

Rapalan ranta-asemakaavan hyväksyminen

KAAVTMK 27.11.2024 § 43

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on käsitellä Rapalan tilaa yhtenä kaavallisena kokonaisuutena. Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa Rapalan tilan 781-413-1-143 Päijänteen ranta-alueelle Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukainen määrä rantarakennuspaikkoja pääasiassa loma-asumiseen. Lisäksi ranta-asemakaavalla pyritään siirtämään Rapalan kartanon maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön Rapalanlammen peltoaukealle Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavassa osoitetut viisi lomarakennuspaikkaa Päijänteen ranta-alueelle.

Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä 7,50 km ja suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 117 ha. Suunnittelualueelta on matkaa Sysmän kirkonkylälle n. 23 km Rapalantien ja Vääksyntien kautta sekä vesitse (Päijänne) n. 15 km.

Ranta-asemakaava sijoittuu kahden eri rantayleiskaavan alueille. Rapalan tilan Päijänteen rannoilla on voimassa Sysmän Päijänteen ranta-alueiden rantaosayleiskaavan muutos, joka tuli pääosin voimaan kunnanhallituksen päätöksellä 27.5.2013. Rapalanlammen ranta-alueet sisältyvät Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavaan, joka on saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 13.5.2009.

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu emätilaselvitys / rakennusoikeuslaskelma, luonto- ja maisemaselvitys, Rapalan kartanon kulttuuriympäristöselvitys sekä arkeologinen inventointi. Lisäksi alueelle mm yleiskaavojen laatimisvaiheessa on laadittu useita selvityksiä.

Ranta-asemakaavan toteutuessa Rapalan tilan 781-413-1-143 alueelle tulee yhteensä 35 omarantaista tonttia (RA, AO, AO/s), yksi maatilan talouskeskuksen alueen tontti (AM-1/s) sekä kolme erillistä maatilan talouskeskuksen käyttöön tarkoitettua saunan rakennusala (sa, sa-1). Rakennuspaikojen kokonaismääräksi tulee siten 37,5 Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisesti laskettuna.

Rantarakentamisen keskimääräiseksi mitoituksesi tulee kaavan toteutuessa 5,00 rakennusyksikköä / todellinen ranta-km ja 6,57 rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km.

Ranta-asemakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta vuonna 2007. Sysmän kunnanhallitus päätti kaavan vireilletulosta ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 13.10.2014. Kunnanhallitus hyväksyi kaavaluonnoksen 11.4.2022 ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 19.5.- 20.6.2022 ja siitä pyydettiin tarpeelliseksi katsotut lausunnot. Heinolan kaupunki on hyväksynyt pohjakartan tarkistetussa muodossaan 11.11.2024.

Ehdotus Rapalan ranta-asetmakaavaksi ja siihen liittyvä selostus liitteineen valmistuivat 18.11.2024 ja ovat liitteenä.

Seuraavat kaavaselostruksen liitteet ovat Sysmän kunnan internesiivuilla:

1. Luonto- ja maisemaselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi Oy / Petri Parkko 29.1.2022)
2. Emätilaselvitys / rakennusoikeuslaskelma (Ympäristönsuunnittelu Oy 20.9.2021)
3. Rapalan kartanon kulttuuriympäristöselvitys (Heilu Oy, Kristian Tuomainen, 25.1.2024)
4. Arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy, Janne Soisalo, 2023)
5. Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin
6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Valmistelija	Nimi: Matti Nikupeteri Tehtävänimike: Maankäytön suunnittelija Puh: 044 713 4554 Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi
Päätösehdotus	Kaavoitustoimikunta hyväksyy osaltaan Rapalan ranta-asetmakaavaan koskevan kaavoittajan vastineen sekä 18.11.2024 laaditun ehdotuksen Rapalan ranta-asetmakaavaksi ja siihen liittyvän selostuksen. Kaavoitustoimikunta esittää edelleen kunnanhallitukselle kaavaehdotuksen ja sen liitteiden hyväksymistä sekä asettamista nähtäville sekä pyydettyäksi niistä tarpeelliseksi katsottavat lausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.

KH 09.12.2024 § 280

Ranta-asetmakaavan tavoitteena on osoittaa Rapalan tilan Päijänteen ranta-alueelle osayleiskaavojen suunnittelu- ja mitoituserusteiden mukainen määrä rantarakennuspaikkoja pääasiassa loma-asumiseen. Kaavassa huomioidaan Rapalan kartanon maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja alueen luontoarvot.

Ehdotus Rapalan ranta-asetmakaavaksi ja sitä koskeva selostus liitteineen valmistuivat 18.11.2024.

Ranta-asetmakaavan toteutuessa Rapalan tilan alueelle tulee yhteensä 35 omarantaista tonttia, yksi maatilan talouskeskuksen alueen tontti sekä kolme erillistä maatilan talouskeskuksen käyttöön tarkoitettua saunan rakennusala.

Kaavaselostruksta on täydennetty kaavoitustoimikunnan käsittelyn jälkeen. Luonto- ja maisemavaikutusten arviointia (kohta 5.7.2.) on täydennetty, lisätty kohta 5.7.5 Maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta sekä lisätty sivulle 53 kohta ”Muuta RA-, AO- ja AM-1 – tonttien toteuttamisessa huomioitavaa”.

Valmistelija	Nimi: Matti Nikupeteri Tehtävänimike: Maankäytön suunnittelija Puh: 044 713 4554 Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy Rapalan ranta-asetmakaavaa koskevan kaavoittajan vastineen sekä 18.11.2024 laaditun ehdotuksen Rapalan ranta-asetmakaavaksi ja siihen liittyvän selostuksen liitteineen. Samalla kunnanhallitus päättää kaavaehdotuksen asettamista nähtäville sekä pyytää asiakirjoista tarpeelliseksi katsottavat lausunnot.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti ehdotuksen.

KAAVTMK 07.05.2025 § 14

Kaavaehdotuksesta saatu palaute

Ranta-asetmakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävänä 12.12.2024 – 14.1.2025. Nähtävänäolon aikana ranta-asetmakaavan muutosehdotuksesta annettiin neljä lausuntoa ja kahdeksan muistutusta. Lausunnon antoivat Sysmän vapaa-ajan asukkaat ry, Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Päijät-Hämeen ympäristöterveys ja Lahden museot/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo.

Lausunnoissa keskeisimpiä esille nostettuja asioita:

- Päijät-Hämeen ympäristöterveydellä ei ollut lausuttavaa.
- Sysmän vapaa-ajan asukkaat ry toteaa launnossaan, että Rapalan alueen kaavaehdotus lisää alueen elinvoimaisuutta ja yhdistyksen tietojen mukaan alueen vapaa-ajan asukkaat näkevät kaavan luomat mahdollisuudet myönteisenä kehityksenä.
- Kaavaprosessin aikana viranomaisten lausunnoissa on nostettu esiin kartanon alueelle johtavan yleisen tien mahdollinen lakkauttaminen ja muuttaminen yksityistieksi. Kaavahanke ja sen sisältämät suunnitelmat tukevat nähdäksemme tien ylläpitoa yleisenä paikallistienä.
- Lahden museot/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo on todennut seuraavaa:
- Arkeologinen kulttuuriperintö:
- Museo katsoo suunnittelualueen muinaisjäännöstietojen olevan ajan tasalla.
- Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema:

- Rapalan kartano, kulttuuriympäristöselvitys (25.1.2024; Heilu Oy) selvityksessä ei ole huomioitu rannoilla sijaitsevia uusia korttelialueita 4-10.
- Kartanopihan itä- ja länsipuolille on kaavaehdotuksessa osoitettu laajat rakennusalat uudelle rakentamiselle ja vanhan rakennuskannan säilymistä ei kaavahedotuksessa ole erikseen huomioitu. Perustelut edellä mainittujen rakennusten huomiotta jättämiselle puuttuvat myös kaavaslostuksesta.
- Kaavaslostuksesta ei käy ilmi, miksi oleva kartanon piha-alueella sijaitseva kellari tai edelleen käytössä oleva navetta ovat jääneet ilman suojelumerkintää. Kaavaehdotusta tulisi edellä lueteltujen rakennusten osalta tarkistaa.
- Mary 2024 -inventoinnin mukaan kartanoalueella on suuri maisemallinen merkitys kulttuurivaikutteisen luonnonmaisemana. Kaavan mahdollistama merkittävä rakennusoikeus tulee väistämättä vaikuttamaan alueen maisemakuvaan ja -arvoihin erityisesti tiheään kaavoitetun Ruokoniemen osalta. Vaikutusten arviointia tulee tältä osin tarkentaa.
- Museon näkemyksen mukaan kaava-alueelle suunniteltu rakentaminen voi aiheuttaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan häviämisen ja muuttaa alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja peruuttamattomasti. Kartanoalueen kulttuurihistoriallinen todistusvoimaisuus ja informatiivisuus ohenee.
- Hämeen ELY-keskus toteaa lausunnossaan seuraavaa:
- Luonto:
- Liito-oravan esiintymisalueilla (luo-1) sijaitsee myös ohjeellisia ajoyhteyksiä, ja ELY-keskus suosittelee edelleen, että kaavan yleismääräyksissä huomioidaan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat niin että, mikäli kulkuyhteydet poikkeavat luo-1-alueilla kaavassa osoitetuista sijainneista, tulee tarkistaa, ettei kulkuyhteydellä sijaitse lisääntymis- ja levähdyspaikkaa lähipuineen.
- Liikenne:
- Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueen tekemän selvityksen (2024) mukaan kaava-alueella sijaitseva Rapalantien maantiejakso on osa laajempaa maantietä 15034 koskevaa kokonaisuutta, jossa hallinnollista luokitusta tullaan tarkastelemaan lain liikennejärjestelmästä ja maanteistä 95 a §:n mukaisesti. Kaava-alueella sijaitsevan maantiesuuden hallinnollinen luokka ei muutu kaavan saadessa lainvoiman ja hallinnollista luokkaa koskevat toimenpiteet tullaan käsittelemään yhtenä laajana kokonaisuutena.
- Kulttuuriympäristö:

- Rakennetun ympäristön suojelumerkintöjen ja -määräysten tulisi olla yksiselitteisiä sekä riittävän tarkkoja vastaamaan asemakaavalle asetettuja MRL 54§ mukaisia sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön vaalimisen osalta. Rakentamista tulee ohjata siten, että alueen arvot voidaan riittävällä tavalla turvata.
- Vaikutuksia kartanon alueelle on kuvattu vain osittain. Vaikutusten arviointia maisemaan ja kartanon alueeseen kokonaisuutena tulee laajentaa.
- Vaikutusten arvioinnissa tulisi huomioida myös yleiskaavaa varten laaditussa selvityksessä esiin tuotu Ruokoniemi luonnontilaisena kokonaisuutena. Erityisesti pienten niemenkärkien osoittaminen rakentamiselle vaikuttaa maisemaan erityisen voimakkaasti Ruokoniemen alueella, jolloin kyseiset rakennuspaikat tulee jättää rakentamisesta vapaiksi.
- Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että ilmastovaikutukset ovat yksi MRA:n mukaisista arvioitavista kaavan vaikutuksista. Kaavojen ilmastovaikutusten laadullisessa arvioinnissa ja tunnistamisessa voidaan hyödyttää esimerkiksi KILVA-työkalua (<https://www.ymparisto.fi/KILVA>). Työkalulla tehty arviointi on hyvä sisällyttää kaava-aineistoon kokonaisuudessaan liitteeksi.
- Muistutuksissa esille nousseita asioita:
- Useammassa muistutuksessa nostetaan esille kaava-alueella sijaitseva yleinen tie ja huoli yleisen tien mahdollisesta lakkauttamisesta.
- Muistutuksissa todetaan lisäksi liito-oravien elinympäristöt, liikenteelliset kysymykset ja rakennuspaikkojen sijoittelu.

Ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on asian liitteenä.

Ranta-asemakaavan muutosehdotus

Ranta-asemakaavan muutosehdotukseen on tehty julkisen nähtävänäolon jälkeen seuraavat muutokset:

Täydennettiin/täsmennettiin AM-1/s-, AO/s- ja LV-2/s- alueiden rakennusten säilymisen turvaavia kaavamerkintöjä (sr, sr-1).

Lisättiin rakennusten säilymisen turvaava sr-1- kaavamerkintä (Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kulttuurimaiseman kannalta arvokas rakennus).

Rapalan kartanon navetalle, riihelle, uimahuoneelle, metsänvartijan asunnolle ja entisille torpille. Kaavalla määrätään, että sr-1-merkinnällä osoitettua rakennusta ei saa purkaa. Ja että rakennuksen julkisivuun ja vesikattoon tehtävät korjaustyöt ja muutokset tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteet huomioiden.

Korjaus ja -muutostöistä on pyydetty alueellisen vastuumuseon (Lahden museot) lausunto. Lisäksi kartanon puistoalueella sijaitsevalle maakellarille lisättiin sr- kaavamerkintä.

Ruokoniemen länsiosan niemekkeeseen osoitettu korttelin 7 loma-asuntotontti siirrettiin korttelin 5 eteläosaan/eteläpuolelle (korttelin 5 tontiksi 5), missä ei ole huomioitavia luonto-, tai maisema-arvoja. Ruokoniemen länsiosan niemeke osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi ja niemekkeen rantavyöhyke osoitetaan luonnonmukaisena säilytettäväksi alueen osaksi, jolla mm. puusto tulee säilyttää.

Ruokoniemen korttelin 6 tontin 4 rajausta täsmennettiin siten, että liito-oravan elinympäristön alue (luo-1) jää tonttialueen ulkopuolelle.

Lisättiin luonnonmukaisena säilytettävän alueen osan kaavamerkintöjä maisemallisesti tärkeille rannanosille.

Kaavan yleismääräyksiin lisättiin vielä toteutumattomien ohjeellisten ajoyhteyksien toteutusta luo-1- alueilla ohjaava kaavamääräys.

Rapalantien maantiealue rajattiin pois kaava-alueesta (kaava-alueen ulkopuolelle).

Ranta-asetmakaavaan tehdyt muutokset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä ja ranta-asetmakaavan toteutusta tarkentavia. Muutokset eivät edellytä ranta-asetmakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

Liitteet:

- Rapalan ranta-asetmakaavakartta kaavaehdotus 22.4.2025
- Rapalan ranta-asetmakaava kaavaselostus kaavaehdotus 22.4.2025
- rapalan ranta-asetmakaavan kaavaselostuksen liitteet 1-9 kaavaehdotus 22.4.2025

Valmistelija

Nimi: Jani Viisanen
Tehtävänimike: Maankäytön suunnittelija
Puh: 044 713 4554
Email: jani.viisanen@sysma.fi

Päätösehdotus

Kaavoitustoimikunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että ranta-asetmakaavan muutosehdotus hyväksytään 22.4.2025 tarkistetussa muodossa.

Päätös

Kaavoitustoimikunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Kaavoitustoimikunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että ranta-asetmakaavan muutosehdotus hyväksytään 22.4.2025 tarkistetussa muodossa.

KH 19.05.2025
24/10.02.03/2022

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus ehdottaa kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy Rapalan ranta-asemakaavaehdotuksen 22.4.2025 tarkistetussa muodossa.

Päätös