

**Kuva 1-2: Asemakaava-alueen alustava rajausta ortokuvassa. Suunnittelualue on korostettu ilmakuvassa sinisellä värillä.**

## 2. KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Tehtävänä on laatia asemakaavan muutos keskustan alueelle. Kaavoitustyön tavoitteet ovat muun muassa:

- vanhentuneiden asemakaavojen päivittäminen
- entisen S-marketin alueen kehittäminen toiminnallisena aukiona
- keskustan matkailupalvelujen kehittäminen ja varauksen tekeminen hotellia varten
- yleisten alueiden ja kiinteistöjaotuksen tarkistaminen

Mikäli tavoitteet muuttuvat kaavaprosessin aikana, päivitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma vastaamaan muuttuneita tavoitteita. Kaavaprosessin aikana teetetään alueelta asemakaavan pohjakartta.

Alueella sijaitsevien muinaismuistokohteiden (kuppikivi Simolanrinne, tunnus 781010024 ja kuppikallio Suurikylä saha, tunnus 781010071) huomioimiseksi suunnittelussa kaavahankkeen aikana tehdään yhteistyötä alueellisen vastuumuseon kanssa.

Kunnan ja alueen maanomistajien kesken laaditaan tarvittaessa maankäytösopimukset maan arvonnousun jakamiseksi.

## 3. LÄHTÖTIEDOT

### 3.1 Nykytilanne

Suunnittelualue on Sysmän kuntakeskuksen taajamarakenteessa sijaitsevaa rakennettua ympäristöä. Alueella sijaitsevat monet keskeisimmät keskustaaajaman julkisista ja kaupallisista palveluista. Suunnittelualue sijoittuu myös runsaasti asutusta (omakoti-, rivi- ja kerrostaloja).

Suunnittelualueella halkovat muun muassa Sysmäntie (410), Valittulantie (413) ja Särkilahdentie (612). Suunnittelualueella on useita katualueita, keskeisimpinä niistä muun muassa Uotintien, Sahantien ja Pusukujan katualueet. Suunnittelualueen koillisosassa sijaitsee Sysmän kunnanvirasto ja kirjasto. Sysmäntien varteen sijoittuu runsaasti erilaisia kaupallisia palveluja kuten erikoistavara-kauppoja sekä muun muassa Tainionvirran seurakuntakeskuksen käytössä väliaikaisesti olevat tilat. Sysmäntien ja Särkilahdentien rajaamalla alueella on K-raudan myymälä varastoineen. Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuvia keskeisiä taajaman kaupallisia palveluja ovat mm. S-market Sysmä, Tokmanni ja K-market Suvituuli.

Suunnittelualueen kaakkoisosassa on saatavissa mm. satama-, ravintola- ja majoituspalveluja.

Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Vaihkyläntiehen ja kaakossa Sysmäntiehen. Eteläisin osa suunnittelualueesta rajautuu Päijänteeseen sekä Majutlahden rannassa sijaitsevaan pientaloasutukseen. Hankealueen keskelle jäävä Leppäkorventie ei sisälly kaava-alueeseen, koska se kuuluu käynnissä olevan koulun kaavamuutoksen alueeseen.

## 3.2 Voimassa olevat kaavat

### 3.2.1 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu *keskustatoimintojen alueeksi (C)* sekä *taajamatoimintojen alueeksi (A)*. Suunnittelualueesta merkittävä on osa *kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (ma)*, Majutveden pohjoisosan kulttuuriympäristö). *Muinaisjäänöksistä* alueelle on maakuntakaavaan osoitettu Simolanrinne (781010024) ja Suurikylä Saha (781010071). Kaava-alue rajautuu lounaassa *kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti merkittävään alueeseen (kmv)*, Sysmän kirkonseudun kulttuurimaisemaan.



#### **Keskustatoimintojen alue (kohdemerkintä).**

Merkinnällä osoitetaan palveluiltaan kuntatasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen.

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä.

Sysmässä vähittäiskaupan 2000 kerrosneliömetrin ja sen ylittävien suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 15 000 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelumääräys: *”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä tulee alueelle sijoittaa toimintoja niin, että keskustat säilyvät elinvoimaisina, toimivina, esteettöminä ja turvallisina.*

*Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus.*

*Tarkemmalla suunnittelulla tulee huolehtia, että yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän kerrosalamäärä, rakennustapa ja mittasuhteet voidaan sopeuttaa ympäristöönsä.*

*Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.”*

A

#### **Taajamatoimintojen alue.**

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.

Suunnittelumääräys: *”Alueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa lähtökohdaksi taajaman rakenteellinen eheyttäminen ja elinympäristön laadun parantaminen niin, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus.*

*Alueiden käyttöönnotossa ja mitoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen, toiminnalliseen joustavuuteen, ympäristön laatuun ja varautumiseen myrskyjen, rankkasateiden ja tulvien aiheuttamien haittojen vähentämiseksi.*

*Alueiden suunnittelussa on osoitettava riittävästi sijoittumismahdollisuuksia ympäristöhäiriöitä tuottamattomalle elinkeinotoiminnalle.*

*Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät kanssakäymis-, ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä ulkoilureittien jatkuvuus taajamien sisällä, asuinympäristön selkeys ja esteettömyys.*

*Alueen suunnittelussa on otettava huomioon laajojen yhtenäisten peltoalueiden säilyminen.”*



### **Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue.**

Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Suunnittelumääräys: *”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.”*



### **Seututie tai pääkatu.**

Seututiemerkillä esitetään kuntakeskuksia, merkittäviä liikennettä synnyttäviä kohteita ja kaupunkikeskuksia yhdistävät väylät sekä niitä merkitykseltään vastaavat kadut.

Tiealueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.



### **Muinaismuistokohde.**

Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäännosalueita tai kohteita. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

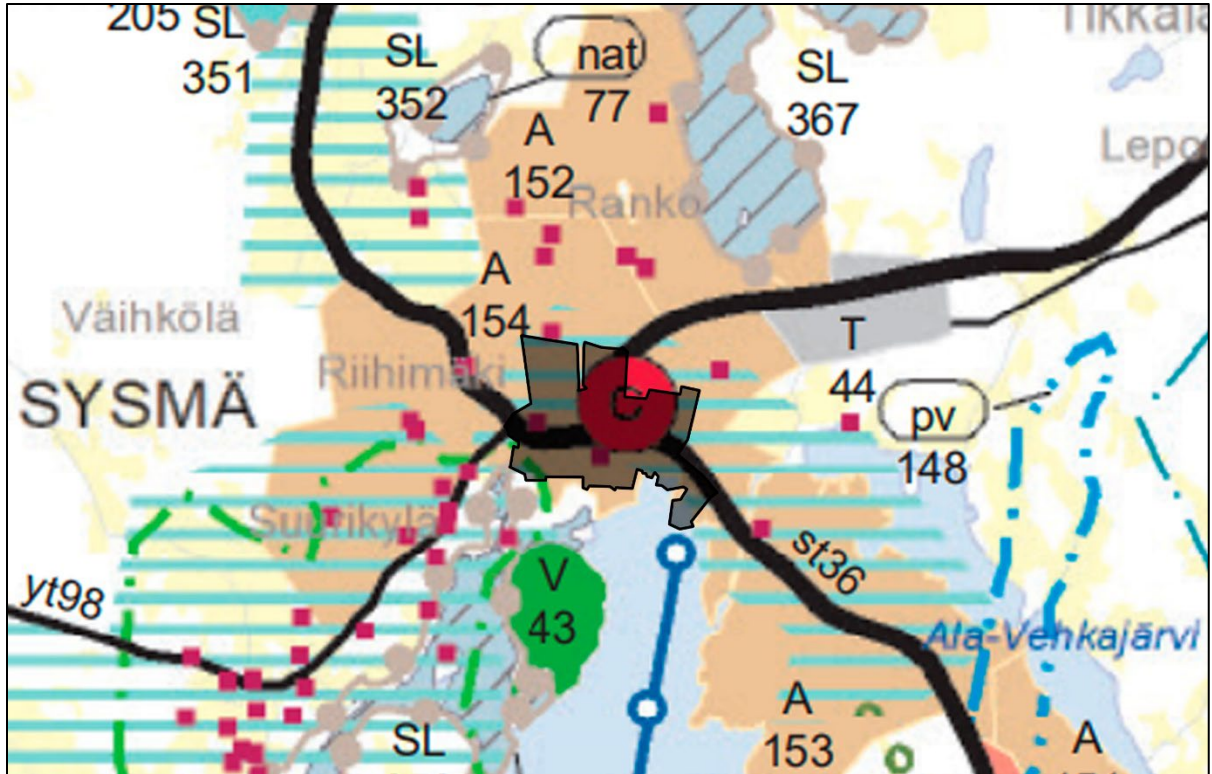
Suunnittelumääräys: *”Muinaisjäännosalueiden ja -kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on itse muinaisjäännostien lisäksi otettava huomioon muinaisjäännostien suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.”*



### **Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue.**

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (valtioneuvoston päätös 1995).

Suunnittelumääräys: *” Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.*



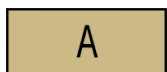
Kuva 3-1: Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty kartalle tummennettuna.

### 3.2.2 Yleiskaava

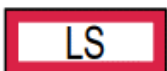
Suunnittelualueella on voimassa Sysmän taajaman osayleiskaavan muutos ja laajennus, joka on tullut lainvoimaiseksi 9.6.2021. Suunnittelualueelle kohdistuu seuraavia osayleiskaavan mukaisia merkintöjä ja määräyksiä:



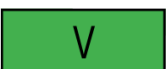
**Keskustatoimintojen alue.**



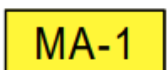
**Asuntoalue.**



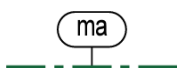
**Satama-alue.**



**Virkistysalue.**



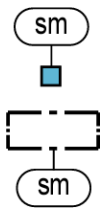
**Maiseman ja maatalouden kannalta tärkeä pelto tai niitty.**



**Maisema- ja kyläkuvallisesti arvokas alue.**

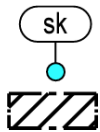
Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas kylämaisema tai maaseudun kulttuurimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia ar-

voja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Alueen tärkeimpiä säilytettäviä kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia ominaispiirteitä ovat polveilevat viljelymaisemat, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja rakennetun ympäristön kokonaisuudet, vanhat tieurat, perinnebiotoopit sekä arkeologinen kulttuuriperintö. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen sekä ympäristönhoito tulee sopeuttaa sen kyläkuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliältään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä.



### **Suojelu-/ muinaismuistokohde tai -alue.**

Alueella sijaitsee muinaismuistolaille (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on lain nojalla kielletty. Peltoviljely ja laiduntaminen on sallittua. Metsätalous on sallittu pois lukien maanpinnan alle ulottuvat toimet, kuten äestys tai koneellinen laikutus. Aluetta koskevista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta. Indeksinumero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.



### **Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde/-alue.**

Alueelle tai kohteeseen kohdistuvat toimenpiteet tulee suunnitella siten, että kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja ei heikennetä. Indeksinumero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.



### **Yhdystie / kokoojakatu.**



### **Mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maaperä.**

Alueelle kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä on varauduttava maaperän puhdistustarpeeseen tai maankäyttörajoitteiden selvittämiseen, sekä mahdolliseen puhdistamiseen ympäristöviranomaisen edellyttämällä tavalla.

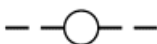


### **Kevyen liikenteen reitti.**



### **Kehitettävä kylän raitti. Taajamakuullisesti tärkeä raitti.**

Raitin varren täydennys- ja korjausrakentamisessa tulee säilyttää alueen kulttuurihistorialliset ja taajamakuulliset arvot. Täydennysrakentamisessa tulee noudattaa alueen mittakaavaa ja ympäristöön sopivaa rakentamistapaa. Raitin suunnittelussa tulee edistää pyöräilyn ja kävelyn turvallisuutta.



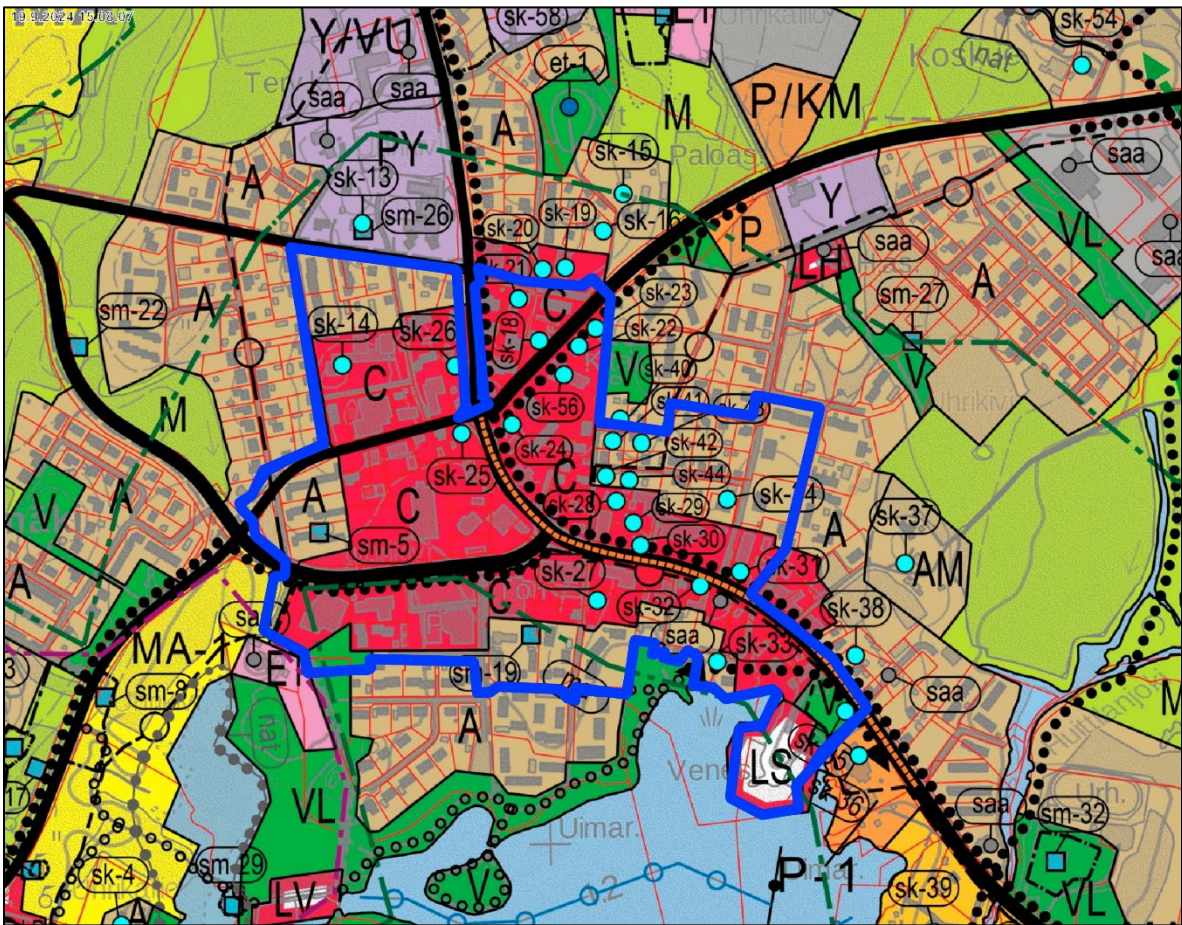
### **Ohjeellinen johto tai linja.**

### **Yleiset määräykset:**

Asuntojen ja työtilojen rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.

### Ranta-alueetta koskevat erityismääräykset:

- Rakennuspaikan suuruuden tulee olla Sysmän kunnan rakennusjärjestyksen mukainen.
- Rakennusten minimirantaviivaetäisyydessä, sopeutumisessa ympäristöön, sijoittelussa ja rakennusten enimmäismäärässä tulee noudattaa Sysmän kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä.
- Rakennusten sopeutumiseen ympäristöön ja sijoittumiseen rakennuspaikalle tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuspaikoilla tulee rakennusten ja rannan väliin jättää tai istuttaa riittävä suoja puusto. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa poistaa.



Kuva 3-2: Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattuna sinisellä.

### 3.2.3 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa yhteensä 20 eri aikoina laadittua asemakaavaa. Asemakaavoista vanhin on 1960-luvulla laadittu rakennuskaava ja viimeisimpänä suunnittelualueelle valmistunut asemakaavamuutos on laadittu 2010-luvun alkuvuosina.

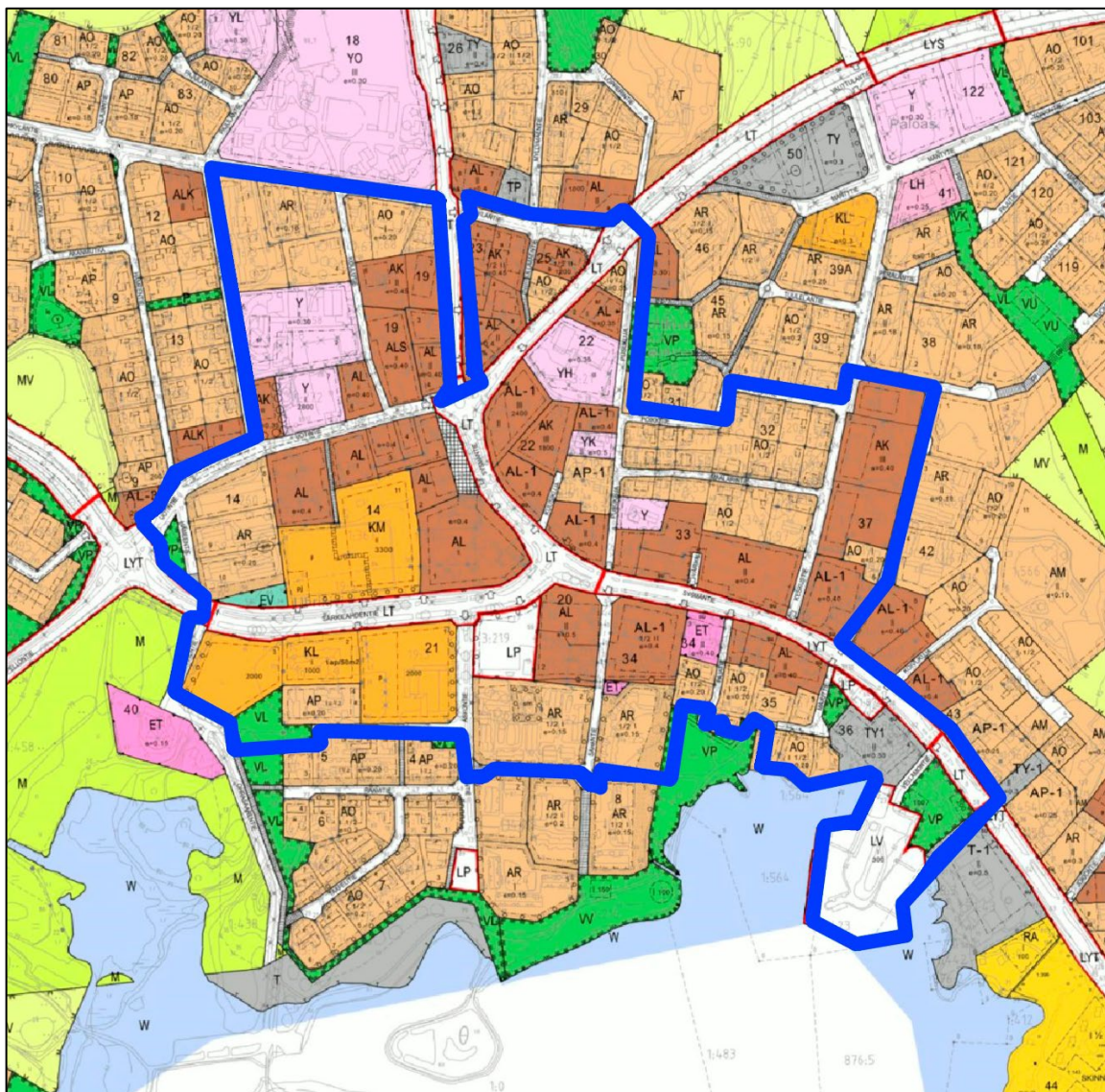
Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- Asemakaava 01 (vahvistettu Mikkelin lääninrakennustoimistossa 25.11.1961)
- Asemakaava 11 (hyväksytty Sysmän kunnanvaltuustossa 7.3.1977 § 28)
- Asemakaava 14 (vahvistettu Mikkelin lääninhallituksessa 2.10.1981)
- Asemakaava 15 (vahvistettu Mikkelin lääninhallituksessa 29.11.1982)
- Asemakaava 18 (vahvistettu Mikkelin lääninhallituksessa 15.1.1987)
- Asemakaava 19 (hyväksytty Sysmän kunnanvaltuustossa 21.9.1987)

SYSMÄN KESKUSTAN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS  
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 26.9.2024

- Asemakaava 20 (vahvistettu Mikkelin lääninhallituksessa 12.8.1988)
- Asemakaava 23 (vahvistettu Mikkelin lääninhallituksessa 25.4.1989)
- Asemakaava 26 (vahvistettu Mikkelin lääninhallituksessa 14.1.1992)
- Asemakaava 28 (vahvistettu Mikkelin lääninhallituksessa 23.3.1992)
- Asemakaava 29 (vahvistettu Mikkelin lääninhallituksessa 6.8.1993)
- Asemakaava 30 (vahvistettu Mikkelin lääninhallituksessa 2.10.1993)
- Asemakaava 34 (vahvistettu Hämeen ympäristökeskuksessa 7.2.1997)
- Asemakaava 35 (asemakaava hyväksytty todennäköisesti vuonna 1999)
- Asemakaava 36 (hyväksytty Sysmän kunnanvaltuustossa 28.10.2002 § 27 ja vahvistettu 12.11.2002)
- Asemakaava 37 (hyväksytty Sysmän kunnanvaltuustossa 28.10.2002)
- Asemakaava 38 (hyväksytty Sysmän kunnanvaltuustossa 28.10.2002 § 26 ja vahvistettu 12.11.2002)
- Asemakaava 40 (hyväksytty Sysmän kunnanvaltuustossa 1.11.2004 § 20)
- Asemakaava 41 (hyväksytty Sysmän kunnanvaltuustossa 29.5.2006)
- Asemakaava 48 (asemakaava hyväksytty todennäköisesti vuonna 2013)

Seuraavassa osiossa on esitetty suunnittelualueita koskevat keskeisimmät asemakaavamerkinnot ja -määräykset. Asemakaavamerkinnot ja määräykset on luettavissa lisäksi Sysmän karttapalvelussa osoitteessa [sysma.karttatiimi.fi](http://sysma.karttatiimi.fi).



Kuva 3-3: Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattuna ajantasa-asemakaavaan sinisellä.





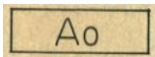
**Asemakaavassa 01** on neljä aluetta, jotka sisältyvät keskustan alueen asemakaavan muutoksen suunnittelualueeseen.

Asemakaavassa 01 osoitettu suunnittelualueelle Maalarintien varteen *omakotirakennusten ja muiden enintään 2 perheen talojen korttelialue (AO)*. Korttelialueen enimmäiskerrosluku on I. Merkinässä I 1/2 murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa rakennuksen ullakon pinta-alasta asuinhuoneina käytettäväksi sallitun osan.

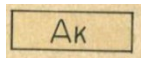
Kaava-alueeseen sisältyy asemakaavan 01 ulkopuolelle sijoittuvaan Pusukujaan rajautuva *yleisten rakennusten korttelialue (Y)*.

Asemakaavaan 01 sisältyy myös lähes 300 metrin osuus Uotintien rakennuskaavatiestä, noin 200 metrin osuus maalarintien rakennuskaavatiestä ja vajaan 200 metrin osuus Keskustien rakennuskaavatiestä. Yleisistä tiealueista kaava-alueeseen kuuluu noin 12 metrin osuus Sysmäntiestä (**LT**), josta on liittymät Pusukujalle ja Sahantielle sekä noin 80 metrin osuus Vähkyläntiestä (**LT**).

**Asemakaavan 11** merkinnät ja määräykset:



**Erillisten pientalojen korttelialue, jonka rakennuspaikoille rakennettaviin enintään 300 kerrosneliömetrin suuruisiin rakennuksiin saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa ja tarpeellisia talousteriloja. Autopaikkoja on varattava vähintään yksi asuntoa kohti. Rakentamaton rakennuspaikan osa, jota ei tarvita välttämättömiksi kulkuväyliksi tai pysäköintialueeksi, on kunnostettava ja puisto- tai puutarhamaisessa kunnossa pidettävä.**



**Asuntokerrostalojen korttelialue, jolle rakennettaviin rakennuksiin saadaan sijoittaa vain asuinhuoneistoja ja niiden asukkaiden tarvitsemia huolto- ja talousteriloja. Autopaikkoja on kultakin rakennuspaikalta varattava vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden. Rakentamaton rakennuspaikan osa, jota ei tarvita välttämättömiksi kulkuväyliksi ja pysäköintialueiksi, on kunnostettava ja istutettava puistomaiseksi.**



**Yleiselle jalankululle varattu rakennuskaavatien osa.**

**Asemakaavassa 11** on osoitettu suunnittelualueen kortteliin 25 *erillisten pientalojen korttelialue (AO)*, jossa rakennusoikeus on 1200 k-m<sup>2</sup>. Kortteliin 25 on kaavassa osoitettu myös *asuinkerrostalojen korttelialue (AK)*, jossa enimmäiskerrosluku on II. Murtoluku 1/2 roomalaisen numeron edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden. Rakennusalan lisäksi kortteliin on osoitettu ohjeellinen autojen *pysäköimis- tai säilytyspaikka (a)*.

Erillisten pientalojen korttelialueen (AO) enimmäiskerrosluku on I. Kortteliin saa rakentaa ullakko-kerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden (murtoluku 1/2 roomalaisen numeron perässä).

Kaava-alueelle sijoittuvat on myös Lilumäentien ja Vähkyläntien *rakennuskaavatiet*. Lilumäentiestä osa on osoitettu *yleiselle jalankululle varatuksi rakennuskaavatien osaksi* (viivamerkintä). Valittulantien *yleiseltä tiealueelta (LT)*, Vähkyläntien *risteysalueelta* ja Lilumäentien *rakennuskaavatieltä* on asemakaavassa 11 osoitettu kortteliin 25 tonteilta liittymäkielto (ajantasa-asekaavan vetoketjumerkintä) jolta on liittymäkielto Valittulantielle.

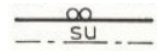
**Asemakaavan 14** merkinnät ja määräykset:



**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennuspaikan kerrosalasta on vähintään 30 % ja enintään 70 % osoitettava asumiskäyttöön.**



**Yleinen tie suoja- ja näkemäalueineen.**



**Yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa.**



**Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.**

**Muita määräyksiä:**

Leikki- ja oleskelutilaa on asumiseen käytettävillä alueilla rakennettava vähintään 20 m asumiseen rakennettavaa 100 kerrosneliometriä kohti.

Naapurirakennuspaikan rajalle tai 5 m sitä lähemmäksi rakennettavan rakennuksen rajanpuoleiseen seinään ei saa tehdä muita aukkoja kuin ikkunoita, joiden on oltava vähintään 160 cm lattiatason yläpuolella.

Rakennuslupaa haettaessa on autopaikkoja osoitettava vähintään seuraavat määrät:

- liike-, myymälä- ja toimistotilojen osalta 1 autopaikka asuntoa kohden
- Asuintilojen osalta 1 autopaikka 75 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohden
- teollisuustoimitilojen osalta 1 autopaikka 150 kerrosneliometriä kohden kuitenkin vähintään 1 autopaikka 2 työntekijää kohden.

**Asemakaavassa 14** on osoitettu suunnittelualueelle *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1)*. Rakennuspaikat sijoittuvat kaavassa Sysmäntien yleisen tien pohjoispuolelle. Korttelialueen enimmäiskerrosluku on II ja tehokkuusluku (e) 0,4. Sysmäntien varteen sijoittuviin rakennuspaikkoihin on osoitettu *yleisen tien näkemäalueeksi varatut alueen osat (su)*. Kaava-alueella on myös Keskustien ja Värrikujan *rakennuskaavatiet*.

**Asemakaavan 15** merkinnät ja määräykset:



**Yleinen tie vierialueineen.**



**Puisto.**



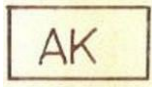
**Jalankululle varattu tie.**

SYSMÄNTIE

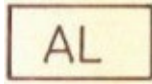
**Rakennuskaavatien nimi.**

**Asemakaavassa 15** on osoitettu suunnittelualueelle vajaan 50 metrin pituinen osuus Sysmäntien *yleisestä tiealueesta (LYT)*. Lisäksi asemakaavassa 15 on suunnittelualueen länsiosasta mukana myös Uotintien *yleisen tiealueen risteysalue* ja Hämeentien *rakennuskaavatie*, joka päättyy katkoviivalla merkittävään *jalankululle varattuun tiealueeseen*. Uotintie ja Hämeentie rajautuvat suunnittelualueeseen sisältyvään *puistoon (VP)*.

**Asemakaavan 18** merkinnät ja määräykset:



**Asuinkerrostalojen korttelialue.**



**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**



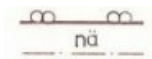
**Yleinen tie vierialueineen.**



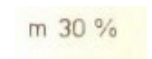
**Istutettava alueen osa.**



**Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.**



**Yleisen tien näkemäalueeksi varattu osa.**



**Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.**

**Autopaikkojen vähimmäismääräykset:**

- Asunnot: 1 autopaikka kerrosalan 85 m<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.
- Liike- ja toimistotilat: 1 autopaikka kerrosalan 50 m<sup>2</sup> kohti.

Rakennuspaikalla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 rakennuspaikan 100 rakentamatonta m<sup>2</sup> kohti.

Asuintalon korttelialueella on varattava oleskelu- ja leikkialueeksi vähintään 10 m<sup>2</sup> jokaista asuntokerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti.

**Asemakaavassa 18** on osoitettu suunnittelualueelle kortteliin 23 *asuinkerrostalojen korttelialue (AK)*, jossa tehokkuusluku (e) on 0,45. Enimmäiskerrosaluku on II. Murtoluku 1/2 roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten lukumäärän alapuolella olevasta tilasta kerrosalun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennusalan lisäksi kortteliin on osoitettu *ohjeellinen autojen pysäköimis- tai säilytyspaikka (a)*.

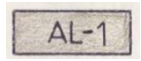
Kortteliin 25 on kaavassa osoitettu myös *erillispientalojen korttelialue (AL)*, jossa enimmäiskerrosaluku on II ja tehokkuusluku 0,4. Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää enintään 30 % myymälätiloja varten.

Kaava-alueelle sijoittuu myös Väihkyläntien *yleinen tie vierialueineen*. AK-korttelista Väihkyläntiehen rajautuvat alueet on osoitettu *yleisen tien näkemäalueeksi (nä)*.

**Asemakaavan 19** merkinnät ja määräykset:



**Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.**



**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**



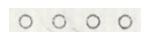
**Yleinen pysäköintialue.**



**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.**



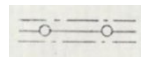
**Istutettava alueen osa.**



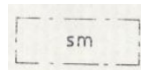
**Istutettava puurivi.**



**Jalankululle varattu tie.**



**Johtoa varten varattu alueen osa.**



**Muinaismuiston sijaintipaikka.**

**Suunnittelualuetta koskevat yleiset määräykset:**

AR-alueet 1 ap / asunto sekä lisäksi 1 vieraspaikka 3 asuinhuoneistoa kohti.

AL-alueet 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>,

AO-alueet 2 ap / asunto.

Autopaikat on suunniteltava siten, että niihin voidaan rakentaa vieraspaikkoja lukuunottamatta autotallit ja katokset. Autopaikkojen sijoitus on suunniteltava siten, ettei niille tulevat rakennelmat muodostu asuntojen näköesteiksi.

Rivitaloja ja muita kytkettyjä pientaloja suunniteltaessa tulee kullekin asunnolle muodostaa vähintään 75 m<sup>2</sup> kokoiset omat pihat sekä lisäksi asuntojen yhteinen lasten leikkipaikka.

Y-, YV- ja AL- alueiden rakennuksien huolto ja takapihat on aidattava pensasaidalla tai n. 180 cm korkealla puurakenteisella aidalla.

AL-1 ja Y-kortteleissa rakennettaville asunnoille on varattava vähintään 100 m<sup>2</sup> suuruinen yhtenäinen pihatila, johon asunnosta on välitön pääty ja joka on suojattava esim. istutuksin muista rakennuspaikan käyttö-alueista.

Leikki- ja oleskelutilaa on asumiseen käytettävillä alueilla rakennettava vähintään 20 m<sup>2</sup> rakennettavaa 100 m<sup>2</sup> kerrosalaa kohti.

Naapurirakennuspaikan rajalle tai 5 m sitä lähemmäksi rakennettavan rakennuksen rajanpuoleiseen seinään sijoitettavat ikkunat tulee olla vähintään 160 cm lattiapinnan yläpuolella.

Rakennukset tulee perustaa siten, että alin lattiakorkeus sijoittuu vähintään tasolle N60+80.00.

Rakennussuunnittelussa ja ympäristön kehittämisessä noudatetaan erilisiä kunnanhallituksen hyväksymiä yleissuunnitteluohjeita.

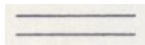
**Asemakaavassa 19** on osoitettu suunnittelualueelle kortteliin 34 *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1)*. Tonttitehokkuus korttelissa on 0,4 ja kerrosluku II. Murtoluku 1/2 roomalaisen numeron edessä tarkoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa mainittujen kerrosten lukumäärän alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Korttelialueiden rajalla on *johtoa* varten osoitettu alueen osa, joka on yhteydessä Sahantien *rakennuskaavatien* varteen sijoittuvaan *yhdyskuntateknisten rakennusten korttelialueeseen (ET)*.

Asemakaavassa on osoitettu suunnittelualueelle myös *rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueet (AR)*. Tonttitehokkuus Sahantien molemmin puolin sijoittuvissa AR-kortteleissa on 0,15 ja kerrosluku I. Murtoluku 1/2 roomalaisen numeron edessä tarkoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa mainittujen kerrosten lukumäärän alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Askontien ja Sahatien *rakennuskaavateiden* rajaamien rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueen (AR) korttelin 20 Askontiehen rajautuvaan tonttiin 2 sisältyy *muinaismuiston sijaintipaikka (sm)*, jonka ympärille on kaavassa osoitettu puuriveillä rajattu, istutettava *alueen osa*.

Kortteliin 20 sisältyy myös Särkilahdentien varteen sijoittuva *yleinen pysäköintialue (LP)*. Pysäköintialueen Särkilahdentien ja Askontiehen rajautuville alueen osille on kaavassa osoitettu istutettavat puurivit.

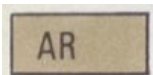
**Asemakaavan 20** merkinnät ja määräykset:



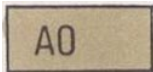
**Rakennuskaavatie.**

**Asemakaavassa 20** suunnittelualueelle on osoitettu Pusukujan *rakennuskaavatien* eteläisin, Sysmäntiehen rajautuva osa.

**Asemakaavan 23** merkinnät ja määräykset:



**Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.**



**Erillispientalojen korttelialue.**



**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**



**Asuinkerrostalojen korttelialue.**



**Yleinen tie vierialueineen.**

**Asemakaavassa 23** on osoitettu suunnittelualueelle Vähikyläntien eteläpuolelle *rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)*, jossa tehokkuusluku (e) on 0,18 ja enimmäiskerros-luku I.

Vähikyläntien eteläpuolelle sijoittuu asemakaavassa 23 myös *erillispientalojen korttelialue (AO)*, johon kuuluu kolme rakennuspaikkaa. Korttelialueen enimmäiskerros-luku on I ja tehokkuusluku e=0.2.

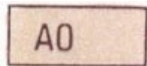
Leppäkorventien länsipuolelle sijoittuvalle *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle 19 (AL)* on osoitettu kerros-luvuksi II, ja tehokkuus-luvuksi e=0.45. Kortteliin kuuluu kaksi rakennus-paikkaa.

Koulutien ja Leppäkorventien välissä sijaitsevalla *asuinkerrostalojen korttelialueella 19 (AK)* enim-mäiskerros-luku on II, ja tehokkuus e=0.40. AK-kortteliin kuuluu kaksi rakennuspaikkaa.

Asuinkortteleiden tonteille johtavien ajoneuvoliittymien likimääräiset sijainnit on asemakaavassa osoitettu Leppäkorventien *yleiseltä tieltä (LYT)*. Leppäkorventie ei sisälly suunnittelualueeseen.

Suunnittelualueeseen sisältyvät asemakaavassa 23 osoitetut Koulutien *rakennuskaavat* ja vajaan 200 metrin osuus Uotintien *rakennuskaavatiestä*.

**Asemakaavan 26** merkinnät ja määräykset:



**Erillispientalojen korttelialue.**



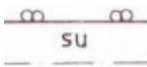
**Asuinkerrostalojen korttelialue.**



**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**



**Yleinen tie vierialueineen.**



**Yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa.**

**Suunnittelualuetta koskevat yleiset määräykset:**

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

- AL-alueet 1 ap / asunto sekä lisäksi 1 vieraspaikka 4 asuinhuoneistoa kohti.
- AK-alueet 1 ap / asunto sekä lisäksi 1 vieraspaikka 5 asuntoa kohti.
- AO-alueet 2 ap / asunto. AR-alueet 1 ap / asunto sekä lisäksi 1 vieraspaikka 3 asuinhuoneistoa kohti.

Autopaikat on suunniteltava siten, että niihin voidaan rakentaa vieraspaikkoja lukuunottamatta autotallit ja katokset. Autopaikkojen sijoitus on suunniteltava siten, ettei niille tulevat rakennelmat muodostu asuntojen näköesteiksi.

AR- ja AO-alueilla rakennuspaikat on aidattava pensasaidalla.

Rakennusten alimmat lattiakorkeudet on oltava vähintään tasossa +80.50. Piha-alueet tulee olla vähintään tasossa N60 +80.00.

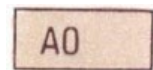
Rakennussuunnittelussa ja ympäristön kehittämisessä noudatetaan erilisiä kunnanhallituksen hyväksymiä yleissuunnitteluohjeita.

**Asemakaavassa 26** on osoitettu suunnittelualueelle Sysmäntiestä erkanevan Finnentien rakennuskaavatie varteen nykyisellään yhden rakennuspaikan käsittävä *erillispientalojen korttelialue (AO)*, jossa tehokkuusluku (e) on 0,18 ja enimmäiskerrosluku I.

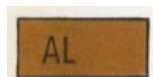
Sysmäntien pohjoispuolelle sijoittuu asemakaavassa 26 *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1)*. Korttelialueen enimmäiskerrosluku on II ja tehokkuusluku e=0.4. Kortteliin sisältyy yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa (**su**). Suunnittelualueeseen sisältyy myös osuus Sysmäntien yleisen tien alueesta (**LYT**).

Keskustien itäpuolella on *asuinkerrostalojen korttelialue 37 (AK)* enimmäiskerrosluku on III, ja tehokkuus e=0,40. AK-kortteliin kuuluu kolme rakennuspaikkaa.

**Asemakaavan 28** merkinnät ja määräykset:



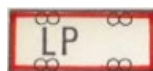
**Erillispientalojen korttelialue.**



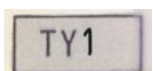
**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**



**Yleinen tie vierialueineen.**



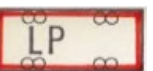
**Yleinen pysäköintialue.**



**Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueella voi olla asuntoja enintään 40 % kerrosalasta.**



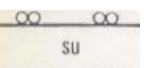
**Puisto.**



**Yleinen pysäköintialue.**



**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.**



**Yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa.**



**Johtoa varten varattu alueen osa.**



### Suunnittelualuetta koskevat yleiset määräykset:

Rakennusten alimmat lattiakorkeudet on oltava vähintään tasossa +80.50. Piha-alueet tulee olla vähintään tasossa + 80.00.

Rakennussuunnittelussa ja ympäristön kehittämisessä noudatetaan kunnanhallituksen hyväksymiä yleissuunnitteluohjeita.

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

- AO 2 ap / rakennuspaikka.
- AL, TY-, ET 1 ap / 50 m<sup>2</sup>.

**Asemakaavassa 28** on osoitettu suunnittelualueelle Sysmäntien ja Majutlahden välissä sijaitsevalle kapealle maa-alueelle *ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue* (TY1). Suunnittelumääräyksen mukaisesti alueella voi olla asuntoja enintään 40 % kerrosalasta. Tehokkuusluku (**e**) on 0,3 ja enimmäiskerrosluku II. Teollisuusalue rajautuu Majuttien varteen sijoittuviin *yleiseen pysäköintialueeseen (LP)* ja *puistoon (VP)*.

Sysmäntien pohjoispuolelle sijoittuu asemakaavassa 28 *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)*. Korttelialueen enimmäiskerrosluku on II ja tehokkuusluku  $e=0.4$ . Kortteliin sisältyy Sysmäntien varressa *yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa (su)* sekä osuus Sysmäntien *yleisen tien alueesta (LYT)*. Yleiseltä tiealueelta on asemakaavassa 28 osoitettu liittymät suunnittelualueelle.

Asemakaavassa 28 Pajatien ja Majuttien varteen sijoittuvat *erillispientalojen korttelialueet (AO)*. AO-kortteleiden enimmäiskerrosluku on I. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tehokkuusluku (**e**) erillispientalojen korttelialueella on 0,20. Majuttien eteläpäässä on *johtoa varten varattu alueen osa*. Johtovaraus jatkuu vielä kaavamuutoksen ulkopuolella olevalle, Majutlahteen rajautuvalle puistoalueelle.

Sysmäntien eteläpuolella ja Pajatien länsipuolella asemakaavassa 28 kortteliin 34 *yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)*.

Asemakaavamuutoksessa mukana oleva suunnittelualue rajautuu *vesialueeseen (W)*.

**Asemakaavan 29** merkinnät ja määräykset:



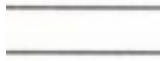
**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**



**Johtoa varten varattu alueen osa.**

**Asemakaavassa 29** on osoitettu suunnittelualueelle kortteliin 20 *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)*. Tonttitehokkuus korttelissa on 0,5 ja kerrosluku II. Korttelin eteläosassa on johtoa varten varattu alueen osa.

**Asemakaavan 30** merkinnät ja määräykset:



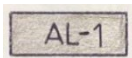
**Rakennuskaavatie.**

ASKONTIE

**Rakennuskaavatien, torin tai puiston nimi.**

Asemakaava 30 käsittää nykyiseltään ainoastaan Askontien *rakennuskaavatien* alueen, jonne on liittymä Sysmäntieltä.

**Asemakaavan 34** merkinnät ja määräykset:



**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennuspaikan kerrosalasta on vähintään 30 % ja enintään 70 % osoitettava asumiskäyttöön.**



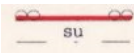
**Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa joko enintään kahden asunnon erillisiä pientaloja tai kytkettyjä asuinpientaloja kortteleittain yhtenäisen suunnitelman mukaan. Varsinainen kerrosalasta on 1, jonka estämättä voidaan joko ullakko- tai kellarikerrokseen rakentaa kerrosalaan luettavia tiloja enintään puolet varsinaisen kerroksen rakennusalaan.**



**Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.**



**Yleinen tie vierialueineen.**



**Yleisen tien suoja-alueeksi valittu alueen sijainti.**

**Asemakaavassa 34** on osoitettu suunnittelualueelle Valittulantien, Sysmäntien ja Pusukujan varseen *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (AL-1)*. Tehokkuusluku (**e**) AL-1-kortteleissa on 0,4 ja enimmäiskerrosalasta on 0,4. Poikkeuksena on Valittulantien varressa olevaa AL-1-kortteli, jossa kahden rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä on yhteensä 2400 k-m<sup>2</sup>. Sysmäntien varressa enimmäiskerrosalasta on II ja Valittulantien varressa III. Sysmäntien ja Valittulantien varressa oleviin AL-1-kortteleihin sisältyvät kaavassa osoitetut *yleisen tien suoja-alueet*.

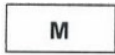
Sysmäntien pohjoispuolelle sijoittuu asemakaavassa 28 *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)*. Korttelialueen enimmäiskerrosalasta on II ja tehokkuusluku  $e=0.4$ . Kortteliin sisältyy Sysmäntien varressa *yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa (su)* sekä osuus Sysmäntien *yleisen tien alueesta (LYT)*. Yleiseltä tiealueelta on asemakaavassa 28 osoitettu liittymät suunnittelualueelle.

Pusukujan länsipuolella on *kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK)*. Korttelin enimmäiskerrosalasta on II ja tehokkuusluku (**e**) 0,5.

Sysmäntieltä on liittymä suunnittelualueelle sijoittuvalle Kuusikujan rakennuskaavatielle. Rakennuskaavatien päässä on *asuinpientalojen korttelialue (AP-1)*. Pohjoispuolella olevalta AL-1-korttelista on osoitettu tonttiliittymä Sysmäntielle.

Asemakaavan 34 luoteisosassa sijaitseva Valittulantie on asemakaavassa 34 *yleinen tie vierialueineen (LYT)*.

**Asemakaavan 35** merkinnät ja määräykset:



**Maa- ja metsätalousalue.**



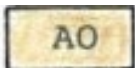
**Rakennuskaavatie.**

RAAMITIE

**Rakennuskaavatien, torin tai puiston nimi.**

**Asemakaavassa 35** on osoitettu suunnittelualueelle *maa- ja metsätalousalue (M)* sekä Ohrasaarentien *rakennuskaavatie*. Rakennuskaavatielle on osoitettu liittymä asemakaavan ja suunnittelualueen ulkopuolelle jäävältä Särkilahdentieltä, joka yleinen tie vierialueineen.

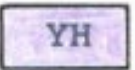
**Asemakaavan 36** merkinnät ja määräykset:



**Erillispientalojen korttelialue.**



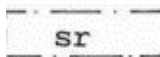
**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**



**Hallinto- ja viristorakennusten korttelialue.**



**Yleisen tien alue. Tielle sallitaan vain kaavassa nuolella merkityt liittymät.**



**Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja taajamakuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia muutos- tai korjaustöitä, jotka turmelevat jukisivun, vesikaton tai tilarakenteen arkkitehtonista arvoa. Mahdollisten muutosten on oltava ennallistavia.**



**Nuoli osoittaa sen rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.**

**Suunnittelualueetta koskevat yleiset määräykset:**

Tonteilla / rakennuspaikoilla nro 22-2 rakennustoimenpiteissä on otettava huomioon rakennusryhmän ajallisten kerrostumien arkkitehtoniset arvot ja erityispiirteet. Uudisrakennukset tulee tehdä vaaleista materiaaleista ja varustaa harja- tai aumakatoilla. Kattokaltevuus vähintään 25 astetta.

Rakennuslupamenettelyn yhteydessä tulee esittää istutusalueitten kunnostussuunnitelma, se tulee toteuttaa samanaikaisesti rakennushankkeen kanssa.

Muulla korttelissa rakennustoimenpiteet tulee suunnittelullisesti sovittaa ympäristön kannalta yhtenäisellä tavalla. Samalla tulee pyrkiä entisen ja säilyvän rakennuskannan tyylliseen eheyttämiseen.

Autopaikkoja tulee varata 1 kpl asuntoa kohti sekä 1 kpl liiketilojen 40 neliometriä kohti. Kunnantalon rakennuspaikalla autopaikkoja tulee varata 1 kpl kerrosalan 50 neliometriä kohti.

**Asemakaavassa 36** on osoitettu suunnittelualueelle Pusukujan katualueen ja Valittulantien *yleisen tien* alueen väliselle alueelle *erillispientalojen korttelialue* (AO). Enimmäiskerroskorkeus on I ja tehokkuusluku (**e**) on 0,35. Murtoluku 1/2 roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

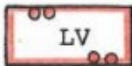
Valittulantien varressa on korttelissa *22 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue* (AL). Tehokkuusluku (**e**) on 0,35 ja enimmäiskerroskorkeus II. Korttelissa sijaitsee *suojeltuva rakennus* (sr). Nuoli osoittaa sen rakennusalan Pusukujan suuntaisen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Sysmän kunnanvirasto on asemakaavassa *28 hallinto- ja virastorakennusten korttelialue* (YH). Korttelialueen enimmäiskerroskorkeus on III ja tehokkuusluku  $e=0.35$ . Kortteliin sisältyy Sysmäntien varressa *yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa* (su) sekä osuus Sysmäntien *yleisen tien* Sysmäntie on asemakaavassa *36 yleinen tie vierialueineen* (LYT), jolle on osoitettu kaavassa ohjeelliset liittymät. Pusukuja on kaavassa *katu*.

**Asemakaavan 37** merkinnät ja määräykset:



**Puisto. Puistoalueelle voidaan rakentaa satamaa ja yritystoimintaa palvelevia sekä yleistä virkistystä palvelevia rakennuksia erikseen merkityille rakennusaloille. Vanhaan paloasemaan voidaan sijoittaa erilaisia ympäristöä häiritsemättömiä palvelu- ja korjaamotiloja.**



**Satama-alue.**



**Yleisen tien alue. Tielle sallitaan vain kaavassa nuolella merkityt liittymät.**

#### **Suunnittelualueetta koskevat yleiset määräykset:**

Rakennuslupamenettelyn yhteydessä tulee esittää istutusalueitten kunnostussuunnitelma. Se tulee toteuttaa samanaikaisesti rakennushankkeen kanssa.

Rakennustoimenpiteet tulee suunnittelullisesti sovittaa ympäristön kanssa yhtenäisellä tavalla. Samalla tulee pyrkiä entisen ja säilyvän rakennuskannan tyylliseen eheyttämiseen.

Autopaikkoja tulee varata 1 kpl kutakin palvelurakennusten 30 neliometriä kohti. Satamassa tulee varata autopaikkoja 1 kpl 10 laituripaikkaa kohti.

**Asemakaavassa 37** on osoitettu suunnittelualueelle *satama-alue* (LV). Enimmäiskerroskorkeus on I ja enimmäisrakennusala 300 k-m<sup>2</sup>.

Sysmäntien yleisen tien alueelta on osoitettu asemakaavassa 37 liittymä Vellamontien *katualueelle*.

Sysmäntiehen rajautuvalla puistoalueella on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus jakautuu kahdelle rakennusosalalle, joista toinen sijoittuu satama-alueen läheisyyteen ja toinen Sysmäntien varteen.

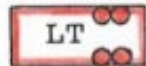
**Asemakaavan 38** merkinnät ja määräykset:



**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**



**Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue.**



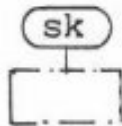
**Yleisen tien alue. Tielle sallitaan vain kaavassa nuolella merkityt liittymät.**



**Katuaukio / tori.**



**Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain perusteella rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.**



**Kyläkuvallisesti tärkeä alueen osa. Tonteilla / rakennuspaikoilla nro 3–6 rakennustoimenpiteissä on otettava huomioon rakennusryhmän ajallisten kerrostumien arkkitehtoniset arvot ja erityispiirteet.**



**Jalankululle varattu katu / tie.**



**Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.**

#### **Suunnittelualueetta koskevat yleiset määräykset:**

Rakennuspaikalla nro 11 tulee rakennuslupamenettelyn yhteydessä osoittaa esteetön kevyenliikenteen yhteys rakennuspaikan kautta yleiseltä tieltä pohjoisosassa olevalle istutettavalle alueen osalle.

Rakennuslupamenettelyn yhteydessä tulee esittää istutusalueitten kunnostussuunnitelma. Se tulee toteuttaa samanaikaisesti rakennushankkeen kanssa.

Muulla korttelissa rakennustoimenpiteet tulee suunnittelullisesti sovittaa ympäristön kannalta yhtenäisellä tavalla. Samalla tulee pyrkiä entisen ja säilyvän rakennuskannan tyylliseen eheyttämiseen.

#### **Autopaikkoja tulee varata seuraavasti rakennuspaikoille:**

- Asunnot: 1 autopaikka asuntoa kohti sekä 2 autopaikkaa 10 asuntoa kohti vieraspaikoiksi.
- Liiketilat: 1 autopaikka kutakin liiketilan 50 neliötä kohti sekä 1 autopaikka kutakin työntekijää kohti.

**Asemakaavassa 38** on osoitettu suunnittelualueelle *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (AL)*. Enimmäiskerroskorkeus AL-kortteleissa vaihtelee rakennuspaikkakohtaisesti välillä I-III. *Tehokkuusluku (e)* on 0,4. Uotintieltä on osoitettu jalankululle varattu katu / tie korttelin 14 läpi Särkilahdentielle asti.

Uotintien ja Hämeentien väliselle alueelle sijoittuu *rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen korttelialue (AR)*. Enimmäiskerroskorkeus on I ja *tehokkuusluku (e)* on 0,25. Rakennuspaikkojen 9 ja 10 välisellä alueella on *muinaismuistolain perusteella rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm)*. Rakennuspaikkoihin sisältyvät istutettavat alueen osat.

Suunnittelualueeseen sisältyvät Sysmäntien ja Särkilahdentien *yleisen tien alueet*, joille on asemakaavassa 38 osoitettu liittymät. Sysmäntien, Valittulantien, Uotintien ja Leppäkorventien liikenesympyrän eteläpuolella oleva alue on asemakaavassa 38 osoitettu rasterimerkinnällä **katuaukioksi / toriksi**.

**Asemakaavan 40** merkinnät ja määräykset:



**Asuinpientalojen korttelialue.**



**Liikerakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa asuntoja toimintojen huollolle välttämättömiä henkilöitä varten**



**Yleisen tien alue.**



**Lähivirkistysalue.**



**Suojaviheralue.**

#### **Suunnittelualueetta koskevat yleiset määräykset:**

AP- ja AL-kortteleissa autopaikkoja on varattava yksi autopaikka asuntoa tai asuinkerrosalan 80 m<sup>2</sup> kohti ja yksi autopaikka liike- ja toimistorakennuskerrosalan 60 m<sup>2</sup> kohti.

Rakennuksia suunniteltaessa tulee huomioida keskeinen alueen keskeinen sijainti Sysmän keskustassa.

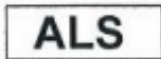
Rakennuslupavaiheessa tulee esittää havainnollistavia kuvia rakennusten sopivuudesta ympäristöön, istutuksista sekä julkisivujen materiaaleista ja väreistä.

**Asemakaavassa 40** on osoitettu suunnittelualueelle *liikerakennusten korttelialue (KL)*. Enimmäiskerroskorkeus KL-korttelissa 21 on II. Korttelin kahdessa rakennuspaikassa rakennusoikeuden määrä on 2000 k-m<sup>2</sup> ja yhdessä 1000 k-m<sup>2</sup>. Kortteliin on osoitettu asemakaavassa myös pysäköintipaikkoja. Korttelialueiden reunoille on Askontien ja Ohrasaarentien suuntaisesti ohjattu istutamaan puurivit.

Tarhapolun katualueen loppuosa rajautuu *asuinpientalojen korttelialueeseen (AP)*. Korttelialueen tehokkuusluku (**e**) on 0,2 ja enimmäiskerros I. Murtoluku  $\frac{1}{2}$  roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Asemakaavassa 36 on suunnittelualueelle osoitettu Tarhapoluntien ja Ohrasaarentien välissä olevalle alueelle *lähivirkistysalue (VL)*. Särkilahdentien pohjoispuolinen alue on asemakaavassa *suo-  
javiheraluetta (EV)*. Särkilahdentie on kaavassa *yleisen tien alue (LT)*.

**Asemakaavan 41** merkinnät ja määräykset:



**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle sallitaan myös asuntolan rakentaminen.**

**Alueella voi olla asuinrakennuksia, liike- ja tai toimistorakennuksia. Rakennukset voivat olla kerrostaloja tai muiden talotyyppien rakennuksia.**

**Autopaikkoja on varattava yksi asuntoa kohti tai asuinkerrosalan 80 m<sup>2</sup> kohti ja 1 autopaikka liike- ja toimistoalan 70 m<sup>2</sup> kohti.**

**Suunnittelualueetta koskevat yleiset määräykset:**

Rakennuksia suunniteltaessa tulee huomioida keskeinen alueen keskeinen sijainti Sysmän keskustassa. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää havainnollistavia kuvia, joissa ilmenee rakennusten sopivuus ympäristöön, istutukset ja autopaikkojen tarve ja sijoittuminen sekä julkisivujen materiaalit ja värit.

**Asemakaavassa 41** on osoitettu suunnittelualueelle kortteliin 19 *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (ALS)*. Koulutien itäpuolelle sijoittuvan korttelin enimmäiskerroskorkeus II ja tehokkuusluku (**e**) on 0,4.

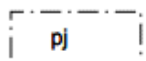
**Asemakaavan 48** merkinnät ja määräykset:



**Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.**



**Yleisen tien alue.**



**Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.**



**Pysäköimispaikka. Aluetta tulee jäsenellä kiveyksillä ja istutuksilla.**



**Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.**



**Istutettava puurivi.**

### YLEISMÄÄRÄYKSET:

- Rakennuksia suunniteltaessa tulee huomioida alueen keskeinen sijainti Sysmän keskustassa.
- Risteämistä ajoneuvoliikenteen kanssa tulee välttää.
- Polttoaineen jakelu on sallittu sille varatulla osa-alueella.
- Autopaikkoja on varattava 1 ap 30 rakennettua kerrosalaneliometriä kohden.
- Korttelialueen sisäiset jalankulkuyhteydet tulee järjestää mahdollisimman yhtenäisiksi.
- Hulevedet tulee koota ja johtaa pois vesiensuojelunäkökohdat huomioiden.

**Asemakaavassa 48** on osoitettu suunnittelualueelle kortteliin 14 *liikekennusten korttelialue (KM)*. Särkilahdentien pohjoispuolelle sijoittuvan korttelin enimmäiskerroskorkeus II ja rakennusoikeuden määrä 3300 k-m<sup>2</sup>. Korttelin keskelle on kaavassa osoitettu *sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa*. Kortteliin on kaavassa varattu *pysäköintipaikkoja (p)*. Pysäköintipaikat tulee jäsenellä kiveyksillä ja istutuksilla. Kortteliin on myös osoitettu *alue polttoaineen jakeluasemaa varten*. Särkilahdentien puoleiselle rakennusalan rajalle on kaavassa osoitettu *istutettava puurivi*.

Asemakaavaan sisältyy myös Särkilahdentien yleisen tien alue. Särkilahdentieltä on osoitettu kaavassa *ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti*.

### 3.3 Maanomistus

Alueella on kiinteistöjä sekä kunnan (alla näkyvillä kartalla violetilla värillä merkityt alueet) että yksityisen omistuksessa. Voimassa olevien asemakaavojen mukaiset yleiset tiealueet ja maantiealueet kuuluvat valtiolle. Muut kartalla valkoisina näkyvät alueet ovat yksityisomistuksessa.



Kuva 3-4: Ote taustakartasta. Suunnittelualue rajattuna mustalla katkoviivalla.



Kunnan ja alueen maanomistajien kesken laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimukset maan arvonnousun jakamiseksi.

### 3.4 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

#### 3.4.1 Rakennusjärjestys

Sysmän kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.12.2011 ja se on astunut voimaan 1.1.2012. Rakennusjärjestyksen päivitystyö on käynnistymässä vuoden 2024 aikana.

## 4. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettyä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (MRL 9 §). Arvioitavat vaikutukset täsmentyvät kaavaprosessin yhteydessä ja vaikutusten arvioimiseksi laaditaan tarvittaessa erillisiä selvityksiä. Vaikutusten arviointia tehdään koko kaavaprosessin ajan.

Sysmän keskustan alueelle on teetetty laajasti erilaisia selvityksiä vuosien 2000–2020 aikana. Asemakaava pohjautuu näistä selvityksistä saatavaan tietoon. Yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu mm. modernin rakennuskannan inventointi. Luontoselvitykset ovat pääosin yli viisi vuotta vanhoja. Lisäselvityksiä teetetään tarvittaessa asemakaavan tavoitteet huomioiden niillä alueilla, joilla maankäytön muutosten takia on tehtävä tarkempaa tarkastelua. Maankäyttö sovitetaan selvityksissä todettujen arvojen kanssa yhteen huomioiden sidosryhmien näkemykset.

Mahdolliset lisäselvitykset sovitaan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa tai muutoin viranomaisyhteistyön kautta.

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisilta saatuja palautteita. Vaikutusten arviointi esitetään kaavaselostuksessa.

Vaikutuksia arvioidaan

- ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.

### 4.1 Tehdyt selvitykset ja lähtöaineistot

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään seuraavia lähtöaineistoja, selvityksiä ja suunnitelmia:

- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö. Wager, H., 2006.
- Sysmän rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (KUKUSE), Nina Könönen, 2005. RKY – Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto, 2009.
- Päijät-Hämeen maisemaselvitys. Aarrevaara, E., Uronen C., Vuorinen T., 2006.
- Keskustaajaman osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy, 2009.
- Muinaisjäännösrekisteri, Museovirasto.
- Sysmän taajaman liikenneselvitys, Pöyry Finland Oy, 2014.
- Hartolan ja Sysmän yhteinen kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma, 2023. Ramboll Finland Oy.
- Sysmän keskusraitin kehittäminen. Diplomityö, 2013. Fränti, K. Tampereen teknillinen yliopisto.
- Suomalainen maaseututaajama muutospainneissa. Suomalainen maaseututaajama 2010-luvulla–tutkimushankkeen loppuraportti. 2015. Toimittanut Aarrevaara, E. Lahden

- ammattikorkeakoulu Oy:n julkaisusarja, osa 3.
- Sysmän taajaman muutos 1970-luvulta nykypäivään. Hahl, T., Lintukangas, E. & Aarrevaara, E. Suomalainen maaseututaajama 2010-luvulla.
- Suomalainen maaseututaajama 2010-luvulla
- Päijät-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelma, Päijät-Hämeen liitto, 2019.
- Taajaman hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 2014.
- Sysmän vesihuollon kehittämissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2014.
- Vesihuollon verkostokartat, Sysmän kunta.
- Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto –palvelu, Museo- ja Väyläviraston paikkatietoaineistot
- Maakuntakaavan ja yleiskaavojen taustaselvitykset.
- Sysmän rakennusjärjestys. Sysmän kunta, 2012.
- Viitasammakkokartoitus, Talasniemi ja Sysmän kirkonkylän venesatama, AFRY, 2024.

## 5. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

### 5.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §). Tämän suunnittelutyön keskeiset osalliset ovat:

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Sysmän kunnan hallintokunnat, joiden toimialaa kaavoitus koskee
  - o Kaavoitusjaosto
- Viranomaiset
  - o Hämeen ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
  - o Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
  - o Päijät-Hämeen liitto
  - o Lahden museot / alueellinen vastuumuseo
  - o Päijät-Hämeen pelastuslaitos
  - o Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Alueella toimivat puhelinyhtiöt, sekä sähkö- ja viemäriyhtiöt
  - o Sysmän kunnan vesi- ja viemäriyhtiöt
  - o Elenia
  - o DNA Oy
  - o Telia Oy
  - o Elisa Oy
- Alueella toimivat yhdistykset ja osuuskunnat
  - o Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry
- Muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

### 5.2 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Kaavatyön aikana pidetään tarpeen mukaan viranomaisten neuvotteluja, kuten aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) sekä työneuvotteluja.

## 6. ALUSTAVA AIKATAULU

### 10–11/2024 1. ALOITUSVAIHE

Kaavoitus on käynnistetty Sysmän kunnan aloitteesta. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksen 2024 yhteydessä, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 19.2.2024 § 8. Sysmän kunnanhallitus on kokouksessaan **XX.XX.2024 § XX** hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman, ja päättänyt asettaa sen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi.

Vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) tiedotetaan lehti-ilmoituksella Lähilehdessä, kunnan internetsivuilla sekä ilmoitustaululla. OAS on nähtävillä koko kaavaprosessin ajan, ja sitä päivitetään tarvittaessa. Osallisilla on mahdollisuus jättää OAS:sta kommentteja.

---

### 2–3/2025 2. VALMISTELUVAIHE

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kunnan ilmoitustaululle sekä internetsivuille 30 päivän ajaksi. Tänä aikana osallisilla on mahdollisuus jättää luonnoksesta mielipiteitä kirjallisesti tai suullisesti. Mielipiteen voi jättää sähköpostilla osoitteeseen Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kunnan omilta hallintokunnilta.

---

### 9–10/2025 3. EHDOTUSVAIHE

Kaavaluonnos tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta kaavaehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kunnan omilta hallintokunnilta. Kunnan jäsenet ja osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen.

Muistutuksen voi jättää sähköpostilla osoitteeseen **[kirjaamo\(at\)sysma.fi](mailto:kirjaamo(at)sysma.fi)**. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto jätettyyn muistutukseen. Saadut lausunnot ja mahdolliset muistutukset käsitellään kunnassa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

---

### 11–12/2025 4. HYVÄKSYMISVAIHE

Kaavaehdotus tarkastetaan saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Kunnanhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen. Asemakaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto. Valtuuston kokouksesta ilmoitetaan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Valtuuston hyväksymispäätös lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen sekä muistutuksen tehneille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä pyytäneet.

Valitusaika päätöksestä on 30 vrk. Valitus osoitetaan hallinto-oikeuteen.

Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan ilmoitustaululla ja internetsivuilla.

---

Asiakirjat ovat nähtävillä Sysmän kunnan ilmoitustaululla ja [www-sivuilla](http://www.sysma.fi):

[www.sysma.fi](http://www.sysma.fi) > Asuminen & ympäristö > Kaavoitus > Vireillä olevat kaavat > Asemakaavat Posti-osoite: Valittulantie 5, 19700 SYSMÄ

Sähköpostiosoite: [kirjaamo@sysma.fi](mailto:kirjaamo@sysma.fi)

Kaavasta jätetyt palautteet käsitellään julkisena aineistona ja ne julkaistaan kaava-aineiston yhteydessä.

## 7. YHTEYSTIEDOT

### **Sysmän kunta**

Kaavoittaja (Iitti, Kärkölä, Sysmä ja Padasjoki)

*Tuula Vuorinen*

+358 444 934 006

tuula.e.vuorinen@sysma.fi

Maankäytön suunnittelija

*Matti Nikupeteri*

+358 447 134 554

matti.nikupeteri@sysma.fi

### **Kirjaamo**

kirjaamo@sysma.fi

Valittulantie 5

19700 SYSMÄ