

SYSMÄN KUNTA**Pietilänvuoren ranta-asemakaavan muutos**
(kaavaluonnos 18.11.2024)**Kaavanlaatijan vastine palautteesta 27.5.2025**

Sysmän kunnanhallitus hyväksyi 18.11.2024 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen ja kaavaluonnoksen kokouksessaan 9.12.2024. Ranta-asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin nähtäville MRL 62 § ja MRA 30§ mukaisesti 12.12.2024 – 14.1.2025. Kaavaluonnoksesta jätettiin kuulemisaikana 5 lausuntoa ja 9 huomautusta. Lausuntojen ja huomautusten sisältö on esitetty *kursivoituna* seuraavassa lyhyesti (ks. tarkemmin palautteen sisältö alkuperäisistä lausunnoista ja huomautuksista). Kaavanlaatijan vastineet palautteeseen ovat tiivistelmien jälkeen.

1. Lahden museoiden / Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunto 16.1.2025**Arkeologinen kulttuuriperintö**

Kaava-alue oli osa Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventoinnin tutkimusaluetta vuonna 2012 (E. Sorvali 2012: Sysmä, Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi). Tässä inventoinnissa Pietilänvuoren ranta-asemakaavan muutosaluetta ei tutkittu. Suunnitelma-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia muinaisjäännöksiä, mutta samoilta korkeuksilta Päijänteen rannoilta tunnetaan esihistoriallisia ja historiallisen ajan kohteita. Suunnittelualueen lähistöllä sijaitsee mm. historiallisen ajan tervahauta (Kyöstilä, mj. rek. 1000007066). Museoverkon vinovalovarjosteessa on alueen lounaisosassa havaittavissa rinkulamainen kuoppa, joka sopisi piirteidensä perusteella historiallisen ajan tervahaudaksi tai hiilimiiluksi - havainto olisi syytä tarkistaa. Edellä esitetyn perusteella museo edellyttää ranta-asemakaavan muutosalueen tarkastusta/inventointia ja mahdollisten suojeltavien kohteiden huomioimista hankkeessa muinaismuistolain (295/1963) edellyttämällä tavalla. Koska kyse on lyhyehköstä/nopeasta tarkastuksesta, museo voi pyynnöstä suorittaa sen virkatyönään keväällä 2025.

Vastine: Museolta pyydettiin arkeologinen tarkastus/inventointi alueelle keväällä 2025, ks. selostusosan liite 3. Sen tulokset otetaan huomioon kaavamääräyksissä (kiviaidan säilyttäminen Pietilän talouskeskuksen pihapiirissä).

Kaavaselostuksen luonnoksen kohdasta 2.142 Muinaisjäännökset, Olemassa olevat arkeologiset selvitykset (sivu 18) on syytä ottaa pois kohdat Museoviraston muinaisjäännösrekisteri ja Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset / Päijät-Hämeen liitto 2008. Kumpikaan niistä ei ole selvitys eikä muinaisjäännöstietojen tarkistaminen ko. aineistosta vastaa varsinaista muinaisjäännöselvitystä. Sama huomio koskee Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohtaa Olemassa olevat selvitykset, Arkeologiset selvitykset (sivu 8). Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole kaavaluonnoksesta muuta huomautettavaa.

Vastine: Korjataan nämä kaava-asiakirjoihin.

Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema

Pietilän tilakeskuksen kaavamääräystä halutaan muuttaa mahdollistamaan nykyinen loma-asuminen, ja myös vakituinen asuminen tulevaisuudessa. Rakennuspaikan rakennusoikeutta

nostettaisiin kaavamuutoksella 1000 k-m²:iin. Käytännössä näin suuri rakennusoikeuden nosto aiheuttaisi perinnetilan rakennuskannan osittaisen häviämisen ja samalla alueen maisemallisen ilmeen muuttumisen. Museon näkemyksen mukaan tilakeskuksen rakennushistorialliset arvot tulee tarkemmin selvittää inventoimalla, ja saadun tiedon perusteella arvioida ranta-asemakaavan muutoksen vaikutuksia rakennuskantaan ja maisemaan. Tämän jälkeen pystytään tarkemmin määrittelemään alueeseen ja rakennuskantaan kohdistuvat suojelumerkinnot.

Vastine: Ilmeisesti rakennusoikeuden nostaminen on tulkittu lausunnossa siten, että paikalle suunniteltaisiin yli 700 m² verran uutta rakentamista? Esitetyssä kaavaratkaisussa on kuitenkin huomioitu jo nykyiset vanhat piharakennukset ja niiden ns. kylmät neliöt. Alueella on jo nykyisin rakennuskantaa huomattava määrä (laskentatavasta riippuen noin 700-800 neliötä) ja tämä on otettu huomioon kaavan uudessa rakennusoikeudessa. Vanhojen ulkorakennusten säilyttäminen tilalla, joka ei ole merkitty maatilaksi, edellyttää huomattavaa rakennusoikeuden nostoa. Merkittävää uudisrakentamista tilalle ei kuitenkaan ole suunniteltu.

Päärakennuksessa on tehty runsaasti alkuperäistä ilmettä muuttavia laajennustöitä vuosikymmenten varrella, joten sitä ei ole tarpeen esittää varsinaisena suojelukohteena. Osin huonokuntoinen talousrakennusten kanta ei myöskään tarvitse varsinaisia suojelumerkintöjä, ks. selostusosan kuvat. Maanomistajan tavoitteena on kuitenkin säilyttää rakennuskantaa mahdollisimman paljon ja vaalia aluetta ns. perinnetilana. Näin ollen jo esitetty kaavamääräys riittää turvaamaan alueen paikalliset arvot myös jatkossa.

2. Päijät-Hämeen liiton lausunto 17.1.2025

Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa Pietilänvuoren ranta-asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Päijät-Hämeen ympäristöterveyden lausunto 17.1.2025

Kaavaselostuksessa ja kaavakartan yleisissä kaavamääräyksissä on otettu huomioon elinympäristön terveellisyteen ja turvallisuuteen vaikuttavat keskeiset tekijät, joten terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavahankkeen luonnosvaiheen asiakirjoista.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Hämeen ELY-keskuksen lausunto 20.1.2025

Mitoitus

Kaavaselostuksessa ei ole tuotu esille, millä perusteella mainitut kaksi rakennuspaikkaa on osoittamatta. Selostuksen mukaan lääninhallitus poisti kaksi rakennuspaikkaa, mutta nämä poistetut rakennuspaikat eivät kuitenkaan koskeneet ranta-asemakaavan aluetta. Lääninhallituksen päätöstä on syytä avata paremmin ehdotusvaiheessa ja selkeästi esittää kaavan mitoitusperusteet. Jatkosuunnittelussa tulee selvittää ja arvioida uuden rakennuspaikan vaikutuksia naapurustolle sekä naapurisaaren asunnoille. Uusi rakennuspaikka Kuuperinsaaressa tulisi vastapäätä Kinnarinsaaressa olevan jo rakennetun kiinteistön kanssa noin 230m etäisyydelle. Sijoittamisen vaikutuksia tulee arvioida ja pyrkiä löytämään vaikutuksiltaan vähäisin sijainti.

Vastine: Avataan lääninhallituksen päätöstä ja mitoituspäätöksiä tarkemmin vielä ehdotusvaiheen selostuksessa. Vaikutukset naapureille ja niiden minimointi on huomioitu mm. rakennusalan sijoittelussa. Kyseisen tontin rakennusoikeutta lasketaan ehdotusvaiheessa. Ks. myös vastine huomautukseen kohdassa 1.

Luonto

Laadittu luontoselvitys sekä valokuvat antavat kattavan kuvan alueen luonnonympäristöstä, ja muodostavat hyvän lähtökohdan suunnittelutyölle. Tunnistettujen suojelu- ja monimuotoisuusarvot on huomioitu osoittamalla ne MY-aluevarauksilla ja luo-merkinnöillä. ELY-keskus esittää, että MY- ja luo-merkintöjen määräästä tarkennetaan ohjaavammiksi niin, että todetut luonnonarvot tulee säilyttää. ELY-keskus esittää harkittavaksi velvoitetta hakea maisematyölupaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkailla alueilla.

Vastine: Tarkennetaan kaavamääräyksiä lausunnon mukaisesti. Maanomistajat ovat hyvin tietoisia luonnonarvoista ja sitoutuneet niitä noudattamaan, joten maisematyölupa ei ole tarpeen.

Lopuksi

Pietilän perinnetilan alueen rakennusoikeuden kasvattaminen esitetyn suuruiseksi on merkittävä. ELY-keskus esittää Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon tavoin tilakeskuksen rakennushistoriallisten arvojen selvittämistä vaikutusten arvioinnin tueksi ja mahdollisten suojelumerkintöjen määrittämiseksi.

Vastine: Ks. vastine museon lausuntoon, kohta 1.

5. Ympäristönsuojelutarkastajan lausunto 21.1.2025

Ympäristönsuojelutarkastaja katsoo, että kaavaluonnoksessa on otettu luontoselvityksen perusteella nimetyt arvokkaat luontokohteet riittävästi huomioon ja ympäristöolosuhteita on selvitetty riittävästi, eikä ympäristönsuojelutarkastajalla ole muilta osin kaavaluonnoksesta lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kaavaluonnoksesta saatiin 9 huomautusta. Näistä 8 huomautuksen sisältö oli täysin sama, joten niihin on laadittu myös yhteinen vastine.

1. Huomautukset 12.1.2025 ja 13.1.2025 (yhteensä 8 kpl)

1. Kuuperin saaren rakennuspaikkojen lukumäärä tulee säilyttää voimassa olevan ranta- asemakaavan mukaisena

OAS-dokumentissa esitetään, että nykyisessä kaavassa on osoittamatta kaksi mitoituspäätösten mukaista rakennuspaikkaa, yksi Pietilän tilalla ja yksi Saariston tilalla. Dokumentissa todetaan, että lääninhallitus on aikanaan poistanut kyseiset rakennuspaikat kaavasta naapureiden valituksen vuoksi. Lääninhallituksen päätös koski nimenomaisesti Pietilän tilan yhteydessä olevia rakennuspaikkoja (RA3 ja RA4). Sen sijaan Kuuperinsaareen hyväksyttiin kunnanvaltuuston toimesta seitsemän (7) rakennuspaikkaa, ja päätös oli aikanaan perusteltu saaren koon ja maankäytön näkökulmasta. Kuuperinsaareen hyväksytty rakennuspaikkojen määrä tulee nähdä jo

aiemmin ratkaistuna ja sopivana. Näin ollen suunnitelmassa esitetty rakennuspaikan lisääminen Saariston tilaan, Kuuperinsaareen ei ole perusteltua.

Nyt esitetty suunnitelma on Kuuperinsaaren voimassa olevan ranta-asemakaava-alueen muille kiinteistönomistajille kiinteistön arvoa alentava. Ranta-asemakaavan periaatteena on ohjata sitovasti, pysyvästi ja yksityiskohtaisesti alueen rakentamista. Ehdotus on voimakkaasti vastoin nykyistä kaavaa, jossa nyt rakennuspaikaksi ehdotettu alue Kuuperinsaarella on kaavamerkitty M/s -alueeksi eli maa- ja metsätalousalueeksi, jolle ei saa rakentaa, ei tehdä avohakkuuta, eikä voimakkaita harvennushakkuuta.

Vastine: Lääninhallituksen päätös ja mitoitusperusteet on avattu kaavaselostuksessa, näiltä osin tarkennetaan perusteluja vielä ehdotusvaiheessa. Olennaista on se, että esitetylle rakennuspaikan siirrolle on olemassa hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Tämä on toistettu lukuisissa eri oikeusasteiden päätöksissä. Ranta-asemakaavan laatiminen aikoinaan ei tarkoita sitä, ettei sitä olisi mahdollista muuttaa tulevaisuudessa tilanteen ja maanomistajien tavoitteiden muuttuessa. Maanomistajat vastaavat kaavamuutoksesta omistamillaan tiloilla (AKL 74§). Mitä rakennusoikeuden määrään tulee, tarkistetaan vielä tilanne, jotta se vastaisi muita alueen rakennuspaikkoja ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuisi kaavassa. Palautteen perusteella kyseisen tontin rakennusoikeutta toisella rakennusosalalla lasketaan 180 -> 150 k-m².

Rakennuspaikan osoittaminen Kuuperinsaaren rakennetun ympäristön väliin ei aiheuta naapureille huomattavaa haittaa, vaikka naapurikiinteistöjen arvon voisi väittää alentuvan. Maanomistaja ei voi perustellusti odottaa naapuritilojen pysyvän rakentamattomana, sillä kaavoitus on jatkuvaa toimintaa eikä pysyvää. Tämäkin periaate on toistettu useissa eri oikeusasteiden päätöksissä.

2. Kaavaluonnoksen esitetty arvio rakennettavuudesta

Kaavaluonnoksessa esitetään, että uusi rakennuspaikka Kuuperinsaareen olisi rakennettavuudeltaan parempi vaihtoehto kuin Sorkkasaareen sijoittuva rakennuspaikka. Kaavaluonnoksessa esitetty Kuuperinsaaren tontti on muodoltaan ja korkeuseroiltaan vaikeasti toteutettavissa rakennusalueeksi. Käytännössä rannan suoja-alue huomioiden muu (muut) kuin saunarakennus edellyttää sijoittamista hyvin pienelle alueelle kolmiomaisen tontin leveimmälle, naapureita lähimmälle alueelle.

Vastine: Alueelle on tehty maastokäynti jo suunnittelun alkuvaiheessa. Mahdollinen tontin paikka on todettu rakennettavuudeltaan ja esimerkiksi ilmansuunnaltaan erinomaiseksi. Rakennusalan sijoittelussa on huomioitu maisemavaikutukset, etäisyys rantaan sekä vaikutukset naapureille. Kyseinen paikka sijaitsee myös valmiin tieyhteyden varrella (ekologisuus).

3. Kaavaluonnoksessa esitetyn rakennuspaikan sijainti

Kuuperinsaaren alueella Kuuperinsaaren rantakallio täyttää metsälain (10 §) erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit. Myös kaavaluonnoksen liitteessä 2 (luontoselvitys) esitetään, että Kuuperinsaaren rantakallio tulee merkitä suojelukohteeksi (luo). Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alue on siis hyvin perustellusti merkitty M/s -alueeksi, jolle ei saa rakentaa. Kaavaluonnoksessa rakennuspaikka on kuitenkin esitetty juuri tämän rantakallion välittömään yhteyteen.

Vastine: Kallioalue on huomioitu MY-alueen kaavamääräyksessä. Varsinaiselle kallioalueelle ei kohdistu muutoksia tai rakentamista, vaikka se sijaitseekin lähellä luonnoksessa esitettyä rakennuspaikkaa. Kaavamuutos perustuu laajoihin luonto- ja maisemaselvityksiin, joita on täydennetty kaavoituksen aikana useasti. ELY-keskus on todennut omassa lausunnossaan

selvitykset riittäviksi. Kaikki luontoselvityksen suositukset on otettu huomioon kaavaratkaisussa joko rakennuspaikkojen sijoittelussa ja/tai erillisillä kaavamerkinnöillä.

Yhteenveto

- 1. Kuuperinsaaren rakennuspaikkojen määrää ei tule lisätä, sillä kunnanvaltuusto on jo aiemmin ranta-asemakaavan hyväksyessään tehnyt kaavoituksellisen kokonaisarvion ja siinä rajannut montako rantaan rakennettavaa rakennuspaikkaa Kuuperinsaaren kapeaan, kallioiseen ja korkeuseroiltaan vaihtelevaan Päijänteen saareen on enintään sijoitettavissa. Kaikki seitsemän silloin määriteltäviä rakennuspaikkaa ovat jo olemassa.*
- 2. Lääninhallituksen aikanaan poistamat kaksi rakennuspaikkaa ovat sijainneet Pietilän tilalla. Tämän päätöksen jälkeen, mitään olennaista muutosta, joka vaikuttaisi Kuuperinsaaren rakennuspaikkojen määrään, ei ole olemassa, joten rakennuspaikan osoittaminen kokonaan toiselle tilalle ei ole millään tavalla perusteltavissa.*
- 3. Yhdenvertaisuusperiaate tulee varmistaa kaikille yksityisen rantakaavan osakkaille. Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen vain osalle osakkaista ei ole hyväksyttävää.*
- 4. Ehdotus on voimakkaasti vastoin nykyistä kaavaa, jossa nyt rakennuspaikaksi ehdotettu alue Kuuperinsaarella on kaavamerkitty M/s -alueeksi eli maa- ja metsätalousalueeksi, jolle ei saa rakentaa, ei tehdä avohakkuita, eikä voimakkaita harvennushakkuita. En näe myöskään mitään perusteita muuttaa Kuuperinsaaren M/s – merkittyjä alueita kokonaisuudessaan M-alueiksi, kuten luonnoksessa on nyt esitetty.*
- 5. Mikäli Kuuperinsaareen tullaan tekemään sellainen ranta-asemakaavan muutos, jossa saarelle osoitetaan kokonaan uusi rakennuspaikka, tulen valittamaan päätöksestä.*

Kunnan tulee ottaa nämä huomautukset huomioon kaavoituksen jatkovalmistelussa ja näin varmistaa, että kaavassa toteutuu kiinteistönomistajien yhdenvertainen kohtelu, ympäristö ja luonnonolosuhteet huomioiden.

Vastine: Kaavan mitoitus perustuu maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Tavoitteena on osoittaa aikoinaan kaavasta poistetut kaksi rakennuspaikkaa Pietilän ja siitä lohkotun Saariston tiloille. Ranta-asemakaavassa osoitettiin aikoinaan 26 vapaa-ajan rakennuspaikkaa ja niille valtuusto hyväksyi vastaavasti tontit. Lääninhallitus poisti naapurien valituksen vuoksi kyseiset kaksi rakennuspaikkaa ja vahvisti kaavan muilta osin. Valitus, jonka lääninhallitus hyväksyi ei kuitenkaan kohdistunut ranta-asemakaavan alueeseen tai rakennusoikeuksien määrään.

Lukuisissa oikeustapauksissa on todettu, että kunnalla on alueidenkäyttölain perusteella laaja liikkumavara päättää rantarakentamisen mitoituksestaan kunhan 73§:n sisältövaatimukset täyttyivät. Kaava-alueelle jää edelleen runsaasti rakentamatonta rantaviivaa (esimerkiksi täysin rakentamaton Sorkkasaari sekä rakentamattomat rannan osuudet Pietilänlahdella ja Varpuslahdella). Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet on myös otettu huomioon lainsäädännön mukaisesti.

Valitusmahdollisuus osallisille on olennainen osa kaavoitusprosessia ja se on otettu huomioon kaavamutoksen lainmukaisuutta arvioitaessa.

2. Huomautus 15.1.2025

Mökkimme on Pietilänlahden vastarannalla. Keskustelimme asiasta myös naapurien kanssa, ja mielestämme luonnos näyttää hyvältä. Erityisesti se, että vastapäätäimme kummitelleet kaksi ylivedettyä tonttia ovat nyt hävinneet kuvasta, toivottavasti lopullisesti. Lahden luonto kiittää!

Luonnos sai ajattelemaan myös Mustasniemen aluetta. Onko mahdollisesti myös sitä koskevia suunnitelmia olemassa? Kiinnostaisi tietää niistäkin.

Vastine: Kunnasta on vastattu, että Mustasniemen alueella on voimassa maanomistajan laatima ranta-asemakaava. Eli sen muuttaminen on pääasiassa maanomistajan asia. Kaava on aika vanha ja sen tonttikohtainen rakennusoikeus on huomattavasti alempi nykyisiin kaavoihin verrattuina. Kunnalla on tarkoitus käynnistää tänä vuonna Päijänteen yleiskaavan päivittäminen ja selvitetään siinä yhteydessä vanhojen ranta-asemakaavojen korvaamista yleiskaavalla. Muilta osin merkitään tiedoksi.

Edellä mainittujen korjausten lisäksi kaava-aineistossa otetaan huomioon lainsäädännössä tapahtuneet muutokset viime vuodenvaihteessa (MRL -> AKL, uusi rakentamislaki).