

## Päijätsalon ranta-asemakaavan muutos, ehdotusvaiheen asiakirjat

KAAVTMK 05.06.2024 § 20

Päijätsalon ranta-asemakaavan muutosalue sijaitsee Voipalan kylässä Päijätsalon saarella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja idässä Päijänteeseen ja yksityisiin kiinteistöihin, sekä lännessä Päijänteen kansallispuistoon, saaren eteläosan mökkikylään sekä metsäiseen retkeily- ja virkistysalueeseen. Suunnittelualue on osa Päijätsalon tilaa 781-423-1-351 sekä yleistä vesialuetta 781-876-6-1. Kaava-alue sijoittuu Sysmän keskustasta noin 7 km länteen.

Suunnittelualue on osa laajempaa Päijätsalo-Suopelto-Ilolan aluekokonaisuutta, jota kehitetään monipuoliseksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi, jossa yhdistyvät Päijänteen rantaan tukeutuva tiivis loma-asuminen, ympärivuotinen asuminen, matkailu- ja virkistyspalvelut sekä näihin kytkeytyvät elinkeinot ottaen huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Päijätsaloa kehitetään erityisesti laadukkaana vapaa-ajan ja vakituisen asumisen alueena, jossa keskeisinä arvoina korostuvat luonto ja rauhallisuus. Alueen kehittämisessä huomioidaan erityisesti ns. kakkosasuminen ja etätyömahdollisuudet.

Ranta-asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty Sysmän kunnan toimesta. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan vesialuetta lukuunottamatta Sysmän kunnan omistuksessa.

Viranomaisneuvottelu on pidetty 21.12.2022. Sysmän kunnanhallitus on hyväksynyt 13.3.2023 § 66 osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §) ja nähtävillä pito maankäyttövaihtoehtojen kanssa 20.4.-11.5.2023 kunnan nettisivuilla. Kuulutus ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta julkaistiin kunnan ilmoitustaululla, nettisivuilla ja Lähilehdessä 20.4.2023.

Kaavaluonnos ja siihen liittyvä selostus liitteineen valmistui 13.5.2024.

Valmistelija

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

Päätösehdotus

Kaavoitustoimikunta hyväksyy osaltaan laaditun kaavaluonnoksen sekä esittää sitä edelleen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

KH 10.06.2024 § 137

Kaavaluonnos ja siihen liittyvä selostus liitteineen valmistui 13.5.2024.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan vesialuetta lukuunottamatta Sysmän kunnan omistuksessa. Luonnoksessa alueelle on sijoitettu 6 pientalojen ja 57 loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Omarantaisia rakennuspaikkoja on yhteensä 6.

Valmistelija	Nimi: Matti Nikupeteri Tehtävänimike: Maankäytön suunnittelija Puh: 044 713 4554 Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy 13.5.2024 laaditun luonnoksen Päijätsalon ranta-asemakaavan muuttamiseksi. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti ehdotuksen.

#### KAAVTMK 08.07.2026 § 14

Päijätsalon ranta-asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen asiakirjat olivat nähtävillä 13.6. - 30.8.2024. Aineistosta saatiin 4 viranomaislausuntoa ja 12 mielipidettä. Lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus, Sysmän kunnan ympäristönsuojelutarkastaja, Päijät-Hämeen liitto ja Lahden museot. Mielipiteen jättivät Päijätsalon osuuskunta ry, Päijätsalon rantakunta, Tehin pursiseura ry sekä useita yksityishenkilöitä.

Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle oli osoitettu yhteensä 63 uutta rakennuspaikkaa, mikä palautteen perusteella on nähty selvästi ylimitoitettuna.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen suunnittelualueelle laadittiin vuoden 2025 aikana uusi luontoselvitys, jolla päivitettiin ja täydennettiin vuonna 2014 laadittua selvitystä. Uuden luontoselvityksen myötä saatiin merkittävää tarkentavaa tietoa alueen arvokkaista luontokohteista sekä huomionarvoisten eläinten ja kasvien esiintymistä. Selvityksen tulokset on huomioitu kaavaehdotuksessa asianmukaisin merkinnöin.

Luonnosvaiheen palautteen sekä luontoselvityksen päivityksen johdosta kaava-aineistoa on muutettu / täydennetty ehdotusvaiheeseen siirryttäessä seuraavasti:

- Loma-asuntojen korttelialueiden (RA) asemointia ja rajauksia on muutettu siten, että alueelle osoitetaan yhteensä 27 uutta lomarakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen tonttikohtainen rakennusoikeus on 250 k-m<sup>2</sup>. Osa kaavaluonnoksessa mukana olleista RA-kortteleista on kokonaan poistettu ja osa jaettu pienempiin osiin.

- Erillispientalojen (AO) ja venevalkaman (LV) korttelialueet on poistettu kaavakartalta kokonaan.
- Uimaranta on osoitettu ranta-asemakaavoitetun alueen RA-kortteleiden yhteiskäyttöalueena (VV/yyk) ja uimarannan pohjoisosaan on osoitettu ohjeellinen saunan rakennusala ja sille rakennusoikeus 50 k-m<sup>2</sup>.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeille kohteille on osoitettu kaavakarttaan luo- ja sl-merkinnät.
- Suunnittelualueen tervaleppäkorvet on merkitty kaavakarttaan luonnonsuojelualueina.
- Arvokas kallioalue on osoitettu kaavakartalla ge-1-merkinnällä.
- Korttelin 19 rakennuspaikoille (Sorolantien päässä) on osoitettu istutettavana säilytettävä alueen osa, jolla rantapuusto tulee säilyttää sekä ohjeellinen ajoyhteys.
- Rakennusten alimman lattiatason korkeutta koskevaan yleismääräykseen on päivitetty Päijänteen ylävesirajaksi +80,45m.
- Yleismääräykseen on lisätty velvoite kunnallistekniikkaan ja vesiosuuskuntaan liittymisestä.
- Yleismääräykseen on lisätty määräys, jonka mukaan rakennettavien loma-asuntojen tulee täyttää ympärivuotiselle asumiselle edellytetyt määräykset.
- Yleismääräykseen on lisätty määräys, jonka mukaan hulevedet tulee imeyttää tontilla.
- Vuorovaikutusraporttiin on lisätty luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet (selostuksen liite 5).
- Kaavaselostukseen on päivitetty kaavan tavoitteet, sisällön kuvaus, suunnittelun vaiheet ja kaavaratkaisun kuvaus sekä täydennetty perustetta käyttäen ranta-asemakaavaa suunnittelun välineenä.
- Kaavaselostukseen on lisätty emätilatarkastelun tiedot ja tulokset.
- Kaavaselostukseen on täsmennetty nykytilankuvausta maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön sekä luontoarvojen osalta.
- Kaavaselostukseen on päivitetty maakuntakaavatilanne.
- Kaavaselostukseen on täydennetty kaavan vaikutusten arviointia.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Päijätsalon ranta-asemakaavamuutoksen 30.6.2026 päivätyt ehdotusvaiheen asiakirjat ovat liitteenä.

Valmistelija

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

Päätösehdotus

Kaavoitustoimikunta osaltaan hyväksyy Päijätsalon ranta-asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen asiakirjat ja esittää niitä edelleen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi kaavaehdotuksen nähtäville asettamista varten.

Päätös

Kaavoitustoimikunta osaltaan hyväksyi Päijätsalon ranta-  
asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen asiakirjat sillä muutoksella,  
että korttelista 18 poistetaan johtoa varten varattu alueen osa.  
Kaavoitustoimikunta esittää ehdotusvaiheen asiakirjoja edelleen  
kunnanhallituksen hyväksyttäväksi kaavaehdotuksen nähtäville  
asettamista varten.

Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkastettiin kokouksessa.

KH 13.07.2026  
103/10.02.03/2022

#### Kunnanjohtajan ehdotus

Kaavoitustoimikunta esittää Päijätsalon ranta-  
asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen asiakirjoja  
kunnanhallituksen hyväksyttäväksi nähtäville asettamista varten sillä  
muutoksella, että korttelista 18 poistetaan johtoa varten varattu  
alueen osa.

Kaavoitustoimikunnan tekemä muutos kaavaehdotukseen  
päivitetään asiakirjoihin ennen kaavaehdotuksen nähtäville  
asettamista.

Päätös