

KAAVASELOSTUS (ehdotus hyväksyntään)

Ylimmäisen ranta-asemakaavojen osittainen muutos 23.4.2026



Kuvassa maisemaa suunnittelualueen länsirannalta kohti saaria Ylimmäinen-järvellä.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Sijainti ja alue	3
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet.....	4
2	LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	6
2.12	Maaperä	8
2.13	Pohjavesi	9
2.14	Rakennettu ympäristö.....	9
2.141	Kulttuuriympäristöt	9
2.142	Muinaisjäännökset	9
2.143	Historiallinen kartta-aineisto	10
2.144	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö	11
2.15	Kunnallistekniikka	13
2.16	Maanomistus	13
2.2	Suunnittelutilanne	13
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	13
2.22	Yleiskaava	14
2.23	Ranta-asemakaavat	15
2.24	Pohjakartta ja rakennusjärjestys	18
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
3.1	Kaavan vireille tulo	18
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	18
3.21	Osalliset.....	18
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	18
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet	18
3.31	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	18
3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet.....	19
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet	19
3.4	Tutkitut vaihtoehdot	20
3.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen....	20
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
4.1	Mitoituksen perusteet	21
4.2	Kaavan mitoitus	22
4.3	Aluevaraukset.....	22
4.31	Korttelialueet.....	22
4.33	Maa- ja metsätalousalueet.....	23
4.34	Liikennealueet ja kulkuyhteydet.....	23
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	23
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan.....	23
5.2	Luontoarvot ja maisema	23
5.3	Vesihuolto.....	24
5.4	Liikenteelliset vaikutukset	24
5.5	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen	24
5.6	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu.....	24
5.7	Sosiaaliset vaikutukset	24

5.8	Taloudelliset vaikutukset.....	25
5.9	Kulttuuriympäristöt ja muinaismuistot	25
5.10	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	25
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	25

Kaavaselostuksen ohessa ovat:

- Kaavakartta ja merkinnät mittakaavassa 1:4000

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Ranta-asemakaavan seurantalomake

Liite 3. Maastotarkastusraportti 22.4.2025 (Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo)

Liite 4. Kaavoittajan vastine luonnosvaiheen palautteeseen

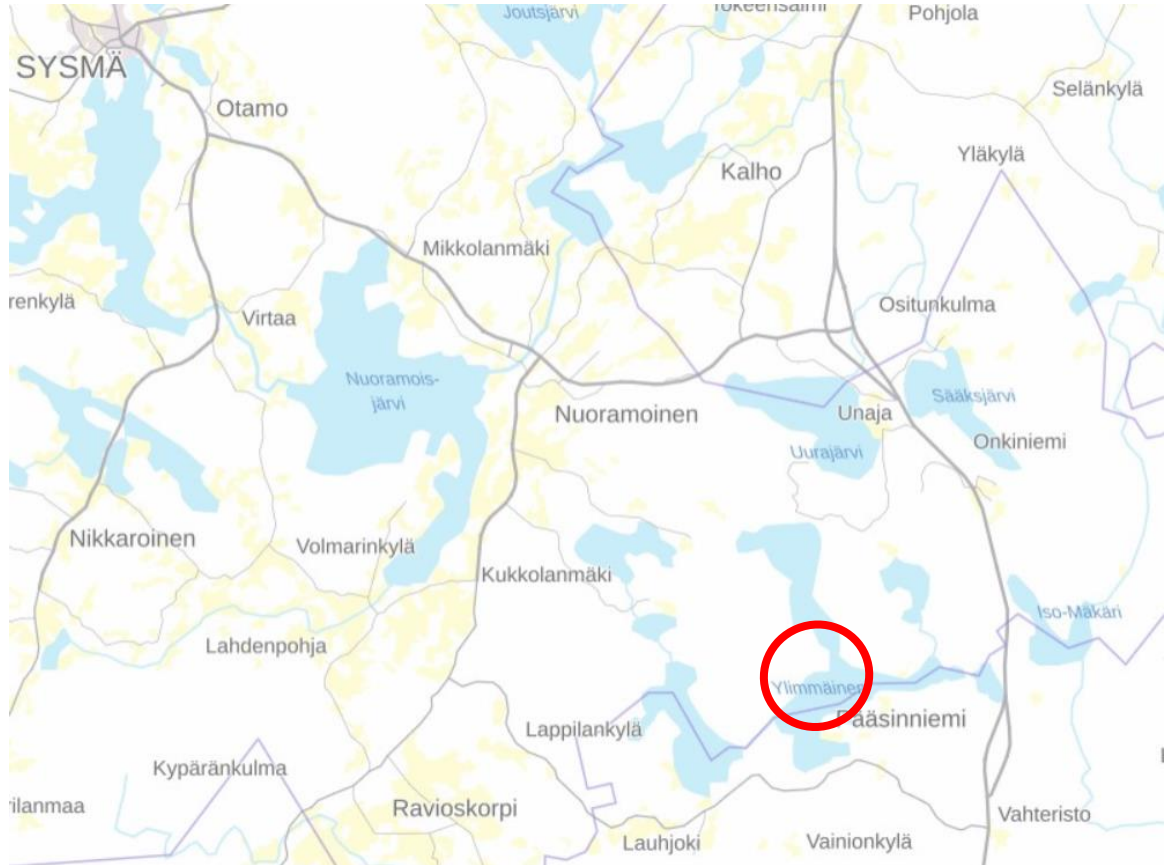
Liite 5. Kaavoittajan vastine ehdotusvaiheen palautteeseen

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Sijainti ja alue

Suunnittelualue sijaitsee Sysmän kunnan kaakkoisosassa Ylimmäisen järvellä. Alueelta on linnuntietä noin 20 km matka Sysmän kirkonkylän taajamaan. Sysmän kunnassa asuu väkiväestöisesti noin 3600 asukasta (2021). Lisäksi kunnassa on paljon vapaa-ajan asukkaita ja Sysmän väkimäärä yli kolminkertaistuu kesäisin. Ylimmäisen järven itäpuolella kulkee valtatie 4.

Kartta suunnittelualueen yleispiirteisestä sijainnista Sysmän kunnassa:

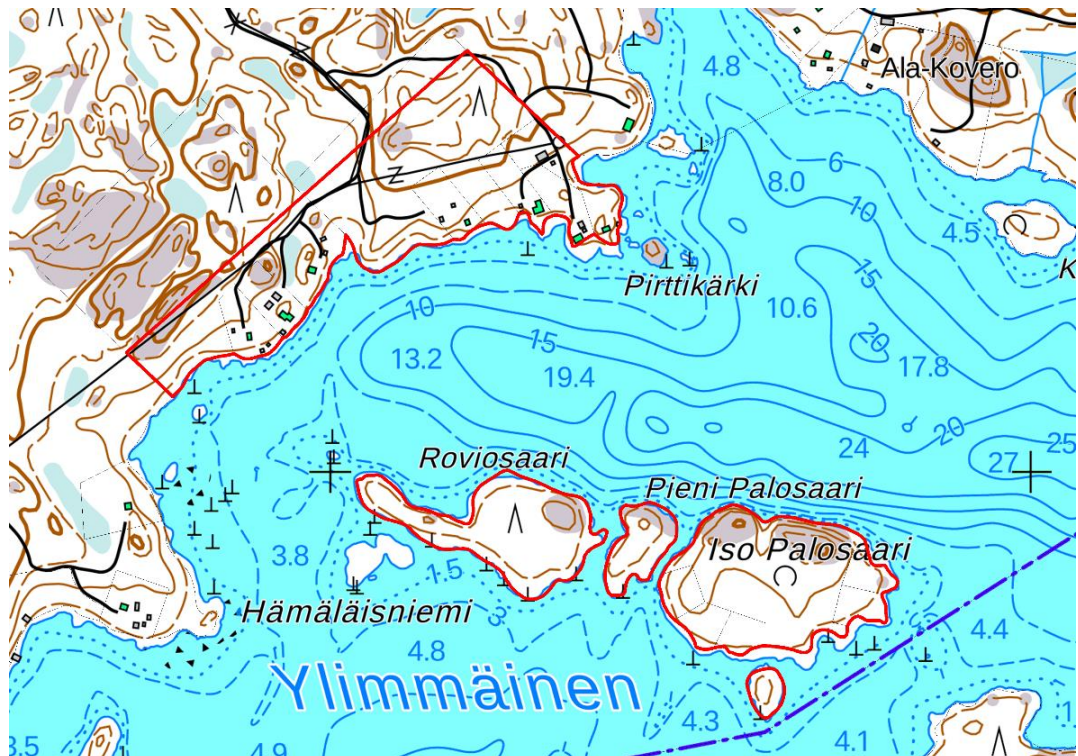


Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on ympyröity punaisella. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024).

Ylimmäisen ranta-asemakaavojen osittainen muutos koskee Sysmän (781) kunnassa sijaitsevia yksityisessä omistuksessa olevia tiloja. Kaava-alue koostuu seuraavista tiloista:

- 781-409-3-83 Pirttiranta
- 781-409-3-181 Titilä
- 781-409-4-187 Soilela
- 781-409-3-188 Saariniemi
- 781-409-3-194 Pirttikari
- 781-409-3-195 Pirttilä (osa)
- 781-409-3-196 Pirttilahti
- 781-409-3-206 Mikämäki
- 781-409-3-207 Pirttikärki (osa)
- 781-409-7-32 Värelä
- 781-409-7-33 Tervo
- 781-409-7-34 Autonen
- 781-409-7-35 Koivisto
- 781-409-7-36 Koskenkylä

Suuraavalla peruskartalla näkyy suunnittelualueen aluerajaus. Suunnittelualueessa mukana olevat tilat on rajattu punaisella.



Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat on rajattu punaisella. Kiinteistörajat näkyvät punaisella. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024).

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Alun perin suunnittelualueeseen kuuluivat vain tilat, jotka ovat osa samaa entistä kantatilaa 3:160. Vanhasta kantatilasta lohkotujen tilojen omistajat ovat nyt kaikki mukana ranta-asemakaavan muutoksessa. Kunta piti 12.4.2024 tilaisuuden kaikille nykyisen kaava-alueen maanomistajille, joiden halukkuutta lähteä mukaan kaavamuutokseen selvitettiin. Sittemmin suunnittelualue laajeni käsittämään myös entisen kantatilan 3:160 lännenpuoleiset kolme kiinteistöä 781-409-3-194 Pirttikari, 781-409-3-195 Pirttilä ja 781-409-3-196 Pirttilahti. Ylimmäisen järven länsirannan kaikki muutoksessa olevat tilat kuuluvat Kallioranta-Pirttikärki 1991 ranta-asemakaavan alueeseen. Kyseinen ranta-asemakaava on vahvistettu lääninhallituksessa 2.12.1991.

Kesän 2024 aikana myös Tainionvirran seurakunnan omistamat Roviosaari, Pieni Palosaari ja Iso Palosaari tulivat mukaan kaavamuutokseen. Kyseiset saaret sijaitsevat mantee-tiloista poiketen vuoden 2000 Värelän ranta-asemakaavan alueella. Värelän ranta-asemakaava sisältää seurakunnan alueita sekä Sysmän että Heinolan kuntien alueelta. Saarissa sijaitsevat tilat 781-409-7-32 Värelä, 781-409-7-33 Tervo, 781-409-7-34 Autonen, 781-409-7-35 Koivisto, 781-409-7-36 Koskenkylä ja 781-409-7-37 Pylvänäinen. Iso Palosaarissa on yhteensä viisi rakennuspaikkaa, jotka ovat tällä hetkellä kaikki rakentamattomia.

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on Kallioranta-Pirttikärjen osalta nostaa tonttien rakennusoikeudet vastaamaan nykypäivää, kunnan rakennusjärjestystä ja muita lähi-alueen kaavoja. Nykyinen kaava on sisällöltään ja aluerajauksiltaan osittain vanhentunut. Siksi tavoitteena on myös yleisesti päivittää ja saneerata vanha kaava, jotta muun muassa tonttien ja tilojen rajat olisivat kohdallaan. Juridisesti tapahtuu kaavan laajennus alueelle, jonka lääninhallitus kumosi alkuperäisestä kaavasta. Kaavassa yhdelle tontille tilalla 781-409-3-187 osoitetaan ympärivuotisen asumisen mahdollisuus, sillä siihen on jo kunnalta olemassa poikkeamislupa sekä rakennuslupa vuodelta 2003.

Nykyisessä ranta-asemakaavassa RA-1-tonteille on osoitettu rakennusoikeutta maksimissaan 130 kerrosneliometriä (lomarakennus 100 + talousrakennukset 30, mukaan lukien sauna). Tämä ei enää vastaa nykypäivän loma-asumisen tarpeita eikä edistä maanomistajien tasapuolista kohtelua (vrt. uudemmat kaavat). Esimerkiksi Sysmän kunnan rakennusjärjestyksessä todetaan ranta-alueilla rakentamisesta seuraavasti: *rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikan vähimmäisrakennusoikeus on 150 k-m².*

Maanomistajan tavoitteena on myös saada siirrettyä alueelle kaksi rakennuspaikkaa tilan 781-409-3-207 länsiosaan. Tämä tapahtuu ostamalla rakennusoikeutta muualta ja siirtämällä se alueelle. Molempien rakennuspaikkojen rakennusoikeuden siirrosta on tehty esisopimus osapuolien kesken. Sopimuksen mukaan tarkoituksena on siirtää Valittulan kylästä Levänpohja-nimisen tilan 781-421-3-52 niemen kahden eteläisimmän rakennuspaikan rakennusoikeudet (ei maapohjaa) ostajan tilalle Pirttikärki-nimiselle tilalle 781-409-3-207. Ehtona siirrolle on Sysmän kunnan hyväksymä ja lainvoiman saanut kaavamuuotos.

Levänpohjan tilan maanomistajilla on perusteluna siirrolle se, että he ovat perustamassa luonnonsuojelualuetta Levänpohjan niemeen. ELY-keskus vaatii, että rakennusoikeudet on siirrettävä toisaalle ennen kuin voi perustaa luonnonsuojelun alueen. Maanomistajat aikovat myydä tulevaisuudessa niemen valtiolle. Niemessä on käynyt neljä vuotta sitten ELY-keskuksen arvioitsija Soile Hiitola, joka on tehnyt laskelmat tilasta, joka sopii hyvin luonnonsuojelun alueeksi (vanha puusto ym.). Kahden rakennuspaikan siirto Ylimmäisen rannalle tukee siis samalla myös luonnonsuojelun alueen perustamista Levänpohjan niemeen. Siirrettävien rakennuspaikkojen alueella on voimassa yleiskaava (ks. kohta 2.22 yleiskaava). Kaavamuutoksen jälkeen kunta voi esimerkiksi asettaa yleiskaavan paikat väliaikaiseen rakennuskieltoon ja laatia myös tähän kaavaan muutoksen.

Seurakunnan saarien (Roviosaari, Pieni Palosaari, Iso Palosaari) ja Värelän ranta-asemakaavan muutoksen osalta tavoitteena on osoittaa kaikki viisi rakennuspaikkaa laskennallisina rakennuspaikkoina, jotka on tarkoitettu siirrettäväksi tai vapaaehtoisen suojelupäätöksen hinnoittelun avuksi. Saaret osoitetaan kaavassa MY-alueeksi (Maa- ja metsätalous-alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan saarten soveltuvuutta esimerkiksi METSO-ohjelmaan tai vuoden 2025 jälkeen vastaavaan metsiensuojeluohjelmaan. Saarissa ei ole suoritettu hakkuita vuosikymmeniin. Luonnonsuojeluasioista keskustellaan kaavoituksen aikana viranomaisten kanssa.

Seurakunnassa on myös ollut ajatuksena jossain vaiheessa saada siirrettyä osa (ainakin 3 kpl) Iso-Palosaarella olevista rakennusoikeuksista Heinolan puolella olevalle Värelä 111-415-7-31 -nimiselle tilalle Kalliojärven itärannalle. Lisäksi seurakunnan saarien venevalkamaksi/huoltoreitiksi on edellisen kaavoituksen yhteydessä (Värelän ranta-asemakaava) määritelty alue jo tuolloin Heinolan puolella olevalle Suviranta 111-415-9-61 -nimiselle tilalle. Alun perin nämä ovat olleet samaa tilaa. Suviranta-tilan venevalkamapaikka tulisi muuttaa venevalkama-alueesta rantarakennuspaikaksi (RA 1). Sysmän Palosaaren tonttien poistuttua ei venevalkamalla ole enää tarvetta eikä perustelua. Heinolan puolella tapahtuvat kaavamuutokset voidaan toteuttaa myöhemmässä vaiheessa ja ne vaativat erilliset kaava-asiakirjat. Nyt Sysmän puolen kaavamuutoksessa luodaan pohja myös näille tavoitteille osoittamalla kaikki viisi rakennuspaikkaa siirrettävinä tai vapaaehtoisesti suojeltavina.

Kunnalla on ollut tämän kaavamuutoksen laadinnan aikana käytössä *rantarakentamisen strategia 2022-2024*, jonka yhtenä toimenpiteenä kokeiltiin ns. rakennusoikeuspankkia, jonka kautta maanomistajat voivat myydä käyttämättömiä rakennusoikeuksiaan muualle kunnan sisällä. Tätä rantarakentamisen strategiaan sisältyvää periaatetta on hyödynnetty siirrettäessä kaksi rakennuspaikkaa tilan 781-409-3-207 länsiosaan. Joskin Levänpohjan alueella siirron perusteena on myös luonnonsuojelun alueen perustaminen, mitä varten rakennusoikeudet on siirrettävä muualle.

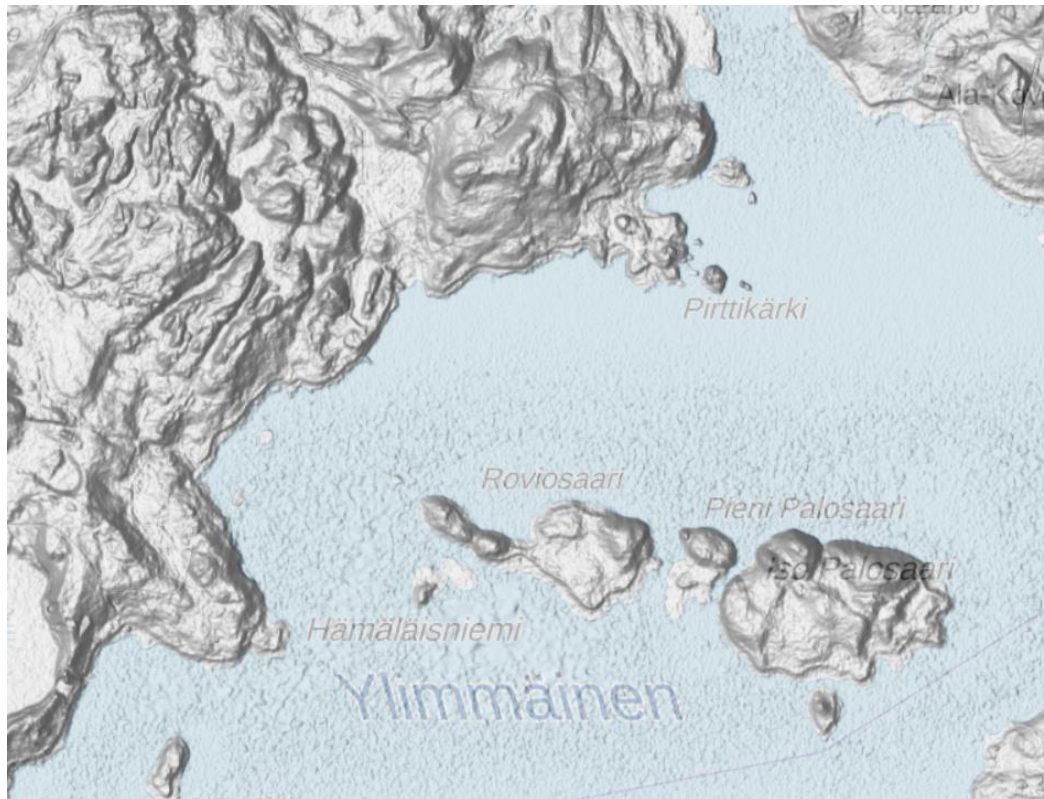
2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Aiempien ranta-asemakaavojen tai yleiskaavan laatimisen yhteydessä ei ole löydetty alueelta erityisiä suojelua vaativia luontokohteita tai uhanalaisia lajeja. Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarvittaessa luonto- ja maisemaselvitys, jossa keskitytään etenkin saariin, jotka on tarkoitettu suojella. Viranomaisten kanssa käydään keskustelua saarten soveltuvuudesta esimerkiksi METSO-ohjelmaan tai muuhun vastaavaan metsien suojeluohjelmaan. METSO-ohjelman jatkokauden sisältö ja uudet tavoitteet määritellään viimeistään vuonna 2025 (lähde: <https://metsonpolku.fi/tietoa-metso-ohjelmasta>), joten tältä osin tavoitteet ovat vielä auki.

Pirttikärjen osalta alue on ollut jo pitkään rakennettu ja ihmistoiminnan muokkaama. Kaavan kumotulla alueella tilalla 3-207 on myös suoritettu hakkuuta viime vuoden aikana. Alue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa, mutta tonttialueet etenkin Kallioranta-Pirttikärjen keskiosissa ovat suhteellisen tasaisia, kuten varjostetusta korkeusmallista näkyy (ks. kuva alla):



Varjostetusta korkeusmallista erottuvat suunnittelualan maastonmuodot. Saarissa ja Pirttikärjen niemessä on korkeita kallioisia kohtia. Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>.

Suunnitteluala sijaitsee Ylimmäinen-järven rannalla. Ylimmäinen on iso järvi Kymijoki (14)-päävesistössä ja sen pinta-ala on noin 570,62 ha (lähde: Järvi-meriwiki, Suomen ympäristökeskus, 2024). Ylimmäisellä on paljon saaria ja kaavamuutoksessa mukana olevat Roviosaari ja Iso Palosaari ovat yhdet suurimmista saarista.

Kaavoituksen alkuvaiheessa marraskuussa 2023 tehtiin maastokartoitusta maiseman ja alueen yleisilmeen osalta. Suunnittelualan laajentuuksessa alueelle tehtiin uusi maastokäynti 7.6.2024, jolloin käytiin läpi myös lännenpuoleiset tontit. Alla on valokuvia maastokäynniltä kesäkuussa 2024. Alueelta löytyy kuvia myös liitteestä 3 (arkeologin raportti).



Rantamaisemaa suunnittelualan keskeltä länteen päin (vas.) ja itään päin kohti Pirttikärkeä (oik.).



Näkymiä mantereelta kohti suunnittelualan saaria. Saaret ovat rakentamattomia ja ne on tavoitteena suojella kaavoituksen aikana tai sen jälkeen.



Kumottu tontti tilalla 3-127, jonne on tarkoitus siirtää rakennuspaikka. Tontin kohdalla on suoritettu äskettäin hakkuita (vas.) ja rantaan kulkee polku (oik.).

Luonnosvaiheen palautteen saamisen jälkeen sovittiin, että mantereen alueen käy vielä tarkastamassa biologi Jouko Sipari kesällä 2025. Biologin luonto- ja maisemaselvityksessä huomioitiin mantereen mahdolliset suojelu- ja monimuotoisuusarvot painottuen rakentamiseen osoitettaville uusille alueille korttelissa 1B (tontit 1 ja 2). Erityisesti arvioitiin, esiintyykö suunnittelualueella luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille soveltuvia elinympäristöjä. Seuraavat kappaleet ovat täydentyneet 7.8.2025 biologin annettua raporttinsa maastokäynnistä:

Tontilla 1 on sorarantaa ja niemen rannat ovat lähinnä oligotrofista vettä. Niemeen on avohakattu pienehkö alue, jonka ympärillä on nuorta sekametsää ja lehtimetsää. Kenttäkerros-lajisto indikoi lehtomaisuutta mutta kasvilajisto on tavanomaista. Joukossa on kulttuuri-biotoopeille tyypillistä lajistoa. Linnusto on tavanomaista sekametsälajistoa. Kookkaampia puita on vain yksittäin. Alueella ei todettu direktiivin IV(a) lajeille soveliaita elinympäristöjä.

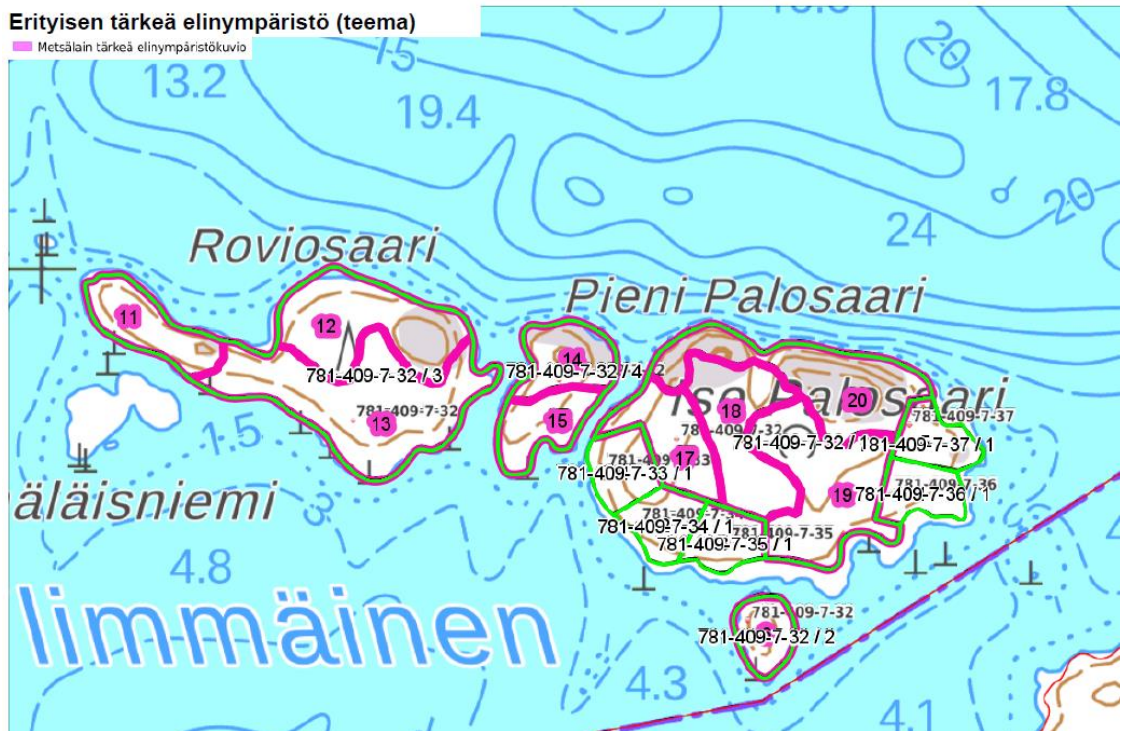
Tontin 2 ranta on myös sorarantaa. Suojaisan rannan lajistossa oli todettavissa oligotrofisille rannoille tyypillistä lajistoa sekä lajistoa, joka indikoi hienoista rehevöityneisyyttä (mm.

harvaa järviruokokasvustoa). Rantapuustossa on aika paljon mäntyä ja kenttäkerroksessa mm. puolukkaa. Maaperä on hietapitoinen ja rantavyöhykkeen nuori metsä MT/VT-kangasmetsää. Kauempana rannasta rinnemetsä on avohakattu ja siellä kasvaa runsaasti lehtipuun taimia. Tällä alueella on vain yksittäisiä kookkaampia puita (mäntyjä). Avohakkuualueen kenttäkerrosajisto indikoi tuoretta/lehtomaista (OMT) kangasta. Alueen lintulajisto on tavanomaista sekametsien ja pensaikkojen lajistoa: mm. pajulintu, lehtokerttu, peippo. Alue ei ole direktiivin IV(a) lajeille soveliaista elinympäristöä.

Biologin selvityksessä alueelta ei siis löydetty direktiivin liitteen IV(a) lajeille soveltuvia elinympäristöjä eikä erityisiä suojelu- ja monimuotoisuusarvoja. Alueen kasvi- ja lintulajisto todettiin tavanomaiseksi. Kyseisellä alueella on tehty jonkin aikaa sitten avohakkuita, minkä seurauksena puusto on pääosin nuorta lehti- ja sekametsää.

Saariin on laadittu Foresta-ohjelman avulla metsätaloussuunnitelma lokakuussa 2024. Saaret käytiin inventoimassa keväällä 2024 jäätä pitkin hiihtäen. Samalla tehtiin arvioita tonteista ja niiden arvoista. Inventoinnin ja maastotöiden perusteella saariin on parasta perustaa yksityinen luonnonsuojelualue/luonnonsuojelualue. Tällöin ELY-keskus hoitaisi tarkemman inventoinnin. Luonnonsuojelualueeksi saarien pitäisi inventoinnin perusteella keltavata.

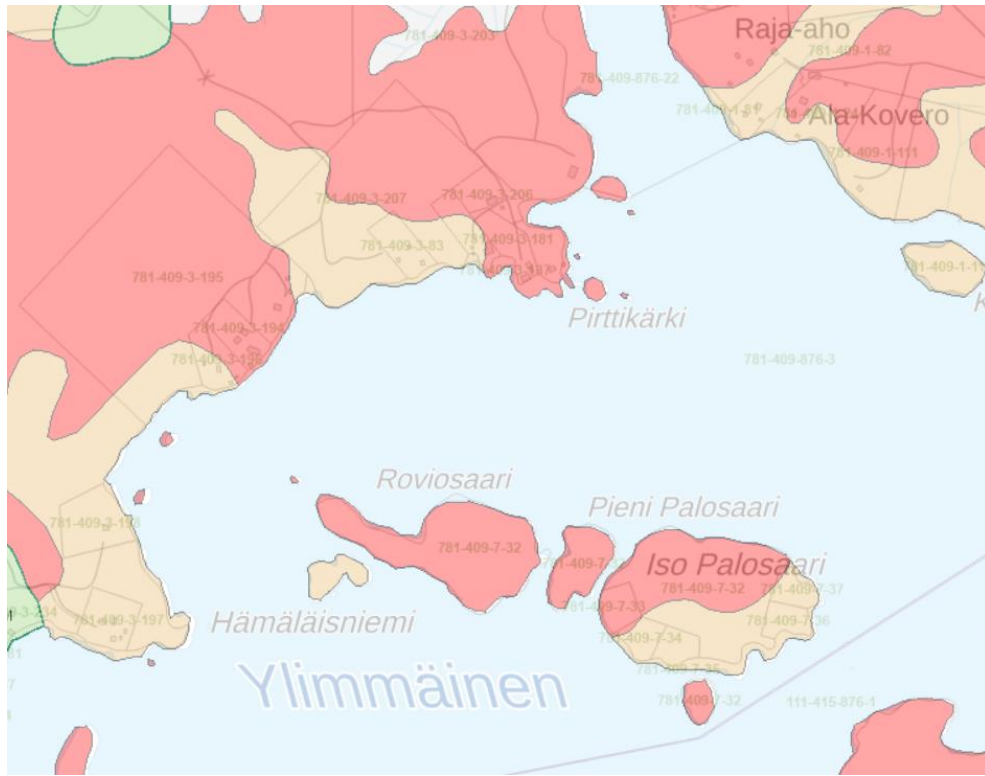
Metsätaloussuunnitelman mukaan saarista löytyy sekä tuoretta, kuivaa että lehtomaista kangasmetsää. Puulajeista saarissa esiintyy mäntyä, kuusta, hieskoivua ja haapaa. Saar-ten puusto etenkin mäntyjen osalta on jo lähellä satavuotiasta (85-95 vuotta). Myös kuuset ja koivut ovat laajalti 70-80 vuotta vanhoja. Metsätaloussuunnitelman mukaan kuvioilla 18 ja 19 (ks. kuva alla) olisi seuraavana vuorossa uudistus-/avohakkuu, jollei aluetta sen si-jaan suojella. Koska saarten puusto on vanhaa ja sinne sijoittuu mahdollisesti metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä, olisi saarten suojelu täten perusteltua.



Kuviokartta metsätaloussuunnitelman osa-alueista (Seurakunnan metsätaloussuunnitelma 17.10.2024).

2.12 Maaperä

Alueen rakennettavuudesta on tehty riittävästi havaintoja maastokäyntien yhteydessä. Geologian tutkimuskeskuksen aineistojen perusteella alue on maaperältään joko kalliomaata tai hiekkamoreenia (ks. kartta alla).



Suunnittelualueen maaperäkartta. Punaisella kalliomaata (Ka) ja beigellä hiekkamoreeniä (Mr). Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>.

2.13 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta (lähde: <https://www.vesi.fi/karttapalvelu/>).

2.14 Rakennettu ympäristö

2.141 Kulttuuriympäristöt

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu alueidenkäyttölakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Alueelle ei sijoitu myöskään maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä (Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys MARY 2024).

2.142 Muinaisjäännökset

Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä ja nykyisen yleiskaavan perusselvityksissä ei ole suunnittelualueella todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueelle ei ole aiemmin tehty varsinaista arkeologista inventointia. Lahden museot tarkasti virkatyönään suunnittelualueen keväällä 2025. Seuraava lainaus on museon raportista (ks. myös liite 3):

Kaavahanke sijaitsee Ylimmäisen eteläosassa sen luoteisrannalla Pirttiniemestä n. 600 m rantaviivaa pitkin luoteeseen. Kaavoitukseen kuuluvat myös lähimmäiset saaret: Roviosaari, Pieni Palosaari ja Iso Palosaari. Saarille ei kuitenkaan ole kohdistumassa maankäyttöä, joten niitä ei ollut tarpeellista tarkastaa. Suunnittelualue on n. 127–110 m mpy. korkeuksilla, joista rantaviiva on 110–115 m mpy. Suunnittelualueen maasto suurimmalta osin kallioista ja järven suuntaan laskevaa. Rannan tuntumassa maaperä on kivikkoista hiekkamaata. Suunnittelualueen lounaisosassa maasto muuttui erittäin kivikkoiseksi, jonne koekuoppien kaivaminen oli haasteellista. Kaivoin esihistorian kannalta potentiaalisille kohdille rannan tuntumaan rantatörmän päälle yhteensä viisi koekuoppaa. Kuoppien maaperä oli pintahumuskerroksen (vaihdellessa n. 10–20 cm) alla kivensekaista hiekkamaata.

Suunnittelualueen etelärajalalla aivan rannan tuntumassa sijaitsee rajamerkki (N 6805108 E 444772). Se on kooltaan n. 1 x 1 x 0,5 m ja keskellä on pystykivi, jossa on numero 7. Kyseistä rajaa ei ole 1840-luvun pitäjänkartalla eikä vuoden 1969 peruskartalla. Rajamerkki on nykyisen kiinteistöjen rajalla ja siten todennäköisesti varsin moderni. Rajamerkki on määritelty muuksi kohteeksi.

Tarkastuksessa ei tehty havaintoja muinaismuistolain (295/1963) suojaamista kohteista. Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, ettei kaavahankkeelle ole olemassa esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta.

Kuten tarkastusraportin johtopäätöksissä todetaan, kaavahankkeelle ei ole siis estettä arkeologian näkökulmasta.

2.143 Historiallinen kartta-aineisto

Suunnittelualueen historiallisista kartoista näkyy alueen rakentuminen vuosikymmenien saatossa. Vanhimmassa vuoden 1921 kartassa ja vielä 1960-luvullakin alue on ollut rakentamaton. Ensimmäiset rakennukset ovat ilmestyneet Pirttikärkeen ennen vuotta 1985. Tuolloin alueen tiloja ei ole vielä lohkottu ja itäosan nykyiset rakennuspaikat ovat olleet vielä osa samaa kantatilaa 3:160 ja länsiosan rakennuspaikat osa tilaa 3:159. Vuoden 2002 kartassa alueen lomarakennuspaikat ovat jo melko saman näköisiä kuin nykypäivänä ja Pirttikärjen alueella on suoritettu useita lohkomisia. Seurakunnan saaret ovat vielä vuonna 2002 olleet kaikki osa samaa kantatilaa 7:32 (lähde: www.vanhatkartat.fi).



Vanha kartta vuodelta 1921 (vas.) ja rakentamaton alue peruskartalla vuonna 1969 (oik.).



Ensimmäiset rakennukset ovat ilmestyneet Pirttikärkeen vuoden 1985 kartassa (vas.). Vuonna 2002 kaikilla seitsemällä RA-1-paikalla on jo lomarakennus (oik.).

2.144 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on Pirttikärjen ranta-alueiden osalta enimmäkseen rakennettu. Kaikilla seitsemällä RA-tontilla on nykyisin rakennuksia. Väliin jäivät kumotut tontit numeroilla 3, 4 ja 5 ovat rakentamattomia. Saaret ovat sen sijaan täysin rakentamattomia, eikä siellä ole myöskään suoritettu hakkuita tms. vuosikymmeniin. Kaavoittajan maastokäynneillä marraskuussa 2023 ja kesäkuussa 2024 kartoitettiin koko suunnittelualueen olemassa olevaa rakennuskantaa. Alla on kuvia molemmilta maastokäynneiltä, järjestyksessä lännestä itään päin.



Lomarakennus ja talousrakennuksia tilalla 781-409-3-196.



Lomarakennus ja talousrakennuksia tilalla 781-409-3-194.



Lomarakennus ja talousrakennuksia tilalla 781-409-3-195.



Lomarakennus ja talousrakennuksia tilalla 781-409-3-83.



Lomarakennus ja talousrakennuksia tilalla 781-409-3-187. Tällä tontilla sallitaan kaavassa myös ympärivuotinen asuminen.



Lomarakennus ja talousrakennuksia tilalla 781-409-3-181.



Lomarakennus ja laituri tilalla 781-409-3-188.

Tilalle 781-409-3-187 on myönnetty kunnanhallituksen poikkeamislupa 13.1.2003 ja rakennuslupa 20.2.2003 loma-asunnon muuttamiseksi ympärivuotiseen asumiseen. Rakennusluvasta (lupnumero 2003-0019) selviää, että kyseinen lomarakennus täyttää

myös vakituisen asuinrakennuksen edellytykset ja rakennus on kooltaan 180 neliometriä. Myös pelastusviranomaisen lausunto on ollut myönteinen.

2.15 Kunnallistekniikka

Alue ei ole keskitetyn kunnallistekniikan piirissä.

2.16 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat ovat yksityisessä omistuksessa. Tainionvirran seurakunta omistaa suunnittelualueeseen kuuluvat saaret.

2.2 Suunnittelutilanne

2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

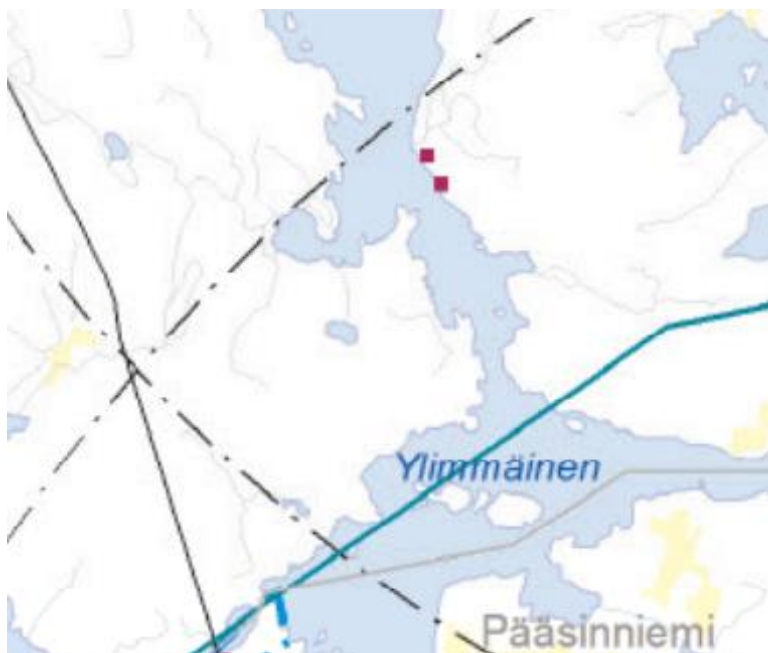
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvasi vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistamansa päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Alueidenkäyttölain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Ks. myös kohta 3.31.

Maakuntakaava

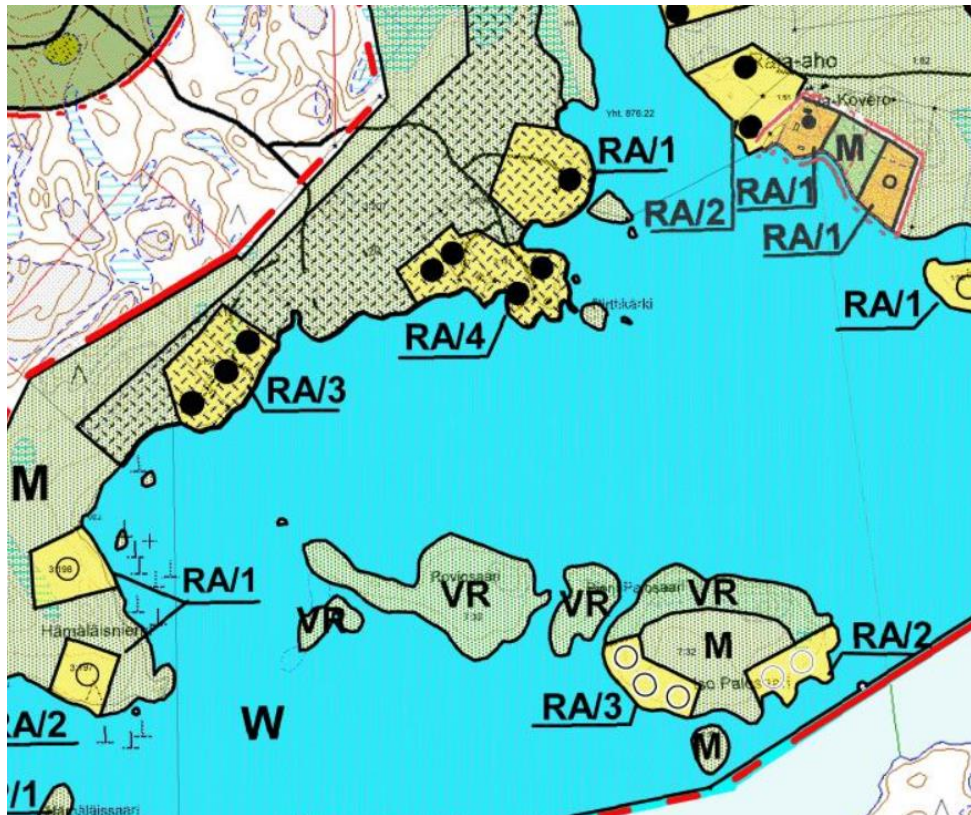
Maakuntavaltuusto hyväksyi 2.12.2016 Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 ja se on saanut lainvoiman 14.5.2019. Tässä maakuntakaavassa suunnittelualue on osa laajempaa Lusin lentotoiminnan kannalta tärkeää vyöhykettä (12 km) sekä seismologisen valvonta-aseman suojavyöhykettä. Kaava-alueen saarien kohdalla on myös tuulivoimatuotantoa koskeva vyöhyke (Merkitykseltään seudullisen tuulivoima-alueen koon alarajaa koskeva vyöhyke).

Alla on ote maakuntakaavan kartasta Ylimmäisen järvellä. Lusin lentotoiminnan vyöhyke ja seismologisen valvonta-aseman vyöhyke on merkitty mustilla katkoviivoilla. Sininen viiva rajaa tuulivoimatuotannon vyöhykettä. Käytännössä kyseisten merkintöjen vaikutukset suunnittelualueella ovat hyvin vähäiset.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 (Päijät-Hämeen liitto 2019).

Kaavan suunnittelualueella on voimassa Nuoramoisten seudun rantayleiskaava (Pienet järvet), joka on hyväksytty 2.6.2003 ja tullut voimaan 28.2.2007. Nyt suunnittelun kohteena oleva alue kuuluu Nuoramoisten seudun rantayleiskaavassa (ks. kuva alla) Ylimmäisen eteläosan osa-alueeseen.

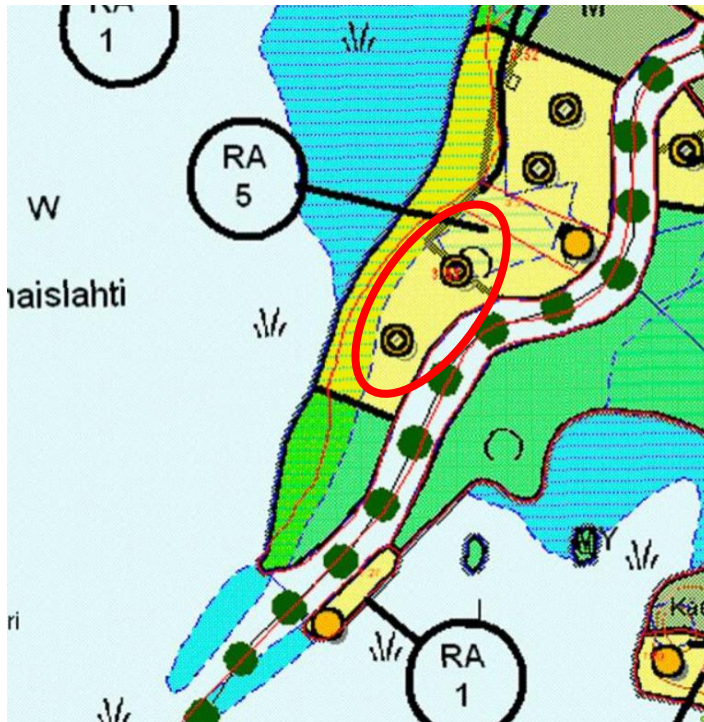


Ote Nuoramoisten seudun rantayleiskaavasta Ylimmäisen länsirannalla (2007). Alueella on voimassa ranta-asemakaava, joka on merkitty rasterilla. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024).

Nuoramoisten seudun rantayleiskaava (Pienet järvet) on länsirannan osalta enimmäkseen toteava, sillä alueet löytyvät jo ranta-asemakaavasta. Ranta-asemakaava-alue on merkitty asemakaavaindeksillä yllä olevassa kuvassa (tumma vinorasteri). Yleiskaavassa muutos-alueelle on osoitettu loma-asumisen RA-alueet, joilla on kolme ja neljä rakennuspaikkaa eli yhteensä 7 kappaletta. Taustalle jää maa- ja metsätalousaluetta (M).

Värelän alueen saaret on osoitettu yleiskaavassa merkinnöillä VR (virkistysalue), M (maa- ja metsätalousalue) sekä RA (lomarakennusalue). Lomarakennusalueilla on kolme ja kaksi rakennuspaikkaa, yhteensä siis viisi kappaletta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on myös siirtää tilalle 781-409-3-207 rakennusoikeutta toiselta tilalta 781-421-3-52. Siirrettävien Levänpohjan kahden rakennuspaikan alueella on voimassa Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaava vuodelta 2009. Siirto koskisi niemen kahta ulointa rakennuspaikkaa (kuva alla). Levänpohjan niemeen on tarkoitus perustaa luonnonsuojelualue, mitä varten rakennuspaikat on ensin siirrettävä sieltä pois.

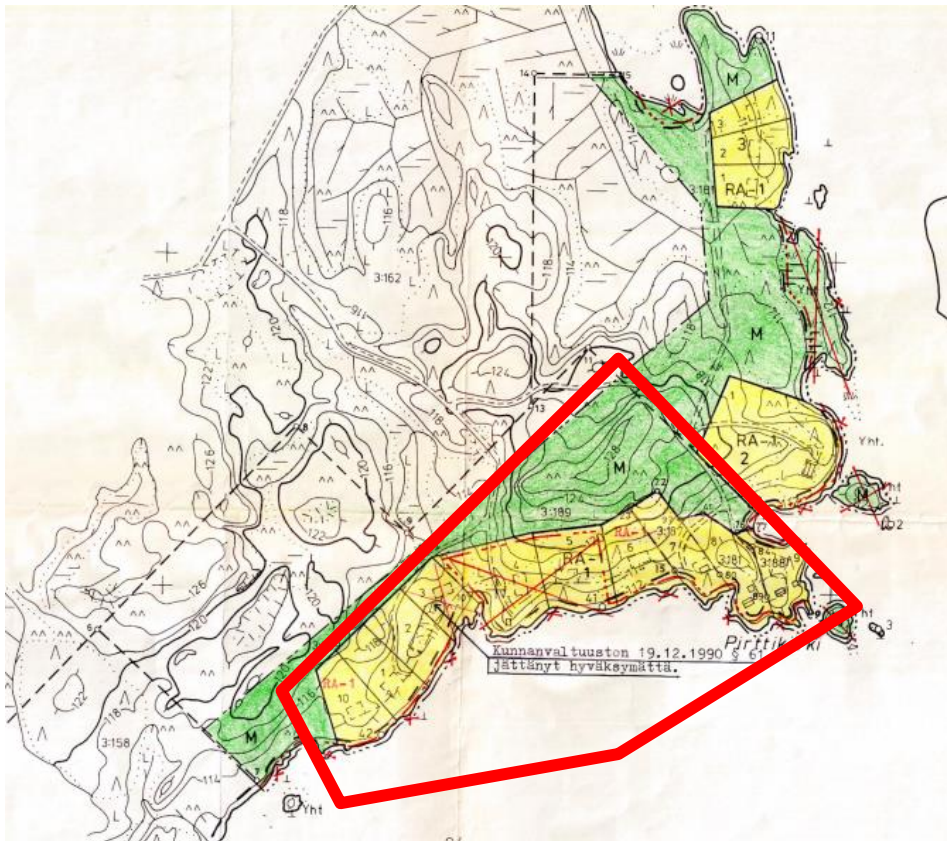


Niemen kaksi ulointa RA-rakennuspaikkaa (rajattu punaisella), joiden rakennusoikeus pyritään siirtämään suunnittelun kohteena olevaan Pirttikärkeen tilalle 781-409-3-207. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024). Niemeen on tavoitteena perustaa luonnonsuojelualue.

2.23 Ranta-asetmakaavat

Suunnittelualueella ovat voimassa ns. Kallioranta-Pirttikärki 1991 ranta-asetmakaava sekä Värelän ranta-asetmakaava vuodelta 2000. Molempiin ranta-asetmakaavoihin laaditaan nyt osittaista muutosta selostuksen alussa mainittujen tilojen osalta.

Kallioranta-Pirttikärjen ranta-asetmakaava (ks. kuva alla) on vahvistettu lääninhallituksessa 2.12.1991. Koko ranta-asetmakaavan alue käsittää useita RA-1 merkinnällä osoitettuja loma-asumisen kortteleita sekä taustalle jäävää maa- ja metsätalousaluetta. Osa kaavasta on jäänyt hyväksymättä kunnanvaltuuston päätöksen 19.12.1990 seurauksena. Välistä on myös lääninhallituksen vahvistuspäätöksessä kumottu kolme RA-1-tonttia (tontit 3, 4 ja 5) sekä maa- ja metsätalousaluetta muun muassa osakaskunnan saarista ja itärannalta.



Kallioranta-Pirttikärki ranta-asetmakaava vuodelta 1991. Punaisella rajattuna muutosalueen suuripiirteinen raja. Kaavan ulkopuolelle jäävillä alueilla on voimassa yleiskaava. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024).

Loma-asuntojen korttelialue. Yhteisiä määräyksiä:

RA-1 Ohjeelliselle rakennuspaikalle saa rakentaa yksinomaan loma- ja virkistyskäyttöön tarkoitettuja yksikerroksisia rakennuksia sekä kevyitä laitteita vapaa-ajan tarpeisiin.

Rakennusten ja rakenteiden tulee olla muodoltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään luontoon sopivia. Ulkokaton kateaineena ei saa käyttää kiiltävää, valoa voimakkaasti heijastavaa materiaalia.

Mikäli kaavaan merkityistä loma-asuntojen ohjeellisista rakennusaloista halutaan poiketa, tulee sijoittelussa ottaa huomioon voimassa olevien määräysten lisäksi viereisille rakennuspaikoille jo pystytetyt rakennukset ja kaavaan merkityt rakennusalat.

Rakentamaton osa alueesta sekä ranta tulee säilyttää luonnomukaisena ja sitä on hoidettava niin, että maiseman luonne ei, oleellisesti muutu eikä puuston antama näkösuoja huonone.

Alueelle ei saa rakentaa vesikäymälää. Kullakin loma-asunnolla on oltava tiiviillä säiliöllä varustettu kuivakäymälä tai tätä vastaava järjestelmä. Lätevesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan vähintään 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on kunnan viranomaisen hyväksyttäväksi esitettävä rakennuspaikkaa tai -aluetta koskeva jätehuoltosuunnitelma.

Kaavassa esitettyä rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää.

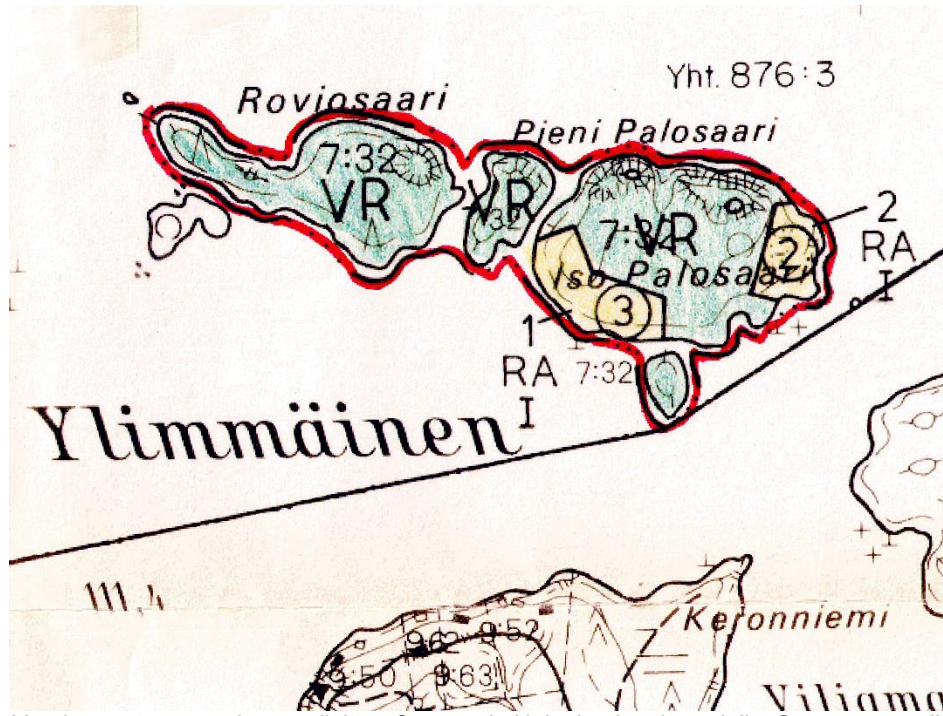
Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon enintään 100 m² ja talousrakennuksen enintään 30 m² joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 130 m², johon tulee sisältyä myös saunarakennus.

M Maa- ja metsätalousalue. Alueelle saa rakentaa ainoastaan maa- ja metsätaloutta palvelevia laitteita.

Kallioranta-Pirttikärki-kaavan merkinnät ja määräykset. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024).

Nyt suunnittelun kohteena oleva alue sisältää ranta-asetmakaavan RA-1-korttelin 1 tontit 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ja 10 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Kumottujen tonttien 3, 4 ja 5 osalta juridisesti kyse on kaavan laajennuksesta.

Ylimmäisen saarissa on sen sijaan voimassa Värelän ranta-asemakaava vuodelta 2000 (ks. kuva alla). Kaava on laadittu aikoinaan sekä Sysmän että Heinolan kuntien alueelle.



Värelän ranta-asemakaava sijoittuu Sysmän ja Heinolan kuntien rajalle. Saarissa on viisi RA-rakennuspaikkaa. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024).

RA	<p>Loma-asuntojen korttelialue.</p> <p>Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle yhden yksikerroksisen loma-asunnon tarpeellisine sauna- ja taloustiloiineen yhteiseltä kerrosalaltaan enintään 90 m². Loma-asunnon etäisyys vesirajasta tulee olla vähintään 25 metriä. Mikäli sauna rakennetaan erilliseksi, saa sen kerrosala olla 20 m². Erillisen saunarakennuksen etäisyys vesirajasta täytyy olla vähintään 15 metriä. Lisäksi saa rakentaa yhden talousrakennuksen.</p>
RV	<p>Loma-alue, jolle saa rakentaa yleiseen tai yhteisöjen käyttöön loma- ja vapaa-ajanviettoa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m².</p>
VR	<p>Retkeily- ja ulkoilualue.</p> <p>Alueelle saa rakentaa pieniä ulkoilukäyttöä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.</p>
LV	<p>Venevalkama.</p>
M	<p>Maa- ja metsätalousalue.</p>

Värelän ranta-asemakaavan määräykset. Lähde: Sysmän karttapalvelu (2024).

2.24 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Sysmän kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.12.2011 ja se on tullut voimaan 1.1.2012. Rakennusjärjestyksen päivittäminen on käynnissä.

Suunnittelualueelle on hankkeen aikana laadittu pohjakartta, jonka Heinolan kaupunki on hyväksynyt 3.3.2026.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavan vireille tulo

Sysmän kunnanhallitus hyväksyi Ylimmäisen ranta-asemakaavojen muutoksen vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asettaa sen yleisesti nähtäville (14.10.2024 § 220). Samalla kunnanhallitus totesi, että kaavamuuotos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä ja se voidaan siten käsitellä hallintosäännön 21 §:n mukaisesti kunnanhallituksessa. Kaavan vireilletulosta kuulutettiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 31.10 – 2.12.2024.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.21 Osalliset

Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavan vaikutuspiiriin. Näistä mainittakoon muun muassa seuraavat tahot:

- Viranomaiset: Lupa- ja valvontavirasto, Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus, Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen maakuntamuseo, Päijät-Hämeen pelastuslaitos ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ympäristöterveyskeskus
- Elenia Oy, Vapaa-ajan asukkaat ry, muut yritykset, järjestöt ja yhdistykset alueella
- Sysmän kunnan toimielimet ja hallintokunnat: kaavoitustoimikunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto, toimintaympäristövaliokunta sekä toimintaympäristövaliokunnan tie- ja lupajaosto.
- Heinolan kaupunki
- Naapuritilojen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Viranomaisilta tiedusteltiin kaavoituksen alkuvaiheessa viranomaisneuvottelun tarpeellisuutta etenkin seurakunnan saarten osalta, mutta neuvottelulle ei toistaiseksi nähty tarvetta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan ollessa nähtävillä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 31.10.2024 – 2.12.2024 ja se on edelleen saatavilla hankkeen verkkosivulla:

www.sysma.fi/ylimmaisen-ranta-asemakaavojen-muuotos/.

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.31 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista 14. joulukuuta 2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät alueidenkäyttölain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaati-

muksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ranta-asetmakaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (AKL 24§).

Seuraavat tavoitteet koskevat erityisesti tätä kaavaa:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

3.32 Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet

Alueen maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältö on kuvattu osioissa 2.21 ja 2.22. Sekä maakuntakaavan että yleiskaavan tavoitteet ja merkinnät määräyksineen on otettu huomioon myös ranta-asetmakaavojen muutoksessa.

3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Ranta-asetmakaavan muutoksen tavoitteena on Kallioranta-Pirttikärjen osalta nostaa tonttien rakennusoikeudet vastaamaan nykypäivää, kunnan rakennusjärjestystä ja muita lähi-alueen kaavoja. Nykyinen kaava on sisällöltään ja aluerajauksiltaan osittain vanhentunut. Siksi tavoitteena on myös yleisesti päivittää ja saneerata vanha kaava, jotta muun muassa tonttien ja tilojen rajat olisivat kohdallaan. Juridisesti tapahtuu kaavan laajennus alueelle, jonka lääninhallitus kumosi alkuperäisestä kaavasta. Kaavassa yhdelle tontille tilalla 781-409-3-187 osoitetaan ympärivuotisen asumisen mahdollisuus, sillä siihen on jo kunnalta olemassa poikkeamislupa sekä rakennuslupa vuodelta 2003.

Nykyisessä ranta-asetmakaavassa RA-1-tonteille on osoitettu rakennusoikeutta maksimissaan 130 kerrosneliometriä (lomarakennus 100 + talousrakennukset 30, mukaan lukien sauna). Tämä ei enää vastaa nykypäivän loma-asumisen tarpeita eikä edistä maanomistajien tasapuolista kohtelua (vrt. uudemmat kaavat). Esimerkiksi Sysmän kunnan rakennusjärjestyksessä todetaan ranta-alueilla rakentamisesta seuraavasti: *rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikan vähimmäisrakennusoikeus on 150 k-m².*

Maanomistajan tavoitteena on myös saada siirrettyä alueelle kaksi rakennuspaikkaa tilan 781-409-3-207 länsiosaan. Tämä tapahtuu ostamalla rakennusoikeutta muualta ja siirtämällä se alueelle. Molempien rakennuspaikkojen rakennusoikeuden siirrosta on tehty jo esisopimus osapuolien kesken. Sopimuksen mukaan tarkoituksena on siirtää Valittulan kylästä Levänpohja-nimisen tilan 781-421-3-52 niemen kahden eteläisimmän rakennuspaikan rakennusoikeudet (ei maapohjaa) ostajan tilalle Pirttikärki-nimiselle tilalle 781-409-3-207. Ehtona siirrolle on Sysmän kunnan hyväksyntä ja lainvoiman saanut kaavamuuotos.

Levänpohjan tilan maanomistajilla on perusteluna siirrolle se, että he ovat perustamassa luonnonsuojelualuetta Levänpohjan niemeen. ELY-keskus vaatii, että rakennusoikeudet on siirrettävä toisaalle ennen kuin voi perustaa luonnonsuojelun alueen. Maanomistajat aikovat myydä tulevaisuudessa niemen valtiolle. Niemessä on käynyt neljä vuotta sitten ELY-keskuksen arvioitsija Soile Hiitola, joka on tehnyt laskelmat tilasta, joka sopii hyvin luonnonsuojelualueeksi (vanha puusto ym.). Kahden rakennuspaikan siirto Ylimmäisen

rannalle tukee siis samalla myös luonnonsuojelun alueen perustamista Levänpohjan niemeen. Siirrettävien rakennuspaikkojen alueella on voimassa yleiskaava (ks. kohta 2.22 yleiskaava). Kaavamuutoksen jälkeen kunta voi esimerkiksi asettaa yleiskaavan paikat väliaikaiseen rakennuskieltoon ja laatia myös tähän kaavaan muutoksen.

Seurakunnan saarien (Roviosaari, Pieni Palosaari, Iso Palosaari) ja Värelän ranta-asemakaavan muutoksen osalta tavoitteena on osoittaa kaikki viisi rakennuspaikkaa laskennallisina rakennuspaikkoina, jotka on tarkoitettu siirrettäväksi tai vapaaehtoisen suojelupäätöksen hinnoittelun avuksi. Saaret osoitetaan kaavassa MY-alueeksi (Maa- ja metsätalous-alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan saarten soveltuvuutta esimerkiksi METSO-ohjelmaan tai vuoden 2025 jälkeen vastaavaan metsiensuojeluohjelmaan. Saarissa ei ole suoritettu hakkuita vuosikymmeniin. Luonnonsuojeluasioista keskustellaan kaavoituksen aikana viranomaisten kanssa.

Seurakunnassa on myös ollut ajatuksena jossain vaiheessa saada siirrettyä osa (ainakin 3 kpl) Iso-Palosaassa olevista rakennusoikeuksista Heinolan puolella olevalle Värelä 111–415–7–31 –nimiselle tilalle Kalliojärven itärannalle. Lisäksi seurakunnan saarien venevalkamaksi/huoltoreitiksi on edellisen kaavoituksen yhteydessä (Värelän ranta-asemakaava) määritelty alue jo tuolloin Heinolan puolella olevalle Suviranta 111–415–9–61 –nimiselle tilalle. Alun perin nämä ovat olleet samaa tilaa. Suviranta-tilan venevalkamapaikka tulisi muuttaa venevalkama-alueesta rantarakennuspaikaksi (RA 1). Sysmän Palosaaren tonttien poistuttua ei venevalkamalla ole enää tarvetta eikä perustelua. Heinolan puolella tapahtuvat kaavamuutokset voidaan toteuttaa myöhemmässä vaiheessa ja ne vaativat erilliset kaava-asiakirjat. Nyt Sysmän puolen kaavamuutoksessa luodaan pohja myös näille tavoitteille osoittamalla kaikki viisi rakennuspaikkaa siirrettävinä tai vapaaehtoisesti suojeltavina.

Kunnalla on ollut tämän kaavamuutoksen laadinnan aikana käytössä *rantarakentamisen strategia 2022-2024*, jonka yhtenä toimenpiteenä kokeiltiin ns. rakennusoikeuspankkia, jonka kautta maanomistajat voivat myydä käyttämättömiä rakennusoikeuksiaan muualle kunnan sisällä. Tätä rantarakentamisen strategiaan sisältyvää periaatetta on hyödynnetty siirrettäessä kaksi rakennuspaikkaa tilan 781-409-3-207 länsiosaan. Joskin Levänpohjan alueella siirron perusteena on myös luonnonsuojelun alueen perustaminen, mitä varten rakennusoikeudet on siirrettävä muualle.

3.4 Tutkitut vaihtoehdot

Kaavoituksen aikana on pohdittu useita erilaisia vaihtoehtoja ja niiden pohjalta on päädytty kaavaehdotukseen.

3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, luonnoksesta ja ehdotuksesta saadut lausunnot ja mielipiteet otetaan huomioon mahdollisuuksien mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.10 – 2.12.2024. OAS:sta saatiin yksi viranomaislausunto Lahden museoilta. Alueellinen vastuumuseo toteaa 29.11.2024 päivätyssä lausunnossaan seuraavasti:

Arkeologinen kulttuuriperintö

Ranta-asemakaavan muutosalueella ei tiettävästi ole aikaisemmin tehty arkeologista inventointia. Suunnitelma-alueelta ei myöskään tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia muinaisjäännöksiä. Suunnitelma-alue on kuitenkin potentiaalinen sekä historiallisen että esihistoriallisen ajan jäännöksille. Museo edellyttää suunnittelun tarkastusta/inventointia osana kaavahanketta. Inventointi/tarkastus on kohdennettava erityisesti muuttuvan maankäytön alueille. Lahden museot voi pyynnöstä virkatyönään tarkastaa rakennuspaikkavaihtoehdot keväällä 2025. Halutessaan tarkastuksen voi tilata myös ulkopuoliselta toimijalta. Lista arkeologisia kenttätöitä tarjoavista toimijoista löytyy Museoviraston internetsivulta kohdasta Arkeologisten kenttätöiden tilaaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdasta Olemassa olevat selvitykset sivulla 9 on syytä poistaa kohta Arkeologiset selvitykset; muinaisjäännöstietojen tarkistaminen Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä ei ole arkeologinen selvitys eikä vastaa varsinaista muinaisjäännös selvitystä.

Kaavoittajan vastine: Korjataan OAS:n kohta sivulla 9 lausunnon mukaisesti. Museon virkatyönään suorittama tarkastus keväällä 2025 olisi hyvä asia. Selvitetään asiaa vielä museon kanssa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan prosessissa laaditaan selvitykset rakennetun ympäristön ja maiseman osalta. Olemassa olevien selvitysten osalta käytettävissä on myös MARY2024 -täydennysinventoinnin aineisto. 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 (MRL 9 §). Alueelliselta vastuumuseolta voi pyytää tarvittaessa ohjausta asiassa.

Kaavoittajan vastine: Kaavaluonnoksen selostuksessa osiossa 2.144 on kuvattu alueen nykyistä rakennettua ympäristöä ja rakennuskantaa. Alueen rakennukset on kuvattu kahdella eri kaavoittajan maastokäynnillä. Suunnittelualueen loma-asunnot ja talousrakennukset ovat pääosin viime vuosikymmenien aikana rakennettuja, eikä alueella ole todennäköisesti kulttuurihistoriallisia arvoja. Selostuksen kohdassa 2.143 on esitelty historiallista kartta-aineistoa, josta näkyy alueen rakentumisen vaiheet. Ensimmäiset rakennukset ovat valmistuneet Pirttikärkeen vuoden 1985 paikkeilla ja suurin osa vasta 2000-luvun vaihteessa.

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. Viranomaislausunnot ja kaavoittajan vastineet niihin löytyvät erillisestä
liitteestä nro 4.

Kaavaehdotuksessa on pyritty ottamaan huomioon luonnoksesta saatu palaute ja ehdotukseen on mm. täydennetty vaikutusten arviointia ja ympärivuotisen asumisen edellytyksiä. Selostusta on täydennetty arkeologisen inventoinnin sekä tulevan luonto- ja maisemaselvityksen (kesä 2025) tiedoilla. Tavoitteet siirrettävien paikkojen osalta on päivitetty selostukseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavakartalle ja merkintöihin on tehty pieniä korjauksia saadun palautteen ja maanomistajien toiveiden perusteella.

Sysmän kunnanhallitus päätti kokouksessaan 22.09.2025 § 263 asettaa Ylimmäisen ranta-
asemakaavojen osittaisen muutoksen ehdotusaineiston nähtäville AKL 65 § ja MRA 27§
mukaisesti. Kaavaehdotuksesta jätettiin kuulemisaikana 9.10.-10.11.2025 viisi lausuntoa.
Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Koska syksyn 2025 nähtävilläolossa aineistolin-
kkien avautumisessa oli ollut ongelmia, asiakirjat laitettiin vielä uudelleen nähtäville 9.-
22.4.2026 väliseksi ajaksi. Viranomaislausunnot ja kaavoittajan vastineet niihin löytyvät
erillisestä liitteestä nro 5. Vastineessa mainitut korjaukset on tehty kaavaan ennen hyväksymisvaihetta.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Mitoituksen perusteet

Kaava-alueen nykyisistä lomarakennuspaikoista kaikki seitsemän Pirttikärjessä ovat jo rakennettuja; niiden osalta päivitetään ainoastaan rakennusoikeudet ja määräykset vastaamaan nykypäivää. Rakennusoikeudet perustuvat kunnan rakennusjärjestykseen, yleiskaavaan sekä vastaaviin ranta-asemakaavoihin lähialueella. Yksi näistä seitsemästä paikasta (tontti 4) osoitetaan merkinnällä AO-r, joka mahdollistaa myös ympärivuotisen asumisen nykyisen lupatilanteen mukaisesti. Muut kuusi paikkaa pysyvät lomarakennuspaikkoina.

Alueelle siirretään kaksi lomarakennuspaikkaa tilalle 781-409-3-207 (kortteli 1B tontit 1 ja 2). Tavoitteena on siirtää molemmat paikat samalta tilalta 781-421-3-52. Siirrettävien Levänpohjan niemen kahden rakennuspaikan alueella on voimassa Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaava vuodelta 2009 ja siirto koskisi niemen kahta ulointa rakennuspaikkaa. Levänpohjan niemeen on tarkoitus perustaa luonnonsuojelualue, mitä varten rakennuspaikat on ensin siirrettävä sieltä pois.

Saarissa sijaitsee nykyisin 5 paikkaa, jotka aiotaan joko siirtää muualle tai sitten alueelle voidaan perustaa vapaaehtoinen luonnonsuojelualue (METSO tms. vastaava ohjelma). Saarien tulevaisuudesta voidaan keskustella vielä ehdotusvaiheessa.

Kokonaisuudessaan kaava-alueen rakennuspaikkojen määrä pienenee muutoksen myötä, kun saarten kaikki paikat poistuvat.

4.2 Kaavan mitoitus

Kaava-alueen maapinta-ala on kaavassa muodostettujen tietokantojen perusteella noin 20,76 hehtaaria. Alueella on omaa rantaviivaa 3676 metriä eli noin 3,7 kilometriä. Tästä noin kilometrin verran on mantereella ja loput saarissa.

Ranta-asemakaavan maapinta-alat jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

	ha	%
RA	4,34	21
AO-r	1,05	5
M	5,99	29
MY	9,38	45
MAA-ALUE YHTEENSÄ	20,76	100

Korttelialueiden (5,39 ha) osuus kaava-alueen maapinta-alasta on n. 26 %. Sen sijaan loput n. 74 % kaava-alueesta osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi. Saaret osoitetaan merkinnällä MY ja ne jäävät kokonaan rakentamisen ulkopuolelle.

4.3 Aluevaraukset

4.31 Korttelialueet

Kaavassa osoitetaan Kallioranta-Pirttikärjen kaavan alueelle kaksi kortteliä. Korttelien alue-rajaukset tarkastetaan siten, että ne vastaavat kiinteistörajoja ja rakennusoikeudet päivitetään vastaamaan nykypäivää. Toisessa korttelissa 1A RA on kolme lomarakennuspaikkaa, kuten nykyisinkin. Kortteliin 1B RA osoitetaan viisi lomarakennuspaikkaa sekä yksi erillispientalojen korttelialue (AO-r). AO-r tontille voidaan vaihtoehtoisesti sijoittaa ympärivuotiseen käyttöön soveltuvia loma-asuntoja. Kullekin tontille saa rakentaa kaksi yksiasuntoista loma- tai asuinrakennusta, vierasmajan sekä sauna- ja muita talusrakennuksia siten, että rakennusten lukumäärä on enintään kuusi.

Värelän kaavan saarien kaikki viisi rakennuspaikkaa (1 RA ja 2 RA) on tarkoitettu laskennallisiksi siirrettäviksi rakennuspaikoiksi TAI vapaaehtoisen suojelupäätöksen hinnoittelun avuksi.

Lisäksi kaava määrää seuraavaa:

Pohjapinta-alaltaan yli 150 m² rakennus tulee sijoittaa vähintään 40 metrin päähän ranta-viivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu. Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida, 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.

Hulevesien käsittelyssä ja vesihuollon suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää jätevesisuunnitelma, sekä selvitys talousveden hankinnasta. Hulevesien käsittely tulee tapahtua kiinteistökohtaisesti. Hulevedet sekä tontin kuivatusvedet, myös rakentamisen aikaiset, tulee käsitellä ja imeyttää kiinteistöllä.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Jätevedet tulee käsitellä sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavesistölle tai järviveden laadulle.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä. Venepaikkoja on hoidettava niin, ettei minkäänlaisia polttoainepäästöjä maastoon tai vesistöön tule.

Rakentamisen yhteydessä tulee varautua radonhaitan torjuntaan.

4.33 Maa- ja metsätalousalueet

Roviosaari, Iso Palosaari ja Pieni Palosaari osoitetaan kaavassa merkinnällä **MY** eli maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueen maisemalliset arvot ja luonnonarvot on pyrittävä säilyttämään metsänhoidossa. Saarien suojelusta neuvotellaan kaavoituksen yhteydessä ELY-keskuksen kanssa.

Pääosa suunnittelualueesta mantereen puolella korttelien taustamaalla osoitetaan tavanomaisena maa- ja metsätalousalueena (**M**).

4.34 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

Alueen maankäyttö tukeutuu jo olemassa olevaan tieverkostoon. Kaava-alueen tiestö on osoitettu kaavakartalle ohjeellisena.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Maakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavayhdistelmästä löytyvät aluetta koskevat merkinnät on otettu huomioon suunnittelussa.

Yleiskaavan huomioon otto

Yleiskaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.22. Yleiskaavan lähialueen merkinnät ja tavoitteet on otettu huomioon myös ranta-asemakaavojen muutoksessa. Kunta vastaa yleiskaavoituksesta ja on osoittanut vahvan tukensa hankkeelle koko prosessin ajan.

5.2 Luontoarvot ja maisema

Aiemmissa luontoselvityksissä ja kaavoittajan maastokäynneillä ei ole todettu erityisiä kaavamuuutosta rajoittavia tekijöitä. Pirttikärjessä alue on jo nykyisin ihmistoiminnan vahvasti muokkaamaa ja aktiivisen loma-asumisen käytössä. Vapaan rantaviivan määrä tällä alueella vähenee huomattavasti. Siirrettävät kaksi rakennuspaikkaa sijoittuisivat jo olemassa olevan loma-asumisalueen keskelle.

Rakentamattomalla alueella (kortteli 1B, tontit 1 ja 2) on suoritettu hakkuita viime vuoden aikana. Tonteille on jo olemassa tieyhteys ja rantaan kulkee polku. Vaikutukset maisemaan pyritään minimoimaan kaavamääräyksillä ja rakennuksien sijoittelulla (rakennusalat kaavakartalla).

Luonnosvaiheen palautteen saamisen jälkeen mantereen alueen kävi tarkastamassa biologi Jouko Sipari kesällä 2025. Biologin luonto- ja maisemaselvityksessä huomioitiin mantereen mahdolliset suojele- ja monimuotoisuusarvot painottuen rakentamiseen osoitettaville uusille alueille korttelissa 1B (tontit 1 ja 2). Erityisesti arvioitiin, esiintyykö suunnittelualueella luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille soveltuvia elinympäristöjä. Biologin selvityksessä alueelta ei löydetty direktiivin liitteen IV(a) lajeille soveltuvia elinympäristöjä eikä erityisiä suojele- ja monimuotoisuusarvoja. Alueen kasvi- ja lintulajisto todettiin tavanomaiseksi. Äskettäisten avohakkuiden seurauksena puusto on pääosin nuorta lehti- ja sekametsää.

Saarien osalta kaavalla on pelkästään positiivisia vaikutuksia luontoon ja maisemaan, sillä saarista poistuu yhteensä viisi rakennuspaikkaa. Tämä vähentää myös vaikutuksia Ylimmäisen vesistölle. Saariin muodostuu merkittävä rakentamiselta vapaa kokonaisuus, jonka vapaaehtoista suojelemista selvitetään kaavoituksen yhteydessä.

Myös Levänpohjan tilan alueelle, josta siirretään muualle kaksi paikkaa, muodostuu pitkä yhtenäisen vapaan rannan jakso. Levänpohjan niemeen on tarkoitus perustaa luonnonsuojelualue tulevaisuudessa, kunhan eteläisimmät rakennuspaikat on siirretty sieltä pois. Niemessä on huomattavasti enemmän luontoarvoja (vanha puusto jne.) kuin siirron kohteena olevalla Ylimmäisen rannalla, joka on jo valmiiksi loma-asumisaluetta ja jossa on mm. tehty äskettäin hakkuita. Luonnonarvojen säilymisen kannalta on siis perusteltua siirtää paikat Levänpohjasta Ylimmäisen Pirttikärkeen, jotta vaikutukset luontoon ja maisemaan minimoitaisiin.

5.3 Vesihuolto

Rakennukset eivät ole keskitetyn vesijohto- ja viemäriverkon piirissä. Vesi- ja jätehuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Mahdolliset haitat vesistöön pyritään minimoimaan kaavamääräyksillä.

5.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu nojautuu täysin jo olemassa olevaan tieverkkoon ja nykyiset tieyhteydet on osoitettu kaavassa ohjeellisina. Myös mahdolliset siirrettävät paikat sijoittuvat olemassa olevan tiestön varrelle ja ovat liitettävissä siihen. Alueen liikennemäärät eivät oletettavasti tule lisääntymään tulevaisuudessa, sillä alue on jo nykyisin loma-asumiskäytössä ja siellä on useita mökkiläisiä.

5.5 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Kaavan korttelialueiden rakentamistehokkuus on matala ja lisäksi korttelialueiden taustalle jää tilaa myös virkistyskäyttöön. Maa- ja metsätalousalueella sekä saarissa virkistäytymisen on tulevaisuudessakin mahdollista jokaisenoikeuksilla.

5.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Hankkeeseen on pyydetty mukaan kaava-alueen maanomistajia ja maanomistajille pidettiin huhtikuussa 2024 yleisötilaisuus, jossa keskusteltiin kaavoituksesta. Kaavamuutoksen ulkopuolelle jääneille tiloille jää voimaan vanha ranta-asemakaava. Kaikilla maanomistajilla on kuitenkin ollut mahdollisuus lähteä mukaan kaavamuutokseen, jossa rakennusoikeuksia nostetaan ja kaava määräyksineen päivitetään nykyaikaisemmaksi. Muutoksessa mukana oleville tonteille osoitetaan kaikille saman verran rakennusoikeutta. Rakennusoikeudet perustuvat kunnan rakennusjärjestykseen, yleiskaavaan sekä vastaaviin tuoreisiin ranta-asemakaavoihin lähiseudulla.

5.7 Sosiaaliset vaikutukset

Suunnittelualue on ollut jo pidemmän aikaa mökkiläisten käytössä loma-asuntoalueena. Varsinaisia muutoksia naapureille ei siis kaavamuutoksesta koidu, paitsi mahdollisen yhden tai kahden siirrettävän rakennuspaikan osalta. Alueelle siirrettävä paikka/paikat sijoituvat tilojen 3-195 ja 3-83 väliselle alueelle, jossa ei tällä hetkellä ole voimassa kaavaa (kaava kumottu 1990). Vaikutukset naapureille pyritään minimoimaan jättämällä tonttien välille puustoinen suojavyöhyke.

5.8 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisen kustannuksista.

Kaavasta on tulevaisuudessa taloudellista turvaa maanomistajalle, joiden tonttien arvo nousee rakennusoikeuksien noston myötä.

5.9 Kulttuuriympäristöt ja muinaismuistot

Alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä (ks. kohta 2.141). Ensimmäiset rakennukset ovat ilmestyneet Pirttikärkeen hieman ennen vuotta 1985 (ks. kohta 2.143 vanhat kartat). Kovin vanhaa rakennuskantaa suunnittelualueella ei ole, eikä siten todennäköisesti myöskään kulttuurihistoriallisia arvoja. Nykyinen rakennuskanta on kokonaisuudessaan valokuvattu ja kartoitettu suunnittelun yhteydessä. Rakennuskanta on pääosin modernia loma-asumista viime vuosikymmenien ajalta.

Lahden museot tarkasti virkatyönään suunnittelualueen keväällä 2025. Suunnittelualueen etelärajalla aivan rannan tuntumassa sijaitsee rajamerkki, joka on kooltaan n. 1 x 1 x 0,5 m ja keskellä on pystykivi, jossa on numero 7. Kyseistä rajaa ei ole 1840-luvun pitäjänkartalla eikä vuoden 1969 peruskartalla. Rajamerkki on nykyisen kiinteistöjen rajalla ja siten todennäköisesti varsin moderni. Rajamerkki on määritelty *muuksi kohteeksi*.

Tarkastuksessa ei tehty havaintoja muinaismuistolain (295/1963) suojaamista kohteista. Tarkastusraportin johtopäätöksissä todetaan, että kaavahankkeelle ei ole estettä arkeologian näkökulmasta.

5.10 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksella osoitetaan yhdelle tontille myös ympärivuotisen asumisen mahdollistava merkintä. Tältä osin muutos on lähinnä tekninen, sillä rakennukselle on jo olemassa poikkeamislupa ja rakennuslupa vuodelta 2003. Ympärivuotinen asuminen on siis ollut mahdollista täällä jo parinkymmenen vuoden ajan, mutta kaava on siltä osin vanhentunut. Yhdyskuntarakenteeseen kaavamuutoksella ei siten ole juurikaan vaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Maanomistajat vastaavat omilla tiloillaan ranta-asemakaavan toteuttamisesta.

Kunta seuraa kaavan toteuttamista rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.

Lisätietoja:

Sysmän kunta:
maankäytön suunnittelija Essi Carlson
p. 044 713 4524, etunimi.sukunimi@sysma.fi

Karttaako Oy:
kaavan laatija
DI Jarmo Mäkelä
jarmo.makela@karttaako.fi
p. 0400 220082

Karttaako Oy:
avustava suunnittelija
FM Susanna Mäkelä
susanna.makela@karttaako.fi