

SYSMÄN KUNTA

Ylimmäisen ranta-asetmakaavojen osittainen muutos
(kaavaehdotus 13.6.2025)**Kaavanlaatijan vastine palautteesta 23.4.2026**

Sysmän kunnanhallitus päätti kokouksessaan 22.09.2025 § 263 asettaa Ylimmäisen ranta-asetmakaavojen osittaisen muutoksen ehdotusaineiston nähtäville AKL 65 § ja MRA 27§ mukaisesti. Kaavaehdotuksesta jätettiin kuulemisaikana 10.11.2025 mennessä viisi lausuntoa. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Koska syksyn 2025 nähtävilläolossa aineistolinkkien avautumisessa oli ollut ongelmia, asiakirjat laitettiin vielä uudelleen nähtäville 9.-22.4.2026 väliseksi ajaksi. Lausuntojen sisältö on esitetty *kursivoituna* seuraavassa lyhyesti (ks. tarkemmin palautteen sisältö alkuperäisistä lausunnoista). Kaavanlaatijan vastineet palautteeseen ovat tiivistelmien jälkeen.

1. Päijät-Hämeen ympäristöterveyden lausunto 8.10.2025

Terveydensuojelu on antanut kaavahankkeen luonnosvaiheen asiakirjoista lausunnon, joka on hankkeessa otettu huomioon. Kaavahankkeen edettyä ehdotusvaiheeseen siinä ei ole tapahtunut terveydensuojelun kannalta oleellisia muutoksia, joten terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa ehdotusvaiheen asiakirjoista.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Tie- ja lupajaoston lausunto 30.10.2025

Kaavassa on erillispientalojen korttelialue AO-r. Kaavan mukaan korttelialueelle voi rakentaa pientaloja. Merkinnällä osoitetulle korttelialueelle voidaan vaihtoehtoisesti sijoittaa ympärivuotiseen käyttöön soveltuvia loma-asuntoja. Jos on tarkoitus, että korttelialueelle saa rakentaa useita pientaloja tai loma-asuntoja, ne tulee merkitä kaavaan ja osoittaa niille kaikille rakennusoikeus. Metsätalouden harjoittamiseen liittyvän talousrakennuksen rakennusosalasta t puuttuu rakennusoikeus. Kaavassa tulisi ottaa huomioon, eri alueille annettavat metsäkäyttösuositukset tulisi esittää mahdollisimman yksiselitteisesti. Ympäristönsuojelun puolesta voidaan todeta, että alueen luontoarvoja on selvitetty riittävällä tasolla ja kaavaan on esitetty tarvittaville erityisille alueille sopivat merkinnät.

Vastine: Täsmennetään AO-r-korttelin kaavamääräystä. Lisätään talousrakennuksen rakennusoikeus (noin 150k-m²) kartalle. Muilta osin merkitään tiedoksi.

3. Lahden museoiden / Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunto 31.10.2025**Arkeologinen kulttuuriperintö**

Viitaten valmisteluvaiheessa 29.11.2024 annettuun lausuntoon museo edellytti suunnittelualueen arkeologista maastotarkastusta/inventointia. Lahden museot suoritti virkatyönä huhtikuussa 2025 alueen maastotarkastuksen, eikä tuolloin havaittu muinaismuistolain (295/1963) mukaisesti suojeltavia kohteita. Asiakohdan suunnittelualueen muinaisjäännettiedot ovat ajan tasalla. Museolla ei ole hankkeesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema

Museo on esittänyt, että kaavaa varten inventoidaan tai kaavaselostuksessa kuvataan kattavasti suunnittelualueen rakennuskanta ja sen historia. Kaavaselostukseen on sisällytetty valokuvia alueen rakennuksista. Selostuksen mukaan ensimmäiset rakennukset ovat ilmestyneet Pirttikärkeen hieman ennen vuotta 1985. Kaavaselostuksessa mainittua luonto- ja maisemaselvitystä ei ole kaava-aineiston liitteenä. Museo toteaa, ettei kaavamuuotosalueella ole sellaisia kulttuurimaisemia, joita tulisi erityisellä tavalla huomioida. Museon näkemyksen mukaan kaavaselostuksessa esitetyt tiedot kaava-alueen rakennuskannasta ovat riittävät. Museolla ei ole Ylimmäisen ranta-asemakaavan muutoksen kaavaehdotukseen huomautettavaa.

Vastine: Biologi Jouko Sipari kävi tarkastamassa alueen luonnon sekä maiseman osalta kesällä 2025. Tarkastuksen tulokset on sisällytetty kaavaselostukseen ja otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Merkitään lausunto tiedoksi.

4. Päijät-Hämeen liiton lausunto 3.11.2025

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

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5. Hämeen ELY-keskuksen lausunto 5.11.2025

Rakennuspaikkojen siirto, mitoitus ja rakennusoikeus

Kaavaehdotuksessa ei ole otettu huomioon ELY-keskuksen lausunnossa mainittuja asioita, jotka tulee korjata hyväksymismenettelyyn mennessä. Erityisesti rakennusoikeuksien sijoittuminen tulee perustua mitoitukseen. Kaavaehdotuksessa on edelleen määräys, joka sallisi yhdelle RA-tontin rakennuspaikalle sijoitettavaksi kaksi yksiasuntoista lomarakennusta. Selostuksessa mainitaan, että RA-korttelissa 1A on kolme ja 1B korttelissa viisi lomarakennuspaikkaa, vaikka tosiasiansa kaavamääräyksissä ollaan sallimassa RA-tonteille kahta lomarakennusta. Määräystä tulee muuttaa niin, että yhdelle rakennuspaikalle (tontille) voi rakentaa vain yhden lomarakennuksen (+ sauna + talousrakennukset) kuten voimassa olevassa ranta-asemakaavassakin on määrätty. Kaavassa tulee määrätä tonttikohtaisesta rakennusoikeudesta rakennusten lukumäärän lisäksi. Nuoramoisten seudun rantayleiskaavassa on määrätty RA-tonteille yhden loma-asunnon rakennusoikeus sekä lisäksi sauna ja talousrakennukset. Yhteensä 200m² (e=0,05).

Vastine: Sysmän kunta on laatinut rantarakentamisen strategian, jonka periaatteita on noudatettu myös Ylimmäisen ranta-asemakaavojen muutoksessa. Strategian kohdan 4 mukaan ”Toinen loma-asunto voidaan sallia poikkeusluvalla. Toinen loma-asunto on sijoitettava rakennuspaikalle kuitenkin siten, että sen lohkominen itsenäiseksi rantakiinteistöksi ei ole mahdollista”. Sysmässä yleisesti loma-asuntojen rakennuspaikkojen rakennusoikeudesta jää suuri osa käyttämättä ja strategian mukaan rakentamisen tiivistäminen sallimalla toisen loma-asunnon rakentaminen rakennuspaikalle on hyvin tarkoituksenmukaista olevien verkostojen (tiet, sähkölinjat, vesihuolto, jätehuolto) käytön tehostamiseksi. Tiiviimpi rakentaminen on myös perusteltua hiilijalanjäljen pienentämiseksi. Lisärakentamisella on merkittävä vaikutus myös kunnan elinvoiman ja palvelujen säilymisen näkökulmasta. Ylimmäisen kaavamuuotuksessa sallittava 250k-m² on vielä maltillinen etenkin ottaen huomioon tonttien suuri koko. Esimerkiksi Sysmän Päijänteen rannoilla voimassa

olevissa kaavoissa varsin yleinen rakennusoikeus on 7% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 kerrosneliometriä.

Edelleen ns. rakennusoikeuspankkimenetelmää ei ole selostuksessa riittävästi kuvattu, kuinka käytännössä siirto myös toisessa kaavassa järjestetään, eikä kaavakarttaan ole merkitty kyseisiä rakennuspaikkojen siirtoja. Myöskään siirrettävien tonttien alueen kaavaa Joutsjärveltä ei ole vireillä. Hämeen ELY-keskuksen näkemyksen mukaan 781-421-3-207 ei voida siirtää selostuksessa mainittuja kahta rakennuspaikkaa toisesta vesistöstä (Joutsjärvi), koska kyseiset kaksi rakennuspaikkaa eivät ole tämän kaava-alueen vaikutusten piirissä, eikä maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja yhdenvertaisuus toteudu. ELY-keskus huomauttaa, että myös aluekohtaisten mitoituserusteiden tulee toteutua. Rakennuspaikkojen siirrolla on vaikutusta vapaan rantaviivan määrään vesistökohtaisesti. Koko kunnan vapaan rantaviivan määrän näkökulman lisäksi tulee riittävyys arvioida niillä rannoilla, joilla rakennuspaikat muutoksen myötä lisääntyvät. Uudet kaksi rakennuspaikkaa tilalle 781-421-3-207 voidaan muodostaa vain, jos ne siirretään Iso-Palosaaresta ja rakennuspaikat jäävät rakentamisesta vapaiksi ja näin ollen vapaata rantaviivaa kaavassa jää mm. virkistyskäyttöön sekä luonnon monimuotoisuutta turvaamaan. Kaava-asiakirjoissa ei ole sellaista AKL 9 §:ssä tarkoitettua selvitystä, jonka perusteella 73 §:ssä asetettujen kaavan sisältövaatimusten ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen toteutumista voitaisiin arvioida koko sillä alueella, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kun huomioidaan nyt kyseessä olevan ranta-asemakaavan alueen ja siirrettävien rakennusoikeuksien ranta-asemakaavan alueen välinen pitkä etäisyys, edellä selostettu aluetta koskeva kaavatilanne ja se, että siirrettäessä rakennusoikeutta yhden vesistön rannalta toiselle siirrolla saattaa olla vaikutusta myös vastaanottavan vesistön muiden rannanomistajien rakennusmahdollisuuksiin, kaava-alue ei muodosta alueidenkäyttölain 74 §:n 2 momentissa tarkoitettua tarkoituksenmukaista kokonaisuutta eikä näin ollen kaavan vaikutuksia pystytä riittäväällä tavalla arvioimaan. Tällaiset vaikutukset ja rakennusoikeuksien siirtämisen edellytykset on lähtökohtaisesti selvitettävissä ja ratkaistavissa vain laajahkoa aluekokonaisuutta ja useiden maanomistajien alueita koskevan ranta-alueiden kaavoituksen yhteydessä.

Vastine: Kunnalla on ollut tämän kaavamuutoksen laadinnan aikana käytössä ns. rakennusoikeuspankki, jonka kautta maanomistajat ovat voineet myydä käyttämättömiä rakennusoikeuksiaan muualle kunnan sisällä. Tämä perustuu Sysmän kunnan rantarakentamisen strategiaan. Strategian kohdassa 11 kerrotaan seuraavasti: ”Kunta ylläpitää tietoja niistä kiinteistöistä, joiden omistajat ovat halukkaita luopumaan kaavan mukaisista rakennuspaikoista sekä niistä, joiden omistajat ovat kiinnostuneita uusista rakennuspaikoista. Kiinteistöjen omistajat sopivat rakennuspaikkojen siirtojen korvaamisesta keskenään. Uusien rakennuspaikkojen tulee noudattaa hyväksytyjä suunnitteluperiaatteita ja olla kaavoitustoimikunnan hyväksymiä.” Tätä periaatetta on hyödynnetty siirrettäessä kaksi rakennuspaikkaa tilan 781-409-3-207 länsiosaan. Kyseinen siirto on kaavoitustoimikunnan ja kunnanhallituksen hyväksymä.

Levänpohjan alueella siirron perusteena on myös luonnonsuojelualueen perustaminen niemenkärkeen, mitä varten rakennusoikeudet on siirrettävä muualle. ELY-keskus on vaatinut, että rakennusoikeudet on siirrettävä toisaalle ennen kuin alueelle voi perustaa luonnonsuojelualueen. 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.). Siirrettävien Levänpohjan rakennuspaikkojen alueella on voimassa yleiskaava. Kaavamuutoksen jälkeen kunta voi esimerkiksi asettaa yleiskaavan paikat väliaikaiseen rakennuskieltoon ja laatia myöhemmin myös tähän kaavaan muutoksen.

Levānpohjan niemen läheltä, aivan siirrettävien rakennuspaikkojen vierestä kulkee myös maakuntakaavassa osoitettu Tainionvirran melontareitti. Ylimmäisen kaavamuutosalueen kohdalla ei ole maakuntakaavassa vastaavia merkintöjä. Paikkojen siirrolla pois melontareitin varresta on siten myös positiivisia vaikutuksia Levānpohjan alueen ja melontareitin virkistyskäytön turvaamiseen.

Tarkasteltaessa siirtoa Joutsjärveltä Ylimmäiselle, on huomionarvoista, että järvet ovat melko samankokoiset. Vapaan rantaviivan ja mitoituksen osalta järvet ovat siis vertailukelpoisia. Ylimmäisen ranta-alue, jonne paikkoja ollaan siirtämässä, on pääosin jo valmiiksi rakennettua ympäristöä, joten vaikutukset naapureille ja lähialueen maanomistajille ovat maltilliset. Lähialueen maanomistajat ovat mukana kaavamuutoksessa ja hyväksyneet paikkojen siirron Ylimmäiselle.

Lukuisissa rakennuspaikkojen siirtoa käsittelevissä oikeustapauksissa on korostettu, että siirroilla on oltava hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Kaikki edellä mainittu ja selostuksessa todetut periaatteet tukevat sitä ajatusta, että kaavaratkaisulla on varsinkin luonnonsuojeluun perustuvat erityisen vahvat maankäytölliset perusteet. Tästä syystä ELY-keskuksen kritiikki tuntuu kohtuuttomalta, varsinkin kun otetaan huomioon kaavaratkaisu laajemminkin (Ylimmäisen keskeisen saariston jättäminen rakentamisen ulkopuolelle).

Luonto

Kaavaehdotuksen luonnonympäristön kuvaus on täydentynyt ELY-keskuksen luonnosvaiheessa antama lausunto huomioiden uusina osoitettavien rakennusalueiden osalta. Suunnittelualueella suoritettuna maastokartoituksen perusteella alueella ei ole luontodirektiivin liitteen IV (a) lajistolle soveltuvia elinympäristöjä, eikä muita maankäytössä huomioitavia suojelu- tai monimuotoisuusarvoja.

Luonnosvaiheen lausunnossaan ELY-keskus on todennut, että vapaaehtoisen luonnonsuojelualueen perustamisen yhteydessä ei korvata rakennuspaikkoja, ja laskennalliset rakennuspaikat tulee osoittaa vain siirrettävinä. Kaavaehdotuksessa laskennalliset rakennuspaikat osoitetaan siirrettävinä tai vapaaehtoisen suojelupäätöksen hinnoittelun avuksi. ELY-keskus huomauttaa edelleen, että luonnonsuojelualueen perustamisen yhteydessä ei korvata rakennuspaikkoja, eikä laskennallisten rakennuspaikkojen toteaminen suojelupäätöksen hinnoittelun apuna ole tarkoituksenmukaista.

Vastine: Kaavamääräystä on jo kertaalleen muutettu siten että siinä ei enää puhuta korvaamisesta. Maininta siitä, että laskennalliset rakennuspaikat on tarkoitettu vapaaehtoisen suojelupäätöksen hinnoittelun avuksi, on lähinnä informatiivinen eikä sinänsä sido vielä mihinkään. Paikkojen mahdollisesta siirrosta ja/tai suojelusta keskustellaan vielä tulevaisuudessa lisää.