

SYSMÄ

Päijänne

Tilat

Lokkiluoto 781-416-3-152, Anuminkärki 781-416-3-155, Pirttikallio 781-416-3-156 ja Pirtinkärki 781-416-3-157 sekä osa tilasta Keskinen 781-416-3-123

Keskisen ranta-asemakaavan muutos ja laajennus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

5.6.2018, 17.5.2023, 5.2.2025

Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Keskisen ranta-asemakaavan muutos ja laajennus
Kunta: Sysmä (781)
Tilat: Lokkiluoto 781-416-3-152, Anuminkärki 781-416-3-155, Pirttikallio 781-416-3-156, Pirtinkärki 781-416-3-157 ja osa tilasta Keskinen 781-416-3-123

Maanomistaja ja kaavamuutoksen laadittutaja:

Eero Polvela
Keskisentie 87
19700 SYSMÄ

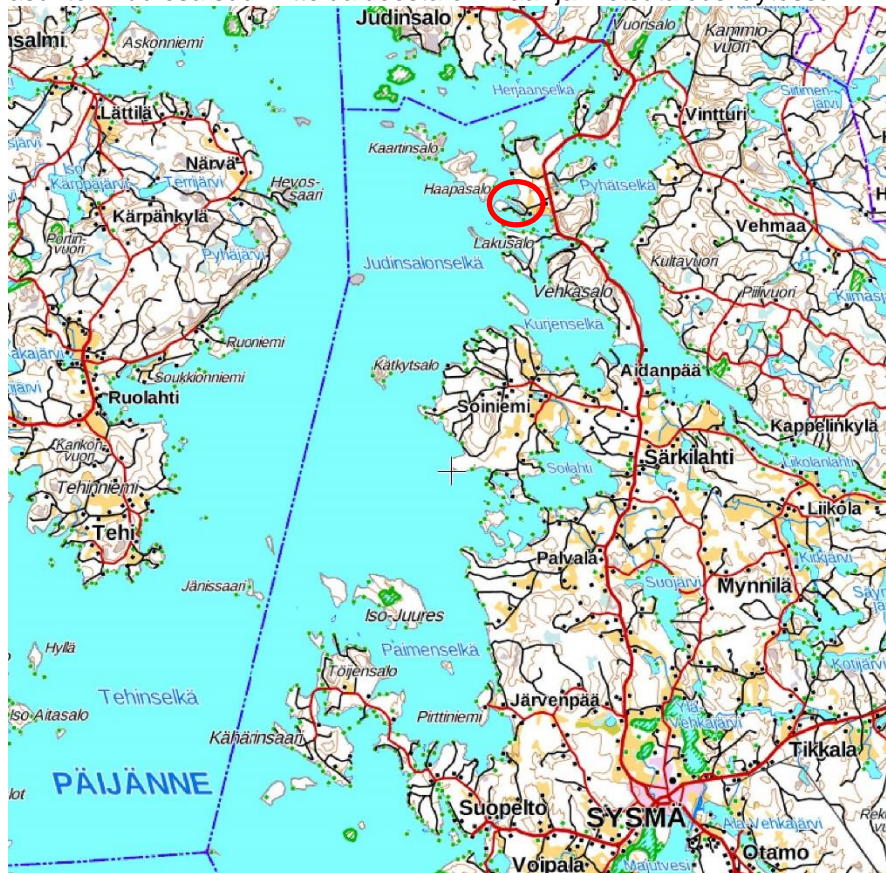
Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA
Arto Remes, maanmittausinsinööri (AMK)
p. 040-1629193
arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

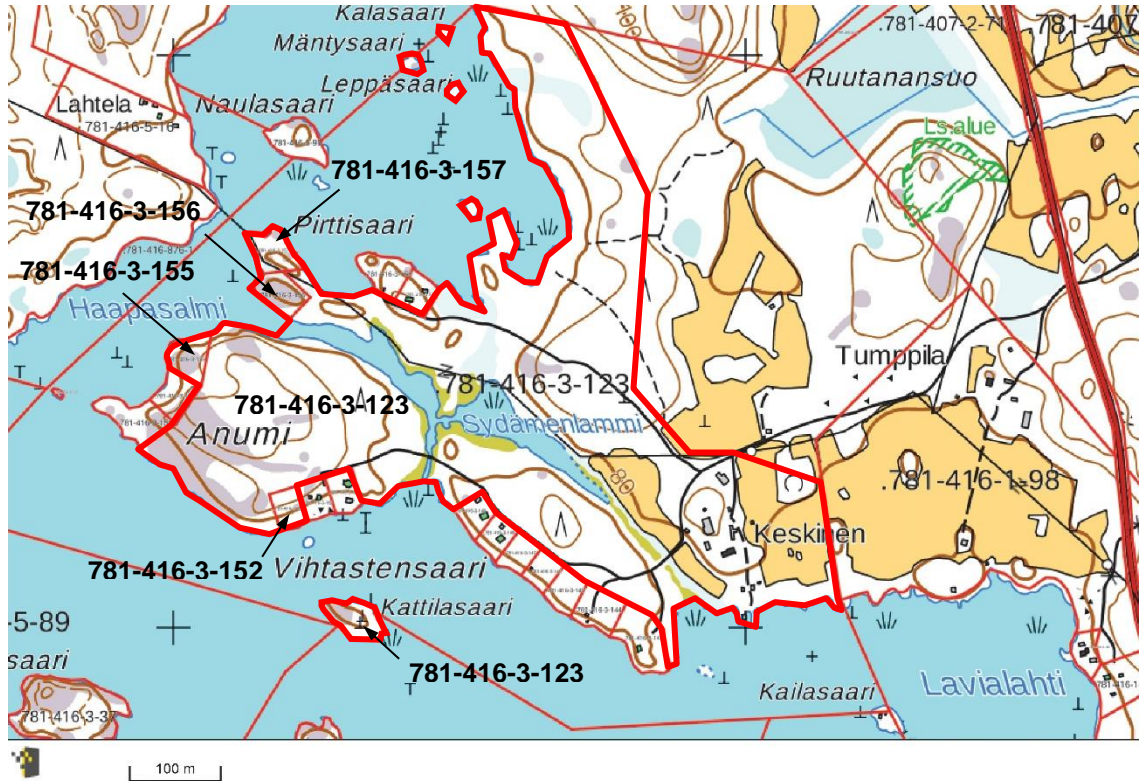
Suunnittelualue ja nykyinen maankäyttö

Suunnittelualue sijaitsee Sysmän kunnan pohjoisosassa, Päijänteen Judinsalonselän itärannalla. Kaavan muutosalue muodostuu Keskisen tilan 781-416-3-123 ranta- ja vesialueista sekä tilojen Lokkiluoto 781-416-3-152, Anuminkärki 781-416-3-155, Pirttikallio 781-416-3-156 ja Pirtinkärki 781-416-3-157 alueista. Keskisen tilaan kuuluu mm. Anumin, Vihtastensaaren, Kattilasaaren sekä Sydämenlammin ranta-alueita. Suunnittelualueelle on matkaa maanteitse Sysmän kirkonkylältä n. 20 km (Kuva 1).

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 49,78 ha. Kaavan muutosalueeseen kuuluvilla tiloilla on yhteensä 5,48 km Päijänteen ja Sydämenlammen rantaviivaa (Kuva 2.). Suunnittelualueella sijaitsee Keskisen maatilan talouskeskus ja kiinteistölle Pirttikallio 781-416-3-156 on rakentunut loma-asunto. Muu osa suunnittelualueesta on maa- ja metsätalouskäytössä.



Kuva 1. Suunnittelualueen yleissijainti on esitetty punaisella ympyrällä.



Kuva 2. Ranta-asemakaavan muutoksen suunnittelualue on rajattu likimääräisesti punaisella viivalla.

Tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutokseen ryhdyttäessä tavoitteena on ollut selvittää ranta-asemakaava-alueen rakennuspaikkojen määrän mitoitus perustuen Sysmän Päijänteen rantaosayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteisiin ja nostaa ranta-asemakaavan mitoitus Sysmän Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaiselle tasolle. Rantaosayleiskaavassa on käytetty tätä ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusaluetta vastaavilla rakentamiseen hyvin sopivilla ranta-alueilla mitoitusnormia 8 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km, huomioitavia maisema- tai ympäristöarvoja sisältävillä ranta-alueilla on käytetty mitoitusnormia 5-6 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km ja aroilla loma-asutukseen huonosti soveltuvilla ranta-alueilla 3-4 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km. Alle 1 ha:n suuruiset saaret eivät mitoita rantayleiskaavassa rakennusoikeutta.

Kaavan muutosta ja laajennusta varten on laadittu Sysmän Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukainen emätiselvitys / rakennusoikeuslaskelma. Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaan Keskinen ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusalueelle kuuluisi osoittaa yhteensä 9 uutta lomarakennuspaikkaa. Tämän lisäksi kaavamutoksen yhteydessä on tutkittu mahdollisuutta siirtää kaavan muutos- ja laajennusalueen ulkopuoliselta Keskinen tilaan kuuluvalta Päijänteen rantaosayleiskaavan alueelta yhden uuden lomarakennuspaikan rakennusoikeus tämän ranta-asemakaavan alueelle, koska kyseisen rantaosayleiskaava-alueen rakennuspaikan rakennusoikeus on jäänyt virheellisesti osoittamatta kunnan rantaosayleiskaavassa. Rantaosayleiskaava-alueen rakennuspaikan rakennusoikeuden siirtotavoitteesta on kuitenkin kaavaprosessin aikana luovuttu viranomaispalautteen perusteella.

Ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen laatimisen tavoitteita ovat:

- Osoittaa Keskinen tilan jo ranta-asemakaavoitetulle alueelle yhdeksän uutta loma-asuntonttia perustuen Sysmän kunnan 15.4.2013 hyväksymän lainvoimaisen Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden ohjausvaikutukseen ja osoittaa uusille tonteille rantaosayleiskaavan muutoksen mukainen tonttikohmainen rakennusoikeus.
- Ajantasaistaa voimassa olevan ranta-asemakaavan kaavamerkinnyt ja -määräykset. Tavoitteena on mm. nostaa kaavan muutosalueen vanhojen loma-asuntonttien tonttikohmainen rakennusoikeus Sysmän Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen mukaiselle tasolle. Kaavamutoksella osoitettavien loma-asuntonttien tonttikohmaisen rakennusoikeuden yms. rakentamisen ohjauksen osalta noudatetaan Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksen määräyksiä sekä Sysmän kunnan rakennusjärjestyksen rantarakentamisen ohjausta.

Kaavamuutosta varten laaditaan tarvittavat luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön selvitykset sekä arkeologinen selvitys ja mahdolliset erityisarvot huomioidaan ja turvataan kaavamuutoksen yhteydessä.

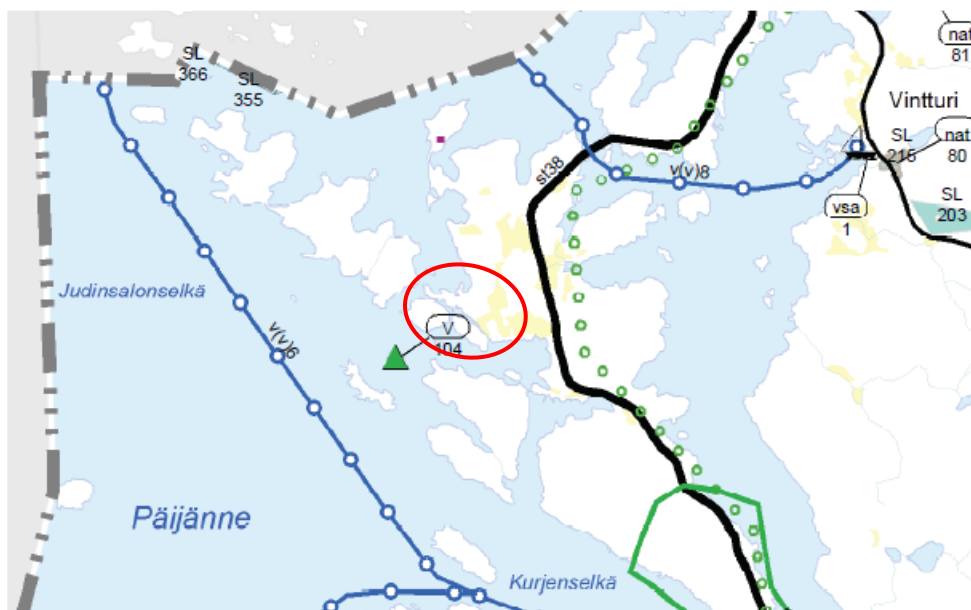
Aiemmat suunnitelmat ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 2.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (Kuva 3). Maakuntakaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen, mutta maakuntakaava 2014 on tullut voimaan kuulutuksella 10.3.2017 alkaen. Maakuntahallitus päätti 20.2.2017 määrätä maakuntakaavan 2014 tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavavaruuksia.



Kuva 3. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Päijät-Hämeen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 1.12.2023 käynnistää Päijät-Hämeen 2060 maakuntakaavan laadinnan. Maakuntakaava kattaa kaikki Päijät-Hämeen kunnat, mukaan lukien vuonna 2021 maakuntaan liittyneen Iitin kunnan. Maakuntakaavassa käsitellään kaikki maankäytön teemat: keskusverkko, palveluiden alueet, vähittäiskaupan suuryksiköt, taajama- ja työpaikka-alueet, liikenteen ja logistiikan verkostot ja alueet, teknisen huollon verkostot ja alueet, luonnonvarat, virkistys- ja suojelualueet, viherverkosto sekä kulttuuriympäristöt.

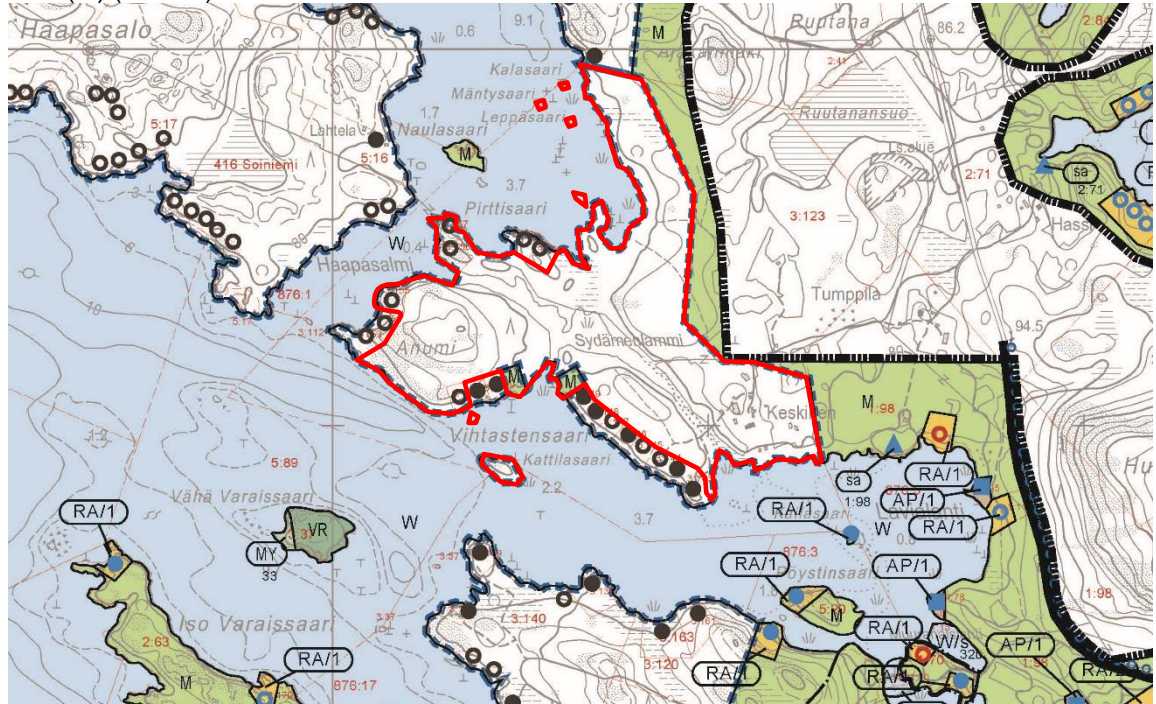
Päijät-Hämeen 2060 maakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 14.2.–15.3.2024. Maakuntahallitus hyväksyi 13.5.2024 osallistumis- ja arviointisuunnitelman päätöksiin laaditun vastineraportin sekä tarkistukset osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja 12.8.2024 maakuntakaavan tavoitteet sekä niiden lisäyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Ranta-yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Sysmän kunnanvaltuuston 15.4.2013 (§ 35) hyväksymän Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksen alueeseen. Rantaosayleiskaavan muutos tuli pääosin voimaan kunnanhallituksen päätöksellä 27.5.2013 (§179) ja valituksenalaisilta osin 31.12.2014 ja 25.11.2015.

Rantaosayleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueelle voimassa olevaa ranta-asemakaavaa kuvaava rajausmerkintä ja ranta-asemakaavan mukaisten uusien lomarakennuspaikkojen merkinnot. Hämeen ympäristökeskuksen 28.5.1999 vahvistamatta jättämät ranta-asemakaavan osat on

osoitettu rantaosayleiskaavassa maa- ja metsätalousalueina (M). Lisäksi Keskinen tilaan kuuluvat pienet ranta-asemakaavoitetut saaret on osoitettu rantaosayleiskaavassa maa- ja metsätalousalueina (M) (Kuva 4).

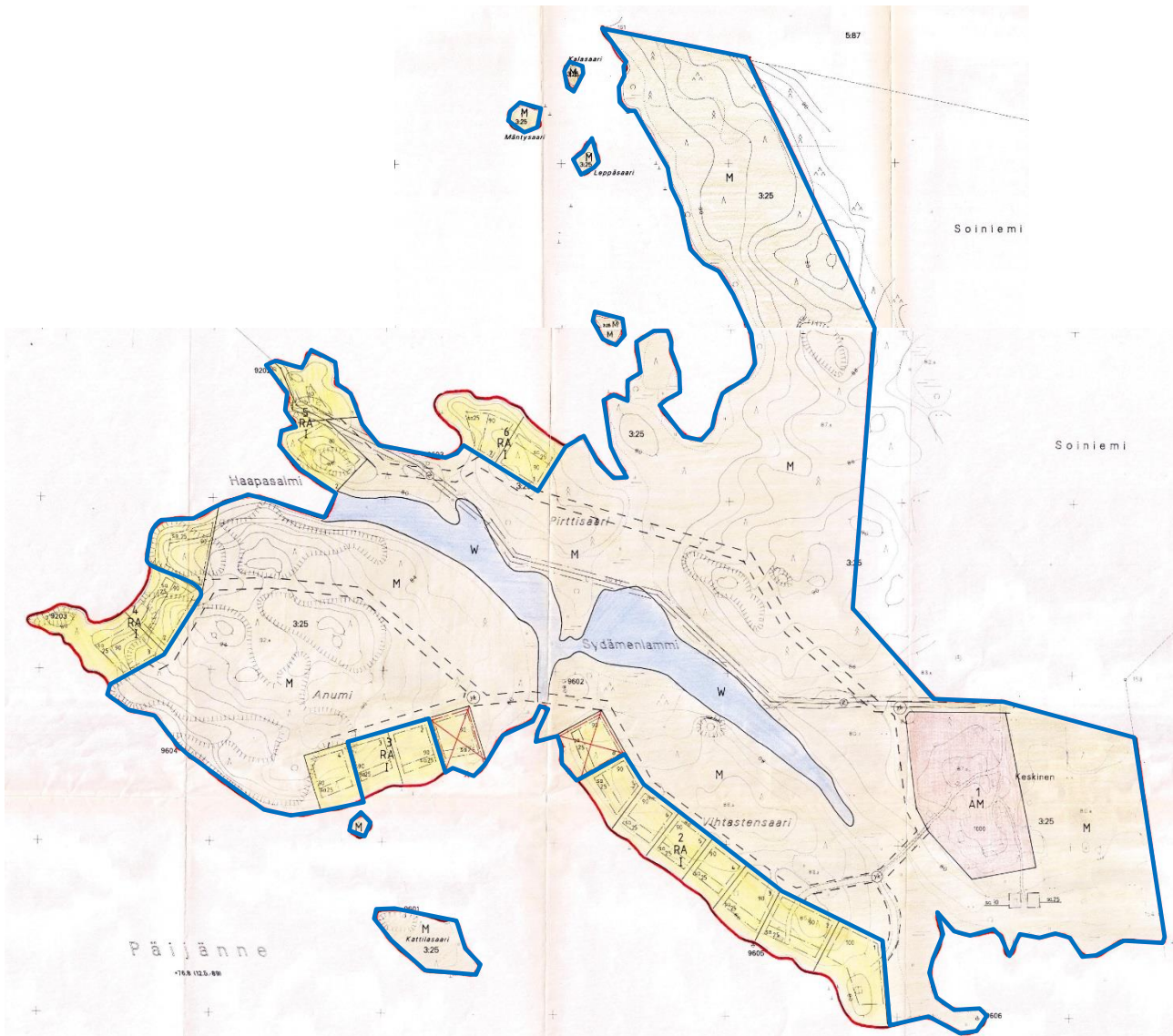


Kuva 4. Ote Sysmän Pääjärven ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksesta. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti punaisella viivalla.

Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa Hämeen ympäristökeskuksen 28.5.1999 vahvistama ranta-asemakaava. Hämeen ympäristökeskus on päätöksellään 28.5.1999 jättänyt vahvistamatta Keskinen tilan alueelta kaksi loma-asuntotonttia (korttelin 2 RA- tontti 8 ja korttelin 3 RA- tontti 1). Vahvistamatta jätetyillä alueilla ei siten ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa ja tältä osin kyse on uuden ranta-asemakaavan (ranta-asemakaavan laajennuksen) laatimisesta. Keskinen tilakeskuksen alue on osoitettu ranta-asemakaavassa maatalon talouskeskuksen alueeksi (AM), jonka rakennusoikeus on 1000 k-m². Lisäksi talouskeskuksen rantaan maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu kahden saunan rakennusalat (sa25 ja sa30). Muutoin Keskinen tilan 781-416-3-123 alue on osoitettu ranta-asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi (M) ja Sydämenlammen osalta vesialueeksi (W).

Ranta-asemakaavan muutosalueeseen kuluvat tilat Lokkiluoto 781-416-3-152, Anuminkärki 781-416-3-155 ja Pirtinkärki 781-416-3-157 ovat voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisia vielä rakentumattomia loma-asuntotontteja. Tilan Pirttikallio 781-416-3-156 ranta-asemakaavan mukainen loma-asuntotontti on äskettäin rakentunut. Ranta-asemakaavan mukaisille Pirtinkärjen ja Pirttikallion kiinteistöjen loma-asuntotonteille saa rakentaa loma-asunnon ja enintään kaksi talousrakennusta. Pirtinkärjen kiinteistön tontin kokonaisrakennusoikeus on 60 k-m² ja Pirttikallion kiinteistön tontin 80 k-m². Anuminkärjen ja Lokkiluodon kiinteistöjen loma-asuntotonteille saa rakentaa loma-asunnon ja enintään kaksi talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 90 k-m². Näiden lisäksi tonteille saa rakentaa erillisen saunan (25 k-m²) (Kuva 5).



Kuva 5. Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta. Vahvistamatta jätetty alue on esitetty punaisilla rukseilla ja tämän kaavamuutoksen suunnittelualue sinisellä rajauksella.

Olemassa olevat selvitykset ja suunnitteluaineistot

Rakennettu ympäristö

- 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.
- Päijät-Hämeen maakuntakaavan uudistamista varten laadittu kulttuuriympäristön täydensinventointi (MARY 2024, maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt).
 - Suunnittelualue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaihin kulttuuriympäristöihin.
- Maakuntakaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Päijät-Hämeen maakunnallinen inventointi on valmistunut 2005: MARY-maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt. *Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö*, Henrik Wager, Päijät-Hämeen liiton julkaisu A159, 2006.
 - Suunnittelualue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaihin kulttuuriympäristöihin.
- Sysmän rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. (KUKUSE). Nina Könönen, Hämeen ympäristökeskuksen moniste 98/2005.
 - Suunnittelualueella ei sijaitse arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Maisema

- Ympäristöministeriö, Syke: Päijät-Häme, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021
 - Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin
- Eeva Aarrevaara, Carita Uronen, Tapani Vuorinen (2007). *Päijät-Hämeen maisemaselvitys*. Lahden ammattikorkeakoulun julkaisu.
- Päijät-Hämeen liitto, Hämeen ympäristökeskus, Lahden ammattikorkeakoulu (2006). *Päijät-Hämeen taajama- ja kylätarkastelu*. Päijät-Hämeen maisemaselvityksen osaraportti.

Arkeologia

- VARK on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 7.11.2024 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia alueita koskien
 - Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita
- Museoviraston muinaisjäänösrekisteri (5.2.2025)
 - Suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäänöksiä
- Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi / Päijät-Hämeen maakuntamuseo 2012
- Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäänökset / Päijät-Hämeen liitto 2008.

Muuta

- Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 selvitykset
- Sysmän Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksen selvitykset
 - mm. Luonto- ja maisemaselvitys 2011, emätilaselvitys, arkeologinen inventointi 2012
- Hämeen ympäristökeskuksen 28.5.1999 vahvistaman vanhan ranta-asemakaavan aineistot

Kaavamuutosta varten laadittavat selvitykset ja kaavan pohjakartta

- Sysmän Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukainen emätilaselvitys / rakennusoikeuslaskelma (Ympäristösuunnittelu Oy 14.4.2016, päivitetty 17.5.2023 ja 5.2.2025)
- Luontoselvitys 2025 (Luontoselvitys Kotkansiipi Oy/Petri Parkko, 17.1.2025)
- Keski- ja maatalouden talouskeskuksen rakennusten inventointi (Päivi Lukkarinen, arkkitehti, FM, 15.5.2019)
- Arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy/Timo Jussila, 2024)

- Ranta-asemakaavan muutosta varten on laadittu 1:2000-mittakaavainen pohjakartta, jonka Asikkalan kunnan suunnitteluinsinööri Ahvo Kunttu hyväksyi 11.3.2022 kaavamuutoksen ja -laajennuksen pohjakartaksi.

Vaikutusalue

Välittömään vaikutusalueeseen kuuluvat suunnittelualueen lisäksi kaava-alueeseen rajoittuvien naapurikiinteistöjen alueet.

Osalliset

Naapuritilojen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaiset

- Hämeen ELY-keskus, Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue, Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, Päijät-Hämeen pelastuslaitos ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ympäristöterveyskeskus
- Sysmän kunnan toimielimet ja hallintokunnat: kaavoitustoimikunta, tekninen lautakunta, teknisen lautakunnan lupajaosto, kunnanhallitus

Kaavaprosessi

Vireille tulo- ja valmisteluvaihe	<ul style="list-style-type: none">• Selvitysten, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja alustavan kaavaluonnoksen laatiminen• Hallinnollinen käsittely; kaavatoimikunta, kunnanhallitus• Kuulutus ja tiedottaminen kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta (30 vrk)
Luonnosvaihe	<ul style="list-style-type: none">• Kaavaluonnoksen valmistelu• Hallinnollinen käsittely; kaavatoimikunta, kunnanhallitus• Kuulutus ja tiedottaminen kaavaluonnoksen ja kaavan valmisteluaineistojen nähtäville asettamisesta• Kaavaluonnos nähtävillä (30 vrk)

	<ul style="list-style-type: none"> • Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta • Viranomaislausunnot valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta
Ehdotusvaihe	<ul style="list-style-type: none"> • Kaavaehdotuksen laatiminen • Hallinnollinen käsittely; kaavatoimikunta, kunnanhallitus • Kaavaehdotus nähtävillä (30 vrk) • Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus nähtävillä oloaikana • Viranomaislausunnot kaavaehdotuksesta
Hyväksymisvaihe	<ul style="list-style-type: none"> • Kaavamuutoksen hyväksymisasiakirjojen laatiminen • Ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää Sysmän kunnanvaltuusto • Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Kouvolan hallinto-oikeuteen

Tiedottaminen

Kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan Lähilehdessä sekä Sysmän kunnan ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla. Lisäksi välittömän vaikutusalueen maanomistajille lähetetään tiedostuskirje em. kaavavaiheissa.

Arvioitavat vaikutukset

Ranta-asemakaavatyössä arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia seuraavasti:

ARVIOITAVAT TEKIJÄT	SISÄLTÖ
Ympäristövaikutukset	<ul style="list-style-type: none"> - Luonnonympäristön arvot - Vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet - Luonnon- ja vesiensuojelu - Rakennettu ympäristö
Sosiaaliset vaikutukset	<ul style="list-style-type: none"> - Vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat - Virkistystarpeet
Yhdyskuntarakenne	<ul style="list-style-type: none"> - Rantarakenne, yhtenäiset vapaat rannat - Vesihuollon järjestäminen
Taloudelliset vaikutukset	<ul style="list-style-type: none"> - Kiinteistöjen arvo

Aikataulu

TYÖVAIHE	AJANKOHTA
Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	26.9.-26.10.2018
Kaavaluonnos nähtävillä	24.8. - 2.10.2023
Kaavaehdotus nähtävillä	Tavoite 03-04 / 2025
Valtuuston hyväksymispäätös	Tavoite 05-06 / 2025

Yhteystiedot ja palaute

Ranta-asemakaavan suunnittelutyöstä vastaa Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaan Hämeenlinnan toimisto. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, mielipiteet kaavan valmisteluvaiheessa sekä muistutukset kaavaehdotuksesta tulee osoittaa kirjallisesti Sysmän kunnanhallitukselle.

Kaavan laatija
Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 Hämeenlinna

Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617
puh. 040-1629193
arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Sysmän kunta
Valittulantie 5, 19700 Sysmä

Kunnan yhteyshenkilö:

Matti Nikupeteri
maankäytön suunnittelija
puh. 044-713 4554
matti.nikupeteri @sysma.fi