

FCG.

Finnish
Consulting
Group

Talasniemen alueen asemakaavan muutos

KAAVASELOSTUS, VALMISTELUVAIHE

Sysmän kunta

FCG Finnish Consulting Group Oy

17.1.2025

P53164

Sisällys

Talasniemen alueen asemakaavan muutos.....	6
1 Perus- ja tunnistetiedot	6
1.1 Tunnistetiedot	6
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	6
1.3 Kaavan tarkoitus.....	7
2 Tiivistelmä.....	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2 Asemakaava.....	8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	9
2.3.1 Selvitykset	9
3 Lähtökohdat.....	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	9
3.1.2 Luonnonympäristö	10
3.1.3 Muinaisjäännökset.....	14
3.1.4 Kulttuurimaisema.....	14
3.1.5 Rakennusperintö.....	14
3.1.6 Pilaantuneet maa-alueet.....	17
3.1.7 Liikenne ja kunnallistekniikka	18
3.2 Suunnittelutilanne	18
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	18
3.2.2 Maakuntakaava.....	19
3.2.3 Yleiskaava	22
3.2.4 Asemakaava	25
3.2.5 Kunnan rakennusjärjestys.....	29
3.2.6 Pohjakartta.....	29
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	29
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	29
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	30

4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	30
4.3.1	Osalliset	30
4.3.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	31
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	32
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	32
5	Asemakaavan kuvaus.....	32
5.1	Kaavan rakenne	32
5.2	Mitoitus	34
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	34
5.4	Aluevaraukset.....	34
5.4.1	Korttelialueet	34
5.5	Kaavan yleismääräykset:	35
5.5.1	Muut alueet.....	35
5.6	Nimistö	35
5.7	Ympäristön häiriötekijät	36
6	Kaavan vaikutukset	36
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	36
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	36
6.3	Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan	37
6.4	Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset.....	37
6.5	Liikennevaikutukset ja tekninen huolto	37
6.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	38
7	Kaavan suhde muihin suunnitelmiin	38
8	Asemakaavan toteutus	38

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Arkeologinen inventointi
Kulttuuriympäristöinventointi
Lampikorentoselvitys
Viitasammakkoselvitys
Ympäristöolojen yleisselvitys

Kuvaluettelo

Kuva 1 Suunnittelualan sijainti, suunnittelualue on merkitty likimääräisesti punaisella viivoituksella.....	7
Kuva 2 Kunnan maanomistus violetilla värillä	8
Kuva 3 Suunnittelualan ortokuvassa. Likimääräinen aluerajaus on esitetty punaisella viivoituksella.	10
Kuva 4 Lähimmät pohjavesialueet kaavamuutosalueen lähistöllä. (AFRY)	11
Kuva 5 . Sysmän lintuvedet (FI0500046 SAC/SPA) Natura-alue, joka koostuu neljästä osa-alueesta, sekä muut luonnonsuojelualueet Talasniemellä ja Talasniemen lähialueella.	12
Kuva 6 Muut luontoarvoiltaan merkittävät alueet Talasniemellä ja Talasniemen lähialueella (Häyhä & Rautiainen 2012).	13
Kuva 7 Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt voimassa olevan yleiskaavan alueella ja sen ympäristössä. (Yleiskaavaselostus, Ramboll).....	15
Kuva 8 Kuvia Talasniemen sahan rakennuksista (Sysmän taajama-alueen modernin rakennuskannan inventointi.)	17
Kuva 9 Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohteet Talasniemellä ja Talasniemen lähialueella.....	18
Kuva 10 Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Suunnittelualan rajaus punaisella.....	20
Kuva 11 Ote Sysmän taajaman osayleiskaavan muutoksesta ja laajennuksesta. Suunnittelualan rajaus punaisella.....	23
Kuva 12 Suunnittelualan asemakaavatilanne. Vasemmassa kuvassa on esitetty ote voimassa olevien asemakaavojen numeroinnista. Oikeassa kuvassa on esitetty ote asemakaavayhdistelmästä. Lähde: Sysmän karttapalvelu.....	25
Kuva 13 Ote kaavaluonnoksesta.....	33

17.1.2025

MT

*FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") toimeksianton ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. **FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.***

Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.

Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.

Talasniemen alueen asemakaavan muutos

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

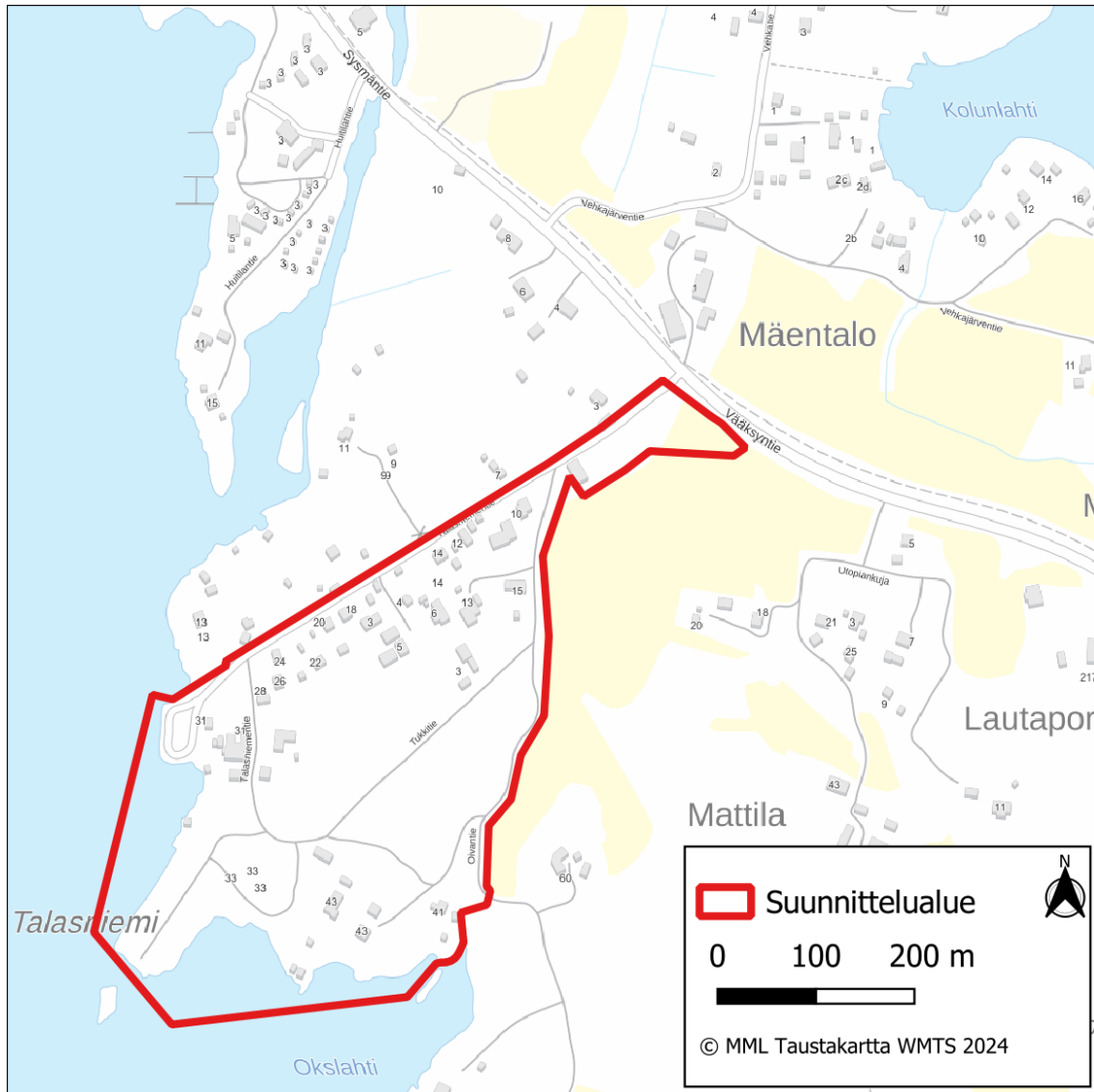
Asemakaavan muutos koskee Sysmän kuntakeskuksen asemakaavan 49 aluetta ja kiinteistöjä: 781-411-2-346, 781-411-2-194, 781-411-2-193, 781-411-2-185, 781-411-2-161, 781-411-2-210, 781-411-2-368, 781-411-2-369, 781-411-2-345, 781-411-2-392, 781-411-2-261, 781-411-2-110, 781-411-2-183, 781-411-2-257, 781-411-2-158, 781-411-2-342, 781-411-2-137, 781-411-2-343, 781-411-2-255, 781-411-2-263, 781-411-2-140, 781-411-2-138, 781-411-2-139, 781-411-2-58, 781-411-2-160, 781-411-2-159, 781-411-2-184, 781-411-2-414, 781-411-2-141, 781-411-2-346, 781-411-2-205, 781-411-2-217, 781-411-2-192, 781-411-2-157, 781-411-2-238, 781-411-2-216, 781-411-2-323.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sysmän kuntakeskuksen taajamarakenteen itäreunalla. Reilun kilometrin etäisyydelle keskustasta koilliseen sijoittuva suunnittelualue rajautuu etelässä Päijänteeseen ja sen koillispuolella kulkee Sysmäntie (tie 410). Suunnittelualueella on pientaloasutusta sekä pienimuotoista yritystoimintaa. Niemen eteläkärjessä on ollut saha- ja puusepänteollisuutta vuosina 1938–2004. Yleisilmeeltään alue on pääosin metsäinen. (Kuva 1) Niemen eteläkärjessä on entinen sahan alue, joka on toiminnan päättymisen jälkeen alkanut kasvaa umpeen. Alueella on tehty sahan toiminnan jälkeen maaperän kunnostusta.

17.1.2025

MT



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti, suunnittelualue on merkitty likimääräisesti punaisella viivoituksella.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavoituksen tavoitteena on kehittää Talasniemen alueesta viihtyisä omakotitaloalue Päijänteen rannalla, luonnon ja maisemanarvot huomioiden. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta. Kaavoitustyön tavoitteet ovat:

- Tonttitehokkuuden lisääminen ja rakennusoikeuden määrän kasvattaminen nykyisessä asemakaavassa asumiseen osoitetuilla, rakentamatta jääneillä alueilla
- Alueen kunnallistekninen suunnittelu

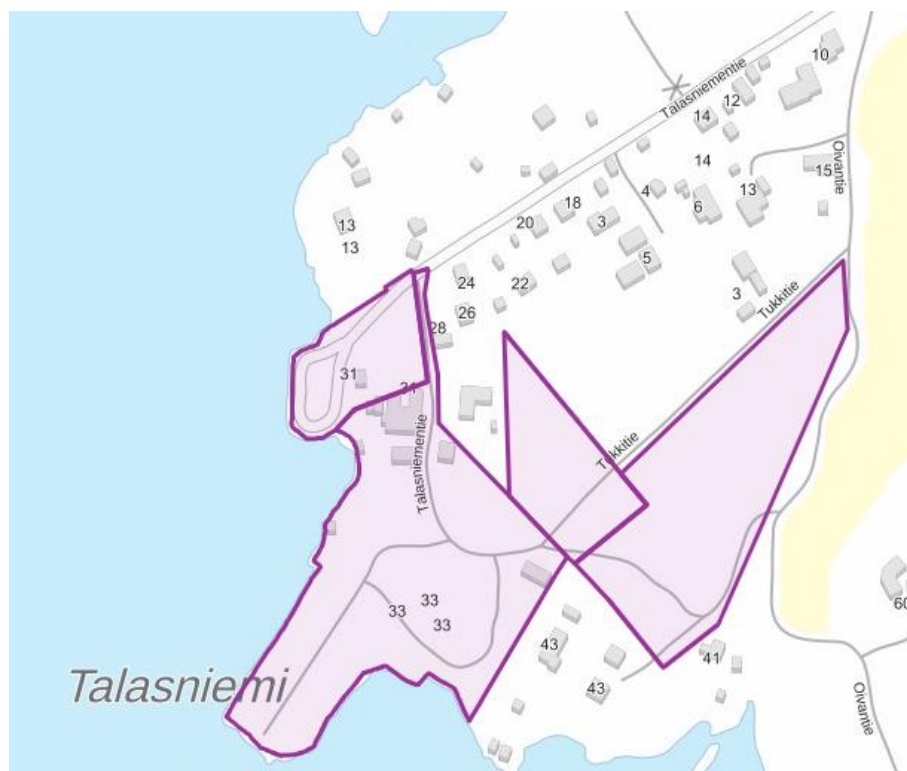
2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty Sysmän kunnan aloitteesta. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksen 2020 yhteydessä, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 19.2.2024 § 8. Sysmän kunnanhallitus on kokouksessaan 10.06.2024 § 138 hyväksynyt 29.5.2024 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, ja päättänyt asettaa sen nähtäville.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee pääasiassa kunnan omistamia maita. Tonttien välisiä rajoja on muutettu etenkin korttelissa 231. Myös rakennusoikeutta sekä kerroslukua on muutettu alueella. Linnankujan katulinjausta on muutettu vähäisessä määrin, voimassa olevaan kaavaan nähden.



Kuva 2 Kunnan maanomistus violetilla värillä

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

2.3.1 Selvitykset

Alueelle on tehty seuraavia selvityksiä:

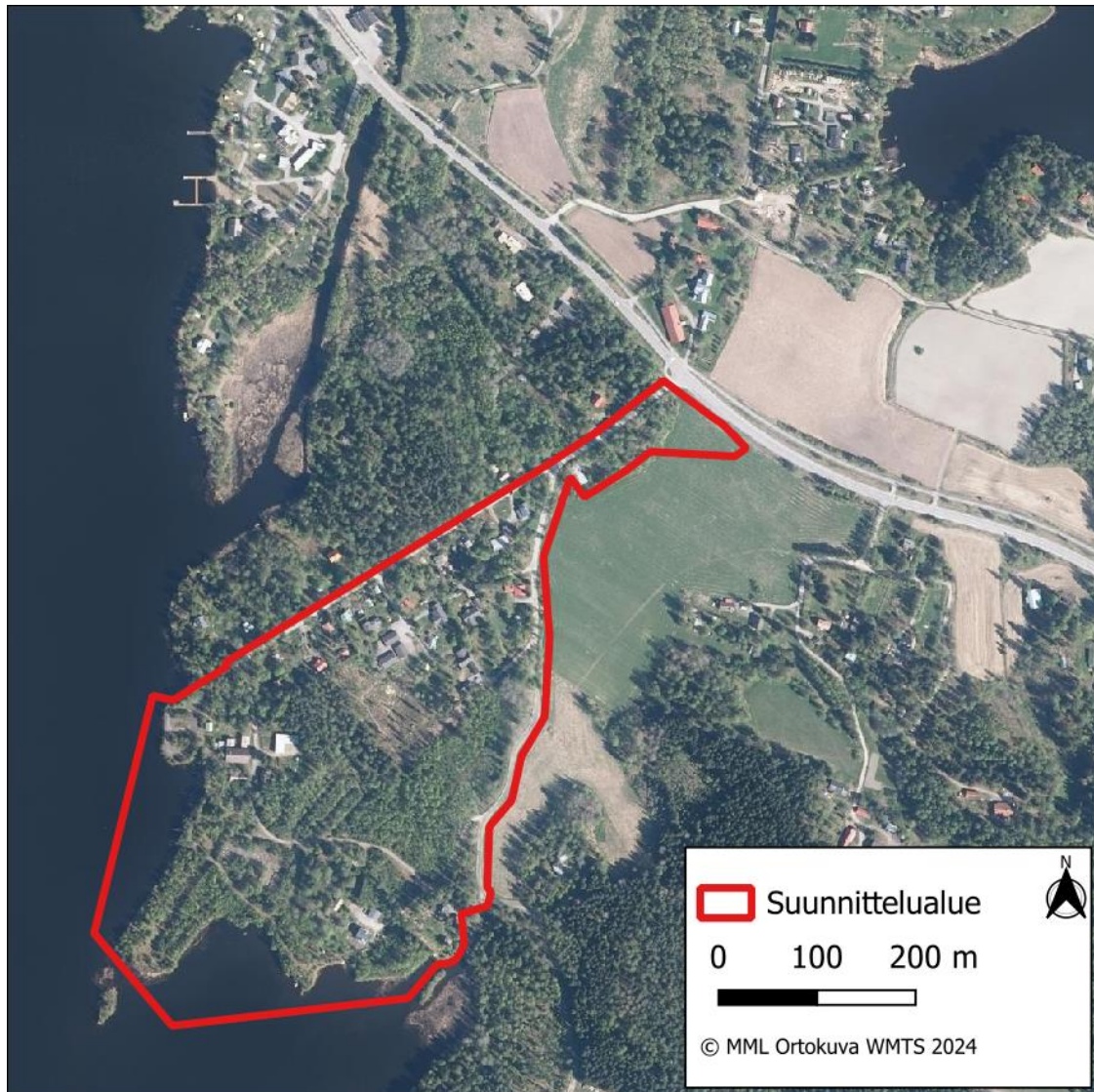
- Arkeologinen inventointi Talasniemen asemakaavamuutosalueella, 2024 (Arkeologitointi Aleksandria)
- Kulttuuriympäristöinventointi, 2023 (LAB ammattikorkeakoulu)
- Selvitys lampikorentojen esiintymisestä, 2024 (AFRY)
- Viitasammakkokartoitus, 2024 (AFRY)
- Ympäristöolojen yleisselvitys, 2024 (AFRY)

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Talasniemeä ympäröivät vesistöt, maatalousalueet ja sekametsät. Reilun kilometrin etäisyydelle Sysmän keskustasta kaakkoon sijoittuvakaavamuutosalue rajautuu etelässä Päijänteseen ja sen pohjoispuolella kulkee Sysmäntie (tie 410). Alueen koko on noin 17,5 hehtaaria. Suunnittelualueen maanomistajina ovat Sysmän kunta ja yksityiset maanomistajat. Pääosa muutoksista kohdistuu kunnan omistamille maa-alueille. Talasniemen alue on erittäin alavaa ja jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tonttien esirakentamiseen ja täyttöjen suunnitteluun ranta-alueella.

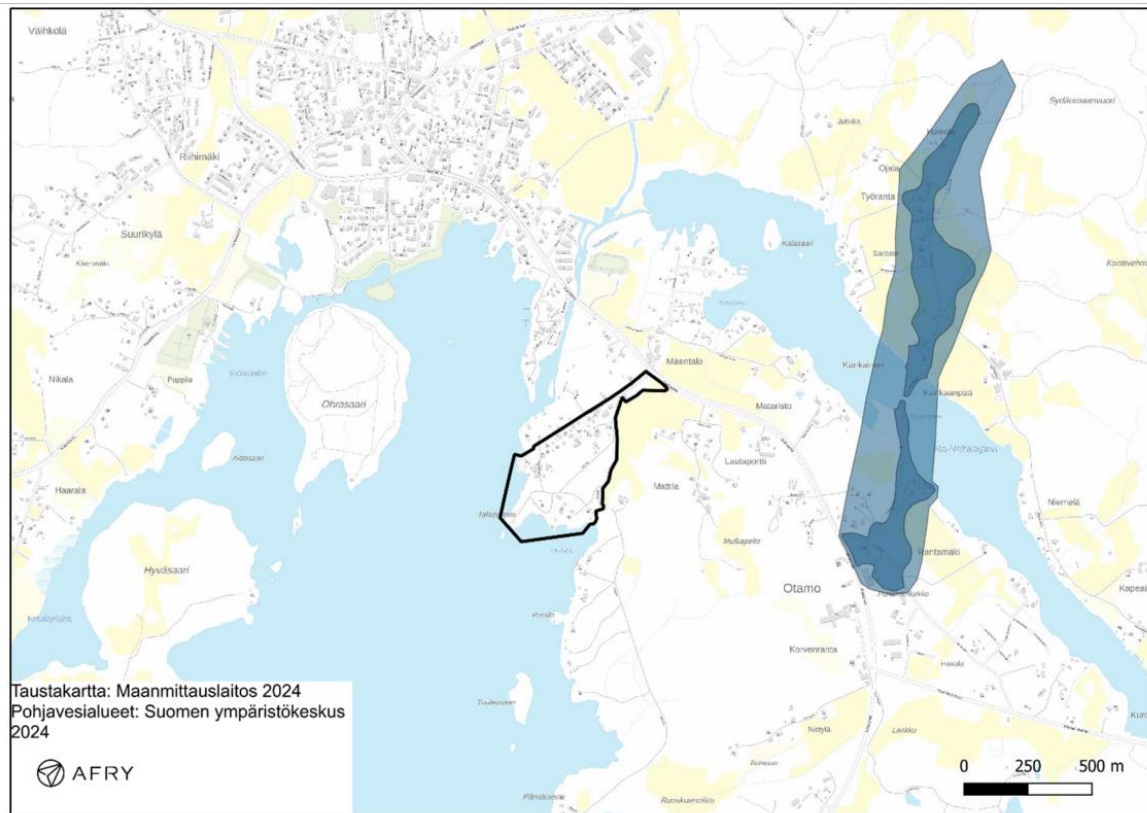


Kuva 3 Suunnittelualue ortokuvassa. Likimääräinen aluerajaus on esitetty punaisella viivituksella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Talasiemi sijaitsee Päijänteeseen kuuluvan Majutveden rannalla. Majutveden itäpuolella sijaitsevan Ala-Vehkajärven vedet laskevat Huittilanjoen kautta Majutveden pohjoispäähän Talasiemen pohjoispuolelle. Myös Ala-Vehkajärven pohjoispuolisen Ylä-Vehkajärven vedet laskevat reilun kilometrin pituisen Koskuenjoen kautta Huittilanjokeen.

Talasiemen asemakaavamuutosalueella lähin pohjavesialue Otamo (0678101) sijaitsee noin 800 m päässä idässä Otamo on luokiteltu vedenhankinnan kannalta tärkeäksi, luokan 1 pohjavesialueeksi.



Kuva 4 Lähimmät pohjavesialueet kaavamuutosalueen lähistöllä. (AFRY)

Sysmän kirkonkylän alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2012. Luontoselvitykset päivitetään tarvittavilta kaavan ehdotusvaiheeseen.

Liito-oravia on selvitetty alueelta Sysmän Kirkonkylälle laaditun luontoselvityksen yhteydessä (Häyhä & Rautiainen 2012). Liito-oravaselvitys laaditaan kaavan ehdotusvaiheeseen.

Viitasammakkokartoitus on tehty Talasniemen kaavamuutosalueella toukokuussa 2024 viitasammakoiden kutuaikaan, jolloin ne ovat parhaiten havaittavissa (AFRY Finland Oy 2024a). Kartoituksessa havaittiin runsaasti viitasammakkouroksia usealla erikotalueella Talasniemen pohjoispuoleisella ranta-alueella kohti Huittilanjoensuuta. Talasniemen kärjen itä- ja eteläosan pienillä poukamilla havaittiin lisäksi kaksi yksittäistä kutupaikkaa, joissa molemmissa urosten määräksi ääntelyn perusteella arvioitiin yksi yksilö.

Sudenkorentokartoitus tehtiin uudelleen Talasniemen kaavamuutosalueella kesäkuun 2024 lopulla, jolloin korennot ovat lennossa ja parhaiten havaittavissa (AFRYFinland Oy 2024b). Kartoituksessa selvitettiin erityisesti direktiivilajien lummelampikorenon, täplälampikorenon ja sirolampikorenon esiintymistä. Tulosten perusteella tutkittuja lampikorentoja ei

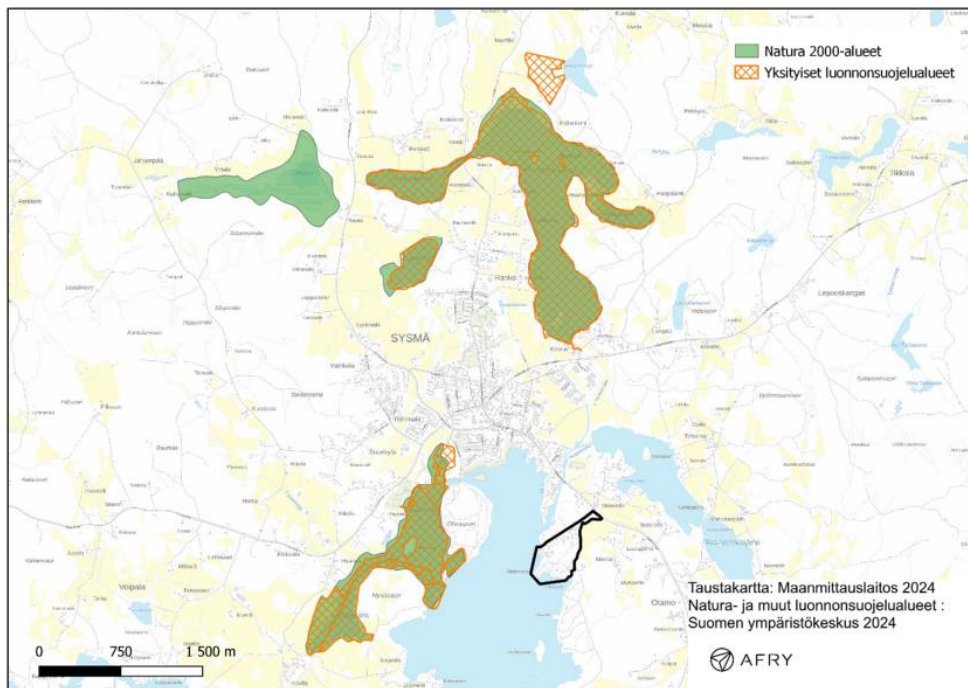
esiintynyt Talasniemeen rajoittuvilla vesialueilla. Rannat ovat todennäköisesti liian karuja ja avoimia sekä niukkakasvuisia ja vastaavat huonosti lajien elinympäristövaatimuksia.

Sysmän Kirkonkylän luontoselvityksen (Häyhä & Rautiainen 2012) **lepakkokartoituksessa** alueella havaittiin pohjanlepakoita, vesisiippoja, pikkulepakoita sekä viiksisiippoja ja/tai iso-viiksisiippo. Tehdyssä lepakkokartoituksessa (Häyhä & Rautiainen 2012) todetaan Talasniemen lepakkotilanteen jääneen avoimeksi ja alueen olevan niille hyvin soveltuvaa elinympäristöä. Optimaalisin kartoitusaika lepakoille on toukokuun alusta elokuun loppuun.

Saukko (*Lutra lutra*) on EU:n luontodirektiivin tiukasti suojelama laji Suomessa. Saukoista tunnetaan yksi vanha havainto Majutvedeltä vuodelta 2000 (Suomen Lajitietokeskus 2024), mutta saukkoa tavataan nykyisin yleisesti koko Suomessa.

Uhanalaisista tai harvinaisista kasvilajeista kaavamuutosalueelta on 2000-luvulta tiedossa havaintoja keltamatarasta (*Galium verum*) sekä ketoneilikasta (*Dianthus deltoides*) ja niittyräpelöstä (*Briza media*) (Suomen Lajitietokeskus 2024). Talasniemen kaavamuutosalueella tehdään uusi kasvillisuuskarttoitus uhanalaisten ja harvinaisten kasvilajien esiintymien varmistamiseksi sekä kasvillisuuden nykytilan selvittämiseksi kaavan ehdotusvaiheeseen.

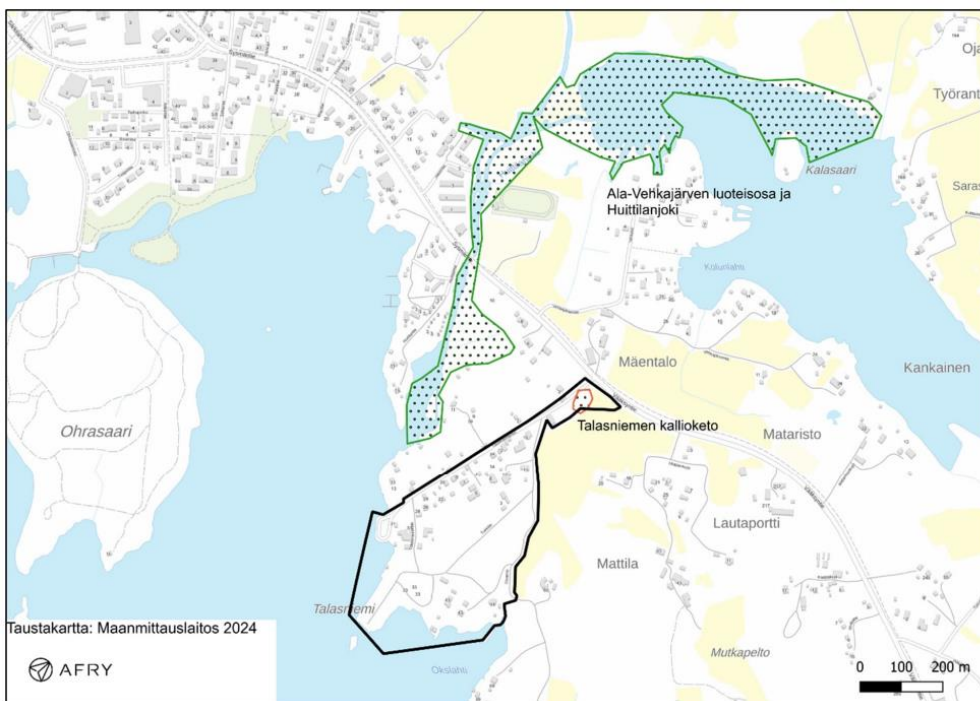
Lähin Natura 2000-verkoston kuuluvan alueen Sysmän lintuvedet (FI0500046 SAC/SPA) osa-alue sijaitsee Talasniemestä noin 650 m etäisyydellä Majutveden länsirannalla.



Kuva 5 . Sysmän lintuvedet (FI0500046 SAC/SPA) Natura-alue, joka koostuu neljästä osa-alueesta, sekä muut luonnonsuojelualueet Talasniemellä ja Talasniemen lähialueella.

Sysmän Kirkonkylän luontoselvityksessä (Häyhä & Rautiainen 2012) Ala-Vehkajärven luoteisosa sekä Huittilanjoki on tunnistettu luontoarvoiltaan merkittäviksi kosteikoiksi Ala-Vehkajärven luoteisosa laajoine rantaluhtineen ja vesikasvillisuusvyöhykkeineen yhdessä Huittilanjoen kanssa muodostaa laajan arvokkaan kosteikkoluontokokonaisuuden. Alue täydentää Sysmän lintuvesien luontoarvoja sekä lajiston, kuten linnut, lepakot, sudenkorennot ja viitasammakko, että luontotyypin suojelun osalta.

Talasniemen kallioketo sijaitsee Talasniementien itäpäässä tien eteläpuolella. Luontoarvoiltaan merkittäväksi kedoksi arvioitu Talasniemen kallioketo on pieni kalliokumpare, jonka ympäristössä on niitty- ja ketokasvillisuutta (Häyhä & Rautiainen 2012). Niittyä ei ole laidunnettu eikä niitetty pitkään aikaan, mutta paikka on sen verran kuiva, että niittykasvillisuus on heinittymisestä huolimatta säilynyt monipuolisena.



Kuva 6 Muut luontoarvoiltaan merkittävät alueet Talasniemellä ja Talasniemen lähialueella (Häyhä & Rautiainen 2012).

3.1.3 Muinaisjäännökset

Maastotyö tehtiin 29.8.2024, jolloin tutkittiin Talasniemen asemakaavamuutosalue maastossa rakentamattomien osien kohdalta kattavasti. Alueella liikuttiin kävellen ja ympäristöä silmämääräisesti havainnoiden. Otollisiksi arvioiduille kohdin tehtiin lapiolla koepistoja maanpinnalle näkymättömien muinaisjäännösten löytämiseksi. Maaperä osoittautui kuitenkin lähes kaikkialla hyvin kiviseksi tai kallioiseksi, ja siten epätyypilliseksi esihistoriallisille rantasidonmaisille asuinpaikoille. Esihistoriallisille rökkiöille tyypilliset paikat tarkastettiin silmämääräisesti myös joillakin rakennetuilla tonteilla. Omakotitalojen pihapiireihin mentiin vain muutamassa paikassa ja silloinkin niitä tarkasteltiin vain silmämääräisesti. Ranta-alueet kierrettiin, mutta niiden todettiin olevan pihapiirejä lukuun ottamatta muokattuja ja lähinnä täyttömaata.

3.1.4 Kulttuurimaisema

Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvityksessä 2021–2023 (MARY2), suunnittelualue sijoittuu osittain Otamon kylän kulttuurimaisema-alueelle.

Otamon kylälle luonteenomaista ovat hajallaan sijaitsevat, mutta peltojen kautta toisiinsa nivoutuvat tilakeskukset. Majutveden pohjoisosa on ollut Suurikylän ja Rantalan kartanoiden sekä Otamon talojen peltoaluetta. Hartolan kirkonkylän tapaan myös Sysmän kirkonkylä nivoutuu sitä ympäröivien kartanoiden muokkaamaan kulttuurimaisemaan. Otamon ja Suurikylän väliin jäävä kirkonkylä on säilyttänyt etenkin raitin itäosassa väljän luonteensa. Useat raitinvarrella olevista rakennuksista on rakennettu jälleenrakennuskaudella 1950-luvulla ja ne sijoittuvat raitin pohjoispuolelle. Monet raitin eteläpuolen rakennuksista ovat 1960–1980 -luvulta ja ne noudattavat kirkonkylän pienimittakaavaista ja väljähköä rakentamista.

Luonteenomaista kirkonkylälle ovatkin pienimuotoiset ja usein ajallisesti kerrokselliset, tietyn toiminnan ympärille rakentuneet kokonaisuudet. Kirkonkylän ja Majutveden väliin jää avoin kaistale, joka lisää kirkonkylän avaraa ja pienimittakaavaista luonnetta. Lähelle rantaa sijoittuvat vuonna 1906 rakennettu meijeri ja vuonna 1936 rakennettu paloasema. (Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, s.114–115, 2006)

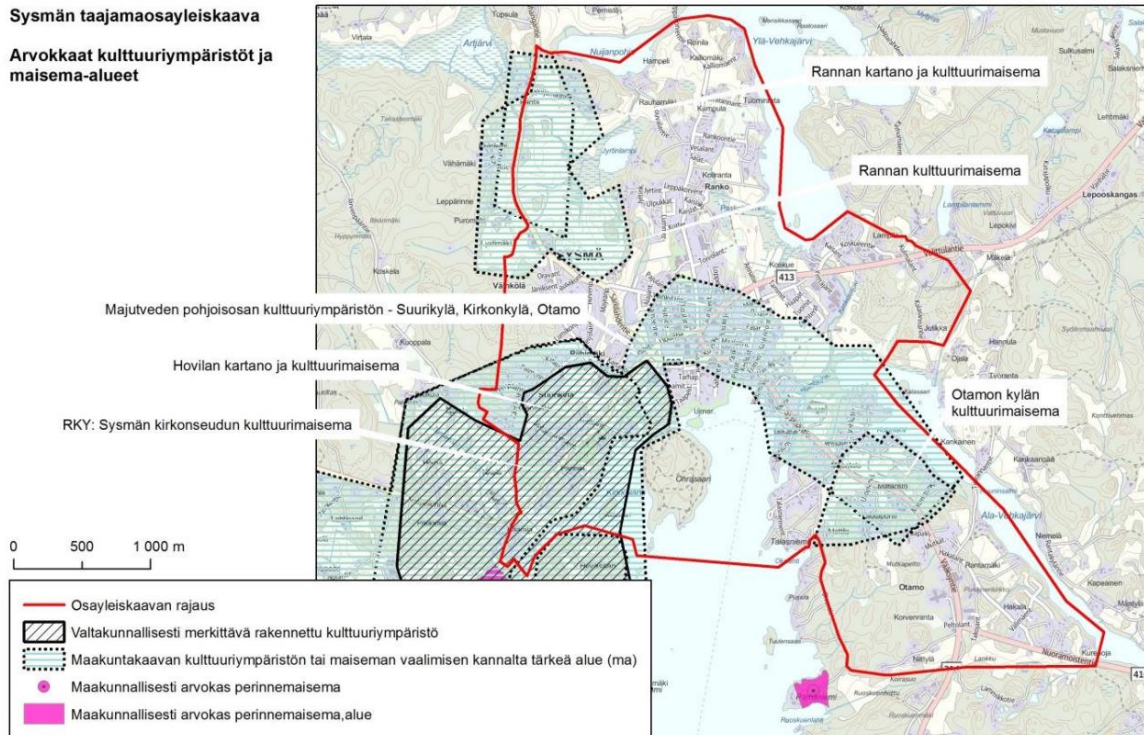
3.1.5 Rakennusperintö

Sysmän rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE valmistui vuonna 2005. Inventoinnissa kartoitettiin paikallisesti arvokkaita kohteita ja alueita. Sysmän Taajama-alueen kulttuuriympäristöselvitys valmistui Arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisun laatimana syksyllä 2012. Selvityksessä ei ole mukana 1970-luvulla ja sen jälkeen rakentuneita kohteita ja 1960-luvun rakennuskanta on mukana selvityksessä vain osittain. Selvityksessä

17.1.2025

MT

inventointikohteet on jaettu kolmeen eri arvoluokkaan. Luokkaan 1 kuuluvat kohteet omaavat huomattavaa paikallista, maakunnallista tai joissakin tapauksissa valtakunnallista arvoa. Kohteet sijaitsevat asutushistoriallisesti ja maisemallisesti/kyläkuvallisesti merkittävillä paikoilla ja ovat edustavia rakennuskannaltaan. Sysmän taajama-alueen modernia rakennusperintöä tutkittiin tammikuussa 2018 tätä Inventoinnissa kartoitettiin vuoden 1950 jälkeen valmistuneita arvokkaita kohteita ja alueita.



Kuva 7 Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt voimassa olevan yleiskaavan alueella ja sen ympäristössä. (Yleiskaavaselostus, Ramboll)

Suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualueelle on yleiskaavassa osoitettu seuraava arvokas kohde (Sysmän taajama-alueen modernin rakennuskannan inventointi):

- 47: Talasniemi 781-411-2-392 Talasniementie 1952

Seuraavassa on esitetty otteet Sysmän taajama-alueen modernin rakennuskannan inventoinnista, kohteesta Talasniemi (s.210).

17.1.2025

MT

9.6. Talasniemi RN:o 411- 2 - 392

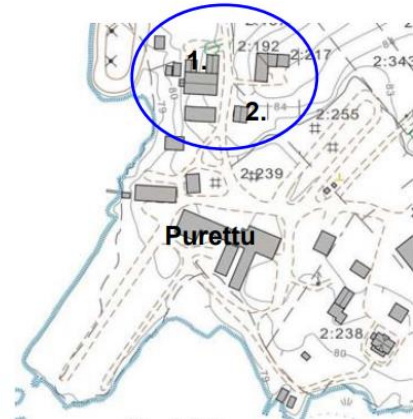
Kiint. tunnus: 781- 411 - 2 - 392

Vo. asemakaava: Ei lain voimaista asemakaavaa

Osoite: Talasniementie

Kuvaus: Toimintansa v. 2000 lopettaneen Talasniemen sahan rakennuksista suurin osa on purettu. Jäljellä on betonitiilirakenteinen tuotantorakennus sekä puurakenteinen sahan konttori- ja henkilökunnan asunorakennus.

Historia: Mäentalon maista lohkaistu tila. Esa Linnan vuonna 1938 perustama saha, jonka yhteyteen hieman myöhemmin syntyi puusepäntehtas. Sahan toiminta loppui v. 2004. (2.) Sahalla käsiteltiin ainoastaan koivupuuta (huonekaluteollisuuden käyttöön) ja kyllästysaineita ei täten ollut tarve käyttää.



	<i>Rakennus 1.</i>	<i>Rakennus 2.</i>
<i>Käyttö: (alkup.) nyk.</i>	(sahan tuotantorakennus) tyhjillään	(sahan toimisto ja asunorakennus) tyhjillään.
<i>Rak.aika:</i>	1952 (27.). I-kerroksinen laajennus myöhemmin.	?
<i>Suunnittelija, rakent.</i>		
<i>Kerrosluvu:</i>	II	1 ½
<i>Perusta:</i>	betoni	betoni
<i>Runko:</i>	betonitiili	puu
<i>Kattomuoto:</i>	satulakatto	satulakatto
<i>Kate:</i>	tiili	tiili
<i>Ulkovuoraus:</i>	ei	rimalaudoitus
<i>Ulkovärit:</i>	betonitiilen väri, ikkunat vaalean harmaan siniset. Katto punainen	punainen, ikkunat ja nurkkalaudat valkoiset.
<i>Erityispiirteet:</i>	Kookas satulakattoinen tuotantorakennus, ikkunat pääasiassa kolmepuitteiset, kuusiruutuiset. Ikkunat ovat alkuperäiset.	Puurakenteinen, kahdella savupiipulla varustettu rakennus, sisäänkäynnissä betoniportaati ja katos.
<i>Säilymisedellytykset:</i>	Tyhjillään vailla käyttötarkoitusta toiminnan loputtua. Muut tuotantorakennukset pääasiassa purettu.	Tyhjillään.
<i>Kohteen ensisijainen arvo / Arvostuskriteerit</i>	Rakennus on säilynyt alkuperäisasussaan. Paikkakunnan elinkeinotoiminnasta kertova rakennus, jolla on historiallista ja rakennushistoriallista arvoa.	Sahan toimintaan liittynyt rakennus, jolla on paikallista historiallista merkitystä.



Tuotantorakennus (no. 1) kaakosta,



ja koillisesta päin



Sahan konttori ja työntekijöiden asuinrakennus.

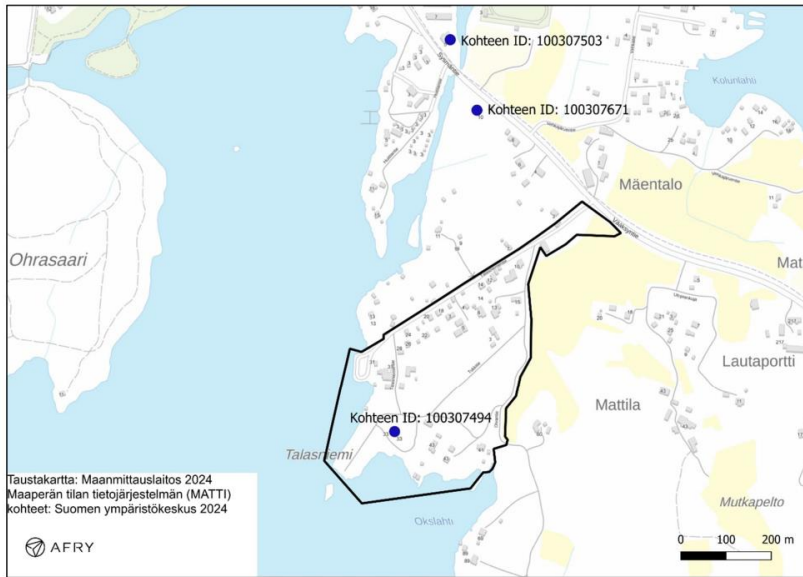
Kuva 8 Kuvia Talasniemen sahan rakennuksista (Sysmän taajama-alueen modernin rakennuskannan inventointi.)

3.1.6 Pilaantuneet maa-alueet

Maaperän tilan tietojärjestelmän perusteella (MATTI-tietojärjestelmä) asemakaavan muutosalueella, Talasniemen kärjessä, kiinteistöllä 781–411-0002-0392, on toiminut vuosina 1938-2004 koivupuun sahaus- ja puuseppäteollisuutta huonekaluteollisuuden käyttöön (ID100307494; Kuva 6-1 ja liite 1). MATTI-tietojärjestelmän mukaan muita kohteita asemakaavan alueella ei ole. Seuraava lähin kohde (ID 100307671) sijaitsee noin 320 metriä kaavamuutosalueelta pohjoiseen kiinteistöllä 781–411-0002-0044.

17.1.2025

MT



Kuva 9 Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohteet Talasniemellä ja Talasniemen lähialueella.

3.1.7 Liikenne ja kunnallistekniikka

Suunnittelualue rajautuu koillisessa Sysmäntiehen ja pohjoisessa Talasniementiehen. Alueelle sijoittuu tieverkko.

Osalla suunnittelualueesta on olemassa oleva vesijohtoverkosto. Tälle alueelle on suunniteltu viemäriinjaukset. Alueelle on laadittu kunnallisteknisiä suunnitelmia sekä kunnan että konsultin toimesta. Suunnitelmat päivitetään aikanaan vastamaan nyt laadittavaa kaavaa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa Alueidenkäyttölain (132/1999) AKL:n mukaista alueidenkäytön suunnittelu järjestelmää. AKL 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (hyv. 14.12.2017, voim. 1.4.2018) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

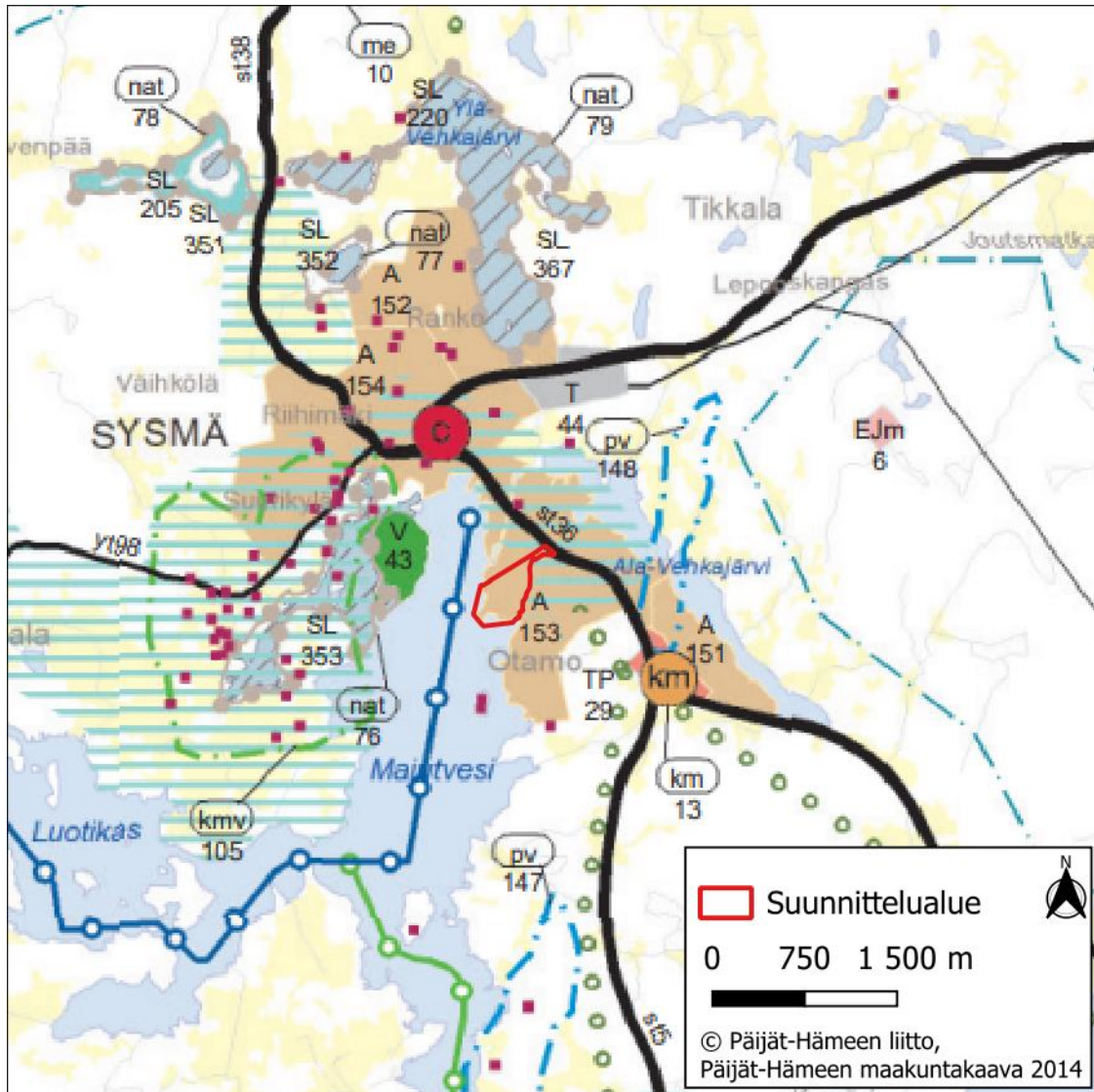
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.2 Maakuntakaava


Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019.




Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualueen koillisin osa on osa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokasta aluetta (ma, Majutveden pohjoisosan kulttuuriympäristö). Alue rajautuu pohjoisessa seututiehen (st36 Sysmä-Onkiniemi). Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Sysmän veneväylä. Muinaisjäännöksistä kaava-alueen läheisyyteen Sysmäntien pohjoispuolelle on maakuntakaavaan osoitettu Sikala (1000007847). Muinaismuisto on rautakautisen ja historiallisen ajan asuinpaikka.



Kuva 10 Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Suunnittelualueen rajaus punaisella.

Maakuntakaavan merkinnät ja määräykset suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä:

	<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><i>Suunnittelumääräys:</i> Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden</p>
---	--

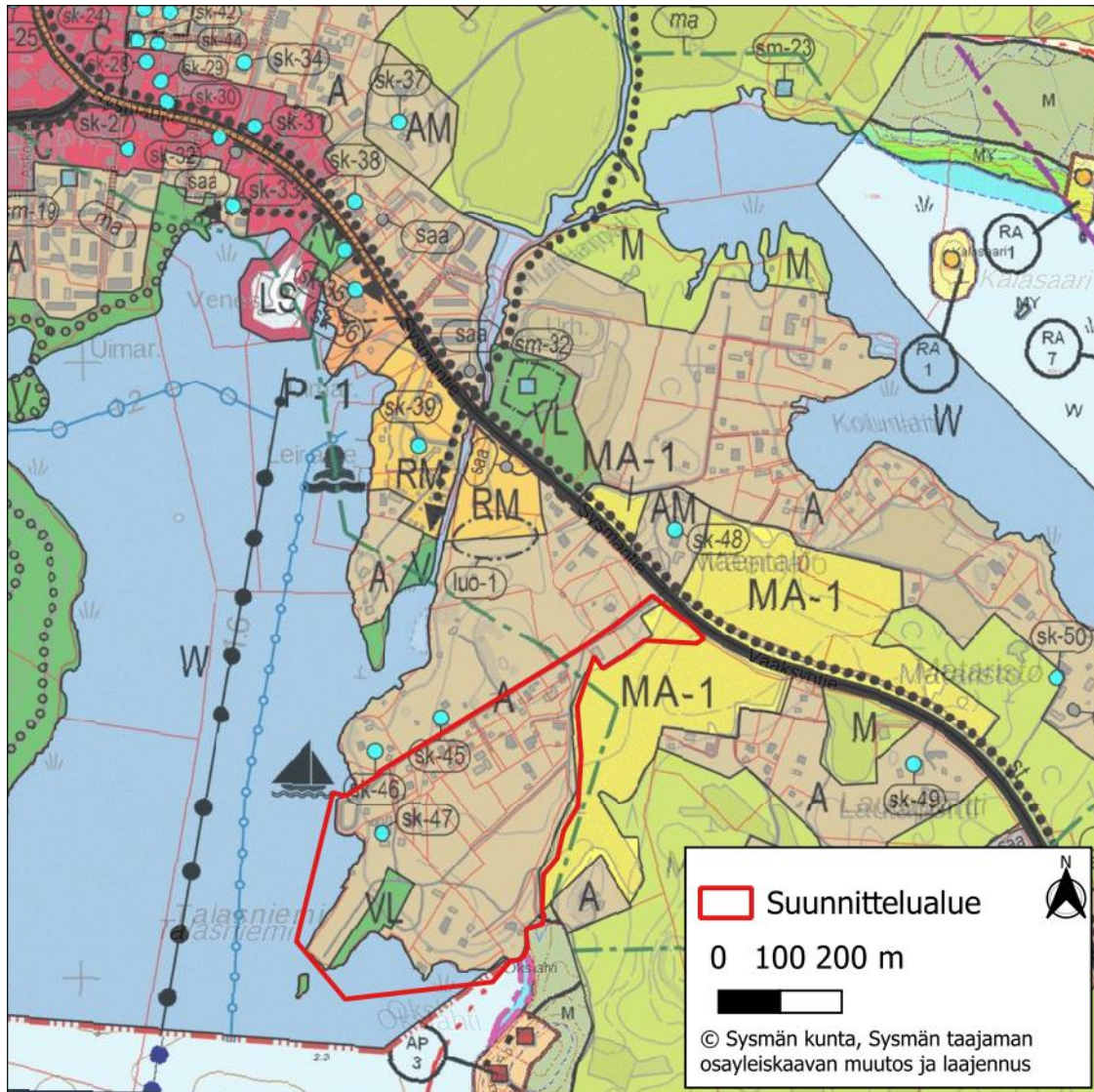
	kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.
	<p>Taajamatoimintojen alue</p> <p>Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.</p> <p><i>Suunnittelumääräys:</i> Alueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa lähtökohdaksi taajaman rakenteellinen eheyttäminen ja elinympäristön laadun parantaminen niin, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kävelen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus. Alueiden käyttöönotossa ja mitoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen, toiminnalliseen joustavuuteen, ympäristön laatuun ja varautumiseen myrskyjen, rankkasateiden ja tulvien aiheuttamien haittojen vähentämiseksi. Alueiden suunnittelussa on osoitettava riittävästi sijoittumismahdollisuuksia ympäristöhäiriöitä tuottamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät kanssakäymis-, ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä ulkoilureittien jatkuvuus taajamien sisällä, asuinympäristön selkeys ja esteettömyys. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon laajojen yhtenäisten peltoalueiden säilyminen.</p>
	<p>Seututie tai pääkatu</p> <p>Seututiemerkinällä esitetään kuntakeskuksia, merkittäviä liikennettä synnyttäviä kohteita ja kaupunkikeskuksia yhdistävät väylät sekä niitä merkitykseltään vastaavat kadut. Tiealueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajotus.</p>
	<p>Veneväylä</p>

	<p>Maakuntakaavassa osoitettavia veneväyliä ovat ensisijaisesti veneilyn runkoväylät sekä muut alueellisesti merkittävät veneilyn pääväylät.</p> <p><i>Suunnittelumääräys:</i> Vesiliikenteen syväys- ja alikulkukorkeusvaatimusten turvaamiseksi tulee niitä risteävien johtojen ja siltojen suunnittelussa ottaa huomioon liikenneviraston suositukset.</p>
■	<p>Muinaismuistoalue tai -kohde</p> <p>Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäännösalueita tai kohteita. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.</p> <p><i>Suunnittelumääräys:</i> Muinaisjäännösalueiden ja -kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on itse muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittymisen arvokkaisuus maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.</p>

Päijät-Hämeessä on laadinnassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060. Se on kokonaismaakuntakaava. Päijät-Hämeen maakuntavaltuusto päätti 1.12.2023 kokouksessaan käynnistää Päijät-Hämeen 2060 maakuntakaavan laadinnan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 14.2-15.3.2024. Kaavaluonnos on laadinnassa.

3.2.3 Yleiskaava

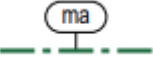
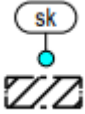
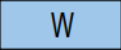
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Sysmän taajaman osayleiskaavan muutos ja laajennus, joka on tullut lainvoimaiseksi 9.6.2021. Kaavan ajallinen perspektiivi on asetettu vuoteen 2035. Suunnittelualue on yleiskaavassa pääasiassa asuntoaluetta (A). Suunnittelualueelle sijoittuu kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde/-alue (sk-47, Talasniemi). Kaavamääräyksen mukaan alueelle tai kohteeseen kohdistuvat toimenpiteet tulee suunnitella siten, että kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja ei heikennetä.



Kuva 11 Ote Sysmän taajaman osayleiskaavan muutoksesta ja laajennuksesta. Suunnittelualueen rajausta punaisella.

Suunnittelualueelle kohdistuu seuraavia osayleiskaavan mukaisia merkintöjä ja määräyksiä:

A	Asuntoalue
VL	Lähivirkistysalue
MA-1	Maiseman ja maatalouden kannalta tärkeä pelto tai niitty.

	<p>Maisema- ja kyläkuvallisesti arvokas alue.</p> <p>Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas kylämaisema tai maa-seudun kulttuurimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Alueen tärkeimpiä säilytettäviä kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia ominaispiirteitä ovat polveilevat viljelymaisemat, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja rakennetun ympäristön kokonaisuudet, vanhat tieurat, perinne- biotoopit sekä arkeologinen kulttuuriperintö. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen sekä ympäristöhoito tulee sopeuttaa sen kyläkuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä.</p>
	<p>Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde/-alue.</p> <p>Alueelle tai kohteeseen kohdistuvat toimenpiteet tulee suunnitella siten, että kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja ei heikennetä. Indeksinumero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.</p>
	<p>Vesialue.</p>

Yleiset määräykset

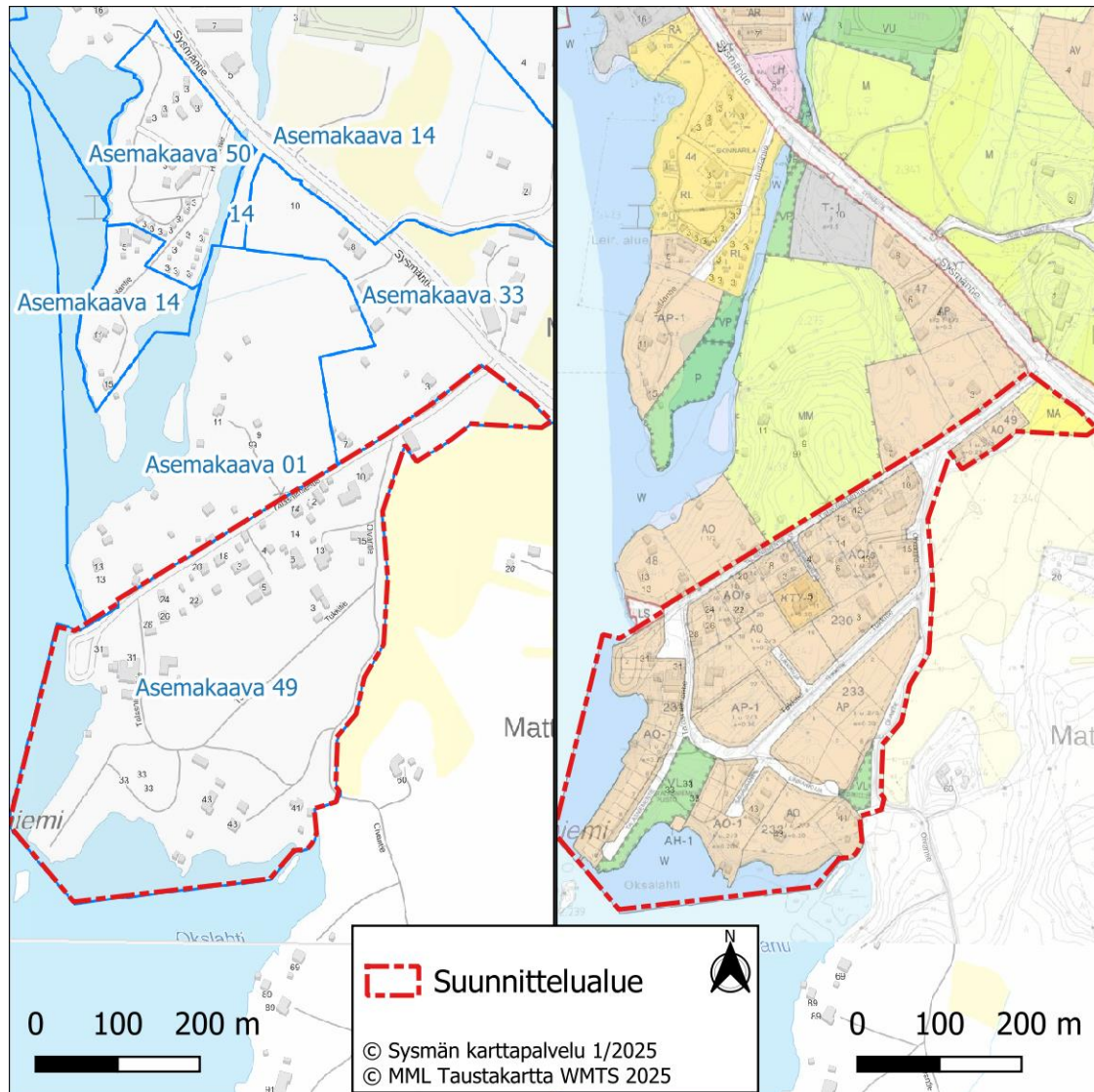
Asuntojen ja työtilojen rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.

Ranta-aluetta koskevat erityismääräykset:

- Rakennuspaikan suuruuden tulee olla Sysmän kunnan rakennusjärjestyksen mukainen.
- Rakennusten minimirantaviivaetäisyydessä, sopeutumisessa ympäristöön, sijoittelussa ja rakennusten enimmäismäärässä tulee noudattaa Sysmän kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä.
- Rakennusten sopeutumiseen ympäristöön ja sijoittumiseen rakennuspaikalle tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuspaikoilla tulee rakennusten ja rannan väliin jättää tai istuttaa riittävä suojapuusto. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa poistaa.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 49 (hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.6.2013 § 39, voimaantulo 8.8.2013). Suunnittelualueetta sivuavat asemakaavat 01 (vahvistettu Mikkelin lääninrakennustoimistossa 25.11.1961) ja 33 (hyväksytty kunnanvaltuustossa 20.5.1996 § 20, vahvistettu Etelä-Savon ympäristökeskuksessa).



Kuva 12 Suunnittelualueen asemakaavatilanne. Vasemmassa kuvassa on esitetty ote voimassa olevien asemakaavojen numeroinnista. Oikeassa kuvassa on esitetty ote asemakaavayhdistelmästä. Lähde: Sysmän karttapalvelu.

Asemakaava 49 kuuluu koko alueen osalta suunnittelualueeseen. Asemakaavassa 49 on osoitettu suunnittelualueelle kaksi erillispientalojen korttelialuetta (AO-1). Kortteliin 231 kuuluu 10 rakennuspaikkaa ja Saharannan katualuetta ympäröivään korttelialueeseen 5

17.1.2025

MT

rakennuspaikkaa. Korttelissa 231 on merkitty asemakaavassa suojeltava puu. AO-1-kortteli-alueen enimmäiskerros-luku on I ja tehokkuusluku $e=0.20$. Merkinnässä I u 2/3 murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Asuinpienalojen korttelialueelle 233 (AP) on osoitettu kerrosluvuksi I, ja tehokkuusluvuksi $e=0.20$. Kortteliin kuuluu kuusi rakennuspaikkaa. Merkinnässä I u 2/3 murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Asuinkerrostalojen korttelialueella (AP-1), jonne voidaan sijoittaa myös yhtiömuotoisia pientaloja ja ns. senioriasuntoja, enimmäiskerros-luku on I, ja tehokkuus $e=0.30$. Kortteliin kuuluu yksi rakennuspaikka. Merkinnässä I u 2/3 murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Erillispientalojen korttelialueeseen, jolla ympäristö säilytetään (AO/s) sisältyy yhteensä 15 rakennuspaikkaa korttelissa 230. Kerros-luku on I ja tehokkuusluku $e=0.20$. Merkinnässä I u 2/3 murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Erillispientalojen korttelialueisiin (AO) kuuluu korttelissa 232 kaksi rakennuspaikkaa, korttelissa 230 viisi rakennuspaikkaa ja korttelissa 49 kaksi rakennuspaikkaa. Kerros-luku on I ja tehokkuusluku $e=0.20$. Merkinnässä I u 2/3 murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Talasniementien varteen sijoittuvaan korttelin 49 ton-tin 2 läpi on kaavassa merkitty sähköjohtoa varten varattu alueen osa (z).

Asemakaavan 49 keskiosassa on toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1), jonne saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimintoja ja työtiloja. Kerros-luku on I ja tehokkuusluku $e=0.30$. Alueella on osoitettu yksi rakennuspaikka.

Suunnittelualueelle on asemakaavassa 49 osoitettu kaksi lähivirkistysaluetta (VL) ja (VL-1). Oivantien ja Linnankujan katualueisiin rajautuva lähivirkistysalueeseen sisältyy sijainniltaan ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueenosa, jolle huoltoajo on sallittu (pp).

Suunnittelualueesta Sysmäntien yleiseen tiealueeseen rajautuva osuus on asemakaavassa maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA).

Alueelle on kaavassa osoitettu Talasniementien, Tukkitien, Sahanrannan, Linnankujan, Tuk-kikujan ja Oivantien katualueet.

17.1.2025

MT

Oksalahden rannassa on asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-1). Alue on tarkoitettu kortteleiden 230, 232 ja 233 yhteiskäyttöön. Sille saa sijoittaa rantasaunan ja varastorakennuksen.

Asemakaavan 49 m erkinnät ja määräykset:

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Uudisrakennuksissa tulee olla harjakatto tai kahteen suuntaan laskeva pulpettikatto. Kattokaltevuuden tulee olla noin 1:2. Uudisrakennuksissa julkisivujen pääateriaalina tulee olla lautaverhous, rappaus tai näiden yhdistelmä.

AO-1

Erillispientalojen korttelialue.

Uudisrakennuksissa tulee olla harjakatto tai kahteen suuntaan laskeva pulpettikatto. Kattokaltevuuden tulee olla noin 1:2 ja värin tummanharmaa.

Uudisrakennuksissa julkisivujen pääateriaalina tulee olla lautaverhous, rappaus tai näiden yhdistelmä.

Julkisivujen päävärin tulee olla vaaleahko (keltainen, sininen, punainen, vihreä, beige, harmaa). Listoissa, ikkunapuitteissa ja muissa yksityiskohdissa suositellaan valkoista tai puun väriä.

Autotallien, saunojen ja muiden talousrakennusten tulee olla materiaailtaan ja väritykseltään yhdenmukaiset asuinrakennuksen kanssa.

Kadunpuoleinen tontinraja voidaan aidata vaalein sävyin peittömällä puusäleaidalla, pensasaidalla tai näiden yhdistelmällä. Aita tulee sijoittaa 80 cm:n päähän katualueen rajasta.


Välijat aidataan naapurien kesken sopien.

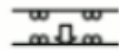
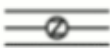
AP

Asuinpientalojen korttelialue.

17.1.2025

MT

	Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myös yhtiömuotoisia pientaloja sekä ns. senioriasuntoja. Alue, jolla ympäristö säilytetään.
/s	Uudisrakennusten muoto, materiaalit ja värytys tulee sopeuttaa ympäristöön rakennuskantaan. Maisemakuva oleellisesti muuttavia leikkauksia tai pengerryksiä ei korttelialueella saa tehdä. Arvokas puusto ja alueen viherilme tulee säilyttää.
	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alue on tarkoitettu kortteleiden 230, 232 ja 233 yhteiskäyttöön. Sille saa sijoittaa rantasaunan ja varistorakennuksen.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimintoja ja työtiloja.
	Lähivirkistysalue.
	Lähivirkistysalue. Alue on tarkoitettu koko asuinalueen yhteiseksi uimaranta-, leikki- ja oleskelualueeksi. Alueelle saa sijoittaa pienveneiden ylösvetopaikan ja venevaraston. Alueelle saa sijoittaa autopaikkoineen.
	Maisemallisesti arvokas peltoalue.
	Vesialueet.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
	Ohjeellinen tontin raja
230	Korttelin numero
1	Ohjeellinen tontin numero
OIVANTIE	Kadun nimi
II	Roomalainen tai numero sen osan osoittaa suurimman rakennusten sallitun kerrosluvun.
I u 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan
	Rakennusala

**Katu****Rakennuksen pääharjansuuntaa osoittava viiva****Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti****Istutettava alueen osa****Sähköjohtoa varten varattu alueen osa****Suojeltava puu****Sijainniltaan ohjeellinen jalankululle ja polku pyöräilylle varattu alueenosa, jolla huoltoajo on sallittu.****YLEISET MÄÄRÄYKSET**

Rakennusten ympärillä pihatason tulee olla vähintään+ 80.30 ja rakennusten lattiakorkeuden vähintään+ 80.70.

Autopaikkoja on varattava vähintään 2 ap/ asunto.

3.2.5 Kunnan rakennusjärjestys

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

3.2.6 Pohjakartta

Alueelle on laadittu pohjakartta syksyllä 2024.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Sysmän kunta on käynnistänyt Talasnimien asemakaavamuutoksen. Hankkeen tavoitteena on ollut alueen tonttitehokkuuden lisääminen ja rakennusoikeuden määrän kasvattaminen nykyisessä asemakaavassa asumiseen osoitetuilla, rakentamatta jääneillä alueilla ja alueen kunnallistekninen suunnittelu.

17.1.2025

MT

- Alueella toimivat yhdistykset ja osuuskunnat
- Muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksen 2020 yhteydessä, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 19.2.2024 § 8. Sysmän kunnanhallitus on kokouksessaan 10.06.2024 § 138 hyväksynyt 29.5.2024 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, ja päättänyt asettaa sen nähtäville.

Vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) on tiedotettu lehti-ilmoituksella Lähilehdessä, kunnan internetsivuilla sekä ilmoitustaululla. Osallisilla oli mahdollisuus jättää OAS:sta kommentteja. OAS oli nähtävillä 13.6.-30.8.2024. Suunnitelmasta jätettiin kaksi mielipidettä ja yksi lausunto. Lausunnon antoi Lahden museot.

Lahden museo:

Arkeologinen kulttuuriperintö: Tiedot suunnittelualueen muinaisjäänöksistä sen pohjoisosassa ovat vanhentuneet. Viimeksi se on ollut osana laajempaa Sysmän keskustaajaman osayleiskaava-alueen muinaisjäänöksinventointia vuonna 2009. Suunnittelualueen pohjoispuoli on potentiaalinen sekä historiallisen että esihistoriallisen ajan jäännöksille...Museo edellyttää suunnittelualueen täydennysinventointia osana kaavahanketta. Inventoinnin voi tilata ulkopuoliselta toimijalta.

Vastine: Suunnittelualueelle on laadittu arkeologinen inventointi 2024, kaava-aineistoa täydentämään.

Rakennettu kulttuuriperintö- ja maisema: Suunnittelualueelle on laadittu Taajaman osayleiskaavan muutos ja laajennus (2021), jossa kolmelle kohteelle on annettu suojelumerkintä (sk-45, sk-46 ja sk-47; Rauharanta, Kallioniemi ja Talasniemi). Kaavamääräyksen mukaan kyseessä on Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde/-alue. Alueelle tai kohteeseen kohdistuvat toimenpiteet tulee suunnitella siten, että kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja ei heikennetä. Museon näkemyksen mukaan kyseisten kohteiden kulttuurihistorialliset arvot tulee avata kaavaselostuksessa ja tämän jälkeen niiden osalta kysymykseen tulee pohdinta suojelumerkinnän siirtämisestä asemakaavaan.

Talasniemen kärjessä sijaitsee entinen sahan alue, jonka toiminta on päättynyt. Kaavaprosessissa tulee laatia tarvittavat selvitykset suunnittelualueen rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta. Asemakaavaa laadittaessa on myös otettava huomioon uusin maakuntainventointi (MARY 2024), sekä Talasniemen sahan osalta laaditut

kulttuuriympäristöinventoinnit (Onni Laaksonen, Valtteri Ylitalo, Lasse Rissanen) sekä niiden pohjalta mahdollinen täydennysinventointi sekä suojelumerkintöjen osoittaminen kaavassa.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja huomioon otettavaksi.

Mielipiteissä vastustettiin kaavamuutosta. OAS:sta saadun palautteen perusteella, kunta päätti muuttaa kaava-alueen rajausta siten, että hanke koskee jatkossa asemakaavan 49 aluetta.

Osallisten on mahdollista ilmaista mielipiteensä kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta niiden ollessa nähtävillä.

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Kaavatyön aikana pidetään tarpeen mukaan viranomaisten neuvotteluja, kuten aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (AKL 66 §) sekä työneuvotteluja.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on laatia asemakaavan muutos Talasniemen alueelle. Kaavoitustyön tavoitteet ovat:

- Tonttitehokkuuden lisääminen ja rakennusoikeuden määrän kasvattaminen nykyisessä asemakaavassa asumiseen osoitetuilla, rakentamatta jääneillä alueilla
- Alueen kunnallistekninen suunnittelu
- Viherympäristön suunnittelu

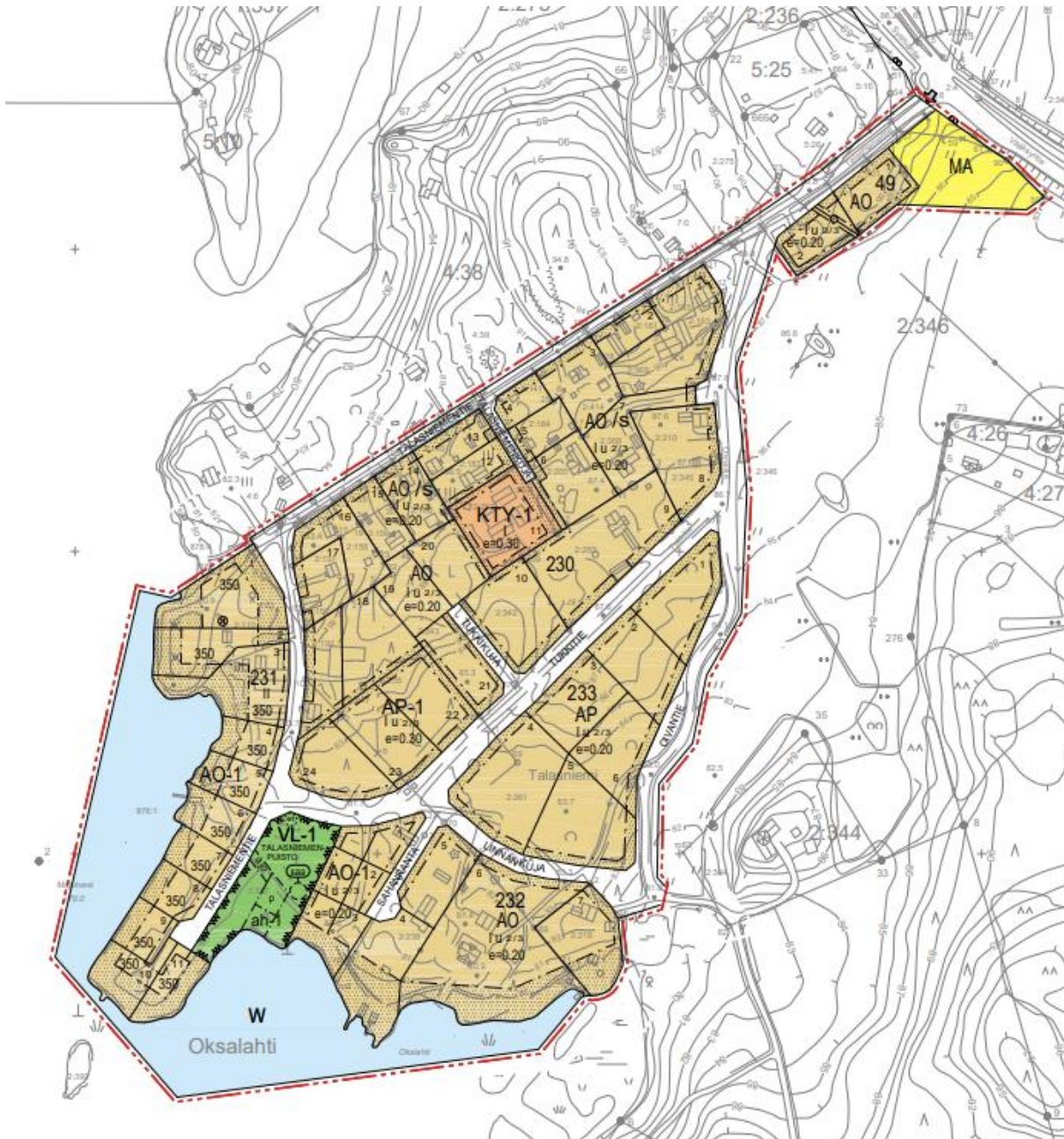
5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueesta suurin osa on erillispientalojen (AO, KTY-1) ja asuinpientalojen (AP) aluetta. Lisäksi kaavassa osoitetaan lähivirkistysalueita (VL) ja maisemallisesti arvokas pelto-alue (MA). Kaavamuutoksella muutetaan korttelin 231 tonttijakoa sekä rakennusoikeutta. Rakennusoikeus osoitetaan kerrosneliömetrein, aikaisemman tehokkuusluvun sijaan. Linnankujan katualueeseen tulee vähäisiä muutoksia. Linnankuja ja Oivantien risteysalueelta poistuu pieni VL-alue, osaksi tontteja. Korttelin 231 kerroslukua nostetaan kahteen, II.

17.1.2025

MT



Kuva 13 Ote kaavaluonnoksesta

5.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta on 17,3 ha.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m2]	Tehokkuus[e]
AO	5,5245	9368	0,17
AO-1	2,6749	5681	0,21
AP	1,7402	3480	0,20
AP-1	0,7020	2106	0,30
KTY-1	0,2986	896	0,30
Katu	2,9004		
MA	0,3873		
VL	0,0754		
VL-1	0,4490		
W	2,6480		
Kaikki	17,3300	21531	0,12

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Lakkapäänmänty on merkitty suojeltavaksi puuksi.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

Pientalojen korttelialueella (AO ja AP) rakennustehokkuus on $e = 0.20$ ja enimmäiskerros-luku on I u 2/3.

Rantaan sijoittuvalla erillispientalojen korttelialueella (AO-1) tonttikohtainen rakennusoi-keus on enintään 350 k-m² ja enimmäiskerros-luku on II.

Nykyisen asuinalueen säilymistä on ohjattu kaavamääräyksiin (/s).

Nykyisen asuinalueen keskelle on osoitettu erillispientalojen korttelialue (KTY-1), jolle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimintoja ja työtiloja. Rakennustehokkuus on $e = 0.30$ ja enimmäiskerros-luku yksi.

Talasiemen puiston koillispuolelle on osoitettu tontteja AP-1 alueelle, jolle voi sijoittua yh-tiömuotoisia pientaloja sekä senioriasuntoja. Alueen tehokkuus on $e=0.30$ ja enimmäisker-ros-luku on I u 2/3.

5.5 Kaavan yleismääräykset:

Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa keskenään arkkitehtuuriltaan ja väritykseltään yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten tulee olla mittasuhteiltaan sopusointuisia ja muotokieleltään selkeälinjaisia. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla rappaus tai puuverhous.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärointi tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Rakentamisessa alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään + 80,45 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Autotallien, -katosten, verstastilojen ja varastojen tulee asuinkortteleissa noudattaa julkisivujen ja kattojen osalta kullakin tontilla olevan päärakennuksen julkisivun ja katon materiaalia ja väritystä.

Tonteilla saa asentaa rakenteita ja laitteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa. Julkisivuihin ja katoille saa asentaa seinä- ja kattopinnan suuntaisesti rakenteita ja laitteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa.

AO-1 kortteliin saa istutettavalle alueen osalle rakentaa rantasaunan tai varaston, joka on enintään 25 kerrosalaneliometriä. Rakennuksen julkisivujen ja katon on oltava sävyiltään tummia

5.5.1 Muut alueet

Oksalahden rantaan sijoittuu lähivirkistysalue (VL-1), joka on tarkoitettu koko asuinalueen uimaranta-, leikki- ja oleskelualueeksi. Osana lähivirkistysaluetta on asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-1), jolle saa sijoittaa rantasaunan.

MA-alueena on osoitettu maisemallisesti arvokas peltoalue.

Kaavaan osoitetaan myös vesialuetta (W).

5.6 Nimistö

Kaava-alueella ei ole uusia nimettäviä yleisiä alueita.

5.7 Ympäristön häiriötekijät

Sysmä kuuluu korkean radonriskin alueisiin (STUK).

Talasniemen eteläkärjessä on ollut saha- ja puusepännteollisuutta vuosina 1938–2004. Alueella on tehty sahan toiminnan jälkeen maaperän kunnostusta. Toimenpide- ja puhdistustarvetta ei tällä hetkellä ole.

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Entinen sahan alue muuttuu pientaloalueeksi. Rakentaminen muuttaa jonkin verran ranta- maisemaa. Sahan rakennukset on tarkoitus purkaa. Alueella on tehty sahan toiminnan jäl- keen maaperän kunnostusta. Toimenpide- ja puhdistustarvetta ei tällä hetkellä ole.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä. Alue on voimassa olevassa asemakaa- vassa osoitettu rakentamiseen. Kaavamuuotosalue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle.

Suunnittelualueelta ei havaittu luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja lampikorentoja (Lampikorentoselvitys 2024). Kartoitetut lampikorennot ovat luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteessä IV mainittuja lajeja.

Talasniemen alueelta tehtiin yksittäisiä havaintoja viitasammakosta (Viitasammakkokartoi- tus 2024), joka kuuluu luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen IV lajeihin ja on luonnonsuoje- lulain nojalla rahoitettu. Lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentä- minen on luonnonsuojelulla kielletty.

Voimassa olevassa asemakaavassa suojeltavaksi puuksi luokiteltu lakkapäämänty säilyy.

Kaavamuuoksella voi olla vaikutusta hulevesien määrään alueella, sillä osa alueesta on tällä hetkellä rakentamatonta. Hulevesien suunnitelmallinen hallinta on tärkeää.

Suunnittelualueen ranta-alueet ovat vesi.fi karttapalvelun mukaan tulvavaara-alueella (har- vinainen tulva ja melko yleinen tulva).

Luontoselvityksiä päivitetään kaavan ehdotusvaiheeseen.

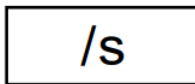
6.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan

Suunnittelualueelle sijoittuu yleiskaavassa oleva kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde/-alue (sk-47, Talasniemi). Kohde on puusepäntehdas. Kunnan tavoitteena on kohteen purkaminen.

Alueelta ei tunnettu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai arkeologisia suojelukohteita, eikä sellaisia löydetty arkeologisessa inventoinnissa vuonna 2024.

Rakentaminen muuttaa jonkin verran rantamaisemaa.

Suunnittelualueelle sijoittuu Sysmän taajama-alueen kulttuuriympäristöselvityksessä kulttuurihistoriallisesti tärkeä alue. Alueelle on osoitettu kaavassa merkintä:



Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Nykyinen rakennuskata tuleepyrkiä säilyttämään ja pitämään kunnossa.

Maisemakuvaa oleellisesti muuttavia leikkauksia tai pengerryksiä ei kortteli alueella saa tehdä.

Arvokas puusto, aidat ja viherilme tulee säilyttää.

Uudisrakennusten muoto, materiaalit ja väriytyt tulee sopeuttaa ympäröivään rakennuskantaan.

6.4 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Kaavan taloudelliset vaikutukset kohdistuvat alueen maanomistajiin. Kunnalle tulee kustannuksia alueen infrastruktuurin rakentamisesta ja ylläpidosta.

Kaavaratkaisu ei heikennä alueen viihtyisyyttä. Uudisrakentaminen täydentää alueella olevaa rakennetta ja kehittää alueen yleisilmettä viihtyisämmäksi.

6.5 Liikennevaikutukset ja tekninen huolto

Katuverkko hyödyntää jo olemassa olevia teitä. Alueelle tulee normaalia asuinalueen hidassavauhtista liikennettä. Kaava-alueelle laaditaan kunnallistekniikan ja vesihuollon yleissuunnitelma, josta selviää alueelle rakennettavan infran kustannukset sekä toteutustapa.

Tukkitielle on mahdollista rakentaa kevyenliikenteenväylä, mikä parantaa kevyenliikenteen turvallisuutta alueelle.

6.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot- ja määräykset on esitetty asemakaavakartalla.

7 Kaavan suhde muihin suunnitelmiin

Sysmän taajaman osayleiskaavan muutoksessa ja laajennuksessa suunnittelualue on pääasiassa asuntoaluetta (A). Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde/-alue (sk-47, Talasniemi), lähivirkistysalue (VL) ja pieneltä osin maiseman ja maatalouden kannalta tärkeä pelto tai niitty. Nämä merkinnot, lukuun ottamatta kulttuurihistoriallisesti merkittävää kohdetta, osoitetaan myös asemakaavamuutokseen, joten asemakaava on yleiskaavan mukainen muutoin paitsi kulttuurihistoriallisesti merkittävän kohteen osalta.

8 Asemakaavan toteutus

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Sysmän kunta

Valittulantie 5
19700 SYSMÄ
puh. +358 (0)3 84310
e-mail: kirjaamo@sysma.fi
etunimi.sukunimi@sysma.fi

Matti Nikupeteri

Maankäytön suunnittelija
Kaavoituspalvelut
matti.nikupeteri@sysma.fi
p. 044 713 4554

Kaavakonsultti

Susanna Paananen, ins. YAMK (YKS-585)

Projekti- ja asiakkuusjohtaja
susanna.paananen@fcg.fi
p. 044 704 6280