

Ylimmäisen ranta-asetakaavojen muutoksen hyväksyminen

KAAVTMK 12.02.2025 § 5

Suunnittelualue sijaitsee Sysmän kunnan kaakkoisosassa Ylimmäisen järvellä. Alueelta on linnuntietä noin 20 km matka Sysmän kirkonkylän taajamaan. Ylimmäisen järven itäpuolella kulkee valtatie 4.

Ranta-asetakaavan muutoksen tavoitteena on Kallioranta-Pirttikärjen osalta nostaa tonttien rakennusoikeudet vastaamaan nykypäivää, kunnan rakennusjärjestystä ja muita lähialueen 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 läänihallitus kumosi alkuperäisestä kaavasta. Mahdollisuudet ympärivuotiseen asutukseen tutkitaan. Kaavaluonnosvaiheessa yhdelle tontille osoitetaan ympärivuotisen asumisen mahdollisuus, sillä siihen on jo kunnalta olemassa lupa. Maanomistajan tavoitteena on myös saada siirrettyä alueelle yksi rakennuspaikka tilan 781-409-3-207 länsiosaan. Tämä tapahtuu ostamalla rakennusoikeutta muualta ja siirtämällä se alueelle. Rakennusoikeuden siirrosta on tehty jo esisopimus osapuolien kesken. Sopimuksen mukaan tarkoituksena on siirtää Valittulan kylästä Levänpohja-nimisen tilan 781-421-3-52 niemen viimeisen paikan rakennusoikeus (ei maapohjaa) ostajan tilalle Pääsinniemeen Pirttikärki-nimiselle tilalle 781-409-3-207. Siirrettävän rakennuspaikan alueella on voimassa yleiskaava.

Seurakunnan saarien (Roviosaari, Pieni Palosaari, Iso Palosaari) ja Värelän ranta-asetakaavan muutoksen osalta tavoitteena on osoittaa kaikki viisi rakennuspaikkaa joko siirrettäviksi tai korvattaviksi. Saaret osoitetaan luonnonsuojelualueeksi ja kaavoituksen yhteydessä tutkitaan saarten soveltuvuutta esimerkiksi METSO-ohjelmaan. Saarissa ei ole suoritettu hakkuita vuosikymmeniin. Luonnonsuojeluasioista keskustellaan kaavoituksen aikana viranomaisten kanssa. Luonnosvaiheessa esitetään, että yksi seurakunnan saarten korvattavista/siirrettävistä paikoista siirretään Pirttikärkeen. Kyseisestä tilalle 781-409-3-207 siirrettävästä paikasta neuvotellaan vielä kaavoituksen edetessä maanomistajan ja seurakunnan kesken.

Luonnos Ylimmäisten ranta-asetakaavojen osittaiseksi muutokseksi ja siihen liittyvä selostus valmistuivat 31.1.2025. Samalla päivitettiin hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Valmistelija

Nimi:Matti Nikupeteri
Tehtävänimike:Maankäytön suunnittelija
Puh: 044 713 4554
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Päätösehdotus Kaavoitustoimikunta hyväksyy kaavaluonnoksen 31.1.2025 ja siihen liittyvän selostuksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettaa ne nähtäville sekä pyytää niistä tarpeelliset lausunnot.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

KH 24.02.2025 § 60

Kaavamuutosalueeseen kuuluu Ylimmäisten järven ranta-alueella olevan kahden ranta-asetmakaavan vähäiset muutokset. Kallioranta-Pirttikärjen ranta-asetmakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää sisällöltään ja aluerajauksiltaan vanhentunut kaava. Värelän ranta-asetmakaavan muutoksen osalta tavoitteena on osoittaa kaikki viisi rakennuspaikkaa joko siirrettäviksi tai korvattaviksi.

Luonnos Ylimmäisten ranta-asetmakaavojen osittaiseksi muutokseksi ja siihen liittyvä selostus valmistuivat 31.1.2025. Samalla päivitettiin hanketta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Valmistelija Nimi: Matti Nikupeteri
Tehtävänimike: Maankäytön suunnittelija
Puh: 044 713 4554
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Päätösehdotus Kunnanhallitus hyväksyy kaavamuutoksen vireilletulon alkuperäistä hanketta laajempaan sekä päättää, ettei kaavamuutos ole laajemmastaakaan muodossaan vaikutuksiltaan merkittävä ja siten se voidaan käsitellä hallintosäännön 21 §:n mukaisesti kunnanhallituksessa. Samalla hyväksytään kaavaluonnos 31.1.2025 ja siihen liittyvän selostus sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asetetaan ne nähtäville ja pyydetään niistä tarpeelliset lausunnot.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti ehdotuksen.

Merkitään, että jäsen Eija Virolainen-Nurminen poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ajaksi, koska hän on kirkkovaltuuston jäsen. Jäsen Hannu Juhola poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ajaksi perusteena, että hänen läheisensä on kirkkovaltuuston varapuheenjohtaja.

Merkitään, että maankäytön suunnittelija Matti Nikupeteri esitteli asiaa kokouksessa.

KAAVTMK 09.09.2025 § 20

Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Kaavaluonnos oli nähtävänä 27.3. – 28.4.2025. Nähtävänäolosta tiedotettiin Lähilehdessä, kunnan kotisivuilla sekä konsultti tiedotti asianosaisia. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävänäolon aikana 6 lausuntoa. Kaavaluonnoksesta ei tullut huomautuksia. Lausunnot

antoivat Lahden museo, Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen ympäristöterveys, Hämeen ELY-keskus, Sysmän vapaa-ajan asukkaat ja Sysmän ympäristönsuojelutarkastaja.

Luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on asian liitteenä (Kaavanlaatijan vastineet kaavaluonnoksen palautteeseen 13.6.2025).

Ranta-asemakaavan muutosehdotus

Ranta-asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella ranta-asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavanlaiset muutokset luonnosvaiheen jälkeen.

Kaavaselostusta ja kaavamerkintää on täydennetty rakennuspaikkojen siirtojen osalta.

Kaavaselostukseen on tarkennettu kuvausta ympärivuotisen asumisen tontin osalta ja lisätty selostukseen poikkeamisluvan ja rakennusluvan tiedot vuodelta 2003 (loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi).

Laskennallisen rakennuspaikan kaavamerkintää on tarkennettu Hämeen ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.

Rakentamiskorkeuden kaavamääräystä on korjattu Hämeen ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.

Asemakaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivää. Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla.

Valmistelija

Nimi: Jani Viisanen
Tehtävänimike: Maankäytön suunnittelija
Puh: 044 713 4524
Email: jani.viisanen@sysma.fi

Päätösehdotus

Kaavoitustoimikunta esittää kunnanhallitukselle, että ranta-asemakaavan muutosehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä asetuksen 27 §:n säännösten mukaisesti julkisesti nähtäville. Ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös

Kaavoitustoimikunta hyväksyi päätösehdotuksen. Jouko Aartolahti poistui esteellisenä kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi (Hallintolaki 28 §).

KH 22.09.2025 § 263

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää asettaa Ylimmäisen ranta-asetmakaavan kaavaehdotuksen alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n säännösten mukaisesti julkisesti nähtäville. Ranta-asetmakaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti ehdotuksen.

Merkitään, että jäsen Veikko Kyllönen poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ajaksi perusteena, että hän on kirkkoneuvoston varapuheenjohtaja. Jäsen Jouko Aartolahti poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ajaksi perusteena, että hän on kirkkovaltuuston jäsen. Kunnanvaltuuston I varapuheenjohtaja Hannu Juhola poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ajaksi perusteena, että hänen läheisensä on kirkkovaltuuston varapuheenjohtaja.

KAAVTMK 28.04.2026 § 9

Ylimmäisen ranta-asetmakaavojen muutosehdotus oli nähtävillä 9.10.-10.11.2025. Kaavaehdotuksesta jätettiin viisi lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen ympäristöterveys, Lahden museot ja Sysmän kunnan tie- ja lupajaosto.

On käynyt ilmi, että nähtävilläolon aikana verkkosivujen puolella aineistolinkkien avautumisessa oli ollut ongelmia. Tilanteen korjaamiseksi ja sen varmistamiseksi että kaikilla halukkailla on ollut mahdollisuus tutustua kaavaehdotusaineistoon, asiakirjat laitettiin vielä uudelleen nähtäville 9.4.-22.4.2026 väliseksi ajaksi. Uudesta nähtävilläolosta kuulutettiin Lähilehdessä ja kunnan verkkosivuilla. Lisäksi välittömän vaikutusalueen maanomistajia tiedotettiin uudesta nähtävilläolosta kirjeitse. Aineisto oli uudelleen nähtävillä juuri siinä muodossa kuin kunnanhallitus oli sen 22.9.2025 § 263 käsitellyt. Uuden nähtävilläolon aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saadun viranomaispalautteen perusteella kaava-asiakirjoja on päivitetty seuraavasti:

- AO-r-korttelin kaavamääräystä on tarkennettu.
- M-alueella sijaitsevalle talousrakennuksen rakennusalueelle on lisätty rakennusoikeus (150 k-m²).
- Rakennuspaikkojen siirron perusteita on tarkennettu ja rakennuspaikkojen siirtoa koskevien esisopimusten tilanne on päivitetty kaavaselostukseen (esisopimukset on allekirjoitettu 21.1.2024 ja 25.5.2025).

Ylimmäisen ranta-asetmakaavojen muutosta on valmisteltu vuodesta 2023 saakka. Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu yhteensä kahdeksan lomarakennuspaikkaa (RA) ja yksi vakituisen asumisen rakennuspaikka (AO-r) rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden ollessa 250 k-m². Kaavamuutosratkaisu on siinä mielessä poikkeuksellinen, että se sallii yhdelle

lomarakennuspaikalle (RA) kaksi lomarakennusta. Vastaavasti myös erillispientalojen (AO-r) korttelialueen rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi loma- tai asuinrakennusta. Linjausta on perusteltu Sysmän rantarakentamisen strategian 2022-2024 periaatteiden soveltamisella. Strategian keskeisenä tavoitteena oli helpottaa rantarakentamista ja mahdollistaa toisen lomarakennuksen toteuttaminen rakennuspaikalle. Rantarakentamisen strategian periaatteita on hyödynnetty myös siirrettäessä kaksi rakennuspaikkaa Valittulan kylän Levänpohjasta Ylimmäisen rannalle tilan Pirttikärki 781-409-3-207 länsiosaan.

Mikäli Ylimmäisen ranta-asemakaavojen muutos hyväksytään ja hyväksymispäätös saa lainvoiman, tulee Levänpohjasta siirretyt kaksi rakennuspaikkaa poistaa Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavasta heti seuraavan kaavamuuoskierroksen yhteydessä ja merkitä siirrot myös em. rantayleiskaavan kantatilaselvitykseen.

Ylimmäisen ranta-asemakaavojen muutoksen 23.4.2026 päivätty hyväksymisaineisto on liitteenä.

Valmistelija

Nimi: Essi Carlson
Tehtävänimike: va. maankäytön suunnittelija
Puh: 044 713 4524
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Päätösehdotus

Kaavoitustoimikunta hyväksyy kaavanlaatijan ehdotusvaiheen palautteisiin laatimat vastineet sekä muut aineistoon tehdyt tarkistukset ja päättää esittää kunnanhallitukselle 23.4.2026 päivätyn Ylimmäisen ranta-asemakaavojen muutosehdotuksen hyväksymistä.

Päätös

Kaavoitustoimikunta hyväksyi ehdotuksen.
Merkitään, että jäsen Veikko Kyllönen poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ajaksi perusteena, että hän on kirkkoneuvoston varapuheenjohtaja. Jäsen Jouko Aartolahti poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ajaksi perusteena, että hän on kirkkovaltuuston jäsen.

KH 11.05.2026 § 125
2/10.02.03/2024

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä 23.4.2026 päivätyn Ylimmäisen ranta-asemakaavojen muutoksen.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti ehdotuksen.
Merkitään, että jäsen Veikko Kyllönen poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ajaksi perusteena, että hän on

kirkkoneuvoston varapuheenjohtaja. Jäsen Jouko Aartolahti poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ajaksi perusteena, että hän on kirkkovaltuuston jäsen.