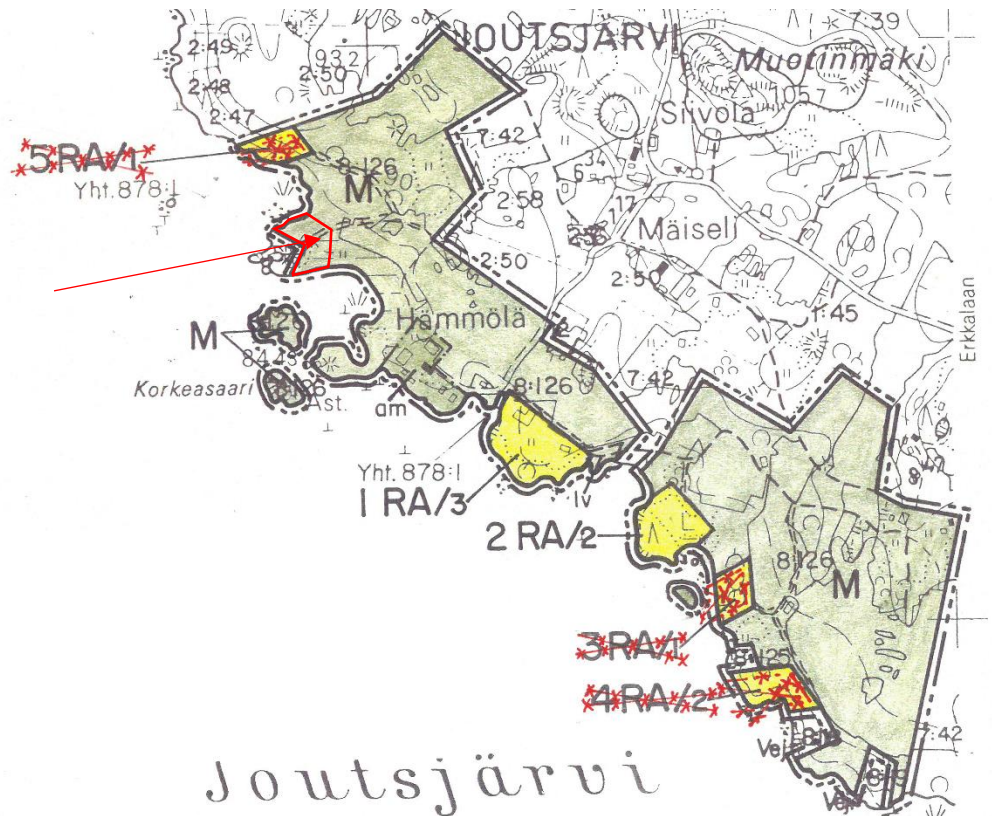


Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas alue.

Alueella tehtävien korjaus- ja muutostoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen kulttuurihistoriallisesti/maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Alueen arvot on kuvattu kaavaselostuksessa ja alueet on numeroitu kaavakartalle sen mukaisesti.

2.23 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 4.6.1992 vahvistettu Hämmölän ranta-asemakaava. Tilan 781-401-8-152 kaavaratkaisu ei ole ajanmukainen, sillä yleiskaavassa esitetty loma-asuminen alue on laajempi. Sen sijaan itäosa tilasta on osoitettu M-alueeksi eli maa- ja metsätalousalueeksi. Nykyinen jo olemassa oleva rakennuspaikka sijoittuu osin M-alueelle sekä pääosaltaan ranta-asemakaavan ulkopuoliselle alueelle (alkuperäinen tila 8-57).



Nykyinen Hämmölän ranta-asemakaava vuodelta 1992 (Sysmän karttapalvelu 2022). Kumottavaa M-aluetta rajattu punaisella.

2.24 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Ranta-asemakaavan kumoaminen toteutetaan alkuperäisen ranta-asemakaavan pohjakartalla.

Sysmän kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavan vireille tulo

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin Sysmän kunnan ilmoitustaululla 24.8.2023. Kaavasta ei ole tarpeen laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, koska kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan kumoaminen (MRL 63 §).

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.21 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osallisia ovat tässä hankkeessa ennen muuta:

- Viranomaiset: Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, Päijät-Hämeen pelastuslaitos ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ympäristöterveyskeskus
- Naapuritilojen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

- Sysmän kunnan toimielimet ja hallintokunnat: kaavoitustoimikunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto, toimintaympäristövaliokunta sekä valiokunnan tie- ja lupajaosto.

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 24.8.-2.10.2023 ja siitä pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaisilta.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotettiin kunnan virallisella ilmoitustaululla ja Lähilehdessä julkaistulla kuulutuksella sekä lähimmille naapureille postitetulla kirjeellä. Osallisilla oli tällöin mahdollisuus kertoa mielipiteensä valmisteluvaiheen aineistosta.

Loppuvuoden 2023 aikana edettiin ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville, jolloin osalliset voivat jättää muistutuksen aineistosta. Myös viranomaislausunnot pyydettiin. Tavoitteena on saada kaavan kumoaminen kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2024. Hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.31 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista 14. joulukuuta 2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain sekä –asetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakunta-kaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ranta-asemakaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§).

Seuraavat tavoitteet koskevat erityisesti tätä kaavaa:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

3.32 Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet

Maakuntakaavassa osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta arvokas alue huomion arvoisilta osiltaan jää suunnittelualueen ulkopuolelle (ks. oikeusvaikutukseltaan vahvempi yleiskaava). Ranta-asemakaavan kumoutuessa tilan osalta, siirrytään ajantasaisemman yleiskaavan ohjaukseen.

3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Kaavan kumoamisen laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajan ja kunnan aloitteesta. Tavoitteena on kumota vanha Hämmölän ranta-asemakaava Kivinokan tilan itäosalta. Ranta-asemakaavassa tilalle ei ole osoitettu rakennusoikeutta, sillä se sijaitisi aikanaan kokonaan kaavan ulkopuolella (lisämaa ostettu 1995). Sen sijaan uudemmassa

yleiskaavassa rakennusoikeutta RA-alueella ja koko tilalla on 250 kerrosneliometriä. Yleiskaavan ohjaukseen siirryttäessä rakennusoikeus voidaan sijoittaa laajemmalle alueelle ja vastaa enemmän nykypäivää. Rakennusoikeuden määrä on linjassa myös kunnan rakennusjärjestyksen kanssa. Rakennusoikeuden määrä ei kasva kumoamisen myötä.

Alue pysyy edelleen loma-asumiskäytössä kaavan kumoamisen myötä. Mahdollinen muutos ympärivuotiseen käyttöön tapahtuisi poikkeamismenettelyn ja/tai yleiskaavan muutoksen kautta.

3.4 Tutkitut vaihtoehdot

Ranta-asemakaavan kumoamisella ei ole tarkoitus muuttaa alueen maankäytön pääperiaatteita tai osoittaa uusia rakennuspaikkoja, jolloin varsinaisia maankäytön vaihtoehtoja ei ole myöskään ollut tarpeen tarkastella.

3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteet tarkentuvat kaavaprosessin aikana kuulemisissa. Kaavaluonnos oli nähtävillä 24.8.-2.10.2023 (yksi mielipide). Viranomaislausunnot pyydettiin samalla ja niitä jätettiin kaksi, tiivistelmät palautteesta ja vastineet seuraavassa:

Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (11.9.2023)

Vuodelta 1992 olevan Hämmölän ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen koskee noin 0,5 hehtaarin aluetta, joka on yleiskaavan rajauksen mukainen, jo rakennettu rakennuspaikka. Ranta-asemakaavan kumoaminen ei ole ristiriidassa maakunta- tai yleiskaavan kanssa.

Kumottavan ranta-asemakaavan luonnonympäristöä kuvataan kaavaselostuksessa tavanomaiseksi ja suurilta osin rakennetuksi. Merkittävien luontoarvojen esiintymistä pidetään epätodennäköisenä alueen rakennetun luonteen vuoksi. Alueen luonnonympäristöä on kartoitettu yleiskaavatasolla Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavoitusta varten, joka jää voimaan kaava-alueella ranta-asemakaavan osittain kumoutuessa. ELY-keskuksen näkemyksen alueen luonnonarvot on huomioitu tarvittavalla tavalla yleiskaavoituksessa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 17.10.2023 (lisätty selostusosaan 18.10.2023)

Suunnittelualue on potentiaalista rautakautista löytöaluetta sekä korkeutensa että sijaintinsa puolesta. Alue on kuitenkin isoin osin rakennettua ja siten siellä mahdollisesti sijainneet muinaisjäännökset ovat todennäköisesti häiriintyneet/tuhoutuneet. Edellä esitetyn pohjalta museo arvioi, ettei muinaisjäännösselvitykselle ole edellytyksiä eikä siten tarvetta.

Alueella voimassa oleva yleiskaava vastaa nykyistä tilannetta hyvin. Ranta-asemakaavan kumoamisella ei muuteta alueen maankäytön pääperiaatteita tai osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kumottavassa kaavassa alueeseen ei myöskään kohdistu kaavamääräyksiä, joiden kumoaminen uhkasi alueen arvoja. Museo katsoo, että kaavamuutos on vähäinen, eikä sillä ole siihen huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Mielipide 1 (4 allekirjoittajaa) (1.10.2023)

Huomauttajat pyytävät kuntaa keskeyttämään päätöksenteon asiassa ja antamaan myös muille kiinteistön omistajille mahdollisuuden kaavamuutokseen/ kumoamiseen samalla Hämmölän kaava-alueella. Huomauttajat vaativat yhdenvertaisuutta ja tasapuolisuutta maanomistajien kesken ja ovat esittäneet myös palaveria aiheesta kunnan ja kaavoittajan kesken.

*Vastine: Kivinokan tilan maanomistaja on toteuttanut MRL:n mukaista oikeuttaan ja toimit-
tanut ranta-asemakaavan kumoamista koskevat asiakirjat kuntaan jo syyskuussa 2022.
Prosessin käynnistäminen oli hidasta mm. kunnan henkilöstövaihdosten takia ja tapahtui
vasta 12.6.2023 (khal). Nähtävälle aineisto asetettiin 24.8.2023. Naapuritilojen mukaan ot-
taminen hankkeeseen viivästyttäisi merkittävästi nyt käsillä olevaa hanketta edelleen, joten
kaavoittajan, kunnan ja maanomistajan kesken on sovittu pysyttävän alkuperäisessä kaa-
van rajauksessa.*

*Tämä ei estä naapuritilojen omistajia käynnistämästä kumoamis- tai muutoshankkeita
omien tilojensa osalta ! Nyt käsiteltävä pienimuotoinen ja suppea kaavan kumoaminen ei
myöskään vaikuta naapuritilojen ratkaisuihin.*

Huomauttajat toteavat, että kumoamisessa on useita epäkohtia mm. kiinteistöjaotukseen ja
emätilan rakennusoikeuteen liittyen.

*Vastine: Kiinteistöjaotuksen osalta kaavaratkaisu on yksiselitteinen ja kohdistuu vain tilaan
781-401-8-152 (ks. kaavan selostusosa, kaavakartta ja Maanmittauslaitoksen ylläpitämä
ajantasainen kiinteistörekisterikartta). Kyseessä on olemassa oleva jo rakennettu raken-
nuspaikka, joten rantaviivamitoitus esimerkiksi emätilan osalta ei muutu mihinkään. Kaa-
van kumoaminen esitetyllä tavalla toteuttaa kaavahierarkian mukaisesti täysin yleiskaavaa,
joka ylempänä kaavatasona ohjaa ranta-asemakaavan ratkaisuja.*

Huomauttajat katsovat, että kokonaisuudessaan kaikki kiinteistön omistajat Hämmölän
ranta-asemakaava-alueella ovat oikeutettuja tekemään halutessaan vastaavanlaisia muu-
toksia.

Vastine: Tämä on totta, hankkeen saa käynnistettyä ottamalla yhteyttä kuntaan.

Kunnanhallitus päätti 13.11.2023 asettaa kaavaehdotuksen nähtävälle ja pyytää siitä lau-
sunnot. Kaavaehdotus oli ensin nähtävillä 14.12.2023 - 23.1.2024. Ehdotus asetettiin vielä
uudelleen nähtävälle kuulutuksessa olleen teknisen virheen vuoksi. Kaavaehdotus oli uu-
delleen nähtävillä 22.2.- 25.3.2024 (yksi muistutus). Viranomaislausunnot pyydettiin sa-
malla ja niitä jätettiin kaksi, tiivistelmät palautteesta ja vastineet seuraavassa:

Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (21.11.2023)

Hämeen ELY-keskus antoi luonnosvaiheen kaava-asiakirjoista lausunnon 11.9.2023. ELY-
keskuksella ei ollut luonnosvaiheessa hankkeesta huomautettavaa. Asiakirjoihin ei ole
tehty merkittäviä muutoksia luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

Hämeen ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa 10.10.2023 päivätyistä ehdotusvaiheen
kaava-asiakirjoista.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo (4.1.2024)

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museo pyytää lisäämään maininnan, ettei kaava-alueelta ole ajantasaista tietoa arkeologi-
sista kulttuuriperinnöstä, mutta kaava-alueen ollessa suurimmaksi osaksi rakennettua, ei
ole oletettavaa muinaisjäännösten säilyneen alueella. Muilta osin museolla ei ole kaava-
kohdan hankkeeseen huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja selostusosan kohtaan 2.132.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Viitaten luonnosvaiheen lausuntoonsa, museo katsoo, että kaavamuu-
tos on vähäinen, eikä sillä ole siihen huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Muistutus 1 (4 allekirjoittajaa) (20.3.2024)

Katsomme, että kumottava alue ja koko asiakokonaisuus on tultava uudelleen käsiteltäväksi Sysmän kunnanhallituksessa kunnes Maanmittauslaitos suorittaa ensin ko. alueelle rajankäynnin. Rajankäynnistä on tehty pyyntö Maanmittauslaitokselle 17.10.2023 asia nro. 2023-723899. Rajankäynti tullaan tekemään sulan maan aikaan, jolloin maastossa olevat rajapyykit on todettavissa. Edelleen pyydämme asian päätöksen keskeyttämistä kunnes puutteelliset asiat on selvitetty.

Vastine: Kiinteistöjaotuksen osalta kaavaratkaisu on yksiselitteinen ja kohdistuu vain tilaan 781-401-8-152 (ks. kaavan selostusosa, kaavakartta ja Maanmittauslaitoksen ylläpitämä ajantasainen kiinteistörekisterikartta). Kyseessä on olemassa oleva jo rakennettu rakennuspaikka, joten rantaviivamitoitus esimerkiksi emätilan osalta ei muutu mihinkään. Kaavan kumoaminen esitetyllä tavalla toteuttaa kaavahierarkian mukaisesti täysin yleiskaavaa, joka ylempänä kaavatasona ohjaa ranta-asemakaavan ratkaisuja. Esimerkiksi rantaviivan tarkalla sijainnilla kiinteistörekisterikartalla ei ole merkitystä kaavaratkaisuun. Rajankäynti on mahdollista toteuttaa kaavan kumoamisen hyväksymisen jälkeen ilman ongelmia.

Hämmölän ranta-asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta nyt kumottavalle ns. lisämaalle, joka on Hämmölän ranta-asemakaavassa maa- ja metsätalousaluetta. Kumottavalle alueelle on rakennettu eri rakennuksia vastoin Hämmölän ranta-asemakaavaa. Kysymys kuuluu, onko nykyinen rakennuskanta Hämmölän rantakaavan mukainen eli lainmukainen. Pyydämme saada asiakirjat hakemuksista ja päätöksistä, joihin perustuen Sysmän rakennusvalvonta on myöntänyt rakennusluvut vastoin Hämmölän ranta-asemakaavaa.

Vastine: Alueen luvituksesta on vastannut kunnan rakennusvalvonta, joka palvelee pyynnöstä asiakirjojen toimituksissa. Kaavaratkaisuun tällä ei ole merkitystä, kun otetaan huomioon kumoamisen tavoitteet ja voimassa oleva yleiskaava.

Lisäksi todettakoon, että 03/2021 käydyissä puheluissa ja sähköpostikeskusteluissa kunnan ja muistuttajan välillä todettiin puutteita ja vääriin merkittyjä alueita yleiskaavan osalta, jotka liittyvät Hämmölän rantakaavan sisällä oleviin kiinteistöihin. Kunnasta todettiin, että kun yleiskaavaa tarkastellaan tulevaisuudessa niin epäkohdat käydään läpi ja tehdään tarvittavat oikaisut Sysmän kunnan rakennusvalvonnan toimesta. Oletimme, että nyt kun Sysmän kunta on ryhtynyt Kivinokka kiinteistön osalta kaavamuutokseen, oletimme, että Sysmä kunta ottaa kaavamuutokseen mukaan myös muut kiinteistön omistajat Hämmölän rantakaavan alueelta, pyynnöstä huolimatta näin ei toteutunut.

Vastine: Kivinokan tilan maanomistaja on toteuttanut MRL:n mukaista oikeuttaan ja toimitanut ranta-asemakaavan kumoamista koskevat asiakirjat kuntaan jo syyskuussa 2022. Prosessin käynnistäminen oli hidasta mm. kunnan henkilöstövaihdosten takia ja tapahtui vasta 12.6.2023 (khal). Nähtäville aineisto asetettiin 24.8.2023. Naapuritilojen mukaan ottaminen hankkeeseen viivästyttäisi merkittävästi nyt käsillä olevaa hanketta edelleen, joten kaavoittajan, kunnan ja maanomistajan kesken on sovittu pysyttävän alkuperäisessä kaavan kumoamisen rajauksessa.

Tämä ei estä naapuritilojen omistajia käynnistämästä kumoamis- tai muutoshankkeita omien tilojensa osalta ! Nyt käsiteltävä pienimuotoinen ja suppea kaavan kumoaminen ei myöskään vaikuta millään lailla naapuritilojen ratkaisuihin.

Hankkeen saa käynnistettyä ottamalla yhteyttä kuntaan.

- 4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS
- 4.1 Mitoituksen perusteet
- 4.11 Loma-asuntojen korttelialueiden mitoituksen perusteet

Koko Kivinokan tilan alue suunnitellaan alueella ja sen lähistöllä osin jo toteutuneen maankäytön ja yleiskaavan mukaisesti loma-asumiseen.

4.2 Kaavan mitoitus

Kivinokan tilan nykyinen pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 0,7570 ha, josta nyt kumotaan ranta-asemakaavasta pinta-alaltaan 0,5140 ha suuruinen alue. Kumoamisalueella on rantaviivaa 120 metriä.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Maakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavan kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaan alueen ydin jää varsinaisen kumoamisalueen ulkopuolelle.

Yleiskaavan huomioon otto

Yleiskaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.22. Yleiskaavassa koko tila on jo osoitettu RA-alueeksi. Ranta-asemakaavan kumoamisen myötä siirrytään yleiskaavan ohjaukseen.

5.2 Luontoarvot ja maisema

Alueen maisema ja luonnonolot eivät tule merkittävästi muuttumaan kaavan kumoamisen myötä.

5.3 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu nojautuu jo olemassa olevaan tieverkkoon. Uusia tieyhteyksiä ei kaavan kumoamisen takia tarvitse rakentaa.

5.4 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Tila on yksityisessä loma-asumiskäytössä, eikä alueella ole varsinaista yleistä virkistyskäyttöä.

5.5 Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset ja mahdolliset häiriöt naapureille jäävät hyvin pieniksi ranta-asemakaavan kumoamisen myötä, koska mahdollinen rakentaminen lisääntyy vain jo yleiskaavassa olemassa olevan rakennuspaikan alueella. Rakennusoikeuden määrä ei lisäännä.

5.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan kumoaminen ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita. Rakennuspaikkakohtaiset muutokset ja niiden kustannukset jäävät maanomistajan vastuulle.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Ranta-asemakaavan kumoamisen jälkeen yleiskaavan toteuttamisesta ja aikataulusta vastaavat kiinteistönomistajat itse oman aikataulunsa ja tarpeidensa mukaan. Kunta seuraa kaavan toteuttamista osaltaan rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.