

Meijerin alueen asemakaavamuutoksen hyväksyminen ja maankäyttösopimus

KAAVTMK 30.10.2024 § 37

Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Sysmän keskustasta kaakkoon Sysmäntien varrella, Majutveden rannalla.

Suunnittelualueen pinta-ala on 2,2 ha ja se sijoittuu kiinteistöille 781-415-1-610, 781-415-876-2, 781-415-4-0, 781-415-876-5 sekä 781-415-876-2.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää aluetta monipuolisesti matkailutoimintaan.

Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Kunnanhallitus hyväksyi 13.11.2023 asemakaavan muutoksen vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu merkinnät teollisuusalue T-1, loma-asuntojen korttelialue RA ja vesialue W.

Kaavoittaja on laatinut liitteenä olevan 16.10.2024 kaavaluonnoksen ja siihen liittyvän kaavaselostuksen.

Asemakaavamuutoksella on osoitettu matkailupalvelujen alue (RM). Päämaankäyttötarkoituksen lisäksi alueelle saa sijoittaa yksittäisiä asuntoja ja toiminnan kannalta tarpeellisia liiketiloja. Vesialue on merkitty vesialueeksi (W).

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3350 k-m², mikä vastaa aluetehokkuutta 0.20. Alueen kerrosluku vaihtelee I-IIu½ välillä.

Vanhan osuusmeijerin päärakennus on osoitettu kaavassa suojeltavana rakennuksena (sr).

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

Päätösehdotus	Kaavoitustoimikunta hyväksyy osaltaan 16.10.2024 päivätyn luonnoksen Meijerin alueen asemakaavan muutokseksi ja siihen liittyvän selostuksen sekä esittää niitä edelleen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi ja asetettavaksi nähtäville sekä pyydettyä tarpeelliseksi katsottavat lausunnot.
---------------	---

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
--------	--

KH 11.11.2024 § 246

Meijerin alueen asemakaavan muutoksesta on valmistunut luonnos. Voimassa olevassa olevat merkinnät muutetaan teollisuusalueesta (T-1) ja loma-asunnon (RA) rakennuspaikasta matkailupalvelujen alueeksi (RM). Rakennusoikeudeksi on esitetty 3350 k-m2 ja päärakennus on kaavaluonnoksessa merkitty kaavassa suojeltavana rakennuksena (sr).

Valmistelija	Nimi: Matti Nikupeteri Tehtävänimike: Maankäytön suunnittelija Puh: 044 713 4554 Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy 16.10.2024 päivätyn luonnoksen Meijerin alueen asemakaavan muutokseksi ja siihen liittyvän selostuksen sekä päättää asettaa luonnoksen nähtäville sekä pyytää tarpeelliseksi katsottavat lausunnot.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti ehdotuksen.

KAAVTMK 10.03.2026 § 2

Meijerin alueen asemakaavamuutoksen kaavaluonnos ja valmisteluvaiheen aineistot olivat nähtävillä 28.11.-31.12.2024. Aineistosta saatiin neljä viranomaislausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnon antoivat Sysmän kunnan ympäristönsuojelutarkastaja, Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen liitto sekä alueellinen vastuumuseo.

Lausuntojen johdosta kaava-aineistoa on muutettu / täydennetty ehdotusvaiheeseen siirryttäessä seuraavasti:

- Sysmäntie kaava-alueen kohdalta on otettu mukaan suunnittelualueeseen ja osoitettu kaavaehdotuksessa katuna.
- Lisäksi kaavaehdotukseen on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Myös Meijerin asuntolarakennus sekä vanha sauna on merkitty suojeltuina rakennuksina (sr).
- Sysmäntien varressa sijaitseva vanha tammi on merkitty säilytettäväksi puuksi.
- Vesialue venelaiturin ympäristössä on merkitty ohjeelliseksi venevalkama-alueeksi.
- Yleismääräystä uudisrakentamisen samoin kuin laituri- ja muiden rakennelmien sovittamisesta maisemaan / kulttuuriympäristöön on tarkennettu.
- Yleismääräyksiin on lisätty määräykset myös autopaikkojen vähimmäismäärästä sekä uudisrakentamisen radonin torjunnasta.
- Alin rakentamiskorkeus on merkitty kaavakarttaan.
- Kaava-aineistoa on täydennetty ilmastovaikutusten arvioinnilla.
- RM-rakennuspaikan Sysmäntien puoleiselle rajalle on osoitettu kaksi istutettavaa alueen osaa melusuojausta varten.
- Lisäksi aineistoon on tehty muita vähäisiä tarkennuksia.

Palautteiden ja vastineiden sisältö käy tarkemmin ilmi kaavaselostuksen liitteestä 8 *Valmisteluvaiheen vastineet*.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen suunnittelualueelle on keväällä 2025 tehty maaperätutkimus Meijerin kiinteistön eteläosan niemeen (rm-rakennusalan alueelle). Tutkimuksen perusteella alue soveltuu rakentamiseen. Kesällä 2025 suunnittelualueelle tehtiin biologin toteuttama maastokatselmus ja raportti luonnonympäristön nykytilan selvittämiseksi. Myös aikaisempaa vuonna 2024 laadittua suppeaa rakennushistoriaselvitystä on päivitetty kesällä 2025 laaditulla täydennysinventoinnilla.

Suunnittelualueen laajentumisen vuoksi kaavamuutos koskee nyt myös osaa rekisteriyksiköstä 781-895-2-4 Yleinen tie, jolloin suunnittelualueen kokonaispinta-alaksi muodostuu yhteensä 2,6 ha. Suunnittelualueen laajentumisen vuoksi asemakaavamuutos kuulutetaan uudelleen vireille kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

Meijerin alueen asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen aineisto on liitteenä.

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

Päätösehdotus Kaavoitustoimikunta osaltaan hyväksyy Meijerin alueen asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen asiakirjat ja esittää niitä edelleen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi kaavaehdotuksen nähtäville asettamista varten. Suunnittelualueen laajentumisen vuoksi asemakaavamuutos kuulutetaan uudelleen vireille.

Päätös Kaavoitustoimikunta hyväksyi ehdotuksen.

KH 23.03.2026 § 76

Meijerin alueen asemakaavamuutoksen kaavaluonnos ja valmisteluvaiheen aineistot olivat nähtävillä 28.11.-31.12.2024. Saadun palautteen pohjalta kaava-aineistoa on täydennetty ja päivitetty ehdotusvaiheeseen siirryttäessä. Merkittävin muutos on Sysmäntien mukaan ottaminen suunnittelualueeseen ja sen osoittaminen kaavamuutoksessa katuna. Muilta osin kaavaratkaisun suuret linjat kuten päämaankäyttötarkoitus (matkailupalvelujen alue, RM) sekä kokonaisrakennusoikeus (3350 k-m²) säilyvät ennallaan.

Meijerin alueen asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen aineisto on liitteenä.

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

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy Meijerin alueen asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen asiakirjat ja päättää kuuluttaa ne nähtäville. Asiakirjoista pyydetään tarvittavat lausunnot. Suunnittelualan laajentumisen vuoksi asemakaavamuutos kuulutetaan uudelleen vireille.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti ehdotuksen.

KAAVTMK 02.09.2026 § 18

Meijerin alueen asemakaavamuutoksen kaavaehdotus oli nähtävillä 9.4. - 11.5.2026. Kaavaehdotusaineistosta saatiin viisi viranomaislausuntoa. Lausunnon antoivat Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontavirasto, Heinolan kaupungin ympäristönsuojelu, alueellinen vastuumuseo ja Päijät-Hämeen ympäristöterveys. Päijät-Hämeen liitto ilmoitti, että sillä ei ole lausuttavaa. Muistutuksia ei jätetty.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen aineistoa on täydennetty uudella meluselvityksellä sen varmistamiseksi, että suunnitellut uudet majoitusrakennukset sijoittuvat melun ohjearvojen alapuolelle. Selvityksessä laskettiin melumallinnuksena Meijerin alueelle kohdistuvan melun päivä- ja yöajan keskiäänitasot nykyisellä ja tulevalla maankäytöllä, kummatkin nykyisellä (2024/2025) kesävuorokausiliikenteellä.

Nykyisen maankäytön huomioiva mallinnus osoitti, että päivämelun mallinnusten mukaan suunnittelualan uloimman niemen uusista lomarakennuksista seitsemän on päivämelun ohjearvon 45 dB:n alapuolella, mutta kaksi itäisintä lomarakennusta ovat ohjearvon yläpuolella. Yömelun mallinnusten mukaan suunnittelualan uloimman niemen uusista lomarakennuksista kaikki ovat yömelun ohjearvon 40 dB:n alapuolella, paitsi itäisimmän rakennuksen itäosa. Tulevan maankäytön (ml. uusi liikerakennus) huomioiva mallinnus osoitti, että päivämelun mallinnusten mukaan suunnittelualan uloimman niemen uusista lomarakennuksista seitsemän on täysin päivämelun ohjearvon 45 dB:n alapuolella, mutta kahden itäisimmän lomarakennuksen itäiset julkisivut ovat tämän ohjearvon yläpuolella. Yömelun mallinnusten mukaan suunnittelualan uloimman niemen uusista lomarakennuksista kaikki ovat yömelun ohjearvon 40 dB:n alapuolella, paitsi lyhyehköt osat kahden itäisimmän rakennuksen julkisivuista. Osittainen melun lisäys johtunee siitä, että nykytilanteen mallinnuksessa ei ollut yhtä paljon rakennuksista johtuvia heijastuksia.

Selvityksen tulosten mukaan liike- tai majoitusrakennusten sisämelu ei ylitä ohjearvoja suunnittelualan missään kohdassa.

Kaavaselistusta on täydennetty maaperän tilaa ja kunnostustoimenpiteitä koskevien tietojen osalta. Kaavakarttaan on lisätty yleismääräys, joka velvoittaa selvittämään alueen maaperän pilaantuneisuuden ennen rakentamiseen ryhtymistä sekä tarvittaessa

velvoittaa ryhtymään myös kunnostustoimiin maaperän puhdistamiseksi.

RM-merkintää on tarkistettu seuraavasti: *Pääkäyttötarkoituksen lisäksi alueelle saa sijoittaa enintään neljä yksittäistä asuntoa.*

Edellä kuvatut kaava-aineistoon tehdyn tarkistukset ovat luonteeltaan vähäisiä teknisiä tarkennuksia eikä kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Suunnittelualueen omistajaa on kuultu muutoksista ja maanomistajalla ei ole muutoksiin huomauttamista.

Meijerin alueen asemakaavamuutoksen 1.8.2026 päivätty hyväksymisaineisto sekä ehdotus kaavamuutosta koskevaksi maankäyttösopimukseksi ovat liitteenä.

Valmistelija

Nimi: Essi Carlson
Tehtävänimike: 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 1.8.2026 päivätyn Meijerin alueen asemakaavamuutoksen sekä maankäyttösopimuksen hyväksymistä.

Päätös

Kaavoitustoimikunta hyväksyi ehdotuksen.

KH 28.09.2026
309/10.02.03/2023

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää osaltaan hyväksyä 1.8.2026 päivätyn Meijerin alueen asemakaavamuutoksen asiakirjat sekä esittää kunnanvaltuustolle Meijerin alueen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

Kunnanhallitus päättää hyväksyä asemakaavamuutosta koskevan maankäyttösopimuksen.

Päätös