

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 14.2.2024

### Pirttikärjen ranta-asemakaavan osittainen muutos

Tiloilla 781-409-3-83, 781-409-3-181, 781-409-4-187, 781-409-3-188, 781-409-3-206 ja 781-409-3-207 (osa)

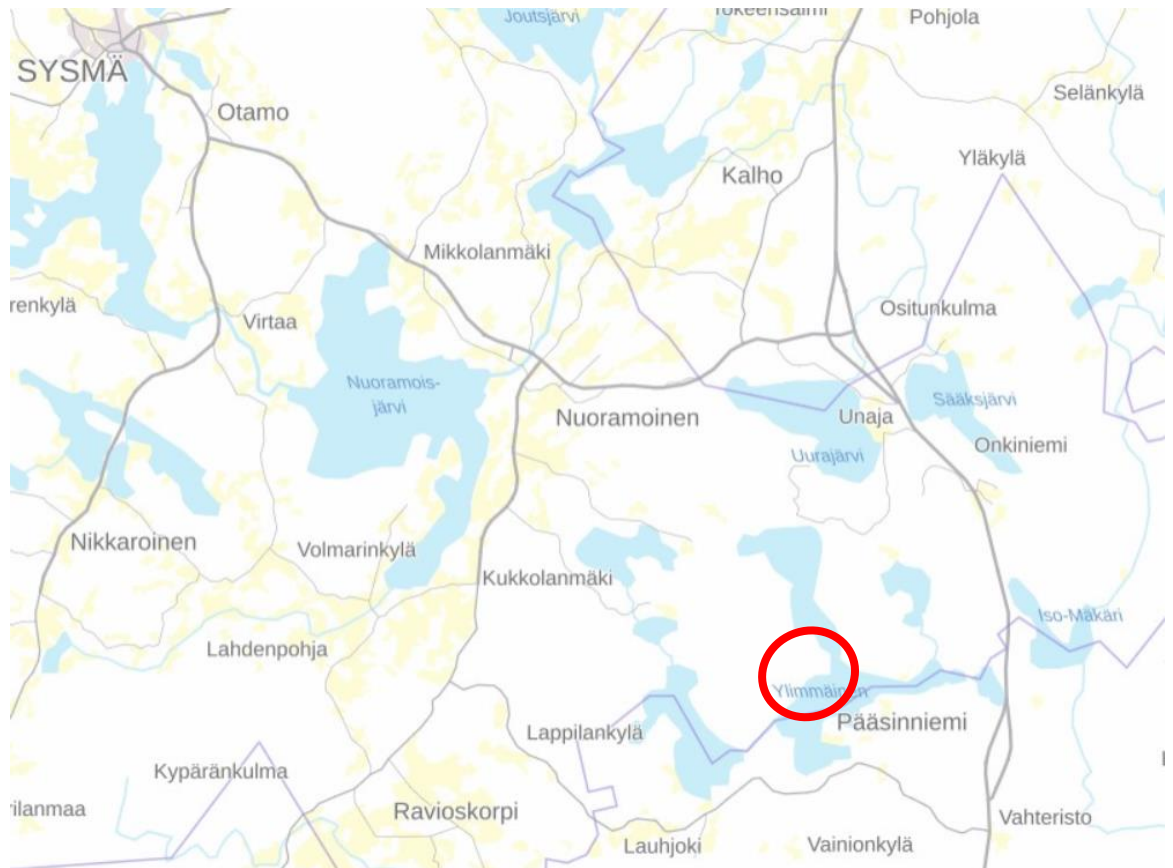


*Kuva 1. Rantamaisemaa suunnittelualueelta marraskuussa 2023.*

## Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Sysmän kunnan kaakkoisosassa Ylimmäisen järven länsirannalla. Alueelta on linnuntietä noin 20 km matka Sysmän kirkonkylän taajamaan. Sysmän kunnassa asuu vakituisesti noin 3600 asukasta (2021). Lisäksi kunnassa on paljon vapaa-ajan asukkaita ja Sysmän väkimäärä yli kolminkertaistuu kesäisin. Ylimmäisen järven itäpuolella kulkee valtatie 4.

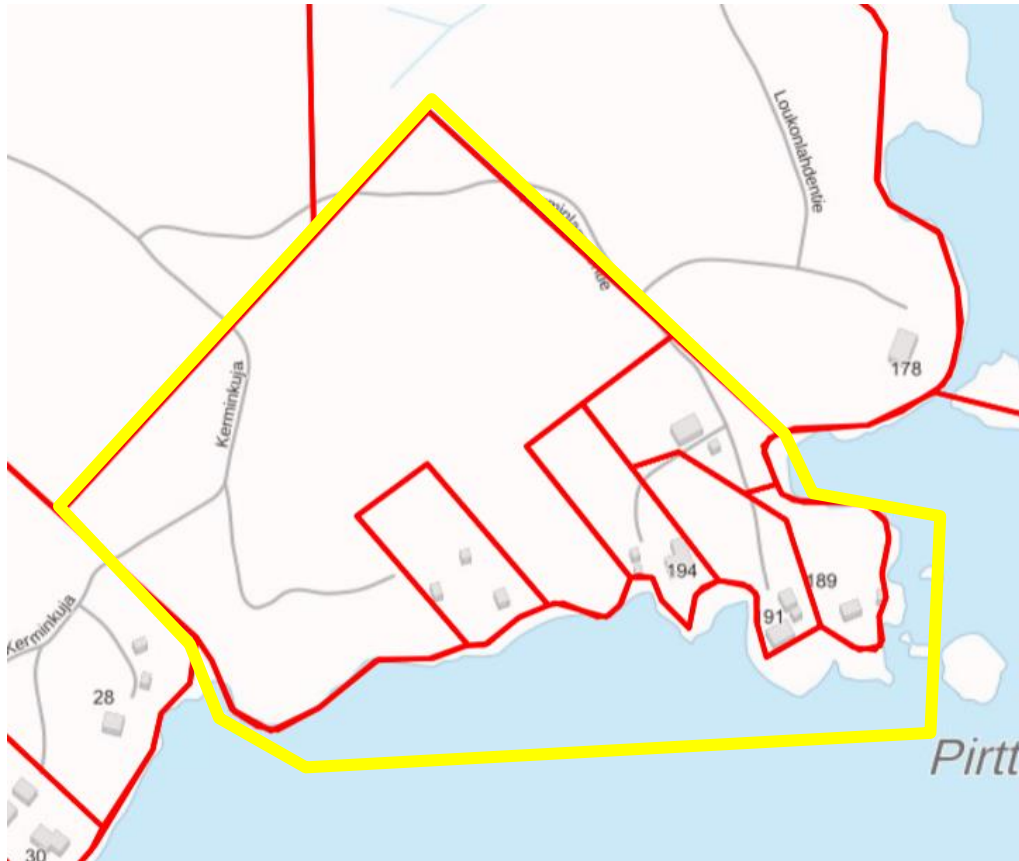
Kuva suunnittelualueen yleispiirteisestä sijainnista alla:



Kuva 2. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on ympyröity punaisella. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024).

## Kohde

**Pirttikärjen ranta-asemakaavan osittainen muutos** koskee Sysmän (781) kunnassa sijaitsevia yksityisessä omistuksessa olevia tiloja. Kaava-alue koostuu tiloista 781-409-3-83 Pirttiranta, 781-409-3-181 Titilä, 781-409-4-187 Soilela, 781-409-3-188 Saariniemi, 781-409-3-206 Mikämäki ja 781-409-3-207 Pirttikärki (osa). Kaikki edellä mainitut tilat ovat osa aiempaa kantatilaa Pirttikärki 3:160. Kuvassa 3 näkyy suunnittelualueen aluerajaus.



Kuva 3. Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat on rajattu keltaisella. Kiinteistörajat näkyvät punaisella. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024).

### Taustaa ja historiaa

Kaikki suunnittelualueeseen kuuluvat tilat ovat osa samaa entistä kantatilaa 3:160 (kuva 4). Vanhasta kantatilasta lohkottujen tilojen omistajat ovat nyt kaikki mukana ranta-asemakaavan muutoksessa.



Kuva 4. Vanha kantatila 3:160, josta sittemmin lohkotut tilat muodostavat kaavan suunnittelualueen.



## Suunnittelun tavoite

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa tonttien rakennusoikeudet vastaamaan nykypäivää, kunnan rakennusjärjestystä ja muita lähialueen kaavoja. Nykyinen kaava on sisällöltään ja aluerajauksiltaan osittain vanhentunut. Siksi tavoitteena on myös yleisesti päivittää ja saneerata vanha kaava, jotta muun muassa tonttien ja tilojen rajat olisivat kohdallaan. Juridisesti tapahtuu kaavan laajennus alueelle, jonka läänihallitus kumosi alkuperäisestä kaavasta. Mahdollisuudet ympärivuotiseen asutukseen tutkitaan.

Nykyisessä ranta-asemakaavassa RA-1-tonteille on osoitettu rakennusoikeutta maksimissaan 130 kerrosneliömetriä (lomarakenne 100 + talusrakennukset 30, mukaan lukien sauna). Tämä ei enää vastaa nykypäivän loma-asumisen tarpeita. Esimerkiksi Sysmän kunnan rakennusjärjestyksessä todetaan ranta-alueilla rakentamisesta seuraavasti: *rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikan vähimmäisrakennusoikeus on 150 k-m<sup>2</sup>.*

Maanomistajan tavoitteena on myös saada siirrettyä alueelle yksi rakennuspaikka tilan 781-409-3-207 länsiosaan. Tämä tapahtuu ostamalla rakennusoikeutta muualta ja siirtämällä se alueelle. Rakennusoikeuden siirrosta on tehty jo esisopimus osapuolien kesken. Sopimuksen mukaan tarkoituksena on siirtää Valittulan kylästä Levänpohja-nimisen tilan 781-421-3-52 niemen viimeisen paikan rakennusoikeus (ei maapohjaa) ostajan tilalle Pääsinniemeen Pirttikärki-nimiselle tilalle 781-409-3-207. Ehtona siirrolle on, että Sysmän kunnan kaavaviranomaiset myöntävät kaavamuutoksen ostajan kiinteistöön sekä rakennusoikeuden siirrolle lainvoimaisen myönteisen luvan. Siirrettävän rakennuspaikan alueella on voimassa yleiskaava (ks. s. 6 yleiskaava).

## Suunnittelu- ja kaavoitustilanne

### 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.

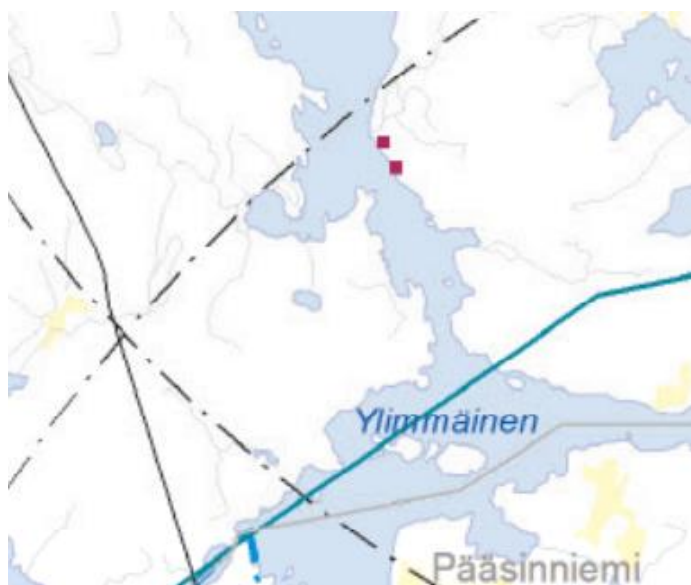
Seuraavat tavoitteet koskevat erityisesti tätä kaavaa:

- 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.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

### Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi 2.12.2016 Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 ja se on saanut lainvoiman 14.5.2019. Tässä maakuntakaavassa suunnittelualue on osa laajempaa Lusin lentotoiminnan kannalta tärkeää vyöhykettä (12 km) sekä seismologisen valvonta-aseman suojavyöhykettä. Varsinaisen kaava-alueen vieressä on myös tuulivoimatuotantoa koskeva vyöhyke.

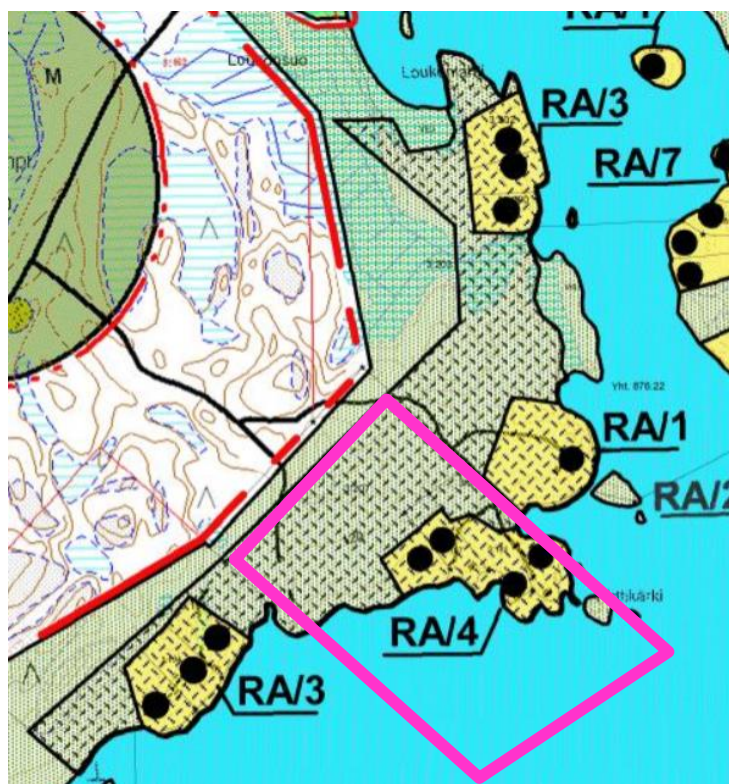
Alla on ote maakuntakaavan kartasta Ylimmäisen järvellä. Lusin lentotoiminnan vyöhyke ja seismologisen valvonta-aseman vyöhyke on merkitty mustilla katkoviivoilla. Sininen viiva rajaa tuulivoimatuotannon vyöhykettä. Käytännössä kyseisten merkintöjen vaikutukset suunnittelualueella ovat hyvin vähäiset.



Kuva 5. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 (Päijät-Hämeen liitto 2019).

#### Yleiskaavat

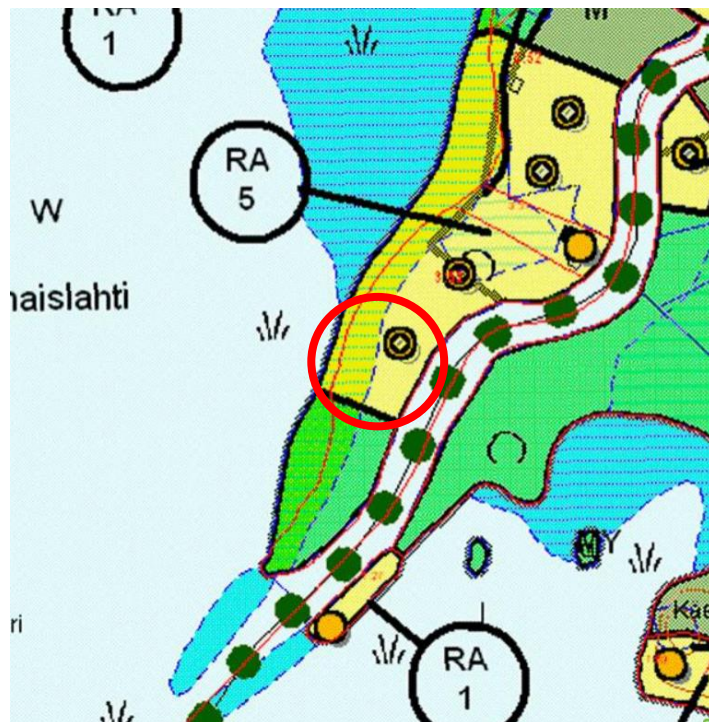
Kaavan suunnittelualueella on voimassa Nuoramoisten seudun rantayleiskaava (Pienet järvet), joka on hyväksytty 2.6.2003 ja tullut voimaan 28.2.2007. Nyt suunnittelun kohteena oleva alue kuuluu Nuoramoisten seudun rantayleiskaavassa (kuva alla) Ylimmäisen eteläosan osa-alueeseen.



Kuva 6. Ote Nuoramoisten seudun rantayleiskaavasta (2007). Nyt suunnittelun kohteena oleva alue on rajattu pinkillä. Alueella on voimassa ranta-asemakaava, joka on merkitty rasterilla. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024).

Nuoramoisten seudun rantayleiskaava (Pienet järvet) on kyseisten rantojen osalta enimmäkseen toteava, sillä alueet löytyvät jo ranta-asetmakaavasta. Ranta-asetmakaava-alue on merkitty asemakaavaindeksillä yllä olevassa kuvassa (tumma vinorasteri). Yleiskaavassa alueelle on osoitettu loma-asumisen RA-alue, jolla on neljä rakennuspaikkaa. Taustalle jää maa- ja metsätalousaluetta (M).

Kaavamuutoksen tavoitteena on myös siirtää tilalle 781-409-3-207 rakennusoikeutta toiselta tilalta 781-421-3-52. Siirrettävän rakennuspaikan alueella on voimassa Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaava vuodelta 2009. Siirto koskisi niemen ulointa rakennuspaikkaa (kuva alla).



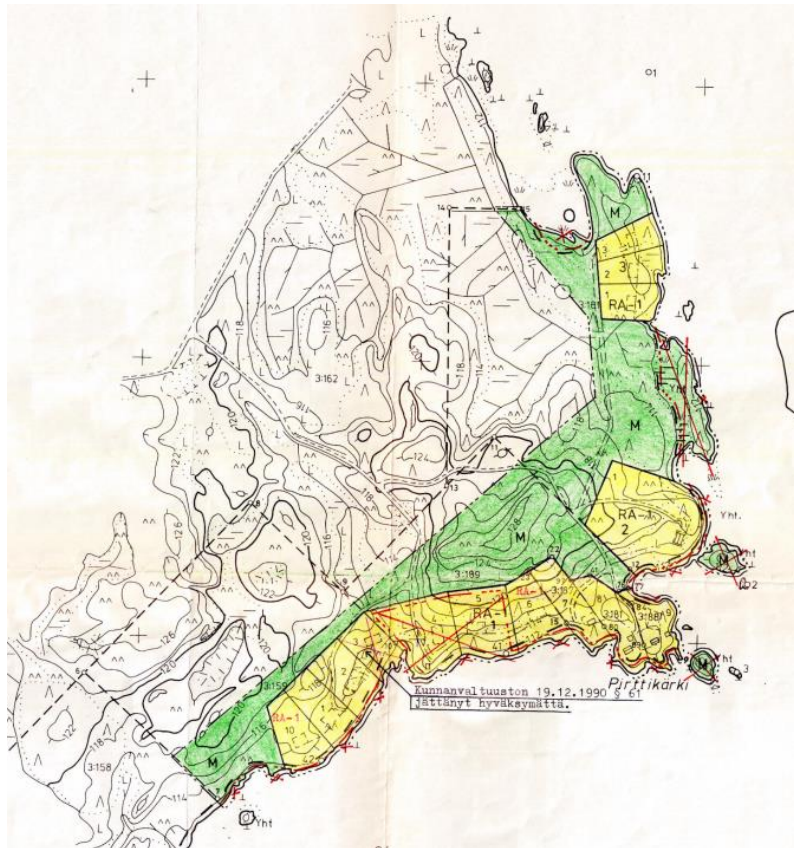
Kuva 7. Niemen uloin rakennuspaikka (rajattu punaisella) ja sen rakennusoikeus pyritään siirtämään suunnittelun kohteena olevaan Pirttikärkeen tilalle 781-409-3-207. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024).

### Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa ns. Kallioranta-Pirttikärki 1991 ranta-asetmakaava. Ranta-asetmakaava on vahvistettu lääninhallituksessa 2.12.1991. Tähän ranta-asetmakaavaan laaditaan nyt osittaista muutosta osallistumis- ja arviointisuunnitelman alussa mainittujen tilojen osalta.

Koko ranta-asetmakaavan alue käsittää useita RA-1 merkinnällä osoitettuja loma-asumisen kortteleita sekä taustalle jäävää maa- ja metsätalousaluetta. Osa kaavasta on jäänyt hyväksymättä kunnanvaltuuston päätöksen 19.12.1990 seurauksena. Välistä on myös lääninhallituksen vahvistuspäätöksessä kumottu kaksi RA-1-tonttia sekä maa- ja metsätalousaluetta muun muassa saarista ja itärannalta.





Kuva 8. Kallioranta-Pirttikärki ranta-asemakaava vuodelta 1991. Kaavan ulkopuolelle jäävillä alueilla on voimassa yleiskaava. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024).

Loma-asuntojen korttelialue. Yhteisiä määräyksiä:

**RA-1** Ohjeelliselle rakennuspaikalle saa rakentaa yksinomaan loma- ja virkistyskäyttöön tarkoitettuja yksikerroksisia rakennuksia sekä kevyitä laitteita vapaa-ajan tarpeisiin.

Rakennusten ja rakenteiden tulee olla muodoltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään luontoon sopivia. Ulkokaton katemateriaali ei saa käyttää kiiltävää, valoa voimakkaasti heijastavaa materiaalia.

Mikäli kaavaan merkityistä loma-asuntojen ohjeellisista rakennusaloista halutaan poiketa, tulee sijoittelussa ottaa huomioon voimassa olevien määräysten lisäksi viereisille rakennuspaikoille jo pystytetyt rakennukset ja kaavaan merkityt rakennusalat.

Rakentamaton osa alueesta sekä ranta tulee säilyttää luonnomukaisena ja sitä on hoidettava niin, että maiseman luonne ei, oleellisesti muutu eikä puuston antama näkösuoja huonone.

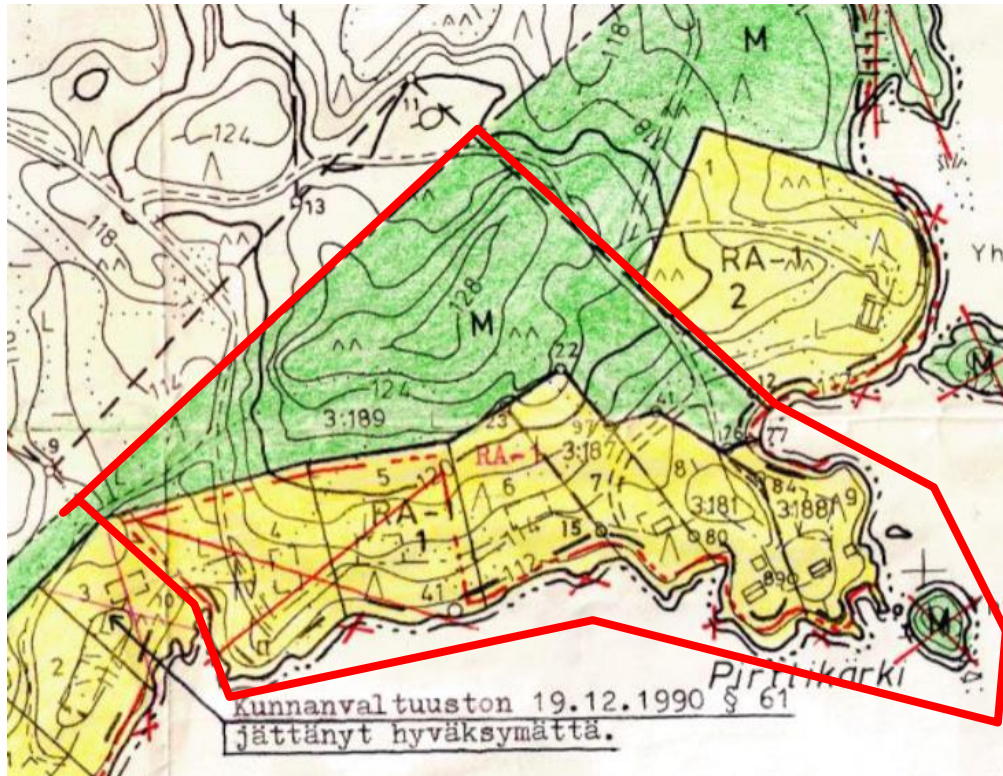
Alueelle ei saa rakentaa vesikäymälää. Kullakin loma-asunnolla on oltava tiiviillä säiliöllä varustettu kuivakäymälä tai tätä vastaava järjestelmä. Jätevesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan vähintään 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on kunnan viranomaisen hyväksyttäväksi esitettävä rakennuspaikkaa tai -aluetta koskeva jätehuoltosuunnitelma.

Kaavassa esitettyä rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon enintään 100 m<sup>2</sup> ja talousrakennuksen enintään 30 m<sup>2</sup>, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 130 m<sup>2</sup>, johon tulee sisältyä myös saunarakennus.

**M** Maa- ja metsätalousalue. Alueelle saa rakentaa ainoastaan maa- ja metsätaloutta palvelevia laitteita.

Kuva 9. Kallioranta-Pirttikärki-kaavan merkinnät ja määräykset. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024).



Kuva 10. Ranta-asetmakaavan muutos koskee alustavasti kuvassa punaisella rajattua aluetta. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024).

Nyt suunnittelun kohteena oleva entinen kantatila 3:160 sisältää ranta-asetmakaavan RA-1-korttelin 1 tontit 6, 7, 8 ja 9 (kuva yllä) sekä maa- ja metsätalousaluetta. Aluerajaus saattaa vielä tarkentua jatkossa, jos muutokseen otetaan mukaan myös muita saman ranta-asetmakaavan tontteja. Kumottujen tonttien 4 ja 5 osalta juridisesti kyse on kaavan laajennuksesta.

#### Rakennusjärjestys

Sysmän kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.12.2011 ja se on tullut voimaan 1.1.2012.

### **Olemassa olevat selvitykset**

#### Arkeologiset selvitykset

Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä ja nykyisen yleiskaavan perusselvityksissä ei ole suunnittelualueella todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

#### Luonnonympäristön selvitykset

- Yleiskaavan luonto- ja maisemaselvitykset

#### Rakennetun ympäristön selvitykset

- 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.
  - Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

#### Muut selvitykset ja suunnitteluaineisto

- Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 selvitykset



## Prosessin aikana laadittavat selvitykset ja pohjakartta-aineisto

- Luonnonolot ja maisema: kaavoittajan maastokäynnit marraskuu 2023 ja kevät 2024, alue on jo hyvin pitkälle rakennettua ympäristöä.
- Rakennettu ympäristö ja nykyinen rakennuskanta (marraskuu 2023 ja kevät 2024) kattavat kaavoittajan maastotyöt.
- Yhdyskuntatekniikka: Kunta toimittaa olemassa olevia vesijohto- ja viemäriinjoja koskevat tiedot sekä niitä koskevat suunnitelmat.
- Pohjakarttana pyritään käyttämään vanhaa pohjakarttaa, jota täydennetään tarvittaessa maastotietokannan aineistoilla.

## Vaikutusalue ja vaikutusten arviointi

Välittömään vaikutusalueeseen kuuluvat suunnittelualueen lisäksi siihen rajoittuvien naapurikiinteistöjen alueet.

### **Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa**

*”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”*

Kaavaa suunnitellessa erityistä huomiota kiinnitetään seuraaviin vaikutuksiin:

1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
  - vaikutukset olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen
2. Taloudelliset vaikutukset
  - yhdyskuntatekniikka
  - muiden palveluiden järjestäminen
3. Ympäristölliset vaikutukset
  - vaikutus maisemakuvaan
  - vaikutus luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen
  - vaikutukset pohjaveteen, vesistöihin ja pienilmastoon
4. Kulttuurilliset vaikutukset
  - vaikutukset järvimaisemaan
5. Liikenteelliset vaikutukset
  - liittymät yleisille teille ja paikoitus
  - tieverkon toimivuus
6. Sosiaaliset vaikutukset
  - turvallisuus ja viihtyisyys
  - virkistyskäyttö, ulkoilureitit, venepaikat

## Osalliset ja tiedottaminen

Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavan vaikutuspiiriin. Näistä mainittakoon muun muassa seuraavat tahot:

- Viranomaiset: Hämeen ELY-keskus, Uudenmaan ELY-keskus (liikenne), Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen maakuntamuseo, Päijät-Hämeen pelastuslaitos ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ympäristöterveyskeskus
- Elenia Oy, Vapaa-ajan asukkaat ry, muut yritykset, järjestöt ja yhdistykset alueella

- Sysmän kunnan toimielimet ja hallintokunnat: kaavoitustoimikunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto, toimintaympäristövaliokunta sekä toimintaympäristövaliokunnan tie- ja lupajaosto.
- Naapuritilojen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Kaavan vireilletulosta sekä OAS:man, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä sekä Sysmän kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Välittömän vaikutusalueen maanomistajille lähetetään kunnan harkinnan mukaan tiedostuskirje em. kaavavaiheissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavoituksen ajan saatavilla kunnan verkkosivuilta [www.sysma.fi/xx](http://www.sysma.fi/xx). Em. osoitteessa voi tutustua kaikkiin kaava-asiakirjoihin ja seurata kaavoituksen etenemistä. Kunnan sähköinen ilmoitustaulu löytyy osoitteesta [www.sysma.fi/kuulutukset](http://www.sysma.fi/kuulutukset).

## Kaavoitusprosessi ja osallistuminen

### Vireilletulo- ja valmisteluvaihe (alkuvuosi 2024)

- Selvitysten sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen ja käsittely kaavoitustoimikunnassa sekä kunnanhallituksessa
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (vain tarvittaessa)
- Kuulutus ja tiedottaminen kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta (xx-xx.2024)
- **Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta OAS:sta**

### Luonnosvaihe (kevät-kesä 2024)

- Kaavaluonnosten laatiminen ja käsittely kaavoitustoimikunnassa xx.xx.2024 sekä kunnanhallituksessa xx.xx.2024.
- Kuulutus ja tiedottaminen kaavaluonnoksen ja valmisteluaineistojen nähtäville asettamisesta (xx.xx.-xx.xx.2024)
- **Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta**
- Viranomaislausunnot valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta
- Kaavaluonnoksen tarkistaminen saadun palautteen pohjalta sekä kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin

### Ehdotusvaihe (syksy 2024)

- Kaavaehdotuksen laatiminen ja käsittely kaavoitustoimikunnassa ja kunnanhallituksessa
- Kuulutus ja tiedottaminen kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta (30 vrk)
- **Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus nähtävilläoloaikana**
- Viranomaislausunnot kaavaehdotuksesta

### Hyväksymisvaihe

- Kaavan hyväksymisasiakirjojen laatiminen
- Kaavan hyväksymisestä päättää Sysmän kunnanhallitus
- Tiedottaminen kunnanhallituksen päätöksestä
- **Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja Korkeimpaan hallinto-oikeuteen**

## Arvioitavat vaikutukset

Ranta-asemakaavatyössä arvioidaan kaavan toteuttamisesta aiheutuvat merkittävät vaikutukset, jotka kohdistuvat mm. yhdyskuntarakenteeseen, kyläkuvaan, liikenteeseen ja kunnallisteknisiin verkostoihin, luontoon, maisemaan ja virkistykseen sekä ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Lisäksi arvioidaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Kaavan vaikutuksia tarkastellaan koko kaavatyon ajan. Arviointi perustuu käytettävissä oleviin perustietoihin, selvityksiin, katselmuksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja huomautuksiin. Todetut vaikutukset, niiden arviointi ja niiden huomioiminen suunnittelutyössä liitetään kaavaselostuksiin.

## Aikataulu

<i>Työvaihe</i>	<i>Ajankohta</i>
Vireilletulokuulutus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	Helmikuu 2024
Kaavaluonnos nähtävillä	Kesällä 2024
Kaavaehdotus nähtävillä	Syksyllä 2024
Kaavan hyväksymispäätös	Syksyllä 2024

## Yhteystiedot ja palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään suunnittelun edetessä. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee osoittaa kirjallisesti Sysmän kunnanhallitukselle osoitteella: Sysmän kunnanhallitus, Valittulantie 5, 19700 Sysmä tai sähköpostitse: [kirjaamo@sysma.fi](mailto:kirjaamo@sysma.fi)

Lisätietoja:

Sysmän kunta /  
maankäytön suunnittelija Matti Nikupeteri  
p. 044 713 4554  
[matti.nikupeteri@sysma.fi](mailto:matti.nikupeteri@sysma.fi)

Karttaako Oy  
DI Jarmo Mäkelä  
p. 0400 220082  
[jarmo.makela@karttaako.fi](mailto:jarmo.makela@karttaako.fi)

Karttaako Oy  
avustava suunnittelija  
FM Susanna Mäkelä  
[susanna.makela@karttaako.fi](mailto:susanna.makela@karttaako.fi)