



Finnish
Consulting
Group

Meijerin alueen asemakaava- muutos

KAAVASELOSTUS, EHDOTUSVAIHE

Sysmän kunta

15.1.2026

P43940

Sisällys

Meijerin alueen asemakaavamuutos	5
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1 Tunnistetiedot	5
1.2 Kaava-alueen sijainti	6
1.3 Kaavan tarkoitus	6
2 TIIVISTELMÄ	7
2.1 Asemakaavan keskeinen sisältö	7
2.2 Asemakaavan toteuttaminen	7
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.2 Luonnonympäristö	8
3.2.1 EU:n luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen IV(a) lajien esiintymispotentiaali	9
3.2.2 EU:n lintudirektiivin liitteen I lajien esiintymispotentiaali	11
3.2.3 Muut Lajit	11
3.3 Rakennettu ympäristö	11
3.4 Liikenne ja kunnallistekniikka	22
3.5 Melu	23
3.6 Maanomistus	25
3.7 Pohjakartta	25
3.8 Maaperä	25
3.9 Alueen tontinkäyttösuunnitelma	28
3.10 Suunnittelutilanne	28
3.10.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	28
3.10.2 Maakuntakaava	29
3.10.3 Yleiskaava	32
3.10.4 Asemakaava	34
3.10.5 Kunnan rakennusjärjestys	36

3.10.6	Selvitykset.....	36
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	37
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	37
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	37
4.3	Valmisteluvaihe	37
4.4	Ehdotusvaihe	38
4.5	Kaavaehdotus hyväksymiskäsittelyyn	39
4.6	Osallistuminen ja yhteistyö	39
4.6.1	Osalliset	39
4.6.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	39
4.6.3	Viranomaisyhteistyö.....	40
4.7	Asemakaavan tavoitteet.....	40
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	40
5.1	Mitoitus.....	41
5.2	Aluevaraukset	42
5.2.1	Korttelialueet.....	42
5.2.2	Muut alueet.....	42
5.2.3	Muut alueet.....	43
5.2.4	Muut merkinnät ja määräykset.....	44
5.2.5	Yleismääräykset.....	45
5.3	Ympäristön laatua koskevat määräykset.....	45
5.4	Ympäristön häiriötekijät	46
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	46
6.1.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	46
6.1.2	Vaikutukset liikenteeseen	47
6.1.3	Meluvaikutukset.....	48
6.1.4	Vaikutukset ilmastoon.....	48
6.1.5	Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan	50
6.1.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	54
6.1.7	Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset.....	55

7	ASEMAKAAVAN SUHDE YLEISKAAVAN TAVOITTEISIIN	56
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	57

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 15.1.2026
2. Maastokatselmus raportti, 2025
3. Maaperätutkimus, 2025
4. Havainnekuvat, 2024
5. Rakennushistoriaselvitys, 2024
6. Rakennushistoriaselvitys, 2025
7. Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista, KILVA
8. Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet

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

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

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

Meijerin alueen asemakaavamuutos

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Meijerin alueen asemakaavamuutos
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 44 sekä vesi- ja maantie-alueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelista 44 sekä vesi- ja katualueet.
Kaavan laatija:	Sysmän kunta, kaavoitus, FCG Rakennettu Ympäristö Oy, Susanna Paananen, Ins. YAMK, YKS 585
Vireilletulo:	13.11.2023
OAS:	30.11.2023 - 8.1.2024.
Kaavaluonnos:	28.11.-31.12.2024 (KH 11.11.2024 § 246)
Kaavaehdotus:	
Hyväksyminen:	
Lainvoimainen kaava:	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue 2,6 ha sijaitsee Sysmässä, kilometrin keskustasta kaakkoon, Sysmäntien varrella, Majutveden rannalla. Kaavatyö koskee korttelissa 44 sijaitsevaa kiinteistöä 781-415-1-610 ja 781-415-876-2 sekä siihen liittyvää vesi- ja maantiealuetta. Alueen sijainti ilmenee alla olevasta kuvasta.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti esitetty punaisella rajauksella (Taustakartta: MML).

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää aluetta monipuolisesti matkailutoimintaan.

Vanhaa meijeriä on uudistettu ja muokattu vuosien varrella lukuisia kertoja. Arvokasta vanhaa rakennuskantaa vaalitaan ulkoapäin edustavaksi, sisätilat uudistetaan uusiokäyttöön (ravintola, majoitus). Ranta-alueella selvitetään rantarakentamisen mahdollisuuksia maisema huomioon ottaen.

Kaavan tavoitteena on myös muuttaa maantie katualueeksi, suunnittelualueen kohdalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavamuutoksella on osoitettu matkailupalvelujen alue (RM). Päämaankäyttötarkoituksen lisäksi alueelle saa sijoittaa yksittäisiä asuntoja ja toiminnan kannalta tarpeellisia liiketiloja. Vesialue on merkitty vesialueeksi (W).

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu merkinnät teollisuusalue T-1, loma-asuntojen korttelialue RA ja vesialue W.

Kaava-alueen koko on noin 2,6 ha ja alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3350 k-m², mikä vastaa aluetehokkuutta 0.20. Alueen kerrosluku vaihtelee 1-IIu½ välillä.

Vanhan osuusmeijerin päärakennus sekä asuntola on osoitettu asemakaavassa suojeltavina rakennuksina (sr).

Maantie osoitetaan suunnittelualueella katualueena.

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan toteuttaminen on sidoksissa alueen kehittämistarpeisiin, taloudellisiin edellytyksiin sekä maanomistan hankepäätöksiin. Tämän vuoksi kaavan toteutuksen tarkkaa aikataulua ei voida ennakoida.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Sysmän keskustasta kaakkoon Sysmäntien varrella, Majutveden rannalla. Suunnittelualueen pinta-ala on 2,6 ha ja se sijoittuu kiinteistöille 781-415-1-610, 781-415-876-2, 781-415-4-0, 781-415-876-5 sekä 781-415-876-2 sekä maantie ja vesialueelle.

Ortoilmakuva alueesta ja suunnittelualueen raja-
us on esitetty seuraavassa kuvassa.



Kuva 2. Ortoilmakuva suunnittelualueesta, kiinteistörajat punaisella ja kaava-alueen rajaus keltaisella. (Ortoilmakuva ja kiinteistörajat: MML wmts 2026).

3.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on suoritettu maastokatselmointi biologin toimesta, 23.6.2025. Raportti on osa kaavaselostuksen oheisaineistoa.

Kaava-alue on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa rakennettua ympäristöä, jossa on pääasiassa hiekka- ja nurmikenttää sekä rakennuksia. Kaava-alueen rantavyöhyke on luonnonarvoiltaan merkittävin osa kaava-aluetta ja rantavesissä kasvaa tavanomaisia lajeja, kuten järviruokoa ja lummekasveja (Nymphaeaceae) sekä niukasti järvikaislaa. Lisäksi rannalla kasvaa valkoja puna-apilaa, punakoisoa sekä useita terijoensalavia, koivuja ja pienempiä pajuja.



Kuva 3 Kaava-alueen rantaa

Kaava-alueella Sysmäntien reunalla kasvaa tammi, joka on maisemallisesti arvokas. Muut suuret puut kasvavat pääasiassa ranta-alueella (koivut ja terijoensalavat). Osuusmeijerin entisen asuntolarakennuksen itäpuolella Sysmäntien varrella kasvaa lehmuksia.

3.2.1 EU:n luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen IV(a) lajien esiintymispotentiaali

Kaava-alue on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa rakennettua ympäristöä, joten luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista vain osa voisi potentiaalisesti esiintyä alueella. Seuraavaksi on käsitelty ne lajit, jotka voisivat mahdollisesti käyttää aluetta lisääntymis- ja levähdyspaikkana tai kulkuyhteytenä.

Viitasammakko

Viitasammakko on elinvoimainen (Hyvärinen ym. 2019) ja laji elää koko Suomessa Tunturi-Lappia lukuun ottamatta. Viitasammakon tyypillisimpiä elinympäristöjä ovat merenlahtien ja järvien rannat, räme- ja aapasuot sekä joskus myös soistuneet metsämaat. Viitasammakkoa uhkaa sopivien elinympäristöjen häviäminen. Matalat merenlahdet ja veden peittämät ranta-alueet, suot, umpeen kasvavat järvet ja tulvaherkät alueet ovat kaikki uhanalaisia luontotyyppejä. Haitallisia ympäristömuutoksia aiheuttavat maa- ja vesirakentaminen viitasammakoiden esiintymisalueilla, soiden ja lammikoiden ojitus, maaperän ja vesien happamoituminen sekä ympäristön kemikalisoituminen (Nieminen & Ahola 2017).

15.1.2026

PS

Kaava-alueelta ei tunnistettu viitasammakolle soveltuvia elinympäristöjä. Kaava-alueen rannat altistuvat voimakkaalle aallokelle, eikä rannoilla ollut suojaisia paikkoja. Kaava-aluetta lähimmät potentiaaliset viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikat tunnistettiin Huittilanjoen uomasta noin 200 metrin päästä kaava-alueesta kaakkoon ja etelä-kaakkoon. Huittilanjoen uomassa on havaittu viitasammakoiden soidinpaikka Suomen lajitietokeskuksen (06/2025) mukaan.

Sudenkorennot

Luontodirektiivin liitteen IV(a) sudenkorennot, kuten lumme- ja täplälampikorento, viihtyvät pääasiassa rehevillä pikkujärvillä ja lammilla (Nieminen & Ahola 2017). Täplälampikorento viihtyy myös rehevillä merenlahdilla.

Kaava-alueen rannoilta ei tunnistettu luontodirektiivin liitteen IV(a) sudenkorentojen elinympäristöjä tai tehty sudenkorentohavaintoja. Esimerkiksi alueella tavattavat täplä- ja lumme-lampikorennot suosivat rehevämpiä järvien lahtia, joita esiintyi esimerkiksi noin 200 metrin päässä kaava-alueesta Huittilanjoen uomassa. Myös Ohrasaaren länsirannalla (Ohrasaari sijaitsee kaava-alueesta noin 480 metriä lounaaseen) voi olla potentiaalinen sudenkorentojen elinympäristö.

Liito-orava

Liito-oravaa tavataan eri puolilla Keski- ja Etelä-Suomea. Laji elää mieluiten varttuneessa sekametsässä, jossa on kuusia, koivuja, leppiä ja erityisesti haapoja, jota liito-orava käyttää ravintoja ja pesäpuuna. Metsässä tulee olla liito-oravan pesimiseen soveltuvia kolopuita tai vanhoja oravanpesiä, mutta laji voi myös pesiä linnunpönttöön tai rakennukseen. Elinympäristön rakenne ja laatu vaikuttavat reviirin kokoon ja on tärkeää huomioida, että metsiköstä on puiden muodostama kulkuyhteys muihin metsäalueisiin (Nieminen & Ahola 2017). Liito-orava on vaarantunut (Hyvärinen ym. 2019) ja lajia uhkaa erityisesti metsien pirstaloituminen ja elinympäristöjen katoaminen.

Kaava-alueella ei havaittu liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä eikä lajista tehty havaintoja. Lajista ei myöskään ole kirjattu aiempia havaintoja (Suomen lajitietokeskus, 06/2025).

Lepakot

Kaikki Suomessa esiintyvät lepakot ovat luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen IV (a) lajeja. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat on suojeltu luonnonsuojelulain 78 §:n 2 momentin nojalla. Sen mukaan näiden paikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Alueellinen ELY-keskus voi kuitenkin myöntää poikkeuksen tästä sekä luontodirektiivin artiklassa 12 että luonnonsuojelulain 78.2 §:ssä mainitusta heikentämis- ja hävittämiskiellosta. Poikkeuksen

myöntämisen edellytyksistä on säädetty luontodirektiivin 16 artiklassa. Lepakkojen suojelua koskee myös vuonna 1999 ratifioitu EUROBATS-sopimus (SopS n:o 104/1999).

Suomessa esiintyy 13 lepakkolajia (Luonnontieteellinen keskusmuseo 2019), joista Suomessa tavataan yleisesti viittä lepakkolajia; pohjanlepakko, vesisiippa, viiksisiippa, isoviiksisiippa ja korvayökkö. Nämä viisi yleisintä lepakkolajia ovat kaikki luokiteltu Suomessa elinvoimaisiksi (LC) lajeiksi (Hyvärinen ym. 2019) eivätkä ne ole myöskään alueellisesti uhanalaisia (Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus 2021). Suomessa lepakoiden levinneisyys painottuu maan etelä- ja osin keskiosiin, joten kaava-alueella voi mahdollisesti esiintyä useita lepakkolajeja.

Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja voi olla esimerkiksi rakennusten ullakoilla, mikäli rakennuksessa on lepakon mentäviä kulkuaukkoja rakenteissa. Mahdollisia talvehtimispaikkoja ovat kohteet, joissa on lepakoiden talvehtimisen kannalta otolliset ja suhteellisen pysyvät olot, joita ovat muun muassa tasainen, hieman plusasteiden puolella pysyvä lämpötila ja suuri ilmankosteus (Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry 2023).

Kaava-alueella voi esiintyä erityisesti pohjanlepakkoa, joka on elinympäristövaatimuksiltaan joustava. Kaava-alueen vanha rakennuskanta voi myös tarjota lepakoille soveltuvia levähdyspaikkoja etenkin rakennusten ullakoiden osalta.

3.2.2 EU:n lintudirektiivin liitteen I lajien esiintymispotentiaali

Kaava-alueella ei havaittu EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja tai niiden potentiaalisia elinympäristöjä. Kaava-aluetta lähimmät potentiaaliset elinympäristöt sijoittuvat noin 200 metrin päähän kaava-alueesta kaakkoon Huittilanjokeen, jossa on rehevä vesialue ja tiheähköä ruovikkoa.

3.2.3 Muut Lajit

Alueella havaittiin useita haarapääskyjä (VU, Hyvärinen ym. 2019) ja naurulokkeja (VU, Hyvärinen ym. 2019). Haarapääskyt lensivät sekä kaava-alueen vesialueella että kaava-alueen rakennusten päällä. Rakennukset tarjoavat potentiaalisia pesäpaikkoja haarapääskylle. Naurulokit lensivät vesialueen päällä ja liikkuivat kohti Ohrasaarta. Lisäksi kaava-alueen kaakkoisreunalla kasvavassa koivussa oli linnunpönttö, jossa oli kirjosiepon pesintä.

3.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle Majutveden pohjoisosan kulttuuriympäristö- Suurikylä, Kirkonkylä, Otamo -alueelle.

Majutveden ympäristö on ollut Nuoramoisjärven ja Joutsjärven ohella asutuksen emäseutuja Sysmässä 1400- ja 1500-luvuilla. Kirkonkylä sijoittuu keskiaikaisten Otamon ja Suurikylän kyllien väliselle alueelle, Majutveden pohjoisrannalle. Kylät muodostavat toisiinsa nivoutuvan sekä ajallisesti että toiminnallisesti monikerroksisen, omat ominaispiirteensä säilyttäneen kokonaisuuden. Otamon ja Suurikylän väliin jäävä kirkonkylä on säilyttänyt etenkin raitin itäosassa väljän luonteensa. Useat raitinvarrella olevista rakennuksista on rakennettu jälleenrakennuskaudella 1950-luvulla ja ne sijoittuvat raitin pohjoispuolelle. Monet raitin eteläpuolen rakennuksista ovat 1960–1980-luvuilta ja ne noudattavat kirkonkylän pienimittakaavaista ja väljäkköä rakentamista.

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

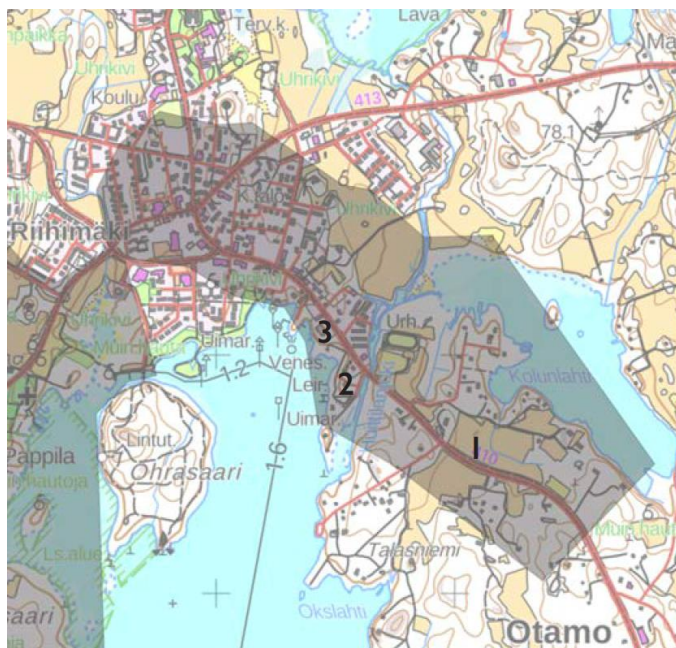
Vuonna 1983 valmistuneen arkkitehtitoimisto Ojonen-Siponen-Teerenmaa Oy:n suunnitteleman kunnantalon läheisyydessä on 1920-luvun asutusta ja Sysmän Työväentalo vuodelta 1908. Liikerakennukset keskustan keskeisimmän osan muodostavat 1950-luvun kaksikerroksiset rapatut liikerakennukset. Kunnantalon eteläpuolella olevan liikenneympyrän reunoille on sijoittunut neljä liikerakennusta 1920-1960-luvuilta, joista erottuvat funkkista edustava kemikalioliikkeen rakennus vuodelta 1942 ja risteyksen vastapuolen puinen Markkala. Osuuspankin uuden toimitalon takana on entinen taitekattoinen kunnanlääkärin virkatalo 1900-luvun alusta. Raitin päätteenä kaakossa Majutveden rannalla on entinen Sysmän Osuusmeijeri, jonka on suunnitellut arkkitehti H. R. Helin 1900-luvun alussa. Rakennusta on ajan saatossa muutettu, mutta jugendin piirteitä on edelleen löydettävissä. Meijeri aloitti toimintansa 1906 ja laajennettiin 1916 juustomeijeriksi rakennusmestari A. W. Niemisen piirustusten mukaan. Samalla rakennettiin nykyään kahvilana toimiva henkilökunnan asuinrakennus ja konttori juustokellareineen meijerin viereen. Meijerin vieressä on myös funktionalistinen paloasema vuodelta 1936. Jugendtyyliä jatkaa Sysmä Campingin päärakennuksena toimiva Airolan asuinrakennus, joka tunnetaan muun muassa Kokkolana kirjailija Yrjö Kokon ajalta. (MARY 2, 2024)

15.1.2026

PS



Kuva 4 Majutveden pohjoisosan kulttuuriympäristön sijainti Sysmässä. Lähde: MARY 2006



Kuva 5 Sysmän kirkonkylä ja Otamo -kulttuuriympäristön raja- ja eteläosan avainkohteet (joista meijeri on merkitty numerolla 3). Lähde: MARY 2, 2024)

Suunnittelualueen nk. Osuusmeijerin alueella sijaitsee historiallinen rakennuskokonaisuus. Vuonna 1906 aloittanut suurmeijeri on ollut aikanaan Suomen suurin voimeijeri. Vanhimmat rakennukset ovat 1900-luvun alusta. Julkisivut ovat suojeltuja ja rakennusten perusrungot ovat hyvässä kunnossa. Meijerin alueeseen kuuluu myös niemi, jolla ei sijaitse rakennuksia.

Suunnittelualue rajoittuu etelästä Camping Sysmän leirintäalueeseen ja sen caravan-paikatusalueeseen. Viimevuosien ilmakuvissa ja satelliittikuvissa matkailuautoja tai muita vastaavia

isoja autoja näkyy myös pysäköiden meijerin niemelle. Idässä suunnittelualue rajoittuu Sysmäntiehen, ja pohjoisessa Sysmän vanhan paloaseman alueeseen.

Suunnittelualueutta koskee kaksi kaavamuutosta varten laadittua rakennushistoriaselvitystä. Vuonna 2024 alueelle on laadittu suppea rakennushistoriallinen selvitys ja vuonna 2025 em. selvitystä täydennettiin Meijerinranta rakennusinventoinnilla. Selvityksissä kuvataan nk. Osuusmeijerin alueen rakennuskanta ja rakennuksiin tehdyt muutokset.

Osuusmeijeri:

Sysmän Osuusmeijeri perustettiin v. 1904 ja rakennus on rakennettu v. 1906–1907. Rantalan kartanon tilasta v. 1903 lohkaistulle palstalle nimeltä "Markkinaranta". Meijeritoiminta loppui v. 1990.

Sysmän Osuusmeijerin vanhin, 1906 rakentunut osa edustaa jugendarkkitehtuuria. Euroopassa vuosisatojen taitteessa syntynyt jugend-tyyli näkyi Suomessa lyhytaikaisena mutta monipuolisesti vaikuttaneena ilmiönä. Erityisesti 1890–1910 pinnalla ollut jugend oli kotimaisessa taideteollisuudessa laajalti vaikuttanut kansallisromanttinen tyyli, joka pyrki määrittelemään suomalaisuutta ja kansallista identiteettiä. Keskeistä oli paikallisuuteen ja perinteisiin pohjautuva, luonnon inspiroima estetiikka, ja käyttötarkoitusta ilmentävä yksilöllinen toteutus. Tyylikaudelle tunnusomaista on myös yleisesti koristeellinen ilmaisutapa, sekä monipuolinen ja mielikuvituksellinen (luonnon) materiaalien käyttö. Jugendrakennusten julkisivusommitelulle leimallista oli polveileva epäsymmetrinen muotoilu, rappauspintojen ja kotimaisen vuolukiven tai karkean graniitin kaltaisten jylhien materiaalien käyttö. Kivijalka- ja sokkelipintojen lisäksi luonnonkiveä saatettiin julkisivuissa käyttää mm. pääsisäänkäynnin yhteydessä seinäpinnan koristeluun (12–13). Aikakauden muotokielessä on aiheita muun muassa suomalaisesta kirkko- ja linna-arkkitehtuurista, sekä luonnosta. (Arkkitehtuurimuseo 2019)



Kuva 6 Osuusmeijeri, 2024

15.1.2026

PS

Osuusmeijerin arkkitehtuurissa on nähtävissä monia jugend-tyylille ominaisia piirteitä. Esi-merkkinä tuotantolaitoksen vapaamuotoinen, toimintaan perustuva massoittelu ja julkisivuissa keskeisessä roolissa olevat materiaalivalinnat, kuten luonnonkivi- ja tiilipinnat, sekä kivirunkoisen rakennuksen olemusta alleviivaavat, sileäksi rapatut raskasilmäiset ulkoseinäpinnat.

Jugend-tyyliä henkivät Osuusmeijerissä myös käsityöläistaitoja alleviivaavat koristeaiheet, kuten holvi-ikkunoiden tiilikaaret, sekä puukoristeet ulkoportaikossa ja katujulkisivun ikkunoiden pielilaudoissa. Toisaalta Osuusmeijerin rakennuksessa voidaan erottaa myös jugendia edeltäneen, 1840–1900 vaikuttaneen kertaustyylien kauden piirteitä; hiekkakiven sävyyn rapatut pinnat, punatiilen käyttö niin rakenteissa kuin pinnoissakin, sekä päätykolmioaiheet ja eri kerrosten vaihteleva käsittely julkisivusommitelmassa luovat yhtymäkohtia kertaustyylien kauden. (Kaila ym. 1987, 10–13.)

Seuraavassa taulukossa on esitetty osuusmeijerin päärakennuksen arkkitehtuuri ja rakenteet.

OSUUSMEIJERIN PÄÄRAKENNUKSEN ARKKITEHTUURI JA RAKENTEET

• RAKENNUSTYYPPI:	Teollinen tuotantolaitos, johon kuuluu useita eri-ikäisiä osia. Maitomeijeri sisälsi erilaisia tuotantotiloja raakamaidon käsittelyyn ja varastointiin, sekä myös jakelulogistiikkaa varten.
• KERROSLUKU:	1-2
• PERUSTUSTAPA	Vanhimmissa osissa perustuksena on luonnonkivipaadet. Kivijalka on paikoitellen maalattu harmaaksi.
• KANTAVA RUNKO	Vanhimmissa osissa käytetty pääosin paikallamuurattuja massiivirakenteita. Ensimmäinen kerros on punatiilestä, toinen kerros on puurakenteinen. Myöhemmin rakennetuissa laajennusosissa on käytetty ajanmukaisia erilaisia puu- tai metallirunkoisia rankarakenteita.
• KATTOMUOTO	Alun perin pääosin harjakattoinen rakennus, jossa lisäksi aumakatto meijerin 1-kerroksisella osuudella. Nykytilanteessa kattojulkisivusta on rakentunut laajennusten myötä monimuotoinen ja -tasoinen kokonaisuus.
• VESIKATTO	Peltikate, punainen lukkosaumapelti.
• JULKISIVUMATERIAALI	Vanhimmissa osissa rapattu punatiili, yläkerran osuudella puuvuoraus vaakaponttilaudoin. Myöhemmissä laajennusosissa ulkoseinäpinnassa vaihteleva julkisivulevytykset.
• ULKOVÄRITYS	Vaalea rappaus punatiilidelalle. Vaaleanvihreä puupanelointi, vaaleanharmaat pielilaudoitukset.
• MERKITTÄVÄT PIIRTEET	Pääjulkisivuissa suuret kaari-ikkunat, joissa tiiliholvaus on näkyvissä. Meijerin konttorin sisäänkäyntiä painottava koristeellinen avokuisti, jossa on mm. vivahteikkaasti tiili- ja puurakenteella jäsennelty pylväsaie, sekä koristeellinen pielilauditus. Kaksikerroksisen osan päätyjulkisivun ilmeen kannalta merkittävä yksityiskohta on puinen, koristeellinen kolmioaihe kattolappeiden alla harjakohdassa.

Työntekijöiden asuntolarakennus

1916 rakennettu meijerin työntekijöiden asuntolarakennuksen vanhin osa edustaa samaa arkkitehtonista tyylikautta kuin Osuusmeijeri. Kansallisromanttiset tyylipiirteet ovat asuntolassa kuitenkin meijeriä huomaamattomampia ja pienipiirteisempiä: asuinrakennuksissa ajanmukainen arkkitehtuuri toteutui usein hienovaraisemmin kuin julkisissa rakennuksissa tai muuten merkittävämmissä kohteissa. Meijerin henkilökunnan asuntola edustaa kuitenkin varsin esimerkillisesti 1900-luvun alkupuolen pientaloja: vuosisadan alun tyyppillinen pientalo on 1-2 kerroksinen ja suorakaiteen muotoinen, hirsirunkoinen ja luonnonkivistä ladotun perustuksen varaan pystytetty. Julkisivuissa suosittiin lautavuorattua pintaa, ja ulkoväriyksessä erilaisia vaa-leita, usein harmaalla taitettuja tai murrettuja sävyjä. Vesikatteena käytetyin materiaali oli pel-tikate, mutta aikakauden rakennuksissa suosittuja kattomuotoja oli useampia: ajalle tyyppi-liimpiä ratkaisuja olivat mansardi-, auma tai satulakatot. (Kaila ym. 1987, 12-13; Käyhkö 2023.)



Kuva 7 Näkymä meijerin henkilökunnan asuntoa kohti, 2024.

Meijerin henkilökunnan asuntola on Osuusmeijerin päärakennuksen tavoin jo hyvin iäkäs: alkuperäinen hirsirunkoinen osa on vuodelta 1916, ja jälleenrakennuskaudelta peräisin oleva uudempi puoli on sekin jo yli 75-vuotias. Erityisesti ikäänsä nähden asuntolarakennus on hyvässä kunnossa, ja rakennus on myös säilynyt pitkälti alkuperäisessä hahmossaan, vaikka käyttötarkoitus onkin muuttunut. Meijeritoiminnan päätyttyä asuntolassa on ennen nykyistä myymäläliiketoimintaa toiminut mm. motelli ja kirpputori (Helin 2011, 46). Majutveden puoleinen, vuonna 1949 tehty laajennuspuoli on edelleen asuinkäytössä (Fränti 2013, 67). Asuntola on melko tyylipuhdas esimerkki aikakautensa arkkitehtuurista ja erityisesti 1900-luvun alun pientalorakentamisesta.

Asuntolarakennuksen arkkitehtuurissa merkittävimpiä piirteitä ovat osittain luonnonkivistä laadottu kivijalka, puujulkisivut koristeellisin pielilaudoin yms. puudetaljein, pienimittakaavaiset sisäänkäyntikuistit ja kattojulkisivua määrittävät lukuisat savuhormit. Asuntolan ikkunoihin liittyy paljon kohdekohtaisia erikoisuuksia: ikkunat ovat mm. tyylikauden suosimaa kapeaa ja korkeaa ikkunamallia neliömäisempiä. Myös ikkunalasituksen pieniruutuinen neliöjaotus on perustamisajankohdan muotiin nähden hieman vanhanaikainen ratkaisu.

Seuraavassa taulukossa on esitetty työntekijöiden asuntolarakennuksen arkkitehtuuri ja rakenteet.

TYÖNTEKIJÖIDEN ASUNTOLARAKENNUKSEN ARKKITEHTUURI JA RAKENTEET

• RAKENNUSTYYPPI	Yksikerroksinen usean huoneiston asuinrakennus
• KERROSLUKU	1 krs + kellari ja ullakko
• PERUSTUSTAPA	Luonnonkivipaadet alkuperäisessä pohjoispuoliskossa. Laajennusosassa harmaaksi rapattu, muurattu sokkeliperustus.
• KANTAVA RUNKO	Hirsirunko
• KATTOMUOTO	Harjakatto, symmetriset tasalappeet
• VESIKATTO	Punainen tiilikate
• JULKISIVUMATERIAALI	Puinen ulkovuoraus, ponttipanelointi. Ulkoseinien alaosissa vaakalaudoitus, yläosissa pystysuuntainen rintanelointi; paneloinnin ylä- ja alaosa erotettu kerrostasojen välissä vaakalistalla.
• ULKOVÄRITYS	Pääväri vaalea, taitettu harmaanvalkoinen. Ikkunat ja pielilaudat valkoiset, kivijalka tummanharmaa tai luonnollinen kiven sävy
• MERKITTÄVÄT PIIRTEET	Pitkänomaista rakennusta jaksottavat erityisesti symmetrinen ikkunajako ja kaksi satulakattoista sisäänkäyntikuistia pihan puolella. Kattojulkisivussa erityisen olennainen osa ovat puulämmitteisistä asuinhuoneistoista muistuttavat savupiiput. Ikkunoiden pielilaudoissa esiintyy lisäksi erityinen, koristeellinen jugend-henkinen muotoilu.

Osuusmeijerin ja asuntolan ikäluokkaan yltäviä 1900-luvun alun rakennuksia on säilynyt koko Suomen mittakaavassa vain 6 % rakennuskannasta (SVT rakennuskanta 2020). Tämän valossa voi perustella olevan myös valtakunnallista eräänlaista painoarvoa, vaikka Osuusmeijeri ja asuntola eivät lukeudukaan valtakunnallisesti arvokkaiden RKY-kohteiden kastiin.

Entisen Osuusmeijerin kiinteistöön kuuluu maitomeijerin ja asuntolan lisäksi kolme muuta rakennusta: pumppuhuone, rantasauna ja Maitobaarin rakennus. Näistä vanhin on 1951 rakennettu rantasauna, joka palvelee yhä alkuperäisessä käytössä: alun perin kaunis hirsisauna

laitureineen sisälsi myös pesutuvan koneineen ja kuivauslinkoineen. Sauna ja pesutupa oli tarkoitettu meijerin henkilökunnan ja heidän perheidensä hygieeniseen sosiaalihuoltoon.

Rantasauna ja pesutupa

Vuoden 1981 asemakaavassa nro 14 T-1-kiinteistö, ei sr-merkintää. Kiinteistö on Sysmän taajaman osayleiskaavassa 2019 kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde (sk 36, Osuusmeijeri ja asuntola). Rakennus yhä aktiivisessa (alkuperäis)käytössä. Ulkoseinäpinnassa näkyvät suuret, vanhat runkohirret ovat säilyneet hyvin. Salvoskohdat peitetty pielilaudoin, lyhytnurkkainen salvos. Huolellisesti ladottu liuskekilvattia sisäänkäyntikatoksessa ja otsalautojen/ovien detailjiikka kertovat taitavista käsityöläisrakentajista.



Kuva 8 Rantasauna (Lähde: Meijerinranta rakennusinventointi 2025)

Sysmän taajaman muutosta 1970-luvulta nykypäivään on käsitelty Lahden ammattikoulun julkaisussa (Hahl, Lintukangas ja Aarrevaara, sarja A Tutkimuksia, osa 19). Sysmä on tunnettu maatalous- ja kartanopitäjänä. Kirkonkylällä ja Majutveden rannalla on kuitenkin myös ollut teollisuutta. Vuonna 1906 perustettiin Lavenin saha, joka toimi vuoteen 1937 asti. Sysmän Höyrysaha Oy:n perustaminen 1923 oli Sysmän varsinaisen suursahauksen alkua. Saha vaihtoi 50-luvulla omistajaa ja sen ostivat Askon tehtaات Oy, jonka jälkeen Hovin saha muuttui Askon sahaksi. 1938 Majutveden rannalle keskustan tuntumaan perustettiin myös Talasniemen saha, jonka yhteyteen myöhemmin syntyi puusepäntehtas. (Hahl, Lintukangas ja Aarrevaara, s. 20).

Kaava-alueella oleva meijeri edustaa maatalouden pohjalta noussutta elintarviketeollisuutta Sysmässä. Meijerin lisäksi sahateollisuus määritti voimakkaasti Majutveden pohjoisrannan teollisuus- ja tuotantomaisemaksi 1920-luvulta 1900-luvun loppupuolelle asti. Höyrysahan (myöhemmin Askon saha) alueella on ollut laajat kentät lautatapuleita varten ja sahan ranta on ollut muokattu uiton tarpeisiin. Vastaavasti sahateollisuus näkyi Talasniemessä, jossa myös lautatapulit ja uitto määrittivät rantamaisemaa.



Kuva 9 Majutveden pohjoisosa vuoden 1952 ilmakuvassa. Rannat ovat ruovikkoa, rantaniittyä tai matalaa vesijättöä. Höyrysahan lautatapulit ja uittolautat määrittävät rantamaisemaa. Meijeri näkyy kuvan oikeassa reunassa.

1950-luvun ilmakuvassa Majutveden pohjoisosa Höyrysahan ja satamalaiturin välissä näkyy avoimena rantaniittynä tai vesijättönä. Vesirajan tarkka paikka ei hahmotu ilmakuvasta. Meijerin edustalla rantaviiva on vastaavalla tavalla epämääräinen, ja meijerin eteläpuolinen niemi hahmottuu puuttomana rantaniittynä tai vesijättönä nykyistä laajemmalla alueella. Matalan rannan vuoksi meijerin edustalla on pitkä laituri. 1960-luvun alun ilmakuvissa Majutveden pohjukka on Höyrysahan ja satamalaiturin välissä edelleen rantaniittyä, ruovikkoa tai vesijättöä. Ilmakuvien perusteella meijerin rantaa on pengerretty vuonna 1962 meijerin edustalta. Meijerin eteläpuolisen nimen rantaviiva hahmottuu aiempaa selkeämmin, mutta niemi on nykyistä pienempi.

Teollisuuden hiipuminen Sysmästä 1900-luvun lopulla on muuttanut Majutveden pohjukan rantamaisemaa huomattavasti. Askon asuinalueen rakentamisen myötä entisen Höyrysahan ja satamalaiturin välinen matala lahdenpohjukka on saanut nykyisen selkeän rantaviivansa ilmeisesti täyttöjen ja ruoppausten seurauksena 1990-luvulla. Samaan aikaan meijerin eteläpuolinen niemi on saanut nykyisen muotonsa. Meijerin edustalla rantaviivan paikka on elänyt ilmakuvien perusteella vielä 2000-luvulla. Myös Sysmän sataman merkitys on muuttunut; tavaroiden ja ihmisten kulkemisen sekä kalastuksen kannalta aikanaan tärkeä satama on muuttunut huvivenesatamaksi.

Rantamaisemassa tapahtuneet muutokset ilmentävät elinkeinoissa tapahtuneita muutoksia; ensin siirtymää maatalousyhteiskunnasta teollisuusyhteiskunnaksi ja 1900-luvun lopulta alkaen siirtymää palveluyhteiskunnaksi. Sahateollisuuteen viittaavat kerrokset ovat kadonneet lähes tyystin maisemasta, mutta meijeri näkyy edelleen lahdelta. Asemakaava-alueen

eteläpuolelle sijoittuva Sysmän leirintäalue on merkitty ensimmäistä kertaa vuoden 1969 peruskarttaan, joten Majutlahden pohjukan rantamaisemassa on näkynyt jo pitkään matkailupalvelut.



Kuva 10 Majutveden pohjoisosasta vuoden 1961 ja 1962 ilmakuvissa. Meijerin edustalla rantaa on pengerretty. Meijeri näkyy kuvien oikeassa reunassa.



Kuva 11 Ilmakuvaote Majutveden pohjoisosasta vuodelta 1995. Entiselle Höyrysahan alueelle rakennettiin Askon asuinalue 1980-1990-luvuilla ja alueen rantaviiva sai tällöin nykyisen muotonsa. Samaan aikaan meijeri lopetti toimintansa. Meijerin eteläpuolinen niemi näkyy nykyisessä hahmossaan ensimmäisen kerran vuoden 1985 peruskartassa. Satama on muuttunut jo huvivenesatamaksi. Meijeri näkyy kuvan oikeassa reunassa.

15.1.2026

PS



Kuva 12 Ilmakuvaotteet Majutveden pohjoisosasta vuosilta 2002 ja 2013. Meijeri näkyy kuvien oikeassa reunassa.

3.4 Liikenne ja kunnallistekniikka

Alue on olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä.



Kuva 13 Liikennemäärät suunnittelualueen läheisyydessä (Kartta: Väylävirasto)

Suunnittelualue rajautuu itäpuolelta Sysmäntiehen (seututie 410), jolta on olemassa oleva liittymä alueelle. Sysmäntien KVL on vuonna 2022 ollut 2589 ajoneuvoa. Kesäaikaan vuorokausiliikenne on noin tuhat ajoneuvoa enemmän. Nopeusrajoitus alueella on 50 km/h.

Vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL)	2589
Arkipäivän keskimääräinen vuorokausiliikenne (KAVL)	2632
Kesän keskimääräinen vuorokausiliikenne (KKVL)	3682
Raskaiden ajoneuvojen KVL	150
Raskaiden ajoneuvojen KAVL	179
Yhdistelmäajoneuvojen KVL	21
Yhdistelmäajoneuvojen KAVL	29

Kuva 14 Taulukko Sysmäntien tarkemmista liikennemääristä (Liikennevirasto, 2022)

3.5 Melu

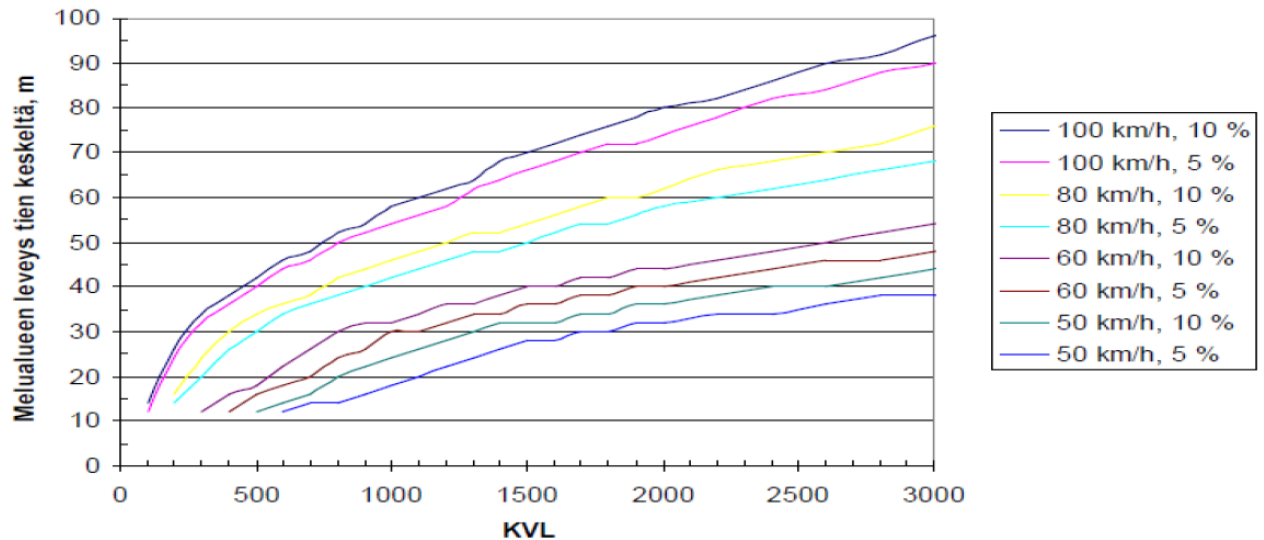
Meluntorjuntaa ohjaavat suomessa valtioneuvoston päätöksen vnp 993/1992 mukaiset seuraavat melutason ohjearvot:

Ulkona	LAeq, klo 7-22	LAeq, klo 22-7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoitotai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuoliset virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet.	45 dB	40 dB

Suunnittelualueella melua aiheuttaa tieliikenne. Melua on tarkasteltu yksinkertaistetulla tieliikennemelumallilla, joka huomioi liikennemäärät (kevyt ja raskas liikenne) sekä nopeuden. Malli ottaa huomioon karkeasti maastonmuodot ja maanpinnan. Tarkastelu perustuu Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen laatiman ns. putkimallin avulla määriteltuihin maantieliikenteen teoreettisten melualueiden leveyksiin (putkimalli: Jussi Säski-lahti, ELY-keskus).

Tien korkeus 1 m, 55 dB

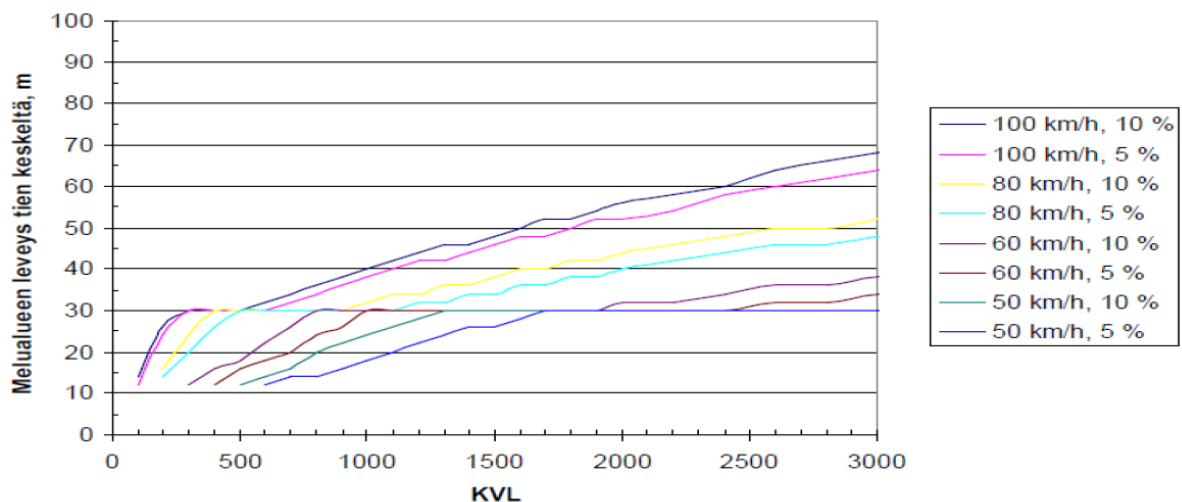
Melualueen leveys, tiepenkereen korkeus 1 m



Kuva 15. Teoreettisten melualueiden leveydet keskimääräisen ajoneuvoliikenteen, raskaan liikenteen osuuden ja nopeuden suhteessa, kun tien oletetaan olevan 1m korkeudella.

Tie maanpinnan tasalla, 55 dB

Melualueen leveys, tie ympäröivän maanpinnan tasossa



Kuva 16. Teoreettisten melualueiden leveydet keskimääräisen ajoneuvoliikenteen, raskaan liikenteen osuuden ja nopeuden suhteessa, kun tien oletetaan olevan maanpinnan tasalla.

Teoreettinen melutarkastelu on hyvin yleispiirteinen tarkastelu melun leviämisestä ja sen avulla saadut rajaukset ovat suuntaa antavia. Tarkastelussa ei ole huomioitu esimerkiksi rakennusten vaikutuksia melualueen leveyteen. On huomioitava, että esimerkiksi laajat avoimet peltoalueet ja vesistöt vaikuttavat melun leviämiseen hyvinkin voimakkaasti. Samoin korkeat kallioleikkaukset tai pitkät seinämäiset esteet tien vieressä saattavat heijastaa ja siten voimistaa melua. Myös mikäli tie sijaitsee ympäröivää maastoa merkittävästi korkeammalla, leviää melu laajemmalle.

Melutarkastelu antaa kuitenkin suuruusluokan melusta alueella. Melutarkastelu laadittiin pohjautuen vuoden 2022 liikennemääriin Sysmäntiellä, joiden mukaan vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne on 2589 ajoneuvoa. Tarkastelu tehtiin myös kesäajan keskimääräisellä vuorokausiliikenteellä 3682 ajoneuvoa. Laskelmassa raskaiden ajoneuvojen osuutena käytettiin 150 ajoneuvoa vuorokaudessa, joka on noin 6 % vuoden keskimääräisestä vuorokausiliikenteestä tai 4,0 % kesäajan keskimääräisestä vuorokausiliikenteestä. Nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on Sysmäntiellä 50 km/h. Tie on lähes samalla tasolla suunnittelualueen maanpinnan kanssa, kuitenkin jonkun verran penkereellä.

Edellä mainituilla lähtötiedoilla tarkasteltuna 55 dB päivämelu leviää noin 30-40 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta.

3.6 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa, lukuun ottamatta maantienaluetta. Maantien alueen omistaa Suomen valtio.

3.7 Pohjakartta

Pohjakartta on päivitetty ja hyväksytty alueidenkäyttölain 54 a-c §:n vaatimusten mukaisesti. Pohjakartta on hyväksytty 11.11.2024, Heinolan kaupungin maankäyttöinsinöörin toimesta.

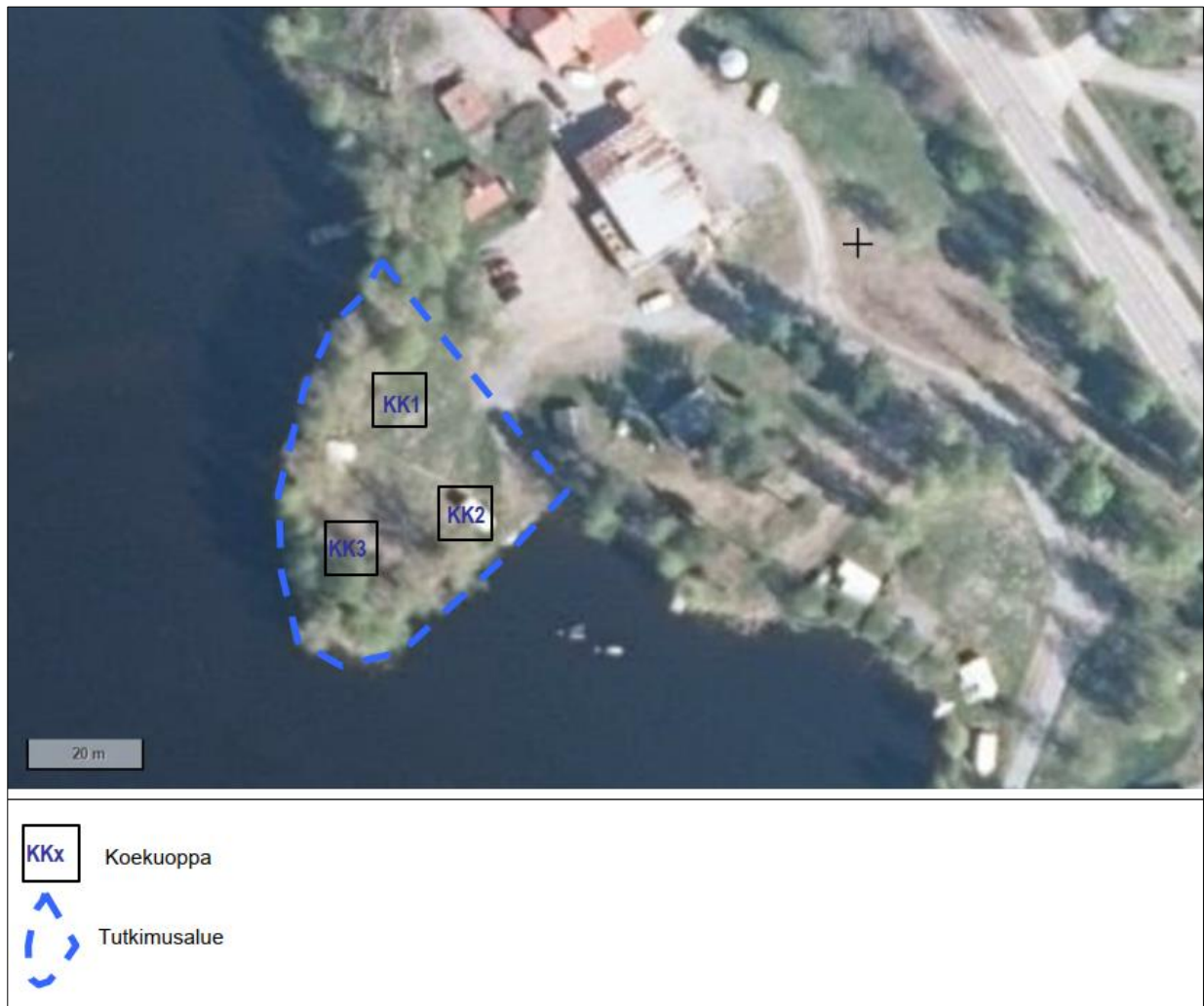
3.8 Maaperä

GTK:n Maaperäkartan mukaan alue on täyttöä, jonka pohjoispuolella on hiekkamoreenia ja itäpuolella savea.



Kuva 17 Maaperäkartta (GTK)

Alueen rakennettavuutta on tutkittu maaperätutkimuksin. Maaperätutkimuksia koskeva raportti on osa kaavaselostuksen erillisaineistoa.



Kuva 18 Tutkittavan kohteen sijainti ja tutkimuskartta.

Niemen alueelle tehtiin kolme koekuoppaa pienellä kaivinkoneella. Maaperänäytteet otettiin täyttökerroksista kaivinkoneen kauhalla ja lapiolla. Näytteet otettiin maaperäkerroksittain 0,2...1,0 metrin paksuisina kerroksina. Koekuopat ulotettiin perusmaan pintaan noin 1-1,2 metrin syvyydelle. Kolmesta täyttökerroksen näytteestä tutkittiin rakeisuus SGS Finland Oy:n laboratoriossa Kotkassa. Maaperänäytteistä ei analysoitu haitta-aineita.

Näytteille tehtiin kentällä aistinvarainen havainnointi sekä haihtuvia hiilivetyjä ilmaiseva PID-mittaus. Näytteissä ei havaittu aistinvaraisesti pilaantuneisuuteen viittaavaa. Kaikkien näytteiden PID-mittautulos oli 0 ppm. Yhdessä koekuopassa täyttömaan seassa havaittiin yksittäinen tiilen ja betonin pala. Muissa maaperänäytteissä jätteitä ei havaittu, eikä maaperässä todettu merkkejä jätteisyydestä.

3.9 Alueen tontinkäyttösuunnitelma

Työn pohjaksi on laadittu tontinkäyttösuunnitelma (Ark-Viiri, 2024).



Kuva 19. Ote tontinkäyttösuunnitelmasta, Ark-Viiri 2024.

Tontinkäyttösuunnitelmassa on tutkittu vaihtoehtoja lisärakentamisen osoittamiseksi Meijerin alueelle. Lisärakentamisen osalta huomioidaan paikan historiallisesti arvokas luonne ja sijainti maisemallisesti näkyvällä alueella. Havainnekuvia on esitetty kaavaselostuksen erillisliitteessä.

3.10 Suunnittelutilanne

3.10.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttölain (132/1999) 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

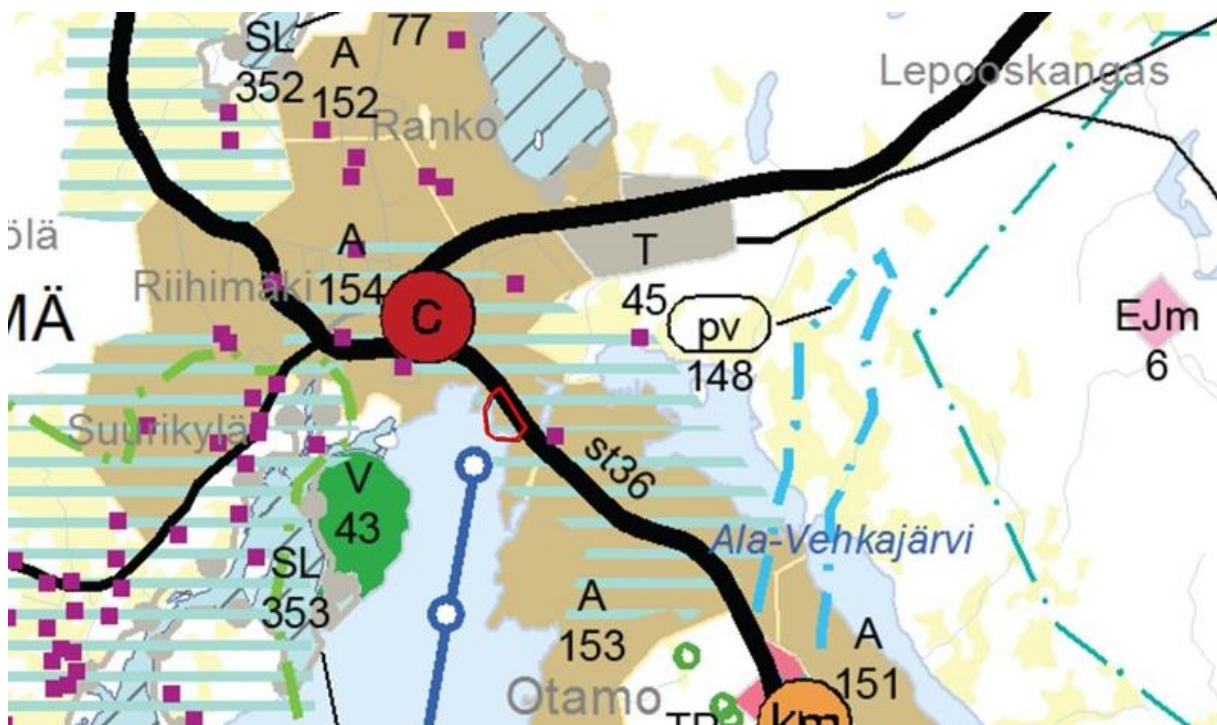
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.10.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka sai lainvoiman 2019.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle (A) sekä kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaalle alueelle (vaakaviivoitus). Sysmän tie on merkitty seututieksi (st36) varrella. Majutveden suunnasta alueelle tulee veneväylä (sininen palloviiva).



Kuva 20. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014:sta. Suunnittelualueen likimääräinen raja esitetty punaisella.

Suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavamerkintöjen kuvaukset ja määräykset ovat seuraavat:

Taajamatoimintojen alue (A)

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.

Suunnittelumääräys: Alueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa lähtökohdaksi taajaman rakenteellinen eheyttäminen ja elinympäristön laadun parantaminen niin, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus.

Alueiden käyttöönotossa ja mitoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen, toiminnalliseen joustavuuteen, ympäristön laatuun ja varautumiseen myrskyjen, rankkasateiden ja tulvien aiheuttamien haittojen vähentämiseksi.

Alueiden suunnittelussa on osoitettava riittävästi sijoittumismahdollisuuksia ympäristöhäiriöitä tuottamattomalle elinkeinotoiminnalle.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät kanssakäymis-, ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä ulkoilureittien jatkuvuus taajamien sisällä, asuinympäristön selkeys ja esteettömyys.

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon laajojen yhtenäisten peltoalueiden säilyminen.

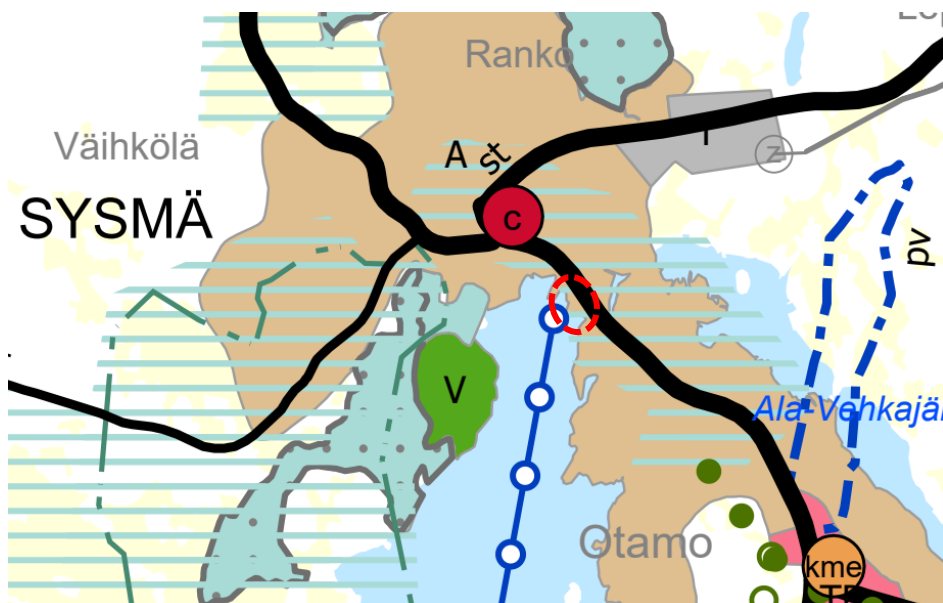
Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti merkittävä alue (Majutveden pohjoisosan kulttuuriympäristö – Suurikylä, Kirkonkylä, Otamo)

Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060

Alueella on käynnissä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060, jonka laatiminen käynnistyi maakuntavaltuuston päätöksellä joulukuussa 2023. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 14.2.–15.3.2024. Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 luonnos oli nähtävillä 29.9.–4.11.2025. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavaluonnoksessa taajamatoimintojen alueelle (A) sekä kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaalle alueelle (vaakaviivoitus). Majutveden suunnasta alueelle tulee veneväylä (sininen palloviiva).



Kuva 21. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavavaluonnos 2060:sta. Suunnittelualueen raja-
tettu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavavaluonnoksessa annettujen merkintöjen kuvaukset ja määräykset ovat seuraavat:

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (A)

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua ja yhteensovittamista edellyttävät asu-
miseen, palvelu-, työpaikka-, teollisuus-, virkistys- sekä muille taajamatoiminnoille varattavat
alueet liikenne- ja viheralueineen.

Suunnittelumääräys:

Aluetta suunnitellaan sekoittuneena alueena, jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttä,
toimivuutta ja kokonaiskestävyyttä kiinnittäen erityistä huomiota elinympäristön laatuun.
Suunnittelussa on varmistettava virkistys- ja viheralueiden riittävyys.

Kestävän liikkumisen toimintaedellytyksiä on kehitettävä palvelujen ja työpaikkojen alueelli-
nen saavutettavuus huomioiden.

Asuinalueiden omaleimaisuutta, viihtyisyyttä ja sosiaalista tasapainoisuutta tulee vahvistaa ja
tukea.

Ilmastomuutoksen sopeutumiseen ja sään ääri-ilmiöiden haittojen ehkäisyyn on kiinnitettävä
huomiota.

MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE TAI RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, jotka voivat osin olla päällekkäisiä.

Suunnittelumääräys:

Alueiden suunnittelussa on otettava huomioon maisema-alueen ja rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuudet ja ominaislaatu. Alueiden erityispiirteitä tulee vaalia. Maakunnallisesti arvokkaiden alueiden suunnittelun yhteydessä on pyydettävä lausunto ympäristöviranomaiselta ja museoviranomaiselta.

3.10.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Sysmän taajaman osayleiskaavan muutos ja laajennus, joka on saanut lainvoiman 9.6.2021.

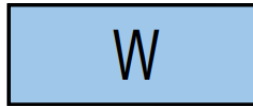


Kuva 22. Suunnittelualue ja voimassa oleva yleiskaava Sysmän taajaman osayleiskaavan muutos ja laajennus. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella rajauksella. (Sysmän kunta 2021)

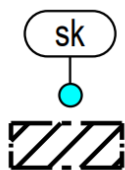
Yleiskaavassa suunnittelualueelle tai sen välittömään yhteyteen sijoittuvat seuraavat merkin-
nät ja määräykset:



Lähipalvelujen alue, jolla myös asuminen sallitaan.



Vesialue.

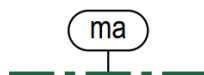


Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde/-alue.

Alueelle tai kohteeseen kohdistuvat toimenpiteet tulee suunnitella siten, että kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja ei heikennetä.

Indeksinumero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.

(sk-36 Ent. Sysmän Osuusmeij. ja asunt.)



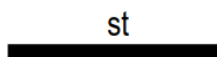
Maisema- ja kyläkuvallisesti arvokas alue.

Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas kylämaisema tai maaseudun kulttuurimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Alueen tärkeimpiä säilytettäviä kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia ominaispiirteitä ovat polveilevat viljelymaisemat, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja rakennetun ympäristön kokonaisuudet, vanhat tieurat, perinnebiotoobit sekä arkeologinen kulttuuriperintö. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen sekä ympäristöhoito tulee sopeuttaa sen kyläkuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyylistään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä.



Kehitettävä kylän raitti. Taajamakuvallisesti tärkeä raitti.

Raitin varren täydennys- ja korjausrakentamisessa tulee säilyttää alueen kulttuurihistorialliset ja taajamakuvalliset arvot. Täydennysrakentamisessa tulee noudattaa alueen mittakaavaa ja ympäristöön sopivaa rakentamistapaa. Raitin suunnittelussa tulee edistää pyöräilyn ja kävelyn turvallisuutta.



Seututie/pääkatu.



Ohjeellinen ulkoilureitin yhteystarve.



Satama-alue.

Yleiset määräykset:

Asuntojen ja työtilojen rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.

Ranta-aluetta koskevat erityismääräykset:

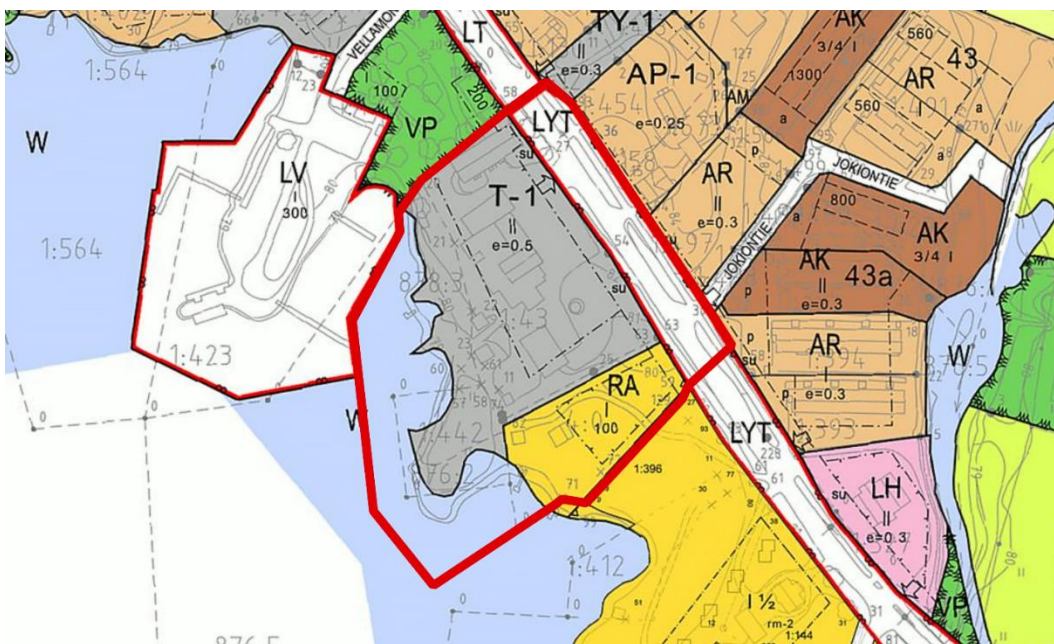
- Rakennuspaikan suuruuden tulee olla Sysmän kunnan rakennusjärjestyksen mukainen.
- Rakennusten minimirantaviivaetäisyydessä, sopeutumisessa ympäristöön, sijoittelussa ja rakennusten enimmäismäärässä tulee noudattaa Sysmän kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä.
- Rakennusten sopeutumiseen ympäristöön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

3.10.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Sysmän kirkonseudun rakennuskaavan muutos, jonka Läänin-hallitus on vahvistanut vuonna 1981.

15.1.2026

PS



*Kuva 23. Suunnittelualue ja voimassa oleva asemakaava Sysmän kirkonseudun rakennuskaa-
van muutos. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella rajauksella.*

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on teollisuusaluetta T-1, vesialuetta W ja loma-asuntojen korttelialuetta RA. Sysmäntie on osoitettu kaavassa LYT-varauksella. Sysmän-
tien varrelle osoitettu yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa (su). Rakennusoikeus te-
ollisuusalueella on merkitty tehokkuusluvulla ($e=0.5$) ja loma-asuntojen alueella kerros-
alaneliömetreinä (100).

Alue rajautuu pohjoisessa puistoalueeseen (VP) ja satama-alueeseen (LV), idässä AP ja Ar-
aluesiin sekä etelässä leirintäalueeseen (RL).

Suunnittelualueelle sijoittuvien merkintöjen määräykset:

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-1)

Alueelle sijoitettavan tuotantolaitoksen melu ei saa ylittää 50 dB (A) alueen rajalla. Alueelle
voidaan sijoittaa siellä valmistettavien tuotteiden myymälä kerrosalaltaan enintään 10 % ra-
kennusoikeudesta. Alueelle voidaan sijoittaa kiinteistön käytölle ja huollolle tarpeellista hen-
kilökuntaa varten asuntoja 5 %:lle kerrosalasta.

Muita määräyksiä:

Leikki- ja oleskelutilaa on asumiseen käytettävillä alueilla rakennettava vähintään 20 m² asu-
miseen rakennettavaa 100 kerrosneliömetriä kohti.

Naapurirakennuspaikan rajalle tai 5 m sitä lähemmäksi rakennettavan rakennuksen rajanpuoleiseen seinään ei saa tehdä muita aukkoja kuin ikkunoita, joiden on oltava vähintään 160 cm lattiatason yläpuolella.

Rakennuslupaa haettaessa on autopaikkoja osoitettava vähintään seuraavat määrät:

Liike-, myymälä- ja toimistotilojen osalta 1 autopaikka 50 kerrosneliömetriä kohden

Asuintilojen osalta 1 autopaikka 75 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohden

Teollisuustoimitilojen osalta 1 autopaikka 150 kerrosneliömetriä kohden kuitenkin vähintään 1 autopaikka 2 työntekijää kohden

3.10.5 Kunnan rakennusjärjestys

Sysmän kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012. Rakennusjärjestyksen muutos on parhaillaan vireillä.

3.10.6 Selvitykset

Alueella koskevat mm. seuraavat selvitykset:

- Sysmän taajama-alueen kulttuuriympäristöselvitys, 2012.
- Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys, MARY 2, 2024
- Lainvoimaisen yleiskaavan selvitykset, 2021
- Havainnekuvat, ArkViiri, 2024.
- Sysmän osuusmeijeri ja työntekijöiden asuntola, suppea rakennushistoriallinen selvitys, 2024, Heidi Kontulainen, arkkitehti SAFA
- Meijerinranta 2025, rakennusinventointi. Heidi Kontulainen, arkkitehti SAFA.
- Sysmän vanhan meijerin maaperätutkimus, 2025
- Sysmän meijerin alueen maastokatselmus, 2025

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää aluetta monipuolisesti matkailutoimintaan.

Vanhaa meijeriä on uudistettu ja muokattu vuosien varrella lukuisia kertoja. Arvokasta vanhaa rakennuskantaa vaalitaan ulkoapäin edustavaksi, sisätilat uudistetaan uusiokäyttöön (ravintola, majoitus). Ranta-alueella selvitetään rantarakentamisen mahdollisuuksia maisema huomioon ottaen.

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen kustannuksista sovitaan erillisellä maankäyttösopimuksella (AKL 91b). Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutostyö on käynnistynyt syksyllä 2023. Kunnanhallitus hyväksyi 13.11.2023 asemakaavan muutoksen vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisen. Sysmän kunta ja maanomistaja ovat tehneet asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen.

Sysmän kunnanhallitus hyväksyi hankkeen vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman 13.11.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.11.2023 - 8.1.2024. Suunnitelmasta ei jätetty huomautuksia.

4.3 Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 28.11.-31.12.2024 välisenä aikana. Valmisteluvaiheen aineistosta lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus, Sysmän kunnan ympäristötarkastaja ja Lahden museot sekä Päijät-Hämeen liitto. Mielipiteen jätti Sysmän Vapaa-ajan asukkaat ry.

Saatu palaute on koottu erillisraporttiin nimeltä ”valmisteluvaiheen palaute ja vastineet”. Em. raportti on osa kaavaselostuksen erillisaineistoja. Saatu palaute on huomioitu tarvittavin osin kaavan ehdotusvaiheen valmistelussa.

4.4 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotukseen tehtyjä muutoksia ja täydennyksiä luonnoksesta saadun palautteen pohjalta:

- Sysmäntie rajattu kaavaan mukaan ja osoitettu katuna.
- Kaavakarttaan osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliit-
tymää.
- Kaavakarttaan osoitettu pihapiiriin kuuluva asuinrakennus sr-merkinnällä.
- Arvokas tammi on merkitty säilytettäväksi puuksi.
- Venelaiturin vesialue on merkitty ohjeelliseksi venevalkamaksi varatuksi alueen osaksi.
- Yleismääräystä on päivitetty kaavan ehdotusvaiheeseen uudisrakentamisen osalta seuraa-
vanlaisesti: Uudisrakentaminen tulee sovittaa materiaaleiltaan, väriykseltään, sijoittelul-
taan ja mittasuhteiltaan ympäröivään kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Erityistä huo-
miota tulee kiinnittää maisemakuvan ja maisema-arvojen säilyttämiseen, erityisesti vesis-
töjen suuntaan avautuvissa näkymissä. Rakentamisen tulee tukea alueen kokonaisilmettä
ja kulttuurihistoriallista kerroksellisuutta, eikä sen tule hallita maisemaa tai heikentää sen
arvoja.
- Yleismääräyksiin lisätty pysäköimispaikkojen vähimmäisvaatimus, radon-torjuntaa kos-
keva määräys uudisrakentamisessa sekä täydennys laitureiden ja muiden rakennelmien
sovittamisesta ympäristöönsä.
- Kaavaehdotusta on täydennetty ilmastovaikutusten arvioinnilla.
- Alin rakentamiskorkeus merkitty kaavakarttaan.
- Kaava-aineistoa on täydennetty biologin toteuttamalla maastokatselmuksella sekä rapor-
tilla. Kaavaselostukseen on täydennetty luontoa koskien nykytilakuvaus sekä vaikutus-
tenarviointia.
- Sysmäntien varrelle rakennuspaikan puolelle osoitettu istutettava alueen osa melusuojausta var-
ten.
- Kaavan vaikutusten arviointia sekä nykytilakuvauksia on päivitetty kauttaaltaan.

4.5 Kaavaehdotus hyväksymiskäsittelyyn

Täydennetään prosessin edetessä.

4.6 Osallistuminen ja yhteistyö

4.6.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Asemakaavan muutoksen osallisia ovat, mm.

- Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa
- Päijät-Hämeen liitto
- Lupa- ja valvontavirasto LVV
- Elinvoimakeskus
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ympäristöterveyskeskus
- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys
- Etelä-Hämeen luonnonsuojelupiiri
- alueella toimivat puhelin-, sähkö- ja vesi-yhtiöt
- kalastuskunnat, kylätoimikunnat, tiehoitokunnat

4.6.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Alueidenkäyttölaki edellyttää, että kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (AKL 6 §). Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (AKL 62 §). Osallisilla ja kuntalaisilla on oikeus antaa kaavasta muistutus kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana. Annettuihin muistutuksiin laaditaan perustellut vastineet.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely on kuvattu kaavaa koskevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.6.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta niiden ollessa nähtävillä. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluita ja työpalavereita.

Kaavan ehdotusaineisto on ollut ELYllä ennakkokommenteilla ja aineistoa on tarkennettu käydyn keskustelun mukaan, mm. melun osalta.

4.7 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää aluetta monipuolisesti matkailutoimintaan.

Vanhaa meijeriä on uudistettu ja muokattu vuosien varrella lukuisia kertoja. Arvokasta vanhaa rakennuskantaa vaalitaan ulkoapäin edustavaksi, sisätilat uudistetaan uusiokäyttöön (ravintola, majoitus). Ranta-alueella selvitetään rantarakentamisen mahdollisuuksia maisema huomioiden.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavamuutoksella muutetaan osa voimassa olevassa asemakaavassa teollisuusalueeksi ja loma-asuntojen korttelialueeksi merkitystä alueesta matkailupalvelujen alueeksi. Kaavamuu-
tosalueeseen kuuluu myös vesialuetta. Vesialue on voimassa olevassa kaavassa merkitty vesi-
alueeksi. Ranta-alueen rajat on päivitetty olemassa olevan tilanteen mukaisiksi. Sysmäntie on
otettu kaavaan mukaan katualueena.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

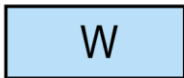


Matkailupalvelujen alue.

Päämaankäyttötarkoituksen lisäksi alueelle saa sijoittaa yksittäisiä asuntoja ja toiminnan kannalta tarpeellisia liiketiloja.

Entisen Sysmän osuusmeijerin alue on osoitettu kaavassa matkailupalvelujen alueeksi. Päämaankäyttötarkoituksen lisäksi alueelle saa sijoittaa yksittäisiä asuntoja ja toiminnan kannalta tarpeellisia liiketiloja. Alueelle on osoitettu rakennusoikeudeksi 3350 ja kerrosluvuksi I-II u½. Rantaan on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa matkailua ja majoitusta palvelevia rakennuksia, joiden rakentamisessa tulee ottaa huomioon sopeutuminen maisemakuvaan.

5.2.2 Muut alueet



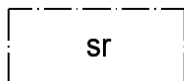
Vesialue.

Kaavakartalle on osoitettu pysäköimispaikat p-merkinnällä. Pysäköinti järjestetään korttelialueella. Sysmäntieltä on osoitettu liittymänuoli olemassa olevan liittymän kohdalle. Sysmäntie osoitetaan kaavassa katuna.



Katu.

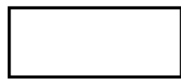
Sysmän osuusmeijerin vanha päärakennus, asuinrakennus sekä rantasauna on osoitettu suojeltavina rakennuksina, jota ei saa purkaa.



Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy.

Ennen merkittäviä muutostöitä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

5.2.3 Muut alueet



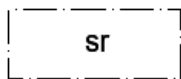
Korttelialue tai korttelialueen osa.



Rakennusala.



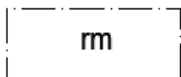
Ohjeellinen rakennuksen paikka.



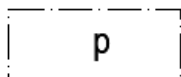
Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy.

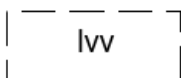
Ennen merkittäviä muutostöitä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



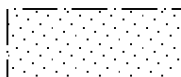
Rakennusala, jolle saa sijoittaa matkailua ja majoitusta palvelevia rakennuksia. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon sopeutuminen maisemakuvaan.



Pysäköimispaikka.



Ohjeellinen venevalkamaksi varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita ja muita veneilyä palvelevia rakenteita.



Istutettava alueen osa.

5.2.4 Muut merkinnät ja määräykset

415

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

44

Korttelin numero.

1100m²

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

SYSMÄNT

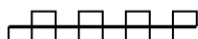
Kadun tai tien nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

II u ½

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Säilytettävä puu.

5.2.5 Yleismääräykset

Uudisrakentaminen tulee sovittaa materiaaleiltaan, väriykseltään, sijoittelultaan ja mittasuhteiltaan ympäröivään kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maisemakuvan ja maisema-arvojen säilyttämiseen, erityisesti vesistöjen suuntaan avautuvissa näkymissä. Rakentamisen tulee tukea alueen kokonaisilmettä ja kulttuurihistoriallista kerroksellisuutta, eikä sen tule hallita maisemaa tai heikentää sen arvoja. Rantaan sijoittuvien uudisrakennusten lomaan tulee istuttaa kerroksellista kasvillisuutta.

Ranta-alueelle saa sijoittaa laiturerakenteita. Vesialueelle rakennettaessa tulee selvittää mahdollisen vesilain mukaisen luvan tarve. Laitureiden ja muiden rakennelmien tulee sovittaa ympäristöönsä.

Rakentamisluvan yhteydessä on esitettävä yleissuunnitelma alueen toteuttamisesta.

Yhdyskuntateknisesti tarpeellisia laitteita ja rakennelmia saa sijoittaa rakennusalojen ulkopuolelle.

Hulevesiä ei saa johtaa käsittelemättöminä vesistöön. Hulevedet tulee imeyttää ensisijaisesti tontilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tarkempi hulevesien hallintasuunnitelma.

Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon melua koskevat asetukset ja säädökset. Ulkoiluun ja virkistykseen tarkoitetut alueet tulee sijoittaa siten ettei haitalliselle melulle asetetut ohjearvot ylity.

Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja, on N2000 +80,45 m.

Radon torjunta

Suunnittelualue sijoittuu radonriskialueelle. Maaperästä mahdollisesti purkautuva radonkaasu on huomioitava rakennussuunnittelussa. Huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Liike-, myymälä- ja toimistotilojen osalta 1 autopaikka 50 kerrosneliömetriä kohden
- Asuintilojen osalta 1 autopaikka 75 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohden

5.3 Ympäristön laatua koskevat määräykset

Asemakaavan yleisissä määräyksissä on annettu ympäristön laatua koskevia määräyksiä hulevesiä, meluhaittoja ja alinta rakentamiskorkeutta koskien.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Radonriski

Alue sijaitsee radonriskialueella. Säteilyturvakeskuksen (STUK) radonkartan mukaan alueella esiintyy kohonneita radonpitoisuuksia maaperässä. Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava radonturvallisuus.

Liikenteen melu

Suunnittelualue sijaitsee Sysmäntien varrella. Rakennusten sijoittelulla voidaan suojata piha-alueita liikenteen melulta.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella sijaitsevat entinen osuusmeijerin asuinrakennus, vanha osuusmeijerirakennus, varastorakennus ”Maitobaari”, vanha rantasauna ja pumppurakennus. Kaavan toteutuessa alueelle rakennettaisiin matkailua palvelevia rakennuksia: rantamökkejä rantaan, Chalets-tyyppinen uudisrakennus ja välinevuokraamorakennus. Olemassa oleva meijerirakennus merkitään suojeltavaksi rakennukseksi samoin kuin asuinrakennus ja rantasauna. Kaavamääräyksillä tuetaan rakennuksiin liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Kaavalla mahdollistetaan suunnittelualueen pääkäyttötarkoituksen muuttaminen matkailupalvelujen alueeksi, jossa päämaankäyttötarkoituksen lisäksi saa sijoittaa yksittäisiä asuntoja ja toiminnan kannalta tarpeellisia liiketiloja. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden alueen rakennusoikeus kasvaa noin 670 k-m². Käyttötarkoituksen muutos suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan mahdollistaa alueen kehittämisen huomioiden alueen ja lähiympäristön nykyiset käyttötarkoitukset. Käyttötarkoituksen muutoksella tuetaan arvokkaan rakennuskannan säilymistä käytössä. Käytössä olevia rakennuksia ylläpidetään ja niiden säilymisedellytykset ovat paremmat kuin käyttöä vaille jäävillä rakennuksilla.

Alueen rakennuksista osuusmeijeri, työntekijöiden asuntola sekä rantasauna osoitetaan sr-merkinnällä. Lisäksi kaavan yleismääräyksissä määrätään *”Uudisrakentaminen tulee sovittaa materiaaleiltaan, väriykseltään, sijoittelultaan ja mittasuhteiltaan ympäröivään kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maisemakuvan ja maisema-arvojen säilyttämiseen, erityisesti vesistöjen suuntaan avautuvissa näkymissä. Rakentamisen tulee tukea alueen kokonaisilmettä ja kulttuurihistoriallista kerroksellisuutta.”*

Vaikutuksia maisemaan on käsitelty luvussa 6.1.5 Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan.

6.1.2 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien ajoneuvoliikenneyhteyksien ja kevyen liikenteen yhteyksien varrella. Alueelta on kevyen liikenteen yhteys muualle Sysmän keskustaan. Alueen pysäköinti toteutetaan pääosin korttelialueella.



Kuva 25 Näkymä luoteesta kohti Meijerin liittymää. (Lähde: GoogleMaps).

Suunnittelualueelle johtaa liittymä Sysmäntieltä. Liittymän tuntumassa sijaitsee suojatie jalankulku- ja pyöräväylälle. Näkyvyys on liittymästä hyvä Sysmäntien kumpaankin suuntaan. Meijerinpuolella ei ole kevyenliikenteen väylää. Vaaratilanteita jalankulkijoiden kanssa saattaa syntyä etenkin pimeään aikaan, mikäli jalankulkija tulee pihasta puiden katveesta suojatielle.

Sysmäntien osoitetaan kaavamuutoksen kohdalla katuna.

Liikennemäärän ei arvioida nousevan merkittävästi nykyiseen verrattuna. Matkailupalvelujen tuottaminen alueelle ei lisää liikennettä tasaisesti ympäri vuoden, vaan liikennemäärien mallinen nousu ajoittunee kesäkaudelle. Sesonkiaikoina liikenne voi ruuhkautua hetkellisesti erityisesti risteysalueella. Nopeusrajoitusten, opasteiden ja valaistuksen tarkistaminen voi olla tarpeen.

Huoltoajoa alueelle suuntautuu ainoastaan 3-5 rekan verran viikossa. Huoltoliikenne tapahtuu usein aamuvarhain tai keskellä päivää, jolloin se voi risteytyä koulu- tai työmatkaliikenteen kanssa.

6.1.3 Meluvaikutukset

Suunnittelualueella melua aiheuttaa tieliikenne. Yksinkertaistetun tieliikennemelumallin mukaan 55 dB:n päivämelu leviää suunnittelualueelle noin 30-40 m etäisyydelle Sysmäntien keskilinjasta. Meijerin rakennus sijaitsee noin 35 m etäisyydellä tien keskilinjasta ja sen eteläpuolella oleva rakennus noin 50 m etäisyydellä, eli karkeasti tarkasteltuna voidaan todeta, että rakennusten takana olevilla alueilla meluarvot eivät ylitä. Uuden suunnitellun majoitusrakennuksen sijoittelulla voidaan myös torjua melua.

Liikenteestä aiheutuvaa melua voidaan torjua myös mm. seuraavin keinoin RM-alueella: Pihasuunnittelussa huomioidaan meluntorjunta. Melulähteen puoleiselle rajalle voidaan istuttaa tiivistä kasvillisuutta tai rakentaa melua vaimentava aita tai muuri. Viheralueet suunnitellaan siten, että ne toimivat melua vaimentavina vyöhykkeinä. Puusto ja pensaat säilytetään tai istutetaan melulähteen puolelle. Uudisrakennusten oleskelutilat, parvekkeet ja terassit suunnataan ensisijaisesti melulähteestä pois päin hiljaisemmalle puolelle.

Kaavakarttaan täydennetään seuraavat määräykset liikenteen melua koskien: Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon melua koskevat asetukset ja säädökset.

6.1.4 Vaikutukset ilmastoon

Meijerinalueen asemakaavan toteutumisen merkittävimmät ilmastovaikutukset syntyvät todennäköisimmin uusien rakennusten rakentamisen ja esirakentamisen aikana. Vaikutuksia muodostuu myös mm. puuston poiston myötä, energian kulutuksesta sekä liikenteestä. Ilmastomuutoksen hillinnän lisäksi on myös huomioitava, millaisia ilmastomuutoksen sopeutuksen toimenpiteitä alueella on tarpeen tarkastella. Kaavan ilmastovaikutuksia on kartoitettu kaavoituksen ilmastovaikutusten tarkistuslista KILVA:n avulla. Palvelusta tulostettu KILVA-raportti löytyy selostuksen liitteistä.

Rakentamisen ilmastovaikutukset

Uudisrakentamisesta muodostuu väistämättä kielteisiä ilmastovaikutuksia. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus kasvaa noin 679 k-m². Kaavan toteutuessa alueelle rakennettaisiin rantamökkejä rantaan, Chalets-tyyppinen uudisrakennus ja välinevuokraamora-kennus. Päästöjä syntyy välillisesti etenkin tarvittavien rakennusmateriaalien ja rakennustuotteiden valmistuksessa. Myös työmaatoiminnoilla ja kuljetusten päästöillä on vaikutusta rakennusvaiheen päästöihin, mutta tuote- ja materiaalivaiheen päästöt ovat kokoluokaltaan merkittävästi suuremmat. Rakentamisen työmaatoimintojen aikana aiheutuu päästöjä työkoneiden ja rakennusmaan muiden laitteiden energiankulutuksesta. Rakentamisvaiheen päästöt näkyvät myös nousuna Sysmän kunnan Hinku-laskennan mukaisissa päästöissä.

Asemakaava ohjaa jonkin verran rakentamisessa käytettäviä materiaaleja. Kaavan yleismääräysten mukaan: ” Uudisrakentaminen tulee sovittaa materiaaleiltaan, väriykseltään, sijoittelultaan ja mittasuhteiltaan ympäröivään kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maisemakuvan ja maisema-arvojen säilyttämiseen, erityisesti vesistöjen suuntaan avautuvissa näkymissä. Rakentamisen tulee tukea alueen kokonaisilmettä ja kulttuurihistoriallista kerroksellisuutta.”. Vanhaan meijerimiljööseen on tarkoitus rakentaa pienimittakaavaisia majoitusrakennuksia, jotka on tarkoitus sijoittaa niin, että vanha Osuusmeijerin säilyy maisemallisena keskipisteenä. Ilmastonäkökulmasta materiaaleissa on suositeltavaa mahdollisuuksien mukaan suosia kierrätysmateriaaleja niin esi- kuin talorakentamisessa sekä hiiltä sitovia materiaalia kuten puuta. Alueen nykyiset rakennukset ovat osittain puurakenteisia, joten puuta tullaan todennäköisesti yleismääräyksen mukaisesti suosimaan.

Maankäytön muutokset

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä, jossa on vähäisesti hiiltä sitovaa maata, puita tai kasvillisuutta. Kaavamuutoksilla on Suomen ympäristökeskuksen (Syke) Hiilikartta- työkalun tuloksien perusteella melko vähäisesti vaikutusta kaava-alueen hiilivarastoihin. Hiilikartan mukaan Meijerinalueen asemakaavan muutoksen vaikutukset alueen hiilivarastoihin ovat vuoteen 2030 mennessä noin -229 tCO₂e. Luvusta noin 53 % muodostuu kasvillisuuden hiilivarastovaikutuksista ja loput maaperähiilivaikutuksista. Hiilikartan laskentaoletus kaavamerkinnälle RM on, että uudesta maankäytöstä 40 % on kasvipeitteetöntä ja 53 % on kasvipeitteistä. Loput 7 % jää aiemmaksi maankäytöksi. Hiilikartan käyttöön liittyy epävarmuuksia, jotka liittyvät työkalussa määritettyihin karkeisiin laskentaoletuksiin, mutta sen antamia tuloksia voidaan pitää vähintäänkin oikean suuntaisina. Työkalusta saatava hiiliraportti löytyy alaviitteen linkin kautta (Syke 2025).¹ Kaavaselostuksen liitteenä löytyy KILVA-raportti.

Alueen hiilinielupotentiaali on pieni, mutta puuston säilyttämisellä on monia muita hyötyjä, erityisesti ilmastonmuutokseen ja sen riskeihin varautumisessa kaava-alueella. Ilmaston lämmetessä puut tarjoavat suojaa UV-säteilyltä ja viilentävät aluetta varjostamalla. Lisäksi puut auttavat hulevesien hallinnassa.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee hyvien ajoneuvoliikenneyhteyksien ja kevyen liikenteen yhteyksien varrella. Alueelta on kevyen liikenteen yhteys muualle Sysmän keskusta, joka sijaitsee noin kilometrin päässä suunnittelualueesta. Pysäköinti tapahtuu pääosin korttelialueella. Kaavan

¹ Syke 2025. Hiilikartta työkalu. Sysmä Meijerinalueen AK. Hiiliraportti. Laskettu 28.3.2025. Saatavilla: <https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planId=d8303779-dc4e-4d4f-b34a-5a0c7baa1020>

tarkoituksena on kehittää aluetta matkailualueena, jolloin liikenne alueella voi lisääntyä ja samalla liikenteestä aiheutuvat päästöt kasvaisivat. Todennäköisesti kasvu on kuitenkin maltillista ja kaavan vaikutusten arvioinnin mukaan liikenteen määrä ei tule juuri muuttumaan voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Ilmastomuutokseen sopeutuminen ja varautuminen suunnittelualueella

Ilmastomuutosta on mahdollista hillitä, mutta ilmaston lämpeneminen tulee jatkumaan vielä pitkälle tulevaisuuteen. Ilmastomuutoksen hillinnällä tarkoitetaan toimia, joilla pyritään hidastamaan ilmaston lämpenemistä. Ilmastomuutokseen sopeutumista tarvitaan, jotta kyky sopeutua ilmastossa tapahtuviin muutoksiin ja hallita niihin liittyviä riskejä vahvistuvat alueella. Monet riskit kohdistuvat terveyteen ja hyvinvointiin.

Päijät-Hämeessä merkittävimmit tunnistettuja ilmastoilmiöitä ovat yleinen lämpeneminen ja erityisesti lämpenevät talvet, lisääntynyt sadanta, helleaallot ja myrskytuulet. Ilmaston on arvioitu lämpenevän Päijät-Hämeessä 1,7-5,2 astetta suhteessa vertailujaksoon 1981–2021. Lämpeneminen on voimakkainta talvikuukausina. Samalla ajanjaksolla vuotuisten sademäärien arvioidaan kasvavan 5–14 prosenttia. Erityisesti talviajan sateet lisääntyvät ja tulevat usein vetenä.

Päijät-Hämeessä ei ole merkittäviä tulvariskialueita, mutta yleistyvien rankkasateiden myötä hulevesitulvien riski kasvaa vuoteen 2050 mennessä. Meijerialueen hulevedet on ensisijaisesti määrätty imeytettäväksi tontilla, joten lisääntyviin hulevesitulviin on varauduttava tarkemmissa hulevesien hallintasuunnitelmissa, jotka tulee esittää rakennusluvan yhteydessä. Pienempiin järviin, kuten Majutveden järveen liittyviin tulviin ei arvioida tapahtuvan merkittävää muutosta. Suhteellinen kosteus kasvaa, joka johtaa rakenteiden kosteusvaurioihin ja sisäilmaongelmiin. Yleistyvä märkyys ja jäätymis-sulamissyklit lisäävät rakenteiden rapautumista ja aiheuttavat haasteita katujen ja teiden talvikunnossapidolle. Toisaalta ilmastomuutos tarjoaa mahdollisuuden matkailun kehittämiseksi. Mikäli kesän matkailusesonki pitenee ilmaston lämpenemisen myötä, se voi tuoda matkailijoita Sysmän Meijerialueelle pidemmälle syksyyn asti.

6.1.5 Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan

Suunnittelualueelle sijoittuu Sysmän osuusmeijerin rakennus, joka on osoitettu suojeltavana rakennuksena. Myös meijeriin liittyvä asuinrakennus ja sauna on osoitettu kaavassa suojeltavina rakennuksina. Kaavamääräyksillä tuetaan rakennuksiin liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan kaava-alueen kehittäminen. Alueen kehittäminen parantaa myös olemassa olevan arvokkaan rakennuskannan säilymisedellytyksiä tukemalla kannattavan liiketoiminnan kehittämistä alueelle ja näin olemassa olevien rakennusten käyttöä ja ylläpitoa.

15.1.2026

PS

Käytössä olevia rakennuksia ylläpidetään ja niiden säilymisedellytykset ovat paremmat kuin käyttöä vaille jäävillä rakennuksilla.

Voimassa olevan maakuntakaavan arvoalueen Majutveden pohjoisosan kulttuuriympäristö - Suurikylä, Kirkonkylä, Otamo kuvauksessa (MARY 2006) korostuu kulttuuriympäristön arvot tieverkolta käsin; myös rakennusten suhde peltomaisemaan mainitaan. Kirkonkylän suhteesta vesistöön on vain lyhyt maininta, jossa todetaan, että avoin kaistale kirkonkylän ja Majutveden välillä lisää kirkonkylän avaraa ja pienimittakaavaista luonnetta. Viittaus kohdentuu ilmeisesti Sysmän kirkon ja keskustan väliseen pelto- ja ruovikkoalueeseen. Meijerin mainitaan sijoittuvan lähelle rantaa.

Myöskään Mary 2 selvityksen (2024) kuvauksessa Sysmän kirkonkylä ja Otamo ei käsitellä kirkonkylän suhdetta vesistöön tai vesistönäkymiä. Tässäkin kuvauksessa korostuu rakennusten sijoittuminen raitiksi tai peltomaisemaan, rakennuksia osana vesistönäkymiä ei mainita. Meijeristä mainitaan sen olevan rannalla: ”Raitin päätteenä kaakossa Majutveden rannalla on entinen Sysmän Osuusmeijeri.”

Meijeristä tehdyssä suppeassa RHS-selvityksessä kuvataan meijerin merkitystä osana kylänraittia, mutta ei oteta kantaa meijerin merkitykseen osana rantamaisemaa.

Laadittujen selvitysten perusteella Meijerin maisemalliset arvot liittyvät ainoastaan sen sijaintiin kylänraitin varrella ja merkitykseen osana raittinäkymiä. Kaavalla mahdollistetaan uudisrakentaminen entiseen meijerimiljööseen. Kaavaratkaisu ei heikennä entisen meijerin merkitystä osana raittinäkymiä. Uudisrakentamisen rakennusalat on sijoitettu siten, että entinen Osuusmeijerin rakennus säilyy maisemallisena keskipisteenä Sysmäntieltä katsottaessa. Suoralla tieosuudella meijeri näkyy tielle lähinnä avoimen pihan kohdalta. Pohjoisesta tultaessa meijerin asuntolarakennus peittää kauempaa suorat näkymät Sysmäntieltä meijerille ja etelästä tultaessa tien varren nykyinen puusto estää meijerin näkymisen.

Chalet-rakennus on sijoitettu Sysmäntien varteen niin, että sen sijoittelu jatkaa tien raittimaista ilmettä. Sijoittelu myötäilee Sysmäntien varren liike- ja asuinrakennusten melko yhtenäistä sijoittelutapaa suhteessa tiehen. Kaavaratkaisu liittyy chalet-rakennuksen osaksi tien varren liike- ja asuinrakennuksia sen käyttötarkoituksen mukaisesti. Chalet-rakennuksen ja meijerin väliin on jätetty tilaa, jotta rakennus ei vie huomiota meijerirakennukselta. Ratkaisu korostaa meijerin liike- ja asuinrakennuksista poikkeavaa sijoittelua etäämmäs tiestä, tuoden esiin teollisuus- ja liikerakennusten erilaista sijoittelulogiikkaa ja meijerin historiaa tuotantorakennuksena.

Majutveden rantamaisema tulee muuttumaan jonkin verran suhteessa nykytilanteeseen, jos rantaan rakennetaan kaavan mahdollistamia pienimittakaavaisia majoitusrakennuksia. Niiden rakentaminen ei kuitenkaan muuta meijerin nykyistä asemaa rantamaisemassa. Kokonsa puolesta majoitusrakennukset ovat alisteisia meijerille. Pienimittakaavaisille

majoitusrakennuksille on määritelty oma rakennusala (rm), rakennusoikeus 400 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluku 1. Rakentamisen maisemaan sopeutumisesta on määrätty kaavan yleismääräyksissä. Nykyisin rannalla kasvaa kasvillisuutta, joka peittää meijerirakennusta vesistön suunnasta katsottaessa. Meijeri näkyy kasvillisuuden lomitse.

Maisemavaikutusten lieventämiseksi kaavan yleismääräyksissä on määrätty rakentamisen soveltumisesta ympäristöön: *Uudisrakentaminen tulee sovittaa materiaaleiltaan, väritykseltään, sijoittelultaan ja mittasuhteiltaan ympäröivään kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maisemakuvan ja maisema-arvojen säilyttämiseen, erityisesti vesistöjen suuntaan avautuvissa näkymissä. Rakentamisen tulee tukea alueen kokonaisilmettä ja kulttuurihistoriallista kerroksellisuutta. Rantaan sijoittuvien uudisrakennusten lomaan tulee isotuttaa kerroksellista kasvillisuutta.*

Majutveden pohjukassa vesistönäkymät ja rantaviiva on elänyt voimakkaasti elinkeinojen mukana pitkin 1900-lukua. 1900-luvun alkuvuosikymmeninä alkaneen teollistumisen myötä pohjoisrannalle rakennettiin ensin sataman itäpuolelle elintarviketeollisuutta edustava meijeri ja hieman myöhemmin sataman länsipuolelle höyrysaha, joka muutti entiset rantapellot ja -niityt teollisuusmaisemaksi vesistölle levittäytyvine uittolaitteineen. Teollisuuden hiipuesssa 1900-luvun loppupuolella maisema on kokenut toisen muodonmuutoksen teollisuusalueesta asuin- ja virkistysalueeksi. Samalla työpaikat ovat siirtyneet teollisuudesta palveluihin, kuten matkailupalveluihin. Vesireittien merkityksen hiipuesssa kuljetusten kannalta Sysmän satama on muutettu huvivenesatamaksi 1900-luvun jälkipuoliskolla.

Rantaviivaa meijerin edustalla on muokattu ainakin 1960-luvulta alkaen meijerin tarpeisiin sopivammaksi. Rannan nykyinen pengerrys on ilmakuviin ja vanhojen karttojen perusteella osittain 1980-luvulta, samoin kuin rannan nykyiset puut. Nykyisen muotonsa rantaviiva on saanut asemakaava-alueella vasta 2000-luvulla meijerin toiminnan päättyttyä. Täten rantavyöhykkeellä ei ole erityistä merkitystä osana meijeriympäristön kulttuurihistoriallisia arvoja, eikä kaavaratkaisu heikennä meijerin historiallisia tai rakennushistoriallisia arvoja.

Majutveden pohjoisosan rannan maisemakuvaa on määrittänyt 1960-luvulta alkaen matkailupalvelut ja sataman muutos huvivenesatamaksi. Kaavaratkaisussa esitetyt majoitusrakennukset liittyvät osaksi tätä kehityskulkua. Meijerirakennus säilyy edelleen rantamaisemassa kerroksen alueen aiemmasta teollisesta historiasta. Kaavaratkaisu ei heikennä meijerin historiallisia arvoja.

Kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia näkymiin on havainnollistettu kaavan liitteenä olevilla havainnekuvilla. Sataman suunnasta luoteesta katsottaessa uudisrakennukset eivät peitä meijerirakennusta, joka hallitsee rannan näkymiä nykyiseen tapaan. Aivan meijerin edustalle ei ole sijoitettu uudisrakennuksia, joten näkymät meijeriltä vesistön suuntaan eivät myöskään muutu suhteessa nykytilanteeseen. Etelästä Majutvedeltä käsin katsottaessa kaava-alueen ranta muuttuu kaavan mahdollistamien majoitusrakennusten toteuttamisen myötä

nykyistä rakennetummaksi. Meijeri näkyy kuitenkin hyvin etelään vesistölle majoitusrakennusten välistä, mikäli näkölinjalle ei istuteta meijeriä peittäviä puita. Kaavaratkaisu ei heikennä meijerin maisemallisia arvoja Majutveden suunnalta katsottaessa.



Kuva 26. Näkymäkuva satamasta suunnittelualueelle. Näkymäkuvaan on mallinnettu suunniteltua uudisrakentamista. Meijeri ja Maitobaari näkyvät hyvin satamaan kaava-alueen luoteispuolelta. Sataman niemen kärjestä näkymä meijerille on vielä esteettömämpi kuin mitä läheltä lahden pohjukkaa tehdyssä mallinnuskuvassa.



Kuva 27 Näkymä etelästä Majutvedeltä suunnittelualueelle. Näkymäkuvaan on mallinnettu suunniteltua uudisrakentamista. Meijeri näkyy hyvin rantaan sijoittuvien majoitusrakennusten välistä.

6.1.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Kaava-alueelta ei ole tiedossa olevia erityisiä luontokohteita eikä harvinaisia kasvi- tai eläinlajeja. Kaavamuutos ei heikennä luonnon monimuotoisuutta alueella: Alue on ihmisen toiminnan muokkaamaa rakennettua ympäristöä. Kaavamuutosalue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle.

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta hulevesien määrään alueella, sillä alue on ollut rakentamisen piirissä jo aiemmin ja alueella on päällystettyjä kulkuteitä ja piha-alueita. Kaavamuutoksella mahdollistettava lisärakentaminen ei merkittävästi lisää hulevesien määrää alueella verrattuna olemassa olevaan tilanteeseen. Kaavan yleismääräyksissä on määrätty, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta.

Maastokatselmuksessa ei tehty havaintoja luontodirektiivin liitteen IV(a) tai lintudirektiivin liitteen I lajistosta. Kaava-alueella on kuitenkin esimerkiksi lepakoille soveltuvia levähdyspaikkoja, jotka sijoittuvat kaava-alueen vanhojen rakennusten ullakoille.

Kaava-alueelta tunnistettiin tammi, joka on maisemallisesti merkittävä ja joka on osoitettu kaavassa "säilytettävä puu"-merkinnällä. Lisäksi ranta-alueella kasvavat suuremmat puut (terijoensalavat ja koivut) luovat kaava-alueen rantaan varjoisaa ympäristöä ja osaltaan viilentävät aluetta ja lisäävät monimuotoisuutta. Näin ollen ranta-alueen suurten puiden säästämistä suositellaan.

Kaava-alueen kaakkoisreunassa koivussa oleva linnunpönttö tulee rauhoittaa pesimäaikana 1.4–31.7, mikäli pöntössä todetaan pesintä.

Muutoin maastokatselmuksessa ei havaittu kaavoitukseen vaikuttavia luonnonarvoja.

Maaperä:

Alue soveltuu rakentamiseen. Alueen maaperässä ei todettu sellaista täyttömaa-ainesta, joka rajoittaisi rakentamista ympäröivän alueen luontaiseen maaperään verrattuna.

Kevyet rakennukset (esim. hirsi- tai puurunko) voidaan perustaa murskearinkerroksen välityksellä tiiviin siltin/saven tai moreenitäytön varaan, jos voidaan sallia pieniä painumaeroja. Rakennuspohjalta on poistettava kaikki humuspitoinen maa-aines. Rakennusten perustamistavat suunnitellaan toteutussuunnitteluvaiheessa rakennusten vaatimusten ja tehtävien pohjatutkimusten perusteella.

Silttiset maakerrokset ovat routivia. Rakenteet tulee ulottaa roudattomaan syvyyteen tai on käytettävä routaeristettä. Routasuojaustarve määritetään toteutussuunnittelussa ja routasuojaus mitoitetaan suunnittelun yhteydessä siten, ettei rakenteet vaurioidu eikä routanousu aiheuta liiallista epätasaisuutta.

6.1.7 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

RM-alueen osoittaminen suunnittelualueelle mahdollistaa uusien matkailupalvelujen, kuten ravintoloiden ja majoituspalvelujen, sijoittumisen alueelle. Tämä voi parantaa palvelutarjontaa myös paikallisille asukkaille ja edistää kylän elinvoimaisuutta.

Kaavaratkaisun ei arvioida heikentävän alueen viihtyisyyttä. Laadukkaasti toteutettuna uudisrakentaminen täydentää olemassa olevaa rakennetta ja voi parantaa alueen yleisilmettä. Alueella ei ole ollut merkittävää yleistä virkistyskäyttöä, eikä kaavalla arvioida olevan haitallisia vaikutuksia alueen sosiaaliseen ympäristöön.

RM-alueen toteuttaminen voi luoda uusia työpaikkoja ja lisätä paikallista yrittäjyyttä, mikä vahvistaa yhteisön taloudellista perustaa. Kaavan taloudelliset vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti alueen maanomistajiin. Kunnalle aiheutuu kustannuksia alueen infrastruktuurin rakentamisesta ja ylläpidosta. Kaava mahdollistaa matkailupalvelujen alueen rakentamisen ja kehittämisen, mikä tukee Sysmän kirkonkylän elinvoimaisuuden säilymistä ja kehittymistä.

7 ASEMAKAAVAN SUHDE YLEISKAAVAN TAVOITTEISIIN

Lainvoimaisessa yleiskaavassa meijerin alue on osoitettu lähipalvelujen alueeksi, jolla myös asuminen sallitaan.

Yleisesti lähipalveluiden alueena osoitetaan pääasiassa yhdyskuntarakenteen sisäisiä, päivittäiskäytössä olevien ja asuntojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien julkisten tai yksityisten palvelutoimintojen alueita. Palvelujen keskittäminen mahdollistaa tilojen monipuolisen käytön ja tarvittaessa toiminnan joustavan muuntelun.

Tyypillisiä julkisia lähipalveluita ovat esimerkiksi:

- Terveyspalvelut: terveyskeskukset, neuvolat, hammashoitolat
- Sosiaalipalvelut: perhepalvelut, vanhuspalvelut, mielenterveyspalvelut
- Koulutuspalvelut: päiväkodit, peruskoulut, kirjastot
- Liikunta- ja kulttuuripalvelut: uimahallit, liikuntakeskukset, nuorisotalot, kulttuurikeskukset
- Joukkoliikennepalvelut: paikallisliikenne, kutsuliikenne

Lähipalveluiden ideana on, että ne ovat helposti saavutettavissa ilman pitkiä matkoja, mikä tukee erityisesti lasten, ikäihmisten ja muiden liikuntarajoitteisten arkea

Nykyinen yksityinen maanomistaja on kehittänyt aluetta matkailutoimintaan ja matkailutoiminta alueella on jo vakiintunutta. Näin ollen on luonnollista osoittaa alue matkailuun ja mahdollistaa toiminnan kehittäminen.

Yleiskaavan laatimisen aikaan meijeritoiminta alueella on jo päättynyt, eikä alueen tulevalle käytölle ole ollut suunnitelmia. Yleiskaavassa osoitettu maankäyttö ei ole toteutunut ja kaava todetaan vanhentuneeksi uusien tavoitteiden myötä.

Asemakaavassa voidaan tarkentaa alueen käyttötarkoitusta, kun ratkaisu täyttää alueidenkäyttölain sisältövaatimukset ja sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen.

Yleiskaavassa entinen meijeri on osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittävänä kohteena/alueena (sk). Kaavamääräyksen mukaan kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja ei saa heikentää. Asemakaavaratkaisussa entinen meijeri ja sen asuinrakennus ja sauna osoitetaan suojelumerkinnällä. Uudisrakennusten sijoittelulla ja asemakaavan yleismääräyksillä varmistetaan, ettei meijerin kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot heikenny.

Yleiskaavassa on osoitettu Sysmän keskustaan laaja maisema- ja kyläkuvallisesti arvokas alue (ma). Alueen rajausta on voimassa ollut maakuntakaavan mukainen, ja entinen meijeri sijoittuu aluerajauksen sisään. Kaavamääräyksessä tuodaan esille alueen säilytettäviä arvoja, joista mainitaan mm. kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuudet. Asemakaavaratkaisussa entinen meijeri ja sen asuinrakennus ja sauna osoitetaan suojelumerkinnällä. Uudisrakennusten sijoittelulla ja asemakaavan yleismääräyksillä varmistetaan, että myös Sysmäntien raittimaisen miljöön arvot säilyvät ja meijerin asema tien varren merkkirakennuksena säilyy.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa pääosin alueen maanomistaja tai tuleva rakennuttaja. Kunnan kanssa ei ole toistaiseksi sovittu tarkkaa toteuttamisaikataulua. Toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksen laatimista. Kaavan toteutuminen riippuu alueen kehittämistarpeista, maanomistajien ja kunnan välisistä neuvotteluista sekä investointihalukkuudesta.

Meijerinrannan alue sijaitsee Sysmän kirkonkylän tuntumassa keskeisellä paikalla Päijänteen rannalla, ja sillä on merkittävä maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo. Alueen kehittämisessä tulee huomioida ranta-alueen luontoarvot sekä alueen identiteettiä vahvistavat tekijät. Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa alueen monipuolisen käytön matkailuun ja palveluihin.

Kunta seuraa asemakaavan toteutumista osana kaavoituksen seurantaa ja maankäytön suunnittelua. Toteuttamisen edellytyksiä ja aikataulua tarkennetaan jatkossa yhteistyössä maanomistajien ja muiden osapuolten kanssa.

FCG Rakennettu Ympäristö