

SYSMÄN KUNTA**Pietilänvuoren ranta-asemakaavan muutos**

(kaavaehdotus 27.5.2025)

Kaavanlaatijan vastine palautteesta 23.4.2026

Sysmän kunnanhallitus päätti kokouksessaan 22.09.2025 § 264 asettaa Pietilänvuoren ranta-asemakaavan muutoksen ehdotusaineiston nähtäville AKL 65 § ja MRA 27§ mukaisesti. Kaavaehdotuksesta jätettiin kuulemisaikana 10.11.2025 mennessä viisi lausuntoa ja yksi muistutus. Lausuntojen ja muistutuksen sisältö on esitetty *kursivoituna* seuraavassa lyhyesti (ks. tarkemmin palautteen sisältö alkuperäisistä lausunnoista ja muistutuksesta). Kaavanlaatijan vastineet palautteeseen ovat tiivistelmien jälkeen. Punaisella on merkitty kaavaehdotukseen tehtävät korjaukset.

1. Päijät-Hämeen ympäristöterveyden lausunto 8.10.2025

Terveydensuojeluviranomainen on antanut kaavahankkeen luonnosvaiheen asiakirjoista lausunnon, joka on huomioitu kaavahankkeessa. Hankkeen edetessä ehdotusvaiheeseen siinä ei ole tapahtunut terveydensuojelun näkökulmasta merkittäviä muutoksia, joten terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa ehdotusvaiheen asiakirjoista.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Lahden museoiden / Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunto 28.10.2025**Arkeologinen kulttuuriperintö**

Alueen muinaisjäännöstiedot ovat ajan tasalla. Museo suoritti suunnittelualan tarkastuksen virkatyönään keväällä 2025 (T. Kuljukka 2025: Maastotarkastusraportti, Pietilänvuoren ranta-asemakaava, Sysmä). Tarkastuksessa ei tehty havaintoja muinaismuistolain (295/1963) suojaamista kohteista. Tarkastuksessa löytynyt, Pietilän tilaa sen koillispuolella rajaava kiviaita (muinaisjäännösrekisterin tunnus Pietilä 1 1000056105) luokiteltiin statukseltaan muu kohteeksi ja se on huomioitu ehdotuksen kaavamääräyksessä (RA/s): ...Vanha kiviaita on säilytettävä. Edellä esitetyn perusteella museo toteaa, ettei kaavahankkeelle ole olemassa esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta. Museon suorittaman maastotarkastuksen raportti on kuitenkin syytä liittää osaksi kaava-aineistoa hankkeeseen liittyvänä selvityksenä.

Vastine: Maastotarkastuksen raportti oli mukana kaavan liitteissä ja mm. kunnanhallituksen kokousaineistoissa. Ainoastaan kunnan nettisivuilta raportti puuttuu, toimitetaan tästä tieto eteenpäin. Muilta osin merkitään tiedoksi.

Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema

Museo on kaavan valmisteluvaiheeseen antamassaan lausunnossa todennut, ettei suunnittelualue sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman arvoalueella. Kaava-alueella ei sijaitse selvityksissä tunnistettua maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta rakennusperintöä. Museo on kiinnittänyt huomiota Pietilän tilaan, joka on kaavoittajalle toimitetun kartta-aineiston mukaan sijainnut paikallaan jo 1860-luvulta lähtien, mahdollisesti jo aikaisemminkin. Tilakeskuksen alueella on päärakennuksen lisäksi useita eri-ikäisiä talous- ja piharakennuksia, joista on

kaavaselostuksessa valokuvia. Pietilän tilakeskukselle osoitettu merkintä RA/s määräyksineen ollaan siirtämässä myös uuteen ranta-asemakaavaan, ja kiinteistön kaavamääräys mahdollistaisi paitsi loma-asumisen, myös tulevaisuudessa vakituisen asumisen. Lausunnossa museo on edellyttänyt tilakeskuksen rakennushistoriallisten arvojen tarkempaa selvittämistä inventoimalla. Museon näkemyksen mukaan saadun tiedon perusteella voidaan arvioida ranta-asemakaavan muutoksen vaikutuksia rakennuskantaan ja maisemaan, sekä pystytään tarkemmin määrittelemään alueeseen ja rakennuskantaan kohdistuvat suojelumerkinnot.

Kaavaselostuksessa on valokuvia kiinteistön rakennuksista, mutta varsinaista inventointia ei ole laadittu. Kiinteistölle on kaavaehdotuksessa annettu merkintä RA/s ja määräyksen mukaan kyseessä on ”loma-asuntojen korttelialue, joka on myös perinnetila. [...] Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa jo olevaan rakennuskantaan. Vanhat rakennukset on pyrittävä säilyttämään. Vanha kiviaita on säilytettävä.” Vastineraportissa todetaan, että päärakennuksessa tapahtuneet muutokset sekä talousrakennusten huono kunto eivät anna tarvetta suojelumääräyksille. Museo huomauttaa, että rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvien muutosten ja niistä mahdollisesti aiheutuvien arvojen heikkenemisen arviointi kuuluu lakisääteisesti museoviranomaiselle. Museo pitää hyvänä asiana aluemerkinnot antamista Pietilän tilalle. Esitetty kaavaratkaisu määräyksineen jättää kuitenkin epäilyn, ettei tilan rakennushistoriallisia arvoja ole tunnistettu ja näin ollen niiden säilyminen jää maanomistajan hyvän tahdon varaan.

Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseksi museo edellyttää seuraavaa: - Pietilän tilan kaavamääräystä RA/s on tarkennettava seuraavasti: ”Aluesuojelumerkintä. Perinnetila, joka on merkittävä osa maisemaa. Olemassa olevan perinnetilaan kuuluvat rakennukset tulee pyrkiä säilyttämään. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa perinnetilan rakennuskantaan. Korjausrakentamisessa tulee säilyttää perinnetilan rakennusten ominaispiirteet. Rakennuksiin kohdistuvissa luvanvaraisissa toimenpiteissä museoviranomaiselle tulee antaa mahdollisuus ottaa kantaa niiden kulttuurihistorialliseen arvoon.”

Vastine: Kyseessä on paikallisen tason asia, eikä suunnittelualue kuulu maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin. Sysmän rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan suunnittelualueella ei myöskään sijaitse arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. AKL 9 § mukaan ”kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.”

Kaavassa sallittava uudisrakentamisen määrä on maltillinen ja Pietilän tilalla s-merkintä ohjaa rakentamista. **Muutetaan RA/s-korttelin kaavamääräystä lausunnon mukaiseen muotoon**, jolloin kulttuurihistorialliset arvot huomioidaan vielä varmemmin myös tulevaisuudessa.

Lisätään selostukseen maanomistajan toimittama drone-viistokuva talouskeskuksen alueesta.

3. Sysmän kunnan tie- ja lupajaoston lausunto 30.10.2025

Kaavamääräyksissä on määrätty, että rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida vesistön ylin tulvakorkeus (HW 1/100). Tulvakorkeutta ei ole kuitenkaan sanottu. Kaavamääräyksissä tulee määrätä alin sallittu rakentamiskorkeus. Kaavassa tulisi ottaa huomioon, eri alueille annettavat metsänkäyttösuositukset tulisi esittää mahdollisimman yksiselitteisesti. Ympäristönsuojelun puolesta voidaan todeta, että alueen luonto- ja maisema-arvoja on selvitetty riittävällä tasolla ja kaavaan on esitetty tarvittaville erityisille alueille sopivat merkinnät.

Vastine: Lisätään alin sallittu rakentamiskorkeus kaavamääräykseen (+ 80,45 m, jota on käytetty mm. muissa Päijänteen alueen ranta-asemakaavoissa).

4. Päijät-Hämeen liiton lausunto 3.11.2025

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

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5. Hämeen ELY-keskuksen lausunto 5.11.2025

Kaavaehdotuksessa on osin huomioitu ELY-keskuksen luonnoksessa esittämiä seikkoja ja mm. rakennusoikeutta on pienennetty Kuuperinsaaren rakennuspaikalla ja avattu vaikutuksia selostuksessa. Lääninhallituksen kahden rakennuspaikan vahvistamatta jättämisestä on perusteltu paremmin, mutta ELY-keskus katsoo tästä huolimatta, että Pietilän perinnetilalle (RA/s) osoitettu rakennusoikeus on huomattavan suuri voimassa olevaan kaavaan nähden. Erityisiä perusteita ehdotuksen mukaiselle rakennusoikeuden lisäämiselle ei ole, koska rakennuskohtaista inventointia ei ole tehty. Selostukseen on lisätty kuvia rakennuksista, mutta se ei ole rakennusinventointia. Rakennusoikeuden nostaminen nykyisestä 350m² -> 1000m² on merkittävä. Esitetty rakennusoikeuden nosto tulee perustua riittäviin selvityksiin ja lisärakentamisen lähtökohtana tulee olla olemassa olevan rakennetun ympäristön arvojen säilyttäminen. Hämeen ELY-keskus toistaa aiemman lausumansa alueen rakennuskannan inventoinnin tarpeesta.

Vastine: Maanomistaja teki Pietilän tilan rakennuksille tarkennusmittaukset lasermittarilla syksyllä 2025. Mittauksissa rakennusten kokonaispinta-alaksi tuli 695,6 m². Kaavassa alueelle sallitaan siis noin 300 k-m² varsinaista ”uutta” rakennusoikeutta. Kyseinen rakennusoikeus perustuu toiseen aiemmin osoittamattomaan rakennuspaikkaan. Yksi aiemmin osoittamaton rakennuspaikka osoitetaan nyt Kuuperinsaareen ja toisen rakennusoikeus lisätään nykyisen Pietilän tilan kortteliin.

Kyseessä on paikallisen tason asia, eikä suunnittelualue kuulu maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin. Sysmän rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan suunnittelualueella ei myöskään sijaitse arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. AKL 9 § mukaan ”kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettyä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.” Kaavassa sallittava uudisrakentamisen määrä on maltillinen ja Pietilän tilalla s-merkintä ohjaa rakentamista. RA/s-korttelin kaavamääräystä muutetaan museon lausunnon mukaiseen muotoon, jolloin kulttuurihistorialliset arvot huomioidaan vielä varmemmin myös tulevaisuudessa.

RA/s tontilla säilytettäväksi ehdotettu kiviaita tulee merkitä kaavakartalle. Lisäksi Hämeen ELY-keskus esittää Pietilän perinnetilan päärakennusta kaavassa suojeltavaksi, mikäli rakennuskannan inventointi tuo esiin sellaisia arvoja, että sen säilyttäminen tulisi olla yksi kaavan tavoitteista.

Vastine: Museo teki keväällä 2025 tarkkuusinventoinnin, mutta kiviaidasta ei ole ollut kaavoittajan tiedossa tarkkaa rajausta (ainoastaan pistemäinen kohde kyppi-rekisterissä ja raportissa). Kaavoittaja kyseli rajausta **vielä museolta, se saatiin loppuvuonna 2025 ja lisätään kaavakartalle.** Päärakennusta on laajennettu ja tehty niin paljon muutostöitä vuosien saatossa, että rakennuksen suojeleminen ei ole perusteltua. Koko korttelia koskeva s-merkintä kuitenkin ohjaa tulevaisuudessakin korjausrakentamista (ks. vastine museolle).

Kuuperinsaaren RA tontin osalta tulee selvittää, onko ehdotettu rakennuspaikka vesihuoltojärjestelmien osalta rakennuskelpoinen todennäköisen kallionpinnan läheisyyden vuoksi. Lisäksi kaavamääräyksiin on hyvä lisätä ajoyhteys-määräys. Kaavamääräyksiä ehdotetaan muutettavaksi niin, että puhtaita hulevesiä ei tarvitse imeyttää tontilla. Näitä ovat mm. katon sadevedet. Rakennuspaikan ollessa kallioinen voi hulevesien imeyttäminen olla mahdotonta, jolloin ne tulee käsitellä esim. viivyttämällä tai suodattamalla riippuen hulevesien laadusta. Likaisia hulevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön.

Vastine: Rakennuspaikan olosuhteita ja rakennettavuutta on tarkasteltu maastokäynnillä ja todettu ne varsin hyvin toteutettaviksi. **Lisätään ajoyhteys-määräys mukaan kaavamääräyksiin. Täydennetään hulevesimääräystä lausunnon mukaisesti.**

Kaavaluonnoksesta antamassa lausunnossaan ELY-keskus on esittänyt, että MY- ja luo-merkintöjen määräyksiä tarkennetaan ohjaavammaksi niin, että todetut luonnonarvot tulee säilyttää. ELY-keskuksen luonnosvaiheessa antama lausunto on huomioitu hyvin, ja kaavamääräyksiä on tarkennettu ohjaavammaksi.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus, jonka on allekirjoittanut useita henkilöitä.

1. Muistutus 8.11.2025

Kunnanhallituksen meille kiinteistön omistajina osoittaman kuulemiskirjeen johdosta huomautamme ensimmäiseksi, että kuulemiskirjeeseen ei ollut liitetty kirjeessä mainittuja liitteitä tai annettu linkkiä, josta olisi pääsy päivitettyihin osallistumis- ja arviointisuunnitelmiin ja kaavaselostukseen. Myöskään kunnan nähtävillä olevien kaavojen verkkosivuilla ei ole tästä kyseisestä ranta-asemakaavamuutoksen nähtävillä olosta mitään tietoa, eikä aineistoa. Lisäksi kyseisen kaavan verkkosivulla oli ainoastaan luonnosvaiheen aineisto kaavaehdotuksen kuulemisajan alkamisen aikana. Sen sijaan olemme tutustuneet Sysmän kunnanhallituksen 22.9.2025 §264 päätökseen ja sen liitteisiin asettaa Pietilänvuoren ranta-asemakaavan muutosehdotusta koskevat kaava-asiakirjat nähtäville ja esitämme muistutuksena seuraavaa:

Vastine: Kaavaehdotusasiakirjat ovat olleet nähtävillä 9.10. – 10.11.2025 kunnan verkkosivuilla osoitteessa <https://sysma.fi/pietilanvuoren-ranta-asemakaavan-muutos/> mutta on totta, että aineisto on ollut epäselvästi esillä. Tilanteen korjaamiseksi ja sen varmistamiseksi, että kaikilla halukkailla on ollut mahdollisuus tutustua ehdotusaineistoon, asiakirjat laitettiin vielä uudelleen nähtäville 9.-22.4.2026 väliseksi ajaksi. Mainittakoon lisäksi, että kaikki asiakirjat löytyvät kunnanhallituksen pöytäkirjan liitteistä, kuten muistutuksessakin todetaan.

Ranta-asemakaavaehdotuksen alueella voimassa oleva yleiskaava 2013

Sysmän kunnan karttapalvelun mukaan Pietilänvuoren ranta-asemakaavan muutoksen alueella on voimassa Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutos 2013, joka on tullut lainvoimaiseksi 2015, toisin kuin kaavaselostuksessa on esitetty kohdassa 2.22. Kuuperin saaren rakennuspaikkojen lukumäärä tulee säilyttää voimassa olevan yleiskaavan mukaisena.

Vastine: Korkein hallinto-oikeus on todennut käsitellessään kyseistä yleiskaavaa (diaarinumero 3576/1/14): ”Sellaiset alueet, joilla on voimassa ranta-asemakaava, on rajattu valituksenalaisen kaavan alueen ulkopuolelle”. Osayleiskaava 2013 ei ole voimassa ranta-asemakaava alueella. Kyseisessä yleiskaavassa Pietilänvuoren ranta-asemakaavan rakennuspaikat on osoitettu ainoastaan ohjeellisina (ks. kuvat alueen yleiskaavamääräyksistä alla).



Ranta-asemakaava-alue.
Alueella on voimassa tai vireillä ranta-asemakaava.

RANTA-ASEMAKAAVASSA OSOITETUT MERKINNÄT MERKINNÄT OHJEELLISIA

- Ranta-asemakaavassa osoitettu rakentamaton loma-asunto.
- Ranta-asemakaavassa osoitettu rakennettu loma-asunto

Nyt laaditaan muutosta ranta-asemakaavaan, jossa on määrätty tarkemmin alueen maankäytöstä.

Kuuperinsaaren rakennuspaikkojen lukumäärä tulee säilyttää voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisena

Huomautamme, että kaavaehdotuksessa esitettyä lisärakennuspaikkaa ei ole olemassa. Kaavaehdotuksen selostuksessa esitetään, että nykyisessä kaavassa on osoittamatta kaksi mitoituserusteiden mukaista rakennuspaikkaa. Kuitenkaan väitteen tueksi ei ole esitetty mitoituselaskelmaa ja jää epäselväksi, mihin väite perustuu. Muistutamme, että lääninhallituksen vuonna 1994 tekemä ranta-asemakaavapäätös nimenomaisesti poisti kunnanvaltuuston päätökseen sisällyneet Pietilän tilan yhteydessä olevat kaksi rakennuspaikkaa RA-korttelissa 4. Sen sijaan Kuuperinsaareen hyväksyttiin kunnanvaltuustossa seitsemän (7) rakennuspaikkaa, ja päätös oli aikanaan perusteltu saaren koon ja maankäytön näkökulmasta. Kuuperinsaareen hyväksytyt rakennuspaikkojen määrä tulee nähdä jo aiemmin ratkaistuna ja sopivana. Näin ollen suunnitelmassa esitetty rakennuspaikan lisääminen Saariston tilaan, Kuuperinsaareen ei ole millään tavoin perusteltua. Kaikki seitsemän rakennuspaikkaa on rakennettu.

Vastine: Mitoitusta on jo avattu kaavaselostuksen kohdassa 4.11. Kaavan mitoitus perustuu nykyisin voimassa olevan Pietilänvuoren ranta-asemakaavan mitoitukseen. Nykyisin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa kaava-alueen todellinen rantaviiva on noin 7,4 km ja muunnettu rantaviiva noin 6 km. Mitoituksen perusteella hyväksyttiin aikoinaan 26 rantarakennuspaikkaa (mukaan lukien 2 vahvistamatta jäänyttä) tai selostuksen yhdessä laskelmassa 31 kpl (lohkotilat tms. laskettu mukaan). Laskutavasta riippuen nykyisen ranta-asemakaavan mitoitus on siis 4-5 rakennuspaikkaa / kilometri. Päijänteen osayleiskaavassa muutoksessa (2013) on mainittu tavallisille ranta-alueille mitoitukseksi maksimissaan 8 rakennuspaikkaa / km tai jos on huomioitavia maisema- ja ympäristöarvoja niin silloin 5-6 rakennuspaikkaa / km. Ranta-asemakaavan muutoksen mitoitus on siten linjassa sekä nykyisen ranta-asemakaavan että yleiskaavan kanssa.

Nyt esitetty ehdotus on Kuuperinsaaren voimassa olevan ranta-asemakaava-alueen muille kiinteistönomistajille kiinteistöjen arvoa alentava ja vaarantaa kiinteistöjen omistajien

yhdenvertaisuuden. Ranta-asemakaavan periaatteena on ohjata sitovasti, pysyvästi ja yksityiskohtaisesti alueen rakentamista. Ehdotus on voimakkaasti vastoin nykyistä ranta-asemakaavaa, 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. Kaavaehdotus on voimassa olevan Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan 2013 vastainen. Kyseinen osayleiskaava tuli lainvoimaiseksi vuonna 2015 ja siinä on merkitty Kuuperinsaaren kaikki rakennuspaikat käytetyiksi. Ajantasaisessa rantaosayleiskaavassa ei Kuuperinsaarella ole yhtään rakentamatonta loma-asuntopaikkaa. Ehdotus ranta-asemakaavan muutoksesta on näin ollen ristiriidassa lainvoimaisten ranta-asemakaavan ja rantaosayleiskaavan kanssa.

Vastine: Olennaista on se, että esitetyle 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 kaavamutoksesta omistamillaan tiloilla (AKL 74§).

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.

Kaavaehdotuksen esitetty arvio rakennettavuudesta

Kaavaehdotuksessa esitetty Kuuperinsaaren tontti on muodoltaan ja korkeuseroiltaan vaikeasti toteutettavissa rakennusalueeksi. Käytännössä rannan suoja-alue huomioiden muu (muut) kuin saunarakennus edellyttävät sijoittamista hyvin pienelle alueelle kolmiomaisen tontin leveimmälle, naapureita lähimmälle alueelle. Rakennuspaikkojen suuret korkeuserot aiheuttavat, että ehdotettu rakennuspaikka leikkaa suojelukohteeksi ehdotettua Kuuperinsaaren rantakallioaluetta laaja-alaisesti. Kulkuyhteyksien ja veden- sekä sähkön johtamisjärjestelyt lisäävät jyrkän kallioperän louhinnan aiheuttamaa maisema- ja luonnonarvojen haitallista heikentymistä.

Vastine: Alueelle on tehty maastokäynti jo suunnittelun alkuvaiheessa. Mahdollinen rakennuspaikka on todettu rakennettavuudeltaan ja esimerkiksi ilmansuunnaltaan erinomaiseksi. Rakennusalan sijoittelussa on huomioitu maisemavaikutukset, etäisyys rantaan sekä vaikutukset naapureille. Kyseinen paikka sijaitsee myös valmiin tieyhteyden varrella, mikä on ekologisuuden kannalta hyvä asia.

Kaavaehdotuksessa esitetyn rakennuspaikan sijainti

Kuuperinsaaren rantakallio täyttää metsälain (10 §) erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit. Luontoselvityksessä todetaan, että suunnittelualueella on kolme luonnonarvoiltaan merkittävää aluetta: Kuuperinsaaren rantakallio, Pietilän lehto ja Varpuslahden rantametsä ja että Kuuperinsaaren rantakallio tulee merkitä suojelukohteeksi (luo). Tästä huolimatta kaavaehdotuksessa rakennuspaikkaa ehdotetaan sijoitettavaksi Kuuperinsaaren rantakallioon rajautuvaksi ja sitä leikaten, mikä ilmenee ehdotetun rakennuspaikan kartan korkeuskäyristä. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa ja rantaosayleiskaavassa alue on siis perustellusti merkitty M/s -alueeksi, jolle ei saa rakentaa.

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.

Kuuperinsaaren M/s -alueiden muuttaminen kaavamuuotosta koskevalla alueella toisin kuin muilla kiinteistönomistajilla

Kaavaehdotuksessa M/s -alueita esitetään Kuuperinsaarella muutettavaksi M- alueiksi kaavamuuotosalueilla. Muistutamme, että muilla kiinteistönomistajilla on omistamansa Kuuperinsaaren maa-alueet M/s- merkittyinä alueina, joten muutos ei kohtelisi maanomistajia yhdenvertaisesti.

Vastine: Alueen osoittaminen M-merkinnällä perustuu maastotarkasteluihin sekä laajoihin luonto- ja maisemaselvityksiin. Maanomistajat vastaavat kaavamuuotuksesta omistamallaan tiloilla (AKL 74§), joten muiden maanomistajien tiloilla oleviin merkintöihin ei voida ottaa kantaa tässä kaavamuuotuksessa.

Yhteenveto

- 1. Ranta-asemakaavaehdotus on voimassa olevan yleiskaavan vastainen.*
- 2. Kahdelle esitetylle lisärakennuspaikalle ei ole esitetty mitoituslaskelmaa perusteeksi.*
- 3. Kuuperinsaaren rakennuspaikkojen määrää ei tule lisätä, sillä kunnanvaltuusto on jo aiemmin ranta-asemakaavan hyväksyessään tehnyt kaavoituksellisen kokonaisarvion. Siinä on rajattu montako rantaan rakennettavaa rakennuspaikkaa Kuuperinsaaren kapeaan, kallioiseen ja korkeuseroiltaan jyrkkäpiirteiseen ja vaihtelevaan Päijänteen saareen on enintään sijoitettavissa. Kaikki seitsemän sille määriteltä rakennuspaikkaa ovat jo rakennettu.*
- 4. Lääninhallituksen aikanaan päätöksessään poistamat kaksi rakennuspaikkaa ovat sijainneet nykyisellä Pietilän tilan alueella. Kyseisen päätöksen jälkeen, mitään olennaista muutosta, joka vaikuttaisi Kuuperinsaaren rakennuspaikkojen määrään, ei ole olemassa, joten rakennuspaikan osoittaminen kokonaan toiselle tilalle ei ole millään tavoin perusteltavissa. Siten rakennuspaikkoja ei ole siirrettävissä Kuuperinsaareen.*
- 5. Pietilän tilalle osoitetun yhden lomarakennuspaikan rakennusoikeudeksi on merkitty vuoden 1994 ranta-asemakaavassa 350 k-m 2 . Nyt lomarakennuspaikan rakennusoikeutta ollaan esittämässä 1000 k-m 2 suuruiseksi. Kaavamääräyksessä puhutaan tontista, mutta käsityksemme mukaan kaavaehdotuksessa kyse on edelleen yhdestä rakennuspaikasta. Kaavaehdotuksessa jää epäselväksi, mikä on kokonaisrakennusoikeuden määrä. Hakemuksesta saa käsityksen, että rakennuspaikalla on olemassa päärakennus, sauna ja lukuisia muita talousrakennuksia. On epäselvää sisältyvätkö nämä rakennukset kaavassa osoitettuun 1000 k-m 2 rakennusoikeuteen. Perusteeksi on esitetty, että nykyisten rakennusten rakennusoikeuden täsmällinen laskenta on lähes mahdotonta niiden iästä ja kunnosta johtuen. Siten jää epäselväksi miten tällainen peruste voisi riittää rakennusoikeuden moninkertaiseksi nostamiseksi. Rakennuspaikan käyttötarkoitukseksi on esitetty RA/s lomarakennusten korttelialue, mutta määräyksessä puhutaan myös asuinrakennuksesta.*
- 6. Yhdenvertaisuusperiaate tulee varmistaa kaikkien rantakaavan vaikutusalueen maa-alueiden omistajien kesken. Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen vain osalle omistajista, ei ole hyväksyttävissä. Kunta ei ole esittänyt laajempaa rantaosayleiskaavan muutosalueiden tarkastelua*

mitoituspohjainen vuoden 1992 ranta-asetuksen alueille, kuten muille Päijänteen rantaosayleiskaavan alueille 2013.

7. Kyseinen kaavaehdotus on voimakkaasti vastoin voimassa olevaa ranta-asetusta ja rantaosayleiskaavaa, joissa nyt rakennuspaikaksi ehdotettu alue Kuuperinsaarella on kaavamerkitty M/s -alueeksi eli maa- ja metsätalousalueeksi, jolle ei saa rakentaa, ei tehdä avohakkuita, eikä voimakkaita harvennushakkuita. Emme näe myöskään mitään perusteita muuttaa Kuuperinsaaren M/s – merkittyjä alueita kokonaisuudessaan M-alueiksi, kuten ehdotuksessa on nyt esitetty. Muistutamme, että muilla maanomistajilla on omistamansa Kuuperinsaaren maa-alueet M/s- merkittyinä alueina, joten muutos ei kohtelisi maanomistajia yhdenvertaisesti.

8. Mikäli Kuuperinsaaren tullaan tekemään sellainen ranta-asetuksen muutos, jossa saarelle osoitetaan kokonaan uusi rakennuspaikka, tulemme valittamaan päätöksestä. Esitämme, että kunnanhallitus ottaa huomioon tämän muistutuksen päätöksenteossaan ja näin varmistetaan, että kaavassa toteutuvat kiinteistönomistajien yhdenvertainen kohtelu, ympäristö ja luontoarvoja säilyttäen, nykyiset lainsäädännön vaatimukset.

Vastine: Pietilän tilan rakennusoikeuden osalta ks. vastine ELY:lle.

Ehdotettu Kuuperinsaaren rakennuspaikka sijaitsi Pietilän tilalla, kun kaavamuutosprosessi käynnistyi ja sen maapohja on kuulunut nykyisille omistajille yli 30 vuotta. Oleellista on, että molemmat tilat kuuluvat samaan ranta-asetukseen.

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

Lukuisissa oikeustapauksissa on todettu, että kunnalla on alueidenkäyttölain perusteella laaja liikkumavara päättää rantarakentamisen mitoituksestaan kunhan 73§:n sisältövaatimukset täyttyvät. 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, vesien suojeleminen 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 kaavamuutoksen lainmukaisuutta arvioitaessa.