

KAAVASELOSTUS (luonnosvaihe)

Ylimmäisen ranta-asemakaavojen osittainen muutos 31.1.2025



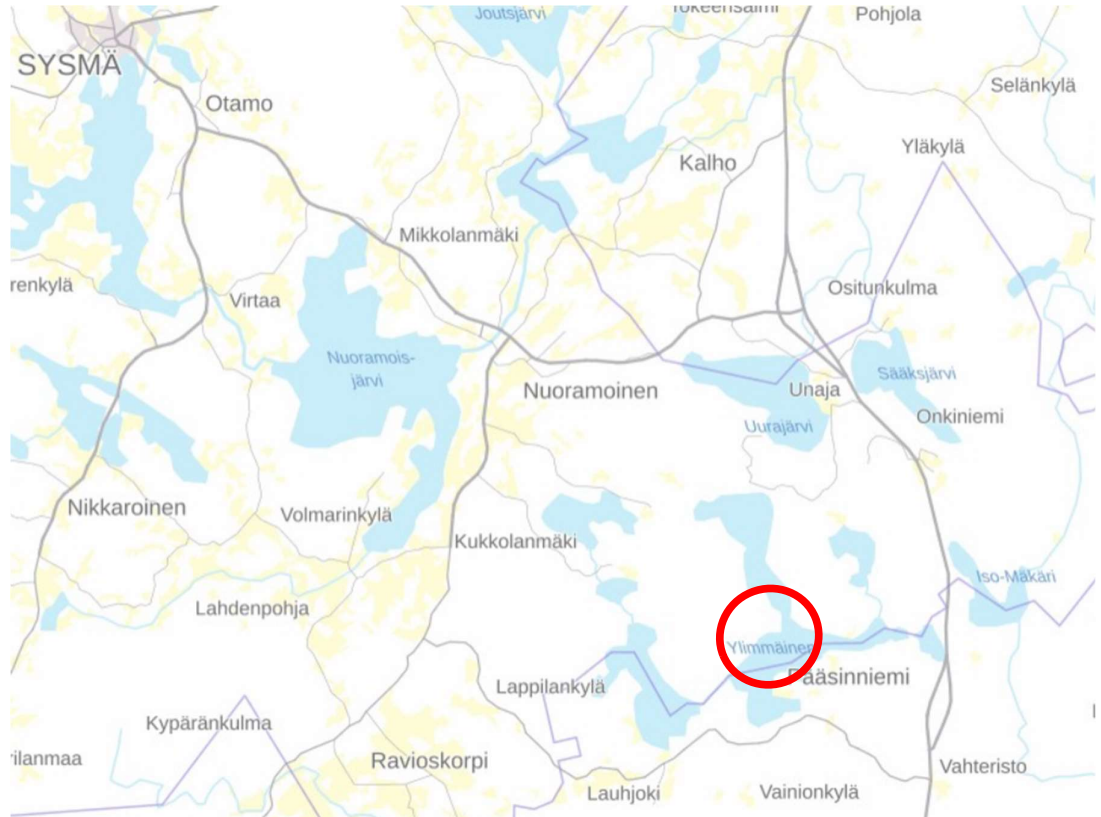
Kuvassa maisemaa suunnittelualueen länsirannalta kohti saaria Ylimmäinen-järvellä.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Sijainti ja alue

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

Kartta suunnittelualueen yleispiirteisestä sijainnista Sysmän kunnassa:

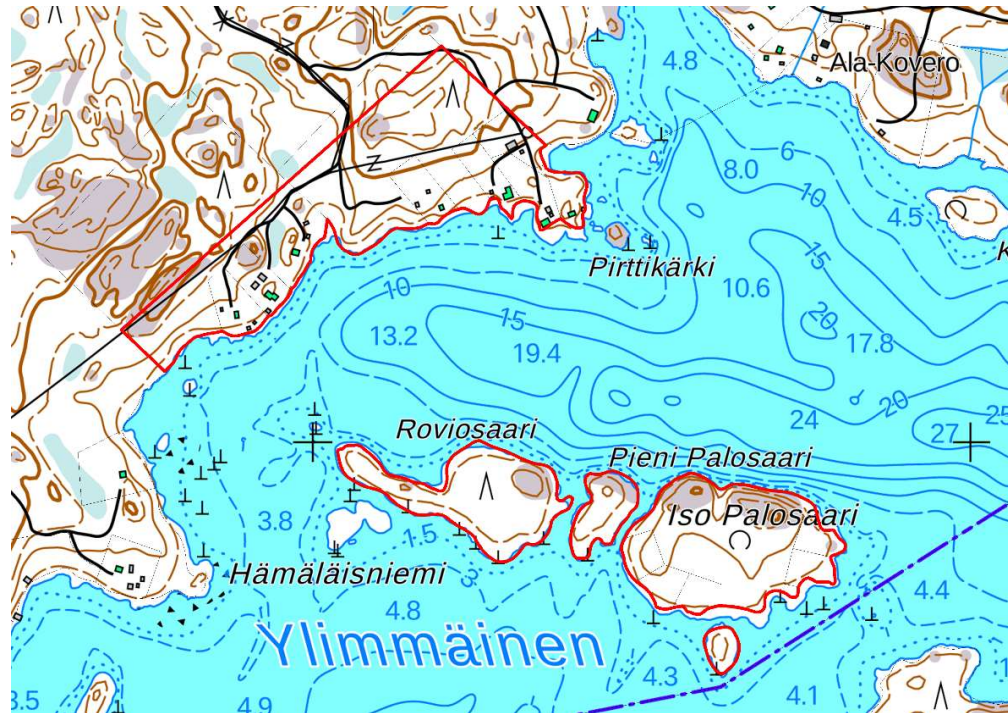


Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on ympyröity punaisella. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024).

Ylimmäisen ranta-asemakaavojen osittainen muutos koskee Sysmän (781) kunnassa sijaitsevia yksityisessä omistuksessa olevia tiloja. Kaava-alue koostuu seuraavista tiloista:

- 781-409-3-83 Pirttiranta
- 781-409-3-181 Titilä
- 781-409-4-187 Soilela
- 781-409-3-188 Saariniemi
- 781-409-3-194 Pirttikari
- 781-409-3-195 Pirttilä (osa)
- 781-409-3-196 Pirttilahti
- 781-409-3-206 Mikamäki
- 781-409-3-207 Pirttikärki (osa)
- 781-409-7-32 Värelä
- 781-409-7-33 Tervo
- 781-409-7-34 Autonen
- 781-409-7-35 Koivisto
- 781-409-7-36 Koskenkylä
- 781-409-7-37 Pylvänäinen

Seuraavalla peruskartalla näkyy suunnittelualueen aluerajaus. Suunnittelualueessa mukana olevat tilat on rajattu punaisella.



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

1.2

Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on Kallioranta-Pirttikärjen osalta nostaa tonttien rakennusoikeudet vastaamaan nykypäivää, kunnan rakennusjärjestystä ja muita lähi-alueen 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. Kaavaluonnosvaiheessa yhdelle tontille osoitetaan ympärivuotisen asumisen mahdollisuus, sillä siihen on jo kunnalta olemassa lupa.

Nykyisessä ranta-asemakaavassa RA-1-tonteille on osoitettu rakennusoikeutta maksimissaan 130 kerrosneliometriä (lomarakennus 100 + talousrakennukset 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-m².*

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 Pääsinniemen 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. yleiskaava). Kunnalla on myös olemassa ns. rakennusoikeuspankki, jonka kautta maanomistajat voivat myydä käyttämättömiä rakennusoikeuksiaan muualle kunnan sisällä.

Seurakunnan saarien (Roviosaari, Pieni Palosaari, Iso Palosaari) ja Värelän ranta-asemakaavan muutoksen osalta tavoitteena on osoittaa kaikki viisi rakennuspaikkaa joko siirrettäviksi tai korvattaviksi. Saaret osoitetaan luonnonsuojelualueeksi ja kaavoituksen yhteydessä tutkitaan saarten soveltuvuutta esimerkiksi METSO-ohjelmaan. Saarissa ei ole suoritettu hakkuita vuosikymmeniin. Luonnonsuojeluasioista keskustellaan kaavoituksen aikana viranomaisten kanssa. Luonnosvaiheessa esitetään, että yksi seurakunnan saarten korvattavista/siirrettävistä paikoista siirretään Pirttikärkeen. Kyseisestä tilalle 781-409-3-207 siirrettävästä paikasta neuvotellaan vielä kaavoituksen edetessä maanomistajan ja seurakunnan kesken.

Seurakunnassa on myös ollut ajatuksena jossain vaiheessa saada siirrettyä osa (3 kpl) Iso-Palosaassa olevista rakennusoikeuksista Heinolan puolella olevalle Värelä 111–415–7–31 –nimiselle tilalle Kalliojärven Itä-rannalle. Lisäksi seurakunnan saarien venevalkamaksi/huoltoreitiksi on edellisen kaavoituksen yhteydessä (Värelän ranta-asemakaava) määritelty alue jo tuolloin Heinolan puolella olevalle Suviranta 111–415–9–61 –nimiselle tilalle. Alun perin nämä ovat olleet samaa tilaa. Suviranta-tilan venevalkamapaikka tulisi muuttaa venevalkama-alueesta rantarakennuspaikaksi (RA 1). Sysmän Palosaaren tonttien poistuttua ei venevalkamalla ole enää tarvetta eikä perustelua. Heinolan puolella tapahtuvat kaavamuutokset voidaan toteuttaa myöhemmässä vaiheessa ja ne vaativat erilliset kaava-asiakirjat. Nyt Sysmän puolen kaavamuutoksessa luodaan pohja myös näille tavoitteille osoittamalla kaikki viisi rakennuspaikkaa siirrettävinä tai korvattavina.

Alun perin suunnittelualueeseen kuuluivat vain tilat, jotka ovat osa samaa entistä kantatilaa 3:160. Vanhasta kantatilasta lohkottujen tilojen omistajat ovat nyt kaikki mukana ranta-asemakaavan muutoksessa. Kunta piti 12.4.2024 tilaisuuden kaikille nykyisen kaava-alueen maanomistajille, joiden halukkuutta lähteä mukaan kaavamuutokseen selvitettiin. Sittemmin suunnittelualue laajeni käsittämään myös entisen kantatilan 3:160 lännenpuoleiset kolme kiinteistöä 781-409-3-194 Pirttikari, 781-409-3-195 Pirttilä ja 781-409-3-196 Pirttilahti. Ylimmäisen järven länsirannan kaikki muutoksessa olevat tilat kuuluvat Kallioranta-Pirttikärki 1991 ranta-asemakaavan alueeseen. Kyseinen ranta-asemakaava on vahvistettu lääninhallituksessa 2.12.1991.

Kesän 2024 aikana myös Tainionvirran seurakunnan omistamat Roviosaari, Pieni Palosaari ja Iso Palosaari tulivat mukaan kaavamuutokseen. Kyseiset saaret sijaitsevat mantee-tiloista poiketen vuoden 2000 Värelän ranta-asemakaavan alueella. Värelän ranta-asemakaava sisältää seurakunnan alueita sekä Sysmän että Heinolan kuntien alueelta. Saarissa sijaitsevat tilat 781-409-7-32 Värelä, 781-409-7-33 Tervo, 781-409-7-34 Autonen, 781-409-7-35 Koivisto, 781-409-7-36 Koskenkylä ja 781-409-7-37 Pylvänäinen. Iso Palosaassa on yhteensä viisi rakennuspaikkaa, jotka ovat tällä hetkellä kaikki rakentamattomia.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Sijainti ja alue	1
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet.....	2
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	5
2.12	Maaperä	7
2.13	Pohjavesi.....	8
2.14	Rakennettu ympäristö	8
2.141	Kulttuuriympäristöt.....	8
2.142	Muinaisjäännökset.....	8
2.143	Historiallinen kartta-aineisto	8
2.144	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö	9
2.15	Kunnallistekniikka	11
		3

2.16	Maanomistus	11
2.2	Suunnittelutilanne	11
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
2.22	Yleiskaava.....	12
2.23	Ranta-asemakaavat	13
2.24	Pohjakartta ja rakennusjärjestys	15
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
3.1	Kaavan vireille tulo	16
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
3.21	Osalliset.....	16
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	16
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	16
3.31	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	16
3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet	17
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet.....	17
3.4	Tutkitut vaihtoehdot	18
3.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	18
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
4.1	Mitoituksen perusteet.....	19
4.11	Mitoituksen perusteet.....	19
4.2	Kaavan mitoitus	19
4.3	Aluevaraukset.....	19
4.31	Korttelialueet.....	19
4.33	Maa- ja metsätalousalueet	20
4.34	Liikennealueet ja kulkuyhteydet	20
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	20
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	20
5.2	Luontoarvot ja maisema	21
5.3	Vesihuolto	21
5.4	Liikenteelliset vaikutukset.....	21
5.5	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen.....	21
5.6	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	21
5.7	Sosiaaliset vaikutukset	21
5.8	Taloudelliset vaikutukset	21
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	22

Kaavaselostuksen liitteinä ovat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ranta-asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
3. Kaavakartta ja merkinnät mittakaavassa 1:4000

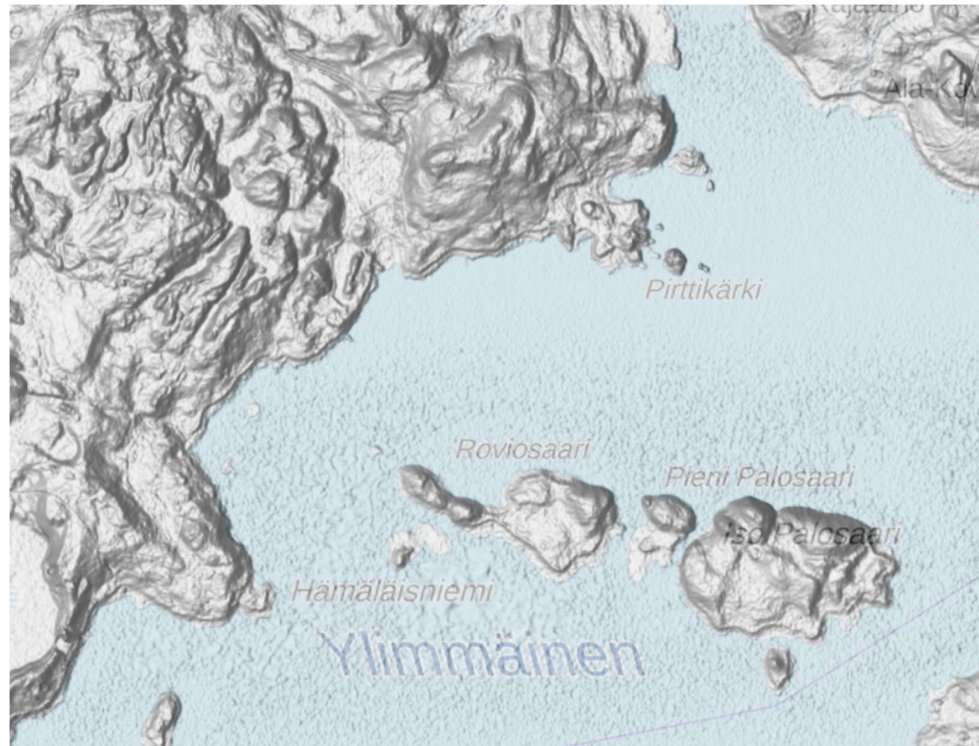
2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Aiempien ranta-asemakaavojen tai yleiskaavan laatimisen yhteydessä ei ole löydetty alueelta erityisiä suojelua vaativia luontokohteita tai uhanalaisia lajeja. Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarvittaessa luonto- ja maisemaselvitys, jossa keskitytään etenkin saariin, jotka on tarkoitus suojella. Viranomaisten kanssa käydään keskustelua saarten soveltuvuudesta esimerkiksi METSO-kohteeksi.

Pirttikärjen osalta alue on ollut jo pitkään rakennettu ja ihmistoiminnan muokkaama. Kaavan kumotulla alueella tilalla 3-207 on myös suoritettu hakkuita viime vuoden aikana. Alue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa, mutta tonttialueet etenkin Kallioranta-Pirttikärjen keskiosissa ovat suhteellisen tasaisia, kuten varjostetusta korkeusmallista näkyy (ks. kuva alla):



Varjostetusta korkeusmallista erottuvat suunnittelualueen maastonmuodot. Saarissa ja Pirttikärjen niemessä on korkeita kallioisia kohtia. Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>.

Suunnittelualue sijaitsee Ylimmäinen-järven rannalla. Ylimmäinen on iso järvi Kymijoki (14)-päävesistössä ja sen pinta-ala on noin 570,62 ha (lähde: Järvi-meriwiki, Suomen ympäristökeskus, 2024). Ylimmäisellä on paljon saaria ja kaavamuutoksessa mukana olevat Roviosaari ja Iso Palosaari ovat yhdet suurimmista saarista.

Kaavoituksen alkuvaiheessa marraskuussa 2023 tehtiin maastokartoitusta maiseman ja alueen yleisilmeen osalta. Suunnittelualueen laajentuessa alueelle tehtiin uusi maastokäynti 7.6.2024, jolloin käytiin läpi myös lännenpuoleiset tontit. Alla on valokuvia maastokäynniltä kesäkuussa 2024.



Rantamaisemaa suunnittelalueen keskeltä länteen päin (vas.) ja itään päin kohti Pirttikärkeä (oik.).



Näkymiä mantereelta kohti suunnittelalueen saaria. Saaret ovat rakentamattomia ja ne on tavoitteena suojella kaavoituksen aikana tai sen jälkeen.



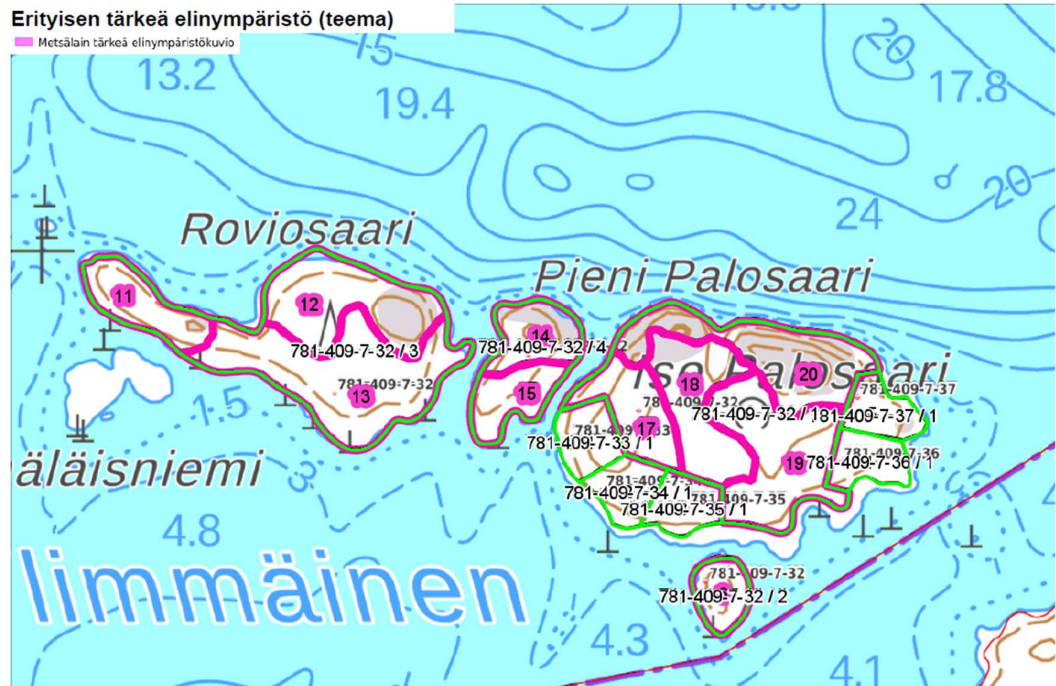
Kumottu tontti tilalla 3-127, jonne on tarkoitus siirtää rakennuspaikka. Tontin kohdalla on suoritettu äskettäin hakkuuta (vas.) ja rantaan kulkee polku (oik.).

Saariin on laadittu Foresta-ohjelman avulla metsätaloussuunnitelma lokakuussa 2024. Saaret käytiin inventoimassa keväällä 2024 jäätä pitkin hiihtäen. Samalla tehtiin arvioita tonteista ja niiden arvoista. Inventoinnin ja maastotöiden perusteella saariin on parasta perustaa yksityinen luonnonsuojelualue/luonnonsuojelualue. Tällöin ELY-keskus hoitaisi tarkemman inventoinnin. Luonnonsuojelualueeksi saarien pitäisi inventoinnin perusteella kelvata.

Metsätaloussuunnitelman mukaan saarista löytyy sekä tuoretta, kuivaa että lehtomaista kangasmetsää. Puulajeista saarissa esiintyy mäntyä, kuusta, hieskoivua ja haapaa. Saarten puusto etenkin mäntyjen osalta on jo lähellä satavuotiasta (85-95 vuotta). Myös kuuset ja koivut ovat laajalti 70-80 vuotta vanhoja. Metsätaloussuunnitelman mukaan kuvioilla 18 ja 19 (ks. kuva alla) olisi seuraavana vuorossa uudistus-/avohakkuu, jollei aluetta sen sijaan suojella. Koska saarten puusto on vanhaa ja sinne sijoittuu mahdollisesti metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä, olisi saarten suojelu täten perusteltua.

Erityisen tärkeä elinympäristö (teema)

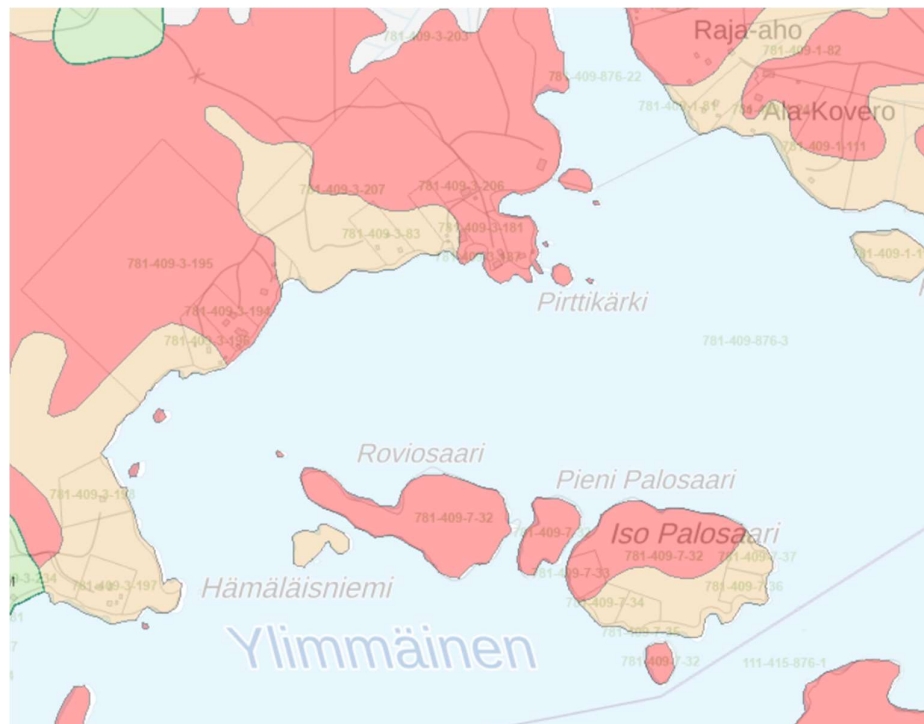
Metsälain tärkeä elinympäristökuvio



Kuviokartta metsätaloussuunnitelman osa-alueista (Seurakunnan metsätaloussuunnitelma 17.10.2024).

2.12 Maaperä

Alueen rakennettavuudesta on tehty riittävästi havaintoja maastokäyntien yhteydessä. Geologian tutkimuskeskuksen aineistojen perusteella alue on maaperältään joko kalliomaata tai hiekkamoreenia (ks. kartta alla).



Suunnittelualueen maaperäkartta. Punaisella kalliomaata (Ka) ja beigellä hiekkamoreeni (Mr). Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>.

2.13 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta (lähde: <https://www.vesi.fi/karttapalvelu/>).

2.14 Rakennettu ympäristö

2.141 Kulttuuriympäristöt

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu alueidenkäyttölakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Alueelle ei sijoitu myöskään maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä (Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys, 2006).

2.142 Muinaisjäännökset

Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä ja nykyisen yleiskaavan perusselvityksissä ei ole suunnittelualueella todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueelle ei ole aiemmin tehty varsinaista arkeologista inventointia. Lahden museot voi virkatyönään tarkastaa rakennuspaikkavaihtoehtot keväällä 2025.

2.143 Historiallinen kartta-aineisto

Suunnittelualueen historiallisista kartoista näkyy alueen rakentuminen vuosikymmenien saatossa. Vanhimmissa vuoden 1921 kartassa ja vielä 1960-luvullakin alue on ollut rakentamaton. Ensimmäiset rakennukset ovat ilmestyneet Pirttikärkeen ennen vuotta 1985. Tuolloin alueen tiloja ei ole vielä lohkottu ja itäosan nykyiset rakennuspaikat ovat olleet vielä osa samaa kantatilaa 3:160 ja länsiosan rakennuspaikat osa tilaa 3:159. Vuoden 2002 kartassa alueen lomarakennuspaikat ovat jo melko saman näköisiä kuin nykypäivänä ja Pirttikärjen alueella on suoritettu useita lohkomisia. Seurakunnan saaret ovat vielä vuonna 2002 olleet kaikki osa samaa kantatilaa 7:32 (lähde: www.vanhatkartat.fi).



Vanha kartta vuodelta 1921 (vas.) ja rakentamaton alue peruskartalla vuonna 1969 (oik.).



Ensimmäiset rakennukset ovat ilmestyneet Pirttikärkeen vuoden 1985 kartassa (vas.). Vuonna 2002 kaikilla seitsemällä RA-1-paikalla on jo lomarakennus (oik.).

2.144 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on Pirttikärjen ranta-alueiden osalta enimmäkseen rakennettu. Kaikilla seitsemällä RA-tontilla on nykyisin rakennuksia. Väliin jäävät kumotut tontit numeroilla 3, 4 ja 5 ovat rakentamattomia. Saaret ovat sen sijaan täysin rakentamattomia, eikä siellä ole myöskään suoritettu hakkuita tms. vuosikymmeniin. Kaavoittajan maastokäynneillä marraskuussa 2023 ja kesäkuussa 2024 kartoitettiin koko suunnittelualan olemassa olevaa rakennuskantaa. Alla on kuvia molemmilta maastokäynneiltä, järjestyksessä lännestä itään päin.



Lomarakennus ja talourakennuksia tilalla 781-409-3-196.



Lomarakennus ja talourakennuksia tilalla 781-409-3-194.



Lomarakennus ja talousrakennuksia tilalla 781-409-3-195.



Lomarakennus ja talousrakennuksia tilalla 781-409-3-83.



Lomarakennus ja talousrakennuksia tilalla 781-409-3-187.



Lomarakennus ja talousrakennuksia tilalla 781-409-3-181.



Lomarakennus ja laituri tilalla 781-409-3-188.

2.15 Kunnallistekniikka

Alue ei ole keskitetyn kunnallistekniikan piirissä.

2.16 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat ovat yksityisessä omistuksessa. Tainionvirran seurakunta omistaa suunnittelualueeseen kuuluvat saaret.

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. Alueidenkäyttölain 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. Ks. myös kohta 3.31.

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. Kaava-alueen saarien kohdalla on myös tuulivoimatuotantoa koskeva vyöhyke.

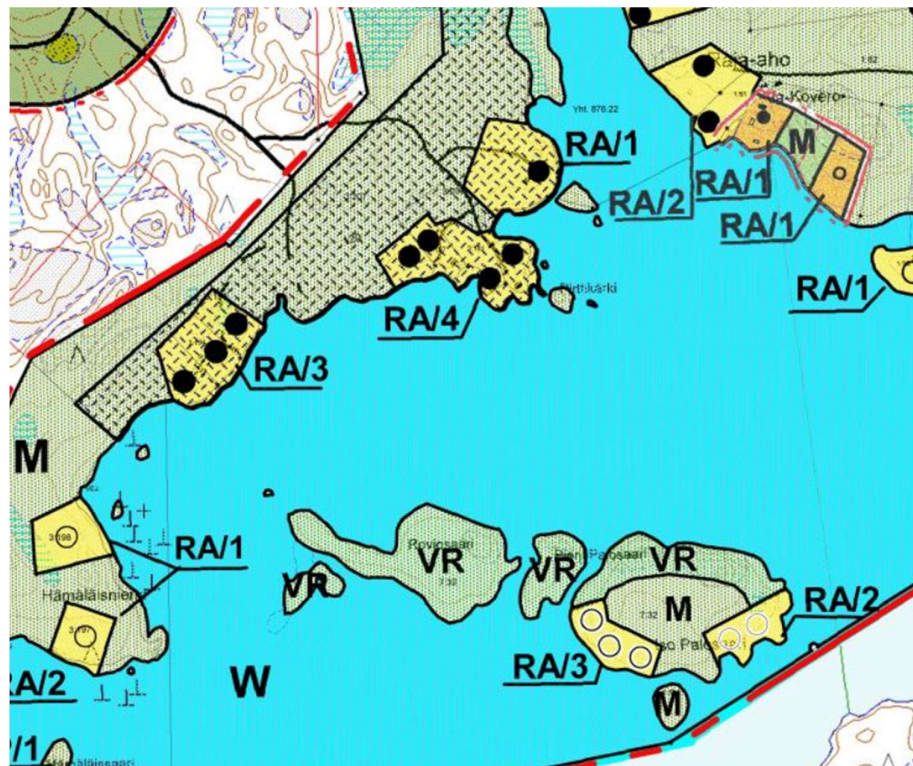
Alla on ote maakuntakaavan kartasta Ylimmäisen järvellä. Lusin lentotoiminnan vyöhyke ja seismologisen valvonta-aseman vyöhyke on merkitty mustilla katkoviivoilla. Sininen viiva rajaa tuulivoimatuotannon vyöhykettä. Käytännössä kyseisten merkintöjen vaikutukset suunnittelualueella ovat hyvin vähäiset.



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

2.22 Yleiskaava

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 (ks. kuva alla) Ylimmäisen eteläosan osa-alueeseen.



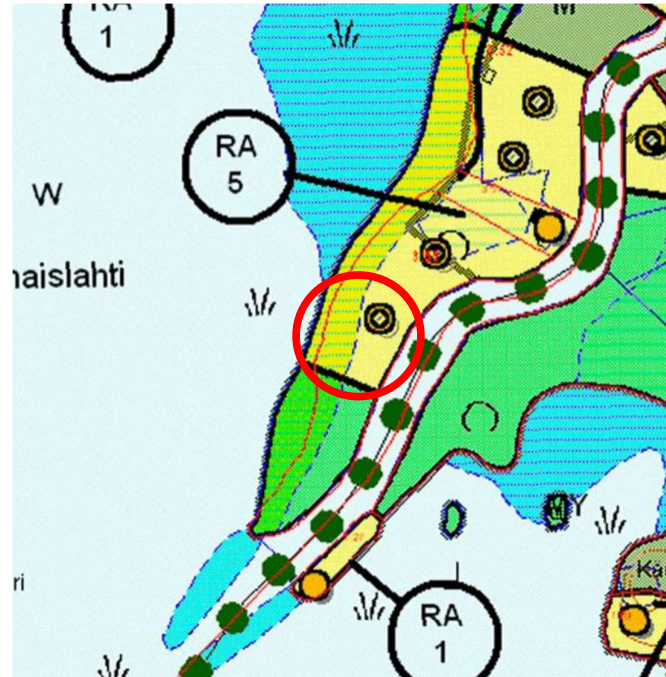
Ote Nuoramoisten seudun rantayleiskaavasta Ylimmäisen länsirannalla (2007). Alueella on voimassa ranta-asemakaava, joka on merkitty rasterilla. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024).

Nuoramoisten seudun rantayleiskaava (Pienet järvet) on länsirannan osalta enimmäkseen toteava, sillä alueet löytyvät jo ranta-asemakaavasta. Ranta-asemakaava-alue on merkitty

asemakaavaindeksillä yllä olevassa kuvassa (tumma vinorasteri). Yleiskaavassa muutos-alueelle on osoitettu loma-asumisen RA-alueet, joilla on kolme ja neljä rakennuspaikkaa eli yhteensä 7 kappaletta. Taustalle jää maa- ja metsätalousaluetta (M).

Värelän alueen saaret on osoitettu yleiskaavassa merkinnöillä VR (virkistysalue), M (maa- ja metsätalousalue) sekä RA (lomarakennusalue). Lomarakennusalueilla on kolme ja kaksi rakennuspaikkaa, yhteensä siis viisi kappaletta.

Kaavamutoksen 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).

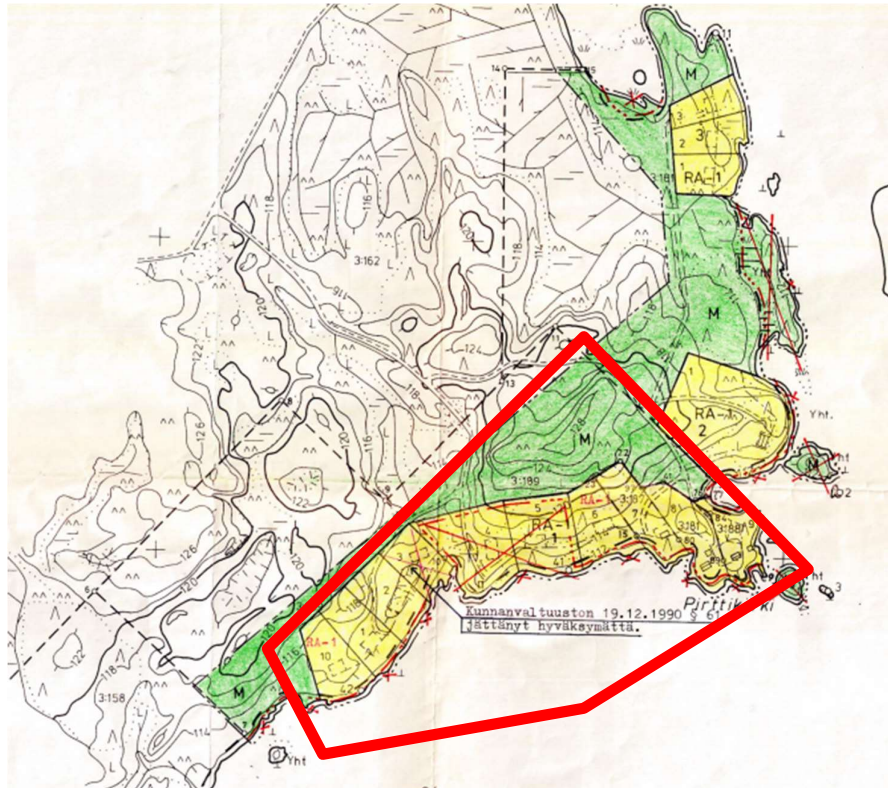


Niemen uloin rakennuspaikka (rajattu punaisella) ja sen rakennusoikeus pyritään siirtämään suunnittelun kohteena olevaan Pirttikärkeen tilalle 781-409-3-207. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024).

2.23 Ranta-asemakaavat

Suunnittelualueella ovat voimassa ns. Kallioranta-Pirttikärki 1991 ranta-asemakaava sekä Värelän ranta-asemakaava vuodelta 2000. Molempiin ranta-asemakaavoihin laaditaan nyt osittaista muutosta selostuksen alussa mainittujen tilojen osalta.

Kallioranta-Pirttikärjen ranta-asemakaava (ks. kuva alla) on vahvistettu lääninhallituksessa 2.12.1991. Koko ranta-asemakaavan 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 kolme RA-1-tonttia (tontit 3, 4 ja 5) sekä maa- ja metsätalousaluetta muun muassa osakaskunnan saarista ja itärannalta.



Kallioranta-Pirttikärki ranta-asetmakaava vuodelta 1991. Punaisella rajattuna muutosalueen suuripiiriteinen rajaus. 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 katemateriaalina 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.

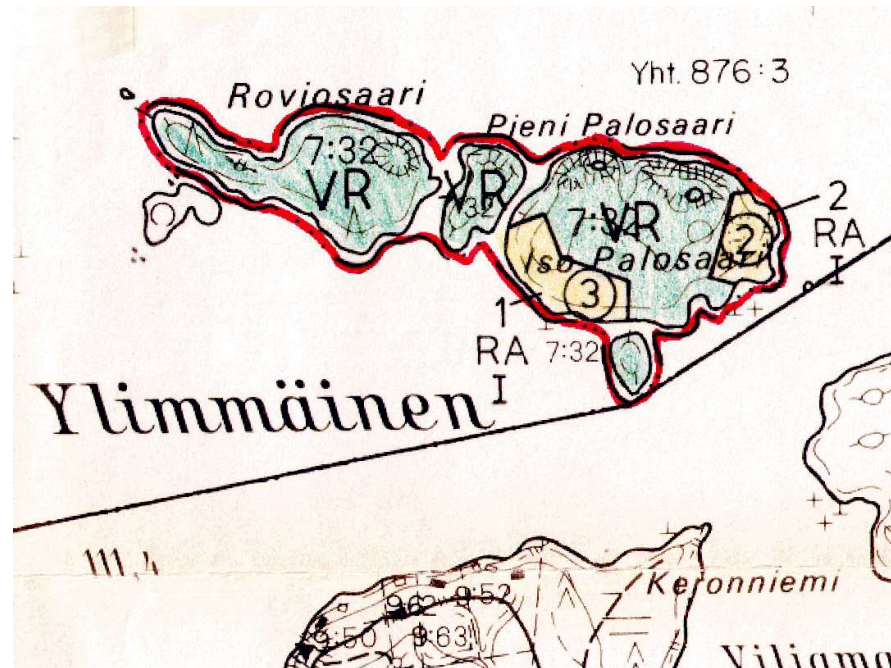
Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon enintään 100 m² ja talusrakennuksen enintään 30 m², joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 130 m², johon tulee sisältyä myös saunarakennus.

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

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

Nyt suunnittelun kohteena oleva alue sisältää ranta-asetmakaavan RA-1-korttelin 1 tontit 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ja 10 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Kumottujen tonttien 3, 4 ja 5 osalta juridisesti kyse on kaavan laajennuksesta.

Ylimmäisen saarissa on sen sijaan voimassa Varelän ranta-asemakaava vuodelta 2000 (ks. kuva alla). Kaava on laadittu aikoinaan sekä Sysmän että Heinolan kuntien alueelle.



Varelän ranta-asemakaava sijoittuu Sysmän ja Heinolan kuntien rajalle. Saarella on viisi RA-rakennuspaikkaa. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024).

RA	<p>Loma-asuntojen korttelialue.</p> <p>Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle yhden yksikerroksisen loma-asunnon tarpeellisine sauna- ja taloustiloineen yhteiseltä kerrosalaltaan enintään 90 m². Loma-asunnon etäisyys vesirajasta tulee olla vähintään 25 metriä. Mikäli sauna rakennetaan erilliseksi, saa sen kerrosala olla 20 m². Erillisen saunarakennuksen etäisyys vesirajasta täytyy olla vähintään 15 metriä. Lisäksi saa rakentaa yhden talousrakennuksen.</p>
RV	<p>Loma-alue, jolle saa rakentaa yleiseen tai yhteisöjen käyttöön loma- ja vapaa-ajanviettoa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m².</p>
VR	<p>Retkeily- ja ulkoilualue.</p> <p>Alueelle saa rakentaa pieniä ulkoilukäyttöä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.</p>
LV	<p>Venevalkama.</p>
M	<p>Maa- ja metsätalousalue.</p>

Varelän ranta-asemakaavan määräykset. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024).

2.24 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

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

Suunnittelualueelle on hankkeen aikana laadittu pohjakartta, jonka hyväksyy Heinolan kaupunki.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavan vireille tulo

Sysmän kunnanhallitus hyväksyi Ylimmäisen ranta-asetuksen vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asettaa sen yleisesti nähtäville (14.10.2024 § 220). Samalla kunnanhallitus totesi, että kaavamuutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä ja se voidaan siten käsitellä hallintosäännön 21 §:n mukaisesti kunnanhallituksessa. Kaavan vireilletulosta kuulutettiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 31.10 – 2.12.2024.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.21 Osalliset

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

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Viranomaisilta tiedusteltiin kaavoituksen alkuvaiheessa viranomaisneuvottelun tarpeellisuutta etenkin seurakunnan saarten osalta, mutta neuvottelulle ei toistaiseksi nähty tarvetta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan ollessa nähtävillä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 31.10.2024 – 2.12.2024 ja se on edelleen saatavilla hankkeen verkkosivulla www.sysma.fi.

3.3 Ranta-asetuksen tavoitteet

3.31 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät alueidenkäyttölain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ranta-asetuksessa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (AKL 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.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- 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.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

3.32 Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet

Alueen maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältö on kuvattu osioissa 2.21 ja 2.22. Sekä maakuntakaavan että yleiskaavan tavoitteet ja merkinnät määräyksineen on otettu huomioon myös ranta-asetmakaavojen muutoksessa.

3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Ranta-asetmakaavan muutoksen tavoitteena on Kallioranta-Pirttikärjen osalta 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-asetmakaavassa RA-1-tonteille on osoitettu rakennusoikeutta maksimissaan 130 kerrosneliometriä (lomarakennus 100 + talousrakennukset 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-m².*

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. 5 yleiskaava). Kunnalla on myös olemassa ns. rakennusoikeuspankki, jonka kautta maanomistajat voivat myydä käyttämättömiä rakennusoikeuksiaan muualle kunnan sisällä.

Seurakunnan saarien (Roviosaari, Pieni Palosaari, Iso Palosaari) ja Värelän ranta-asetmakaavan muutoksen osalta tavoitteena on osoittaa kaikki viisi rakennuspaikkaa joko siirrettäviksi tai korvattaviksi. Saaret osoitetaan luonnonsuojelualueeksi ja kaavoituksen yhteydessä tutkitaan saarten soveltuvuutta esimerkiksi METSO-ohjelmaan. Saarissa ei ole suoritettu hakkuita vuosikymmeniin. Luonnonsuojeluasioista keskustellaan kaavoituksen aikana viranomaisten kanssa. Yksi mahdollisuus on myös siirtää yksi seurakunnan saarten korvattavista/siirrettävistä paikoista Pirttikärkeen. Mahdollisesta toisesta tilalle 781-409-3-207 siirrettävästä paikasta neuvotellaan vielä kaavoituksen edetessä.

Alun perin suunnittelualueeseen kuuluivat vain tilat, jotka ovat osa samaa entistä kantatilaa 3:160. Vanhasta kantatilasta lohkottujen tilojen omistajat ovat nyt kaikki mukana ranta-

asemakaavan muutoksessa. Kunta piti 12.4.2024 tilaisuuden kaikille nykyisen kaava-alueen maanomistajille, joiden halukkuutta lähteä mukaan kaavamuutokseen selvitettiin. Sittemmin suunnittelualue laajeni käsittämään myös entisen kantatilan 3:160 lännenpuoleiset kolme kiinteistöä 781-409-3-194 Pirttikari, 781-409-3-195 Pirttilä ja 781-409-3-196 Pirttilahti. Ylimmäisen järven länsirannan kaikki muutoksessa olevat tilat kuuluvat Kallioranta-Pirttikärki 1991 ranta-asemakaavan alueeseen. Kyseinen ranta-asemakaava on vahvistettu lääninhallituksessa 2.12.1991.

Kesän 2024 aikana myös Tainionvirran seurakunnan omistamat Roviosaari, Pieni Palosaari ja Iso Palosaari tulivat mukaan kaavamuutokseen. Kyseiset saaret sijaitsevat mantee-reen tiloista poiketen vuoden 2000 Varelän ranta-asemakaavan alueella. Varelän ranta-asemakaava sisältää seurakunnan alueita sekä Sysmän että Heinolan kuntien alueelta. Saarissa sijaitsevat tilat 781-409-7-32 Varelä, 781-409-7-33 Tervo, 781-409-7-34 Autonen, 781-409-7-35 Koivisto, 781-409-7-36 Koskenkylä ja 781-409-7-37 Pylvänäinen. Iso Palosaarissa on yhteensä viisi rakennuspaikkaa, jotka ovat tällä hetkellä kaikki rakentamattomia.

3.4 Tutkitut vaihtoehdot

Osio tarkentuu kaavoituksen edetessä.

3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, luonnoksesta ja ehdotuksesta saadut lausunnot ja mielipiteet otetaan huomioon mahdollisuuksien mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.10 – 2.12.2024. OAS:sta saatiin yksi viranomaislausunto Lahden museoilta. Alueellinen vastuumuseo toteaa 29.11.2024 päivätysssä lausunnossaan seuraavasti:

Arkeologinen kulttuuriperintö

Ranta-asemakaavan muutosalueella ei tiettävästi ole aikaisemmin tehty arkeologista inventointia. Suunnitelma-alueelta ei myöskään tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia muinaisjäänöksiä. Suunnitelma-alue on kuitenkin potentiaalinen sekä historiallisen että esihistoriallisen ajan jäännöksille. Museo edellyttää suunnittelualueen tarkastusta/inventointia osana kaavahanketta. Inventointi/tarkastus on kohdennettava erityisesti muuttuvan maankäytön alueille. Lahden museot voi pyynnöstä virkatyönään tarkastaa rakennuspaikkavaihtoehdot keväällä 2025. Halutessaan tarkastuksen voi tilata myös ulkopuoliselta toimijalta. Lista arkeologisia kenttätöitä tarjoavista toimijoista löytyy Museoviraston internetsivulta kohdasta Arkeologisten kenttätöiden tilaaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdasta Olemassa olevat selvitykset sivulla 9 on syytä poistaa kohta Arkeologiset selvitykset; muinaisjäänöstietojen tarkistaminen Museoviraston muinaisjäänösrekisteristä ei ole arkeologinen selvitys eikä vastaa varsinaista muinaisjäänös selvitystä.

Kaavoittajan vastine: Korjataan OAS:n kohta sivulla 9 lausunnon mukaisesti. Museon virkatyönään suorittama tarkastus keväällä 2025 olisi hyvä asia. Selvitetään asiaa vielä museon kanssa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan prosessissa laaditaan selvitykset rakennetun ympäristön ja maiseman osalta. Olemassa olevien selvitysten osalta käytettävissä on myös MARY2024 -täydennysinventoinnin aineisto. Museon näkemyksen mukaan rakennuskannan osalta tulee selvittää kaavamuutoksessa olevien tilojen kulttuurihistorialliset arvot mahdollisten suojelumerkintöjen ja kaavoituksen tueksi. Alueellinen vastuumuseo esittää, että kaavaselostukseen inventoidaan/kuvataan tarkemmin suunnittelualueen rakennuskanta ja sen historia. Selvitys on toteutettava asemakaavatyön yhteydessä, jotta kaavan vaikutuksia voidaan rakennetun kulttuuriympäristön osalta arvioida (MRL 9 §). Alueelliselta vastuumuseolta voi pyytää tarvittaessa ohjausta asiassa.

Kaavoittajan vastine: Kaavaluonnoksen selostuksessa osiossa 2.144 on kuvattu alueen nykyistä rakennettua ympäristöä ja rakennuskantaa. Alueen rakennukset on kuvattu kah-

della eri kaavoittajan maastokäynnillä. Suunnittelualueen loma-asunnot ja talusrakennukset ovat pääosin viime vuosikymmenien aikana rakennettuja, eikä alueella ole todennäköisesti kulttuurihistoriallisia arvoja. Selostuksen kohdassa 2.143 on esitelty historiallista kartta-aineistoa, josta näkyy alueen rakentumisen vaiheet. Ensimmäiset rakennukset ovat valmistuneet Pirttikärkeen vuoden 1985 paikkeilla ja suurin osa vasta 2000-luvun vaihteessa.

Osiota päivitetään kaavoitusprosessin edetessä luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Mitoituksen perusteet

4.11 Mitoituksen perusteet

Kaava-alueen nykyisistä lomarakennuspaikoista kaikki seitsemän Pirttikärjessä ovat jo rakennettuja; niiden osalta päivitetään ainoastaan rakennusoikeudet ja määräykset vastaamaan nykypäivää. Rakennusoikeudet perustuvat kunnan rakennusjärjestykseen, yleiskaavaan sekä vastaaviin ranta-asemakaavoihin lähialueella. Yksi näistä seitsemästä paikasta (tontti 4) osoitetaan merkinnällä AO-r, joka mahdollistaa myös ympärivuotisen asumisen. Muut kuusi paikkaa pysyvät lomarakennuspaikkoina.

Alueelle siirretään kaksi lomarakennuspaikkaa tilalle 781-409-3-207 (kortteli 1B tontit 1 ja 2). Yhdestä rakennuspaikan siirrosta (ks. yleiskaavat s. 12) on jo sopimus tilojen maanomistajien kesken. Toinen siirto sen sijaan tapahtuisi seurakunnan omistamista saarista mantereelle Pirttikärkeen. Tämän paikan osalta käydään vielä keskusteluja kaavoituksen edetessä. Saarissa sijaitsee nykyisin 5 paikkaa, joista mahdollisesti yksi siis siirretään mantereelle ja loput todennäköisesti siirretään toisaalle tai korvataan.

Kokonaisuudessaan kaava-alueen rakennuspaikkojen määrä pienenee muutoksen myötä, kun saarten paikat poistuvat.

4.2 Kaavan mitoitus

Kaava-alueen maapinta-ala on kaavassa muodostettujen tietokantojen perusteella noin 20,8 hehtaaria. Alueella on omaa rantaviivaa 3676 metriä eli noin 3,7 kilometriä. Tästä noin kilometrin verran on mantereella ja loput saarissa.

Ranta-asemakaavan maapinta-alat jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

	ha	%
RA	4,66	22
AO-r	0,77	4
M	5,99	29
MY	9,38	45
MAA-ALUE YHTEENSÄ	20,8	100

Korttelialueiden (5,43 ha) osuus kaava-alueen maapinta-alasta on n. 26 %. Sen sijaan n. 74 % kaava-alueesta osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi. Saaret osoitetaan merkinnällä MY ja ne jäävät kokonaan rakentamisen ulkopuolelle.

4.3 Aluevaraukset

4.31 Korttelialueet

Kaavassa osoitetaan Kallioranta-Pirttikärjen kaavan alueelle kaksi korttelia. Korttelien alue-rajaukset tarkastetaan siten, että ne vastaavat kiinteistörajoja ja rakennusoikeudet päivitetään vastaamaan nykypäivää. Toisessa korttelissa 1A **RA** on kolme lomarakennuspaikkaa,

kuten nykyisinkin. Kortteliin 1B RA osoitetaan viisi lomarakennuspaikkaa sekä yksi erillispientalojen korttelialue (**AO-r**). AO-r tontille voidaan vaihtoehtoisesti sijoittaa ympärivuotiseen käyttöön soveltuvia loma-asuntoja.

Värelän kaavan saarien kaikki viisi rakennuspaikkaa (1 RA ja 2 RA) osoitetaan korvattavina tai siirrettävinä rakennuspaikkoina.

Lisäksi kaava määrää seuraavaa:

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään 70 senttimetriä keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvakorkeutta (HW/100) korkeammalla.

Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan. Hulevesistä ja viemäriveriesien johtamisesta on esitettävä tarkemmat suunnitelmat alueen jatkosuunnittelun ja rakentamislupamenettelyn yhteydessä. Hulevesien hallinta tulee tapahtua korttelikohtaisesti.

Vesi- ja jätevesihuolto voidaan toteuttaa kiinteistökohtaisesti tai kiinteistöjen yhteisratkaisuin.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Jätevedet tulee käsitellä asianmukaisesti ja sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa vesistölle tai pohjavesille.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä. Venepaikkoja on hoidettava niin, ettei minkäänlaisia polttoainepäästöjä maastoon tai vesistöön tule.

4.33 Maa- ja metsätalousalueet

Roviosaari, Iso Palosaari ja Pieni Palosaari osoitetaan kaavassa merkinnällä **MY** eli maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueen maisemalliset arvot ja luonnonarvot on pyrittävä säilyttämään metsänhoidossa. Saarien suojelusta neuvotellaan kaavoituksen yhteydessä ELY-keskuksen kanssa.

Pääosa suunnittelualueesta mantereen puolella korttelien taustamaalla osoitetaan tavanomaisena maa- ja metsätalousalueena (**M**).

4.34 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

Alueen maankäyttö tukeutuu jo olemassa olevaan tieverkkoon. Kaava-alueen tiestö on osoitettu kaavakartalle ohjeellisena.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Maakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavayhdistelmästä löytyvät aluetta koskevat merkinnät on otettu huomioon suunnittelussa.

Yleiskaavan huomioon otto

Yleiskaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.22. Yleiskaavan lähialueen merkinnät ja tavoitteet on otettu huomioon myös ranta-asemakaavojen muutoksessa. Kunta vastaa yleiskaavoituksesta ja on osoittanut vahvan tukensa hankkeelle koko prosessin ajan.

5.2 Luontoarvot ja maisema

Aiemmissa luontoselvityksissä ja kaavoittajan maastokäynneillä ei ole todettu erityisiä kaavamutosta rajoittavia tekijöitä. Pirttikärjessä alue on jo nykyisin ihmistoiminnan vahvasti muokkaamaa ja aktiivisen loma-asumisen käytössä. Mahdollinen siirrettävä rakennuspaikka (tai kaksi paikkaa) sijoittuisivat jo olemassa olevan loma-asumisalueen keskelle. Alueella on suoritettu hakkuita viime vuoden aikana ja sinne on olemassa tieyhteys ja polku rantaan. Vaikutukset maisemaan pyritään minimoimaan kaavamääräyksillä ja rakennuksien sijoittelulla.

Saarien osalta kaavalla on pelkästään positiivisia vaikutuksia luontoon ja maisemaan, sillä saarista poistuu yhteensä viisi rakennuspaikkaa. Tämä vähentää myös vaikutuksia vesistöille.

5.3 Vesihuolto

Rakennukset eivät ole keskitetyn vesijohto- ja viemäriverkon piirissä. Vesi- ja jätehuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Mahdolliset haitat vesistöön pyritään minimoimaan kaavamääräyksillä.

5.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu nojautuu täysin jo olemassa olevaan tieverkkoon ja nykyiset tieyhteydet on osoitettu kaavassa ohjeellisina. Myös mahdollinen siirrettävä paikka sijoittuu olemassa olevan tiestön varrelle ja liitettävissä siihen. Alueen liikennemäärät eivät oletettavasti tule lisääntymään tulevaisuudessa, sillä alue on jo nykyisin loma-asumiskäytössä ja siellä on useita mökkiläisiä.

5.5 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Kaavan korttelialueiden rakentamistehokkuus on matala ja lisäksi korttelialueiden taustalle jää tilaa myös virkistyskäyttöön. Maa- ja metsätalousalueella sekä saarissa virkistäytyminen on tulevaisuudessakin mahdollista jokaisenoikeuksilla.

5.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Hankkeeseen on pyydetty mukaan kaava-alueen maanomistajia ja maanomistajille pidettiin huhtikuussa 2024 yleisötilaisuus, jossa keskusteltiin kaavoituksesta. Kaavamutoksen ulkopuolelle jääneille tiloille jää voimaan vanha ranta-asemakaava. Kaikilla maanomistajilla on kuitenkin ollut mahdollisuus lähteä mukaan kaavamutokseen, jossa rakennusoikeuksia nostetaan ja kaava määräyksineen päivitetään nykyaikaisemmaksi. Muutoksessa mukana oleville tonteille osoitetaan kaikille saman verran rakennusoikeutta. Rakennusoikeudet perustuvat kunnan rakennusjärjestykseen, yleiskaavaan sekä vastaaviin tuoreisiin ranta-asemakaavoihin lähiseudulla.

5.7 Sosiaaliset vaikutukset

Suunnittelualue on ollut jo pidemmän aikaa mökkiläisten käytössä loma-asuntoalueena. Varsinaisia muutoksia naapureille ei siis kaavamutoksesta koidu, paitsi mahdollisen yhden tai kahden siirrettävän rakennuspaikan osalta. Alueelle siirrettävä paikka/paikat sijoituvat tilojen 3-195 ja 3-83 väliselle alueelle, jossa ei tällä hetkellä ole voimassa kaavaa (kaava kumottu 1990). Vaikutukset naapureille pyritään minimoimaan jättämällä tonttien välille puustoinen suojavyöhyke.

5.8 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuuotos ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisen kustannuksista.

Kaavasta on tulevaisuudessa taloudellista turvaa maanomistajalle, joiden tonttien arvo nousee rakennusoikeuksien noston myötä.

RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Maanomistajat vastaavat omilla tiloillaan ranta-asemakaavan toteuttamisesta.

Kunta seuraa kaavan toteuttamista rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.

Lisätietoja:

Sysmän kunta:
maankäytön suunnittelija
Matti Nikupeteri
p. 044 713 4554
matti.nikupeteri@sysma.fi

Karttaako Oy:
kaavan laatija
DI Jarmo Mäkelä
jarmo.makela@karttaako.fi
p. 0400 220082

Karttaako Oy:
avustava suunnittelija
FM Susanna Mäkelä
susanna.makela@karttaako.fi