

**SYSMÄN KUNTA****Ylimmäisen ranta-asemakaavojen osittainen muutos**  
(kaavaluonnos 31.1.2025)**Kaavanlaatijan vastine palautteesta 13.6.2025**

Sysmän kunnanhallitus päätti asettaa kokouksessaan 24.2.2025 § 60 Ylimmäisen ranta-asemakaavojen osittaista muutosta (2/2024) koskevat kaavaluonnosasiakirjat julkisesti nähtäville. Kaavaluonnos asetettiin nähtäville AKL 62 § ja MRA 30§ mukaisesti 27.3. – 28.4.2025. Kaavaluonnoksesta jätettiin kuulemisaikana 6 lausuntoa. Kaavaluonnoksesta ei tullut huomautuksia. Lausuntojen sisältö on esitetty *kursivoituna* seuraavassa lyhyesti (ks. tarkemmin palautteen sisältö alkuperäisistä lausunnoista). Kaavanlaatijan vastineet palautteeseen ovat tiivistelmien jälkeen.

1. Päijät-Hämeen ympäristöterveyden lausunto 20.3.2025

*Terveydensuojelun näkökulmasta kaavahankkeessa on huomioitu sekä kirjattu kaikki keskeisimmät terveydensuojelun toimialalle kuuluvat asiat, eikä terveydensuojeluviranomaisella ole huomautettavaa kaavahankkeen luonnosvaiheen asiakirjoista.*

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Sysmän vapaa-ajan asukkaiden lausunto 30.3.2025

*Arviomme mukaan OAS:n mukainen suunnitelma kaavoituksen vaikutusten arvioinnista on riittävä ja kaavoitusta voidaan jatkaa tämän pohjalta. Kaava-alueella sijaitsevien saarien luonnon suojelu on kannatettavaa, kuten myös se, että nykyisten tonttien rakennusoikeuksia tarkistetaan. Nämä kummatkin tavoitteet tukevat Sysmän vetovoimaisuutta vapaa-ajan asumisen näkökulmasta.*

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Lahden museoiden / Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunto 3.4.2025

*Viitaten osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 29.11.2024 antamaansa lausuntoon, museo edellyttää suunnittelualueella suoritettavaa maastotarkastusta/inventointia ja sen tulosten huomioimista kaavahankkeessa. Museo voi suorittaa tarkastuksen pyynnöstä virkatyönään kevään/alkukesän 2025 aikana. Työn voi halutessaan tilata myös ulkopuoliselta toimijalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole hankkeesta muuta kommentoitavaa.*

Vastine: Museolta tilattiin tarkastus ja sen raportointi valmistui huhtikuussa 2025. Tarkastuksessa ei tehty havaintoja muinaismuistolain (295/1963) suojaamista kohteista. Kaavahankkeelle ei siis ole olemassa esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta. Päivitetään tarkastuksen tiedot vielä kaavaselostukseen.

*Viitaten 29.11.2024 annettuun lausuntoon, museon näkemyksen mukaan rakennuskannan osalta tulee selvittää kaavamuutoksessa olevien tilojen kulttuurihistorialliset arvot mahdollisten suojelumerkintöjen ja kaavoituksen tueksi. Alueellinen vastuumuseo esittää, että kaavaselostukseen*

*inventoidaan/kuvataan tarkemmin suunnittelualueen rakennuskanta ja sen historia. Selvitys on toteutettava asemakaavatyön yhteydessä, jotta kaavan vaikutuksia voidaan rakennetun kulttuuriympäristön osalta arvioida riittävästi. Inventoinnin voi tallettaa suoraan museon kulttuuriympäristön tallennusjärjestelmään Collecteen. Alueelliselta vastuumuseolta voi pyytää tarvittaessa ohjausta asiassa.*

Vastine: Ensimmäiset rakennukset ovat ilmestyneet Pirttikärkeen hieman ennen vuotta 1985 (ks. kaavaselistus ja vanhat kartat). Kovin vanhaa rakennuskantaa suunnittelualueella ei siis ole, eikä siten todennäköisesti kulttuurihistoriallisia arvoja. Nykyinen rakennuskanta on valokuvattu ja kartoitettu suunnittelun yhteydessä. Rakennuskanta on pääosin modernia loma-asumista viime vuosikymmenien ajalta.

#### 4. Ympäristönsuojelutarkastajan lausunto 8.4.2025

*Ympäristönsuojelutarkastaja on tutustunut kaava luonnokseen ja toteaa ettei hänellä ole siitä lausuttavaa. Lisäksi todettakoon, että luonnonsuojelualueen perustaminen seurakunnan saarille nähdään ympäristönsuojelun kannalta hyvänä asiana, joka lisää alueen viihtyvyyttä ja virkistyskäyttöarvoja sekä edistää luonnon arvojen säilymistä. Ympäristönsuojelutarkastaja katsoo myös, että kaavoituksen vaikutuksia on arvioitu ja selitetty tässä vaiheessa riittävästi.*

Vastine: Merkitään tiedoksi.

#### 5. Hämeen ELY-keskuksen lausunto 17.4.2025

*Hämeen ELY-keskus huomauttaa, että kaavamerkinnöistä tulee käydä ilmi rakennuspaikan siirtoa koskevat tiedot ja perustelut. Kaavaselistusta tulee tarkentaa rakennuspaikkojen siirron osalta kuvauksella, mille alueelle rakennuspaikan siirto tehdään. Kaavaselistuksesta tulee lisäksi käydä selkeästi ilmi, mistä kaavasta rakennusoikeutta siirretään ja kuvata ne toimenpiteet, joilla rakennusoikeus poistetaan siitä kaavasta, josta se siirretään nyt käsiteltävänä olevaan ranta-asemakaavaan. Koska poistuva rakennusoikeus koskee eri kaavaa, tulee siitä lisätä merkintä kyseessä olevaan toiseen kaavaan tai vaihtoehtoisesti tehdä kunnan päätös, jossa asia käsitellään ja joka tulee hyväksyä samassa käsittelyssä, kuin ranta-asemakaava, jolle rakennusoikeutta on siirretty.*

Vastine: Kaavaselistuksessa on jo kerrottu, mikä paikka siirtyy ja mistä kaavasta se on peräisin (Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaava). Selostuksessa on kerrottu, että rakennusoikeutta siirretään tilan 781-409-3-207 länsiosaan, mutta tarkennetaan vielä kuvausta ja tarvittaessa kaavamerkintää tältä osin. Keskustellaan kunnan kanssa, miten pois siirtyvän rakennuspaikan kohdalla menetellään (rakennuskielto kyseiselle alueelle ennen kaavamuutosta tai muu kunnan päätös).

*Vaikutusten arviointia on kaavaselistuksessa tehty, mutta erityisesti uusien rakennuspaikkojen osalta se on riittämätön. Kaavaselistuksen mukaan kaavaluonnosvaiheessa yhdelle tontille osoitetaan ympärivuotisen asumisen mahdollisuus, sillä siihen on jo kunnalta olemassa lupa. Kaavaselistuksesta ei kuitenkaan ilmene, millainen lupa on kyseessä. ELY-keskus muistuttaa, että kaavassa tehtävät ratkaisut tulee avata ja perustella kaavaselistuksessa. Erityisesti vakituisen asutuksen (AO-r) mahdollistamisen edellytykset ja vaikutukset tulee selvittää ja arvioida tarkemmin. Mantereen osalta vapaa rantaviiva tulee oleellisesti vähenemään, mutta toisaalta saarissa se lisääntyy.*

Vastine: Tarkennetaan kuvausta ympärivuotisen asumisen tontin osalta ja lisätään selostukseen poikkeamisluvan ja rakennusluvan tiedot vuodelta 2003 (loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi). Täydennetään myös vaikutusten arviointia tältä osin.

*ELY-keskuksen näkemyksen mukaan luonnonympäristön kuvaus on kaavaselostuksessa painottunut suojeltavaksi tarkoitettuihin saariin, ja etenkin uusina osoitettavien rakennusalueiden osalta kuvaus jää verrattain vähäiseksi. ELY-keskus esittää, että luonto- ja maisemaselvityksessä huomioidaan myös mantereiden mahdolliset suojelu- ja monimuotoisuusarvot painottuen rakentamiseen osoitettaville alueille. Selvityksessä on syytä erityisesti arvioida, esiintyykö suunnittelualueella luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille soveltuvia elinympäristöjä. Mikäli potentiaalia ilmenee, tulee laatia erillisselvitys lajien esiintymisestä. Arvioinnissa tulee huomioida uusina osoitettavien rakennuspaikkojen ranta-alueiden soveltuvuus huomionarvoiselle lajistolle.*

Vastine: Maanomistajien kanssa on sovittu, että biologi (FM Jouko Sipari) käy vielä kesän aikana tarkistamassa suunnittelualueen osat, joille on kaavassa merkitty uutta rakentamista. Erityistä huomiota kiinnitetään direktiivilajeihin ja niiden mahdolliseen esiintymiseen sekä elinympäristöihin. Suunnittelualue mantereella on pääosin ihmistoiminnan muokkaamaa loma-asuntojen pihapiiriä sekä tavanomaista metsää, jossa on myös tehty äskettäin hakkuita.

*Saarissa nykyisin sijaitsevat rakennuspaikat on osoitettu kaavaluonnoksessa laskennallisiksi rakennuspaikoiksi, jotka on tarkoitettu siirrettäviksi tai valtion hankinta- tai korvauspäätöksen perusteeksi. Vapaaehtoisen luonnonsuojelualueen perustamisen yhteydessä ei korvata rakennuspaikkoja, ja laskennalliset rakennuspaikat tuleekin osoittaa vain siirrettävinä.*

Vastine: Muokataan kaavamerkintää ennen ehdotusta: ”Alueella sijaitseva laskennallinen rakennuspaikka, joka on tarkoitettu siirrettäväksi tai vapaaehtoisen suojelupäätöksen hinnoittelun avuksi.” Mahdollisesta suojelualueesta voidaan keskustella vielä kaavamuutoksen suunnittelun aikanakin. Korostettakoon tässäkin yhteydessä, että maanomistaja on vapaaehtoisesti luopumassa kyseisistä rakennuspaikoista, jotta vesistölle syntyy tärkeä rakentamiselta vapaa kokonaisuus.

*Hämeen ELY-keskuksen suositus on, että Ylimmäisen rannalla alin rakentamiskorkeus on +112,35 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa rakenteita, jotka vaurioituvat kastuessaan, esimerkiksi rakennuksen alapohjaa. Huomattava on, että alin lattiataso on yleensä selvästi alimman rakentamiskorkeustason yläpuolella rakennusteknisistä syistä johtuen. Mikäli rakentamiskorkeus halutaan määrittää alimman lattiataason perusteella, tulee sen olla selvästi korkeammalla, kuin +112,35 m (N2000).*

Vastine: Merkitään tiedoksi ja korjataan määräyksiin.

*Hämeen ELY-keskus suhtautuu varauksella esitetyllä tavalla ns. rakennusoikeuspankkiin perustuviin uusiin rakennuspaikkoihin. ELY-keskus toteaa, että rantojen suunnittelun lähtökohtana alueidenkäyttölaissa on loma-asutuksen osoittaminen rannoille. Rakennuspaikkojen siirtämisessä ja lisäämisessä sekä rakennusoikeuksien muutoksissa tulee huolehtia maanomistajien tasavertaisesta kohtelusta ja mitoitusperiaatteiden toteutumisesta. Pysyvän asutuksen osoittamisen tulee perustua ensisijaisesti maankäyttöläisiin syihin. Alueidenkäytön pitkäjänteinen kestävä kehitys perustuu hallittuun yhdyskuntarakenteeseen, jolla on oleellinen vaikutus myös kuntatalouteen mm. palveluiden järjestämisen ja vesihuollon toteuttamisvastuun kautta.*

Vastine: Niin kutsuttu rakennusoikeuspankki on ollut Sysmän kunnalla käytössä, mutta tässä tapauksessa siirron ensisijainen peruste on hyväksyttävät maankäytölliset perusteet (luonnonarvot).

Samalla on otettu huomioon maanomistajien tasavertainen kohtelu ja mitoituseriaatteen (vapaa rantaviiva). Mahdolliseen ympärivuotiseen asutukseen osoitettu rakennuspaikka on jo nykyisin käytössä läpi vuoden ja päärakennus vastaa vaatimuksiltaan vakituista asuntoa. Rakennuksella on myös poikkeamislupa vuodelta 2003, jolloin loma-asunto on muutettu vakituiseksi asunnoksi. Alueella on olemassa hyvät tieyhteydet ja sähkölinjat, ja infrastruktuurin (vesihuolto, jätehuolto jne.) järjestäminen on mahdollista.

6. Päijät-Hämeen liiton lausunto x.x.2025

*Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa Ylimmäisen ranta-asemakaavojen osittaisen muutoksen luonnosvaiheen asiakirjoista.*

Vastine: Merkitään tiedoksi.