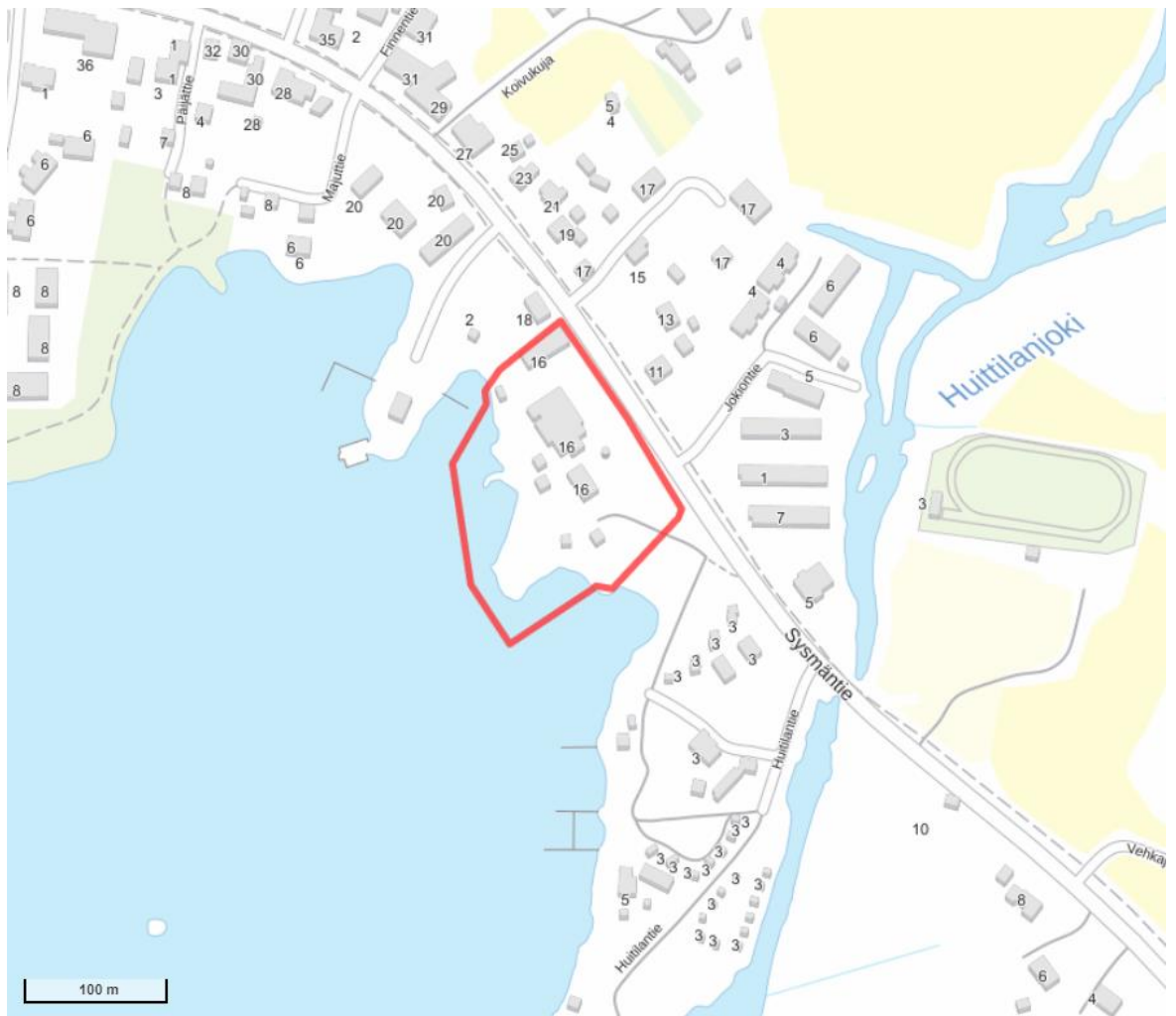


SYSMÄ

Meijerin alueen asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



24.10.2023

1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

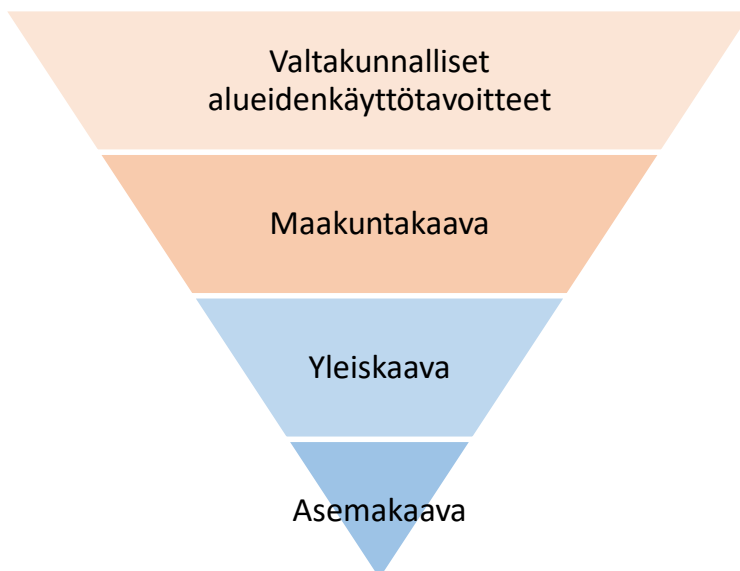


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on **Maankäyttö- ja rakennuslain** (MRL 63 §) mukainen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS sisältää perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun. OAS kertoo mitä on suunnitteilla ja missä, lähtökohdat ja tavoitteet, mitä selvityksiä tehdään ja mitä vaikutuksia arvioidaan, keitä ovat osalliset sekä milloin ja miten suunnitteluun voi vaikuttaa. OAS:n riittävyyttä saa kommentoida ja sitä päivitetään tarvittaessa. Merkittävistä muutoksista tiedotetaan erikseen.

2 KAAVAHIERARKIA

Maankäytön suunnittelua ohjaa Suomessa Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL). Alueidenkäytön suunnittelu- ja järjestelmän runko on seuraava:

- Valtioneuvosto hyväksyy yleiset *valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*
- Maakuntakaava* on maakunnan yleissuunnitelma
- Yleiskaava* esittää maankäytön pääpiirteet kuntatasolla
- Asemakaavat* määrittävät käyttötarkoitukset ja rakentamisoikeuden kortteli- ja aluekohtaisesti
- Ranta-asemakaava* käsittelee loma-asutusta ranta-alueella



Kaavojen sisältö tarkentuu ylhäältä alaspäin. Kullakin alueella tarkin oleva kaavataso on ratkaiseva. Ylempi kaavataso ohjaa alemman laatimista ja muuttamista.

24.10.2023

2.1 Sisällysluettelo

1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1
2	Kaavahierarkia	1
3	Perustiedot kaavahankkeesta	3
4	Tavoitteet	3
5	Lähtökohdat	3
6	Vuorovaikutus	13
7	Selvitykset	16
8	Vaikutusten arviointi.....	18
9	Kaavaprosessin eteneminen	19
10	Tiedottaminen	20
11	Lisätiedot.....	20



Kuva 1: Sysmäntietä, meijeri vasemmalla

24.10.2023

3 PERUSTIEDOT KAAVAHANKKEESTA

3.1 Nimi

Meijerin alueen asemakaavamuutos

Kirkonseudun rakennuskaavan muutoksen (1981) ja Kirkon seudun asemakaavan muutoksen Korttelissa 44 (2018) muutos.

3.2 Sijainti

Kaavamuutosalue 2,2 ha sijaitsee Sysmässä, kilometrin keskustasta kaakkoon, Sysmäntien varrella, Majutveden rannalla (sijaintikuva kannessa). Aluerajaus voi tarkentua prosessin kuluessa.

3.3 Vaikutusalue

Kaavamuutoksen vaikutusalue on Sysmän keskustaajama.

4 TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää aluetta monipuolisesti matkailutoimintaan.

Vanhaa meijeriä on uudistettu ja muokattu vuosien varrella lukuisia kertoja. Arvokasta vanhaa rakennuskantaa vaalitaan ulkoapäin edustavaksi, sisätilat uudistetaan uusiokäyttöön (ravintola, majoitus). Ranta-alueella selvitetään rantarakentamisen mahdollisuuksia maisema huomioon ottaen.

5 LÄHTÖKOHDAT

Sysmän Majutveden (Päijänne) rannan nk. Osuusmeijerin alueella sijaitsee historiallinen rakennuskokonaisuus. 1906 aloittanut suurmeijeri on ollut aikanaan Suomen suurin voimeijeri. Vanhimmat rakennukset ovat 1900 – luvun alusta. Julkisivut ovat suojeltuja, rakennusten perusrungot ovat hyvässä kunnossa. Meijerin alueeseen kuuluu myös niemi.



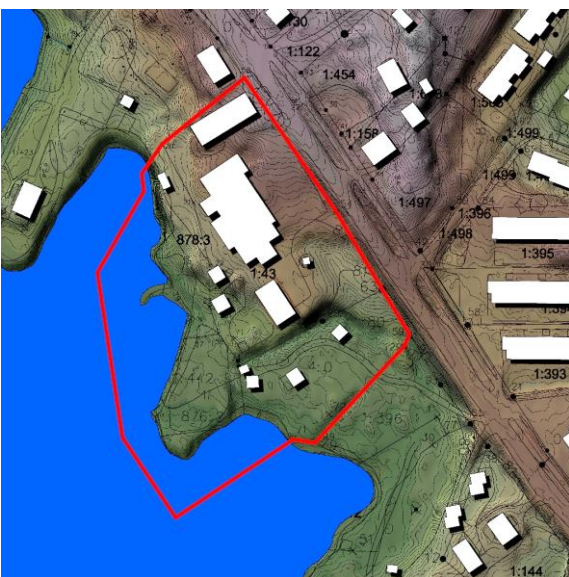
Kuva 2: Meijerin alue.

24.10.2023



Kuva 3: Ortoilmakuva (MML)

Välittömästi meijerin eteläpuolella on Camping Sysmän leirintäalue, jonka pohjoisosassa sijaitsee mm. caravan-paikkoja. Leirintäalue on alava, meijerirakennukset sijaitsevat korkeammalla.



Kuva 4: Alueen topografiaa ja rakennuskantaa havainnollistava kuva

24.10.2023

5.1 Yleispiirteisten kaavojen antamat lähtökohdat

5.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudet valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

”Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.”

2. Tehokas liikennejärjestelmä:

”Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.”

24.10.2023

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

"Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkeitä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet."

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

"Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä."

5. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

"Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuuli-voimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohto-linjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä."

MRL 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista.

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: www.ymparisto.fi/vat.

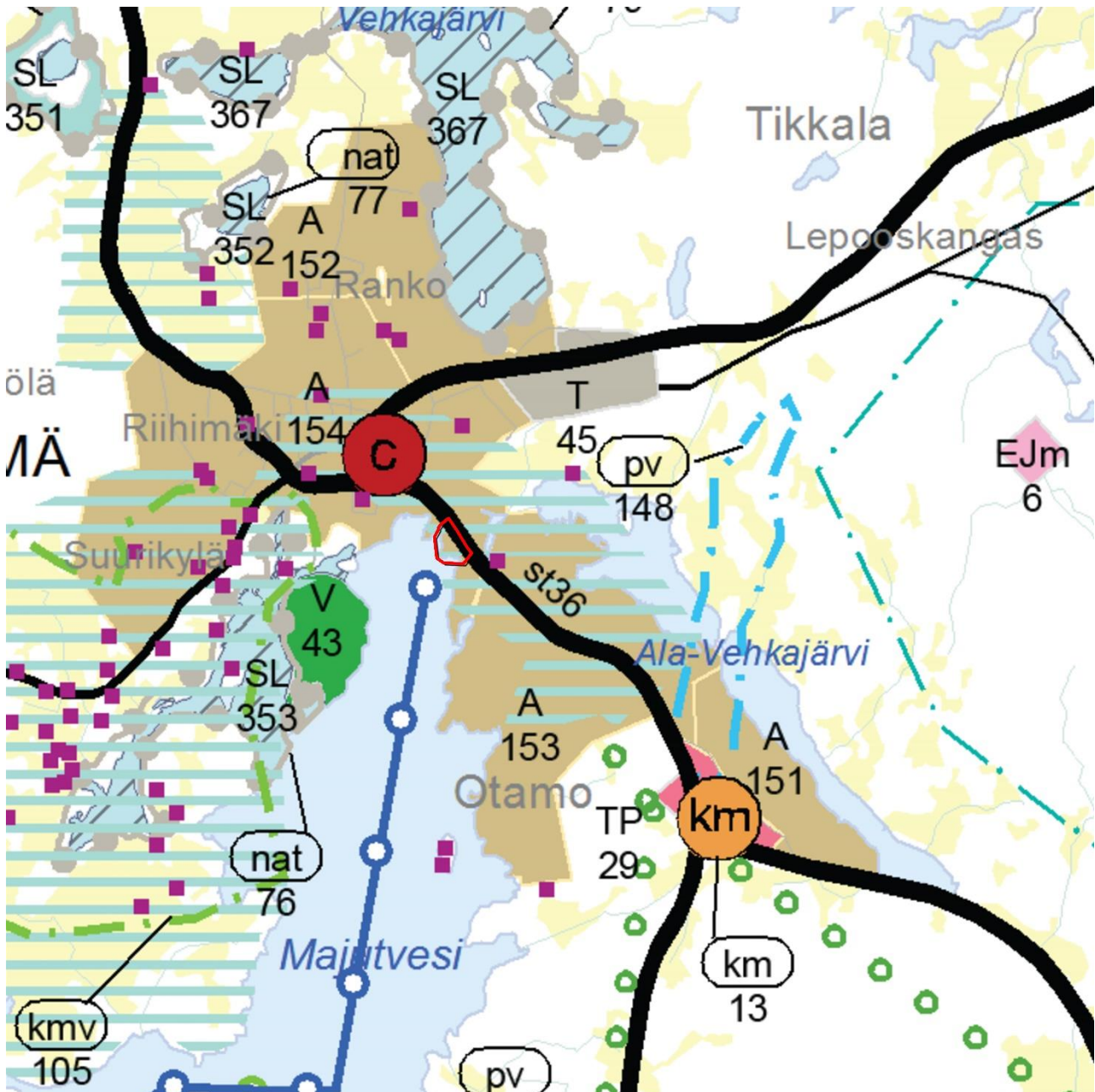
Kuva 5: Suunnittelualueen pohjoisnurkan puutalo.



24.10.2023

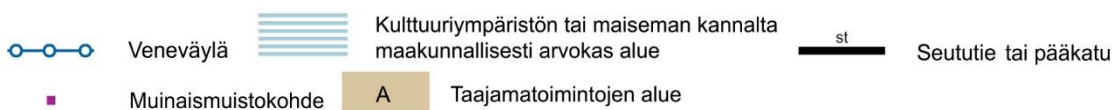
5.1.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa **Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014**, joka sai lainvoiman 2019.



Kuva 6: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (vaalen ruskea) sekä kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta maakunnallisesti arvokasta aluetta (vaakaviivoitus) seututien (st36) varrella. Majutveden suunnasta alueelle tulee veneväylä (sininen palloviiva).



24.10.2023

5.1.3 Yleiskaava

Osayleiskaavan tarkoituksena on taajaman maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen. Kaavalla osoitetaan taajaman kehittämistä varten tarpeelliset maa-alueet ja niiden käytön periaatteet. Yleiskaava ei ole voimassa voimassa olevan asemakaavan alueella, mutta on ohjeena sitä muutettaessa.

Asemakaavan muutoksen laadintaa ohjaa *Taajaman osayleiskaavan muutos ja laajennus*, joka on saanut lainvoiman 9.6.2021. Kaava on oikeusvaikutteinen. Kaavan ajallinen perspektiivi on asetettu vuoteen 2035.



Kuva 7: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

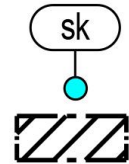
24.10.2023



Lähipalvelujen alue, jolla myös asuminen sallitaan.



Vesialue.



Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde/-alue.

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

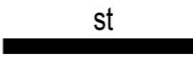
Indeksinumero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.

(sk36 = Ent. Sysmän Osuusmeij. ja asunt., rakennusvuodet 1907 ja 1916)



Kehitettävä kylän raitti. Taajamakuvallisesti tärkeä raitti.

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



Seututie/pääkatu.



Ohjeellinen johto tai linja.



Ohjeellinen ulkoilureitin yhteystarve.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asuntojen ja työtilojen rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.

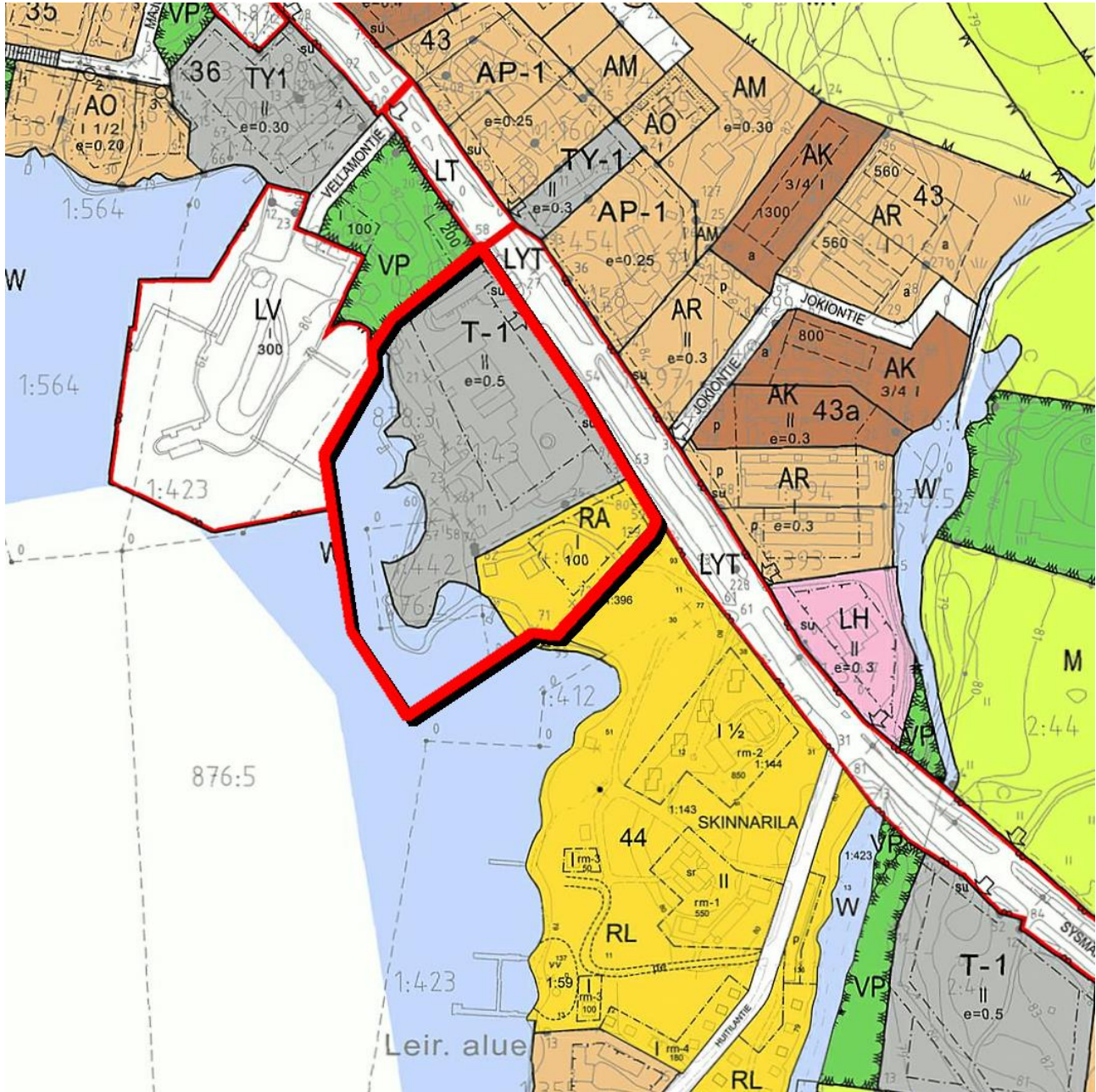
Ranta-aluetta koskevat erityismääräykset:

- 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 suojapuusto. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa poistaa.

24.10.2023

5.1.4 Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa Lääninhallituksen 1981 vahvistama Kirkonseudun rakennuskaavan muutos.



Kuva 8: Ote asemakaavayhdistelmästä, suunnittelualue rajattu punaisella

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on teollisuusaluetta T-1, vesialuetta W ja loma-asuntojen korttelialuetta RA.

Alue rajautuu pohjoisessa puistoalueeseen (VP) ja satama-alueeseen (LV), idässä liikennealueeseen (LYT) sekä etelässä leirintäalueeseen (RL).

24.10.2023

Vuoden 1981 kaavan merkintöjä ja määräyksiä:**T-1**

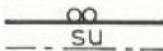
TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE ALUEELLE SIOJITETTAVAN TUOTANTOLAITOKSEN MELU EI SAA ~~KLO 22-06 VÄLISENÄ AIKANA~~ YLITTÄÄ 50 DB (A) ALUEEN RAJALLA. ALUEELLE VOIDAAN SIOJITTA SIELLÄ VALMISTETTAVIEN TUOTTEIDEN MYYMÄLÄ KERROSALALTAAN ENINTÄÄN 10 % RAKENNUSOIKEUDESTÄ. ALUEELLE VOIDAAN SIOJITTA KIINTEISTÖN KÄYTÖLLE JA HUOLLOLLE TARPEELLISTA HENKILÖKUNTAA VARTEN ASUNTOJA KORKEINTAAN 5 %:LLE KERROSALASTA.

RA


LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE ~~OHJEELLISENA ESITETTYÄ RAKENNUSPAIKKAMÄÄRÄÄ EI SAA YLITTÄÄ, KORTTELISSA 44 OSOITETTU 1 RAKENNUSPAIKKA~~

W

VESIALUE



YLEISEN TIEN SUOJA-ALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA



AJONEUVOLIITTYMÄN LIKIMÄÄRÄINEN SIAINTI

MUITA MÄÄRÄYKSIÄ:

LEIKKI- JA OLESKELUTILAA ON ASUMISEEN KÄYTETTÄVILLÄ ALUEILLA RAKENNETTAVA VÄHINTÄÄN ~~10~~ ²⁰ M² ASUMISEEN RAKENNETTAVAA 100 KERROSNELIÖMETRIÄ 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 50 KERROSNELIÖMETRIÄ KOHDEN
- ASUINTILOJEN OSALTA 1 AUTOPAIKKA 75 KERROSNELIÖMETRIÄ KOHDEN, KUITENKIN VÄHINTÄÄN 1 AUTOPAIKKA ASUNTOA KOHDEN
- TEOLLISUUSTOIMITILLOJEN OSALTA 1 AUTOPAIKKA 150 KERROSNELIÖMETRIÄ KOHDEN KUITENKIN VÄHINTÄÄN 1 AUTOPAIKKA 2 TYÖNTEKIJÄÄ KOHDEN.

24.10.2023

Eteläpuolisen 2019 asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä:

Leirintäalue, jolle saa sijoittaa erityisillä määräyksillä osoitettuja majoitus- ja matkailutoimintaa palvelevia rakennuksia yhteensä enintään 2 060 kerrosalaneliömetriä.

KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISMÄÄRÄYKSET :

Lisärakentaminen tulee toteuttaa alueen erityispiirteet huomioiden ja olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen.

Rakennukset tulee varustaa kiinteällä vesihuolto- ja sähköverkolla ja ne tulee kytkeä vesi- ja viemäriverkkoon.

Hulevesiä ei saa johtaa käsittelemättömänä vesistöön. Hulevesiä on käsiteltävä Sysmän kunnan rakennusjärjestyksen 12 § mukaisesti.

RL-alueen rakentamisessa on huomioitava, että taajamakuvan kannalta tärkeä avoin näkymä Sysmäntieltä Huitilanjoen sillan kohdalta kohti leirintäaluetta ja sen päärakennusta säilyy.

5.1.5 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on noudatettava kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom).

Sysmän kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

5.1.6 Muut suunnitelmat

Hämeen ELY-keskuksessa¹ on käynnissä **Rakennettu ympäristö kiertotalouden edistämässä** - ohjauksen kehittämishanke² 1/2023–4/2024. Hankkeen tarkoituksena on jatkossa kehittää ELY:jen ohjausta vanhojen rakennusten uusiokäyttöhankkeissa. Meijerin muutoshanketta on seurattu ja seurataan siihen liittyen mielenkiinnolla sekä tarvittaessa apua antaen.

Rakennettu ympäristö kiertotalouden edistämässä

Ohjauksen kehittämishanke 1/2023–4/2024

5.1.7 Pohjakartta ja raja-aineisto

Pohjakartta on dwg-muodossa ja ETRS-GK26 – koordinaatistossa. Raja-aineistona käytetään MML:n viimeisintä kiinteistörekisterikarttaa.

¹ Hämeen ELY-keskus hoitaa mm. alueidenkäyttöön, yhdyskuntarakenteeseen, rakentamisen ohjaukseen ja kulttuuriympäristön hoitoon liittyviä tehtäviä Kanta- ja Päijät-Hämeen maakuntien alueilla.

² <https://www.ely-keskus.fi/ely-hame-rakennettu-ymparisto-kiertotalouden-edistamisessa>

24.10.2023

6 VUOROVAIKUTUS

6.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä on mainittu ne tahot, jotka ovat osallisia kaavatyössä, kuten maanomistajat, kuntalaiset viranomaiset ja yhteisöt.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa:

"Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoisista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta."

Osallistumismenettelyllä luodaan edellytykset sille, että kaavan sisällöstä, vaikutuksista ja muista oleellisista asioista keskustellaan riittävän varhaisessa vaiheessa niiden osallisten kanssa, joita asiat koskevat.

Asemakaavan muutoksen osallisia ovat:

6.1.1 Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- kuntalaiset
- kaava-alueen ja kaavan vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja työntekijät

6.1.2 Viranomaiset:

- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Lahden kaupungin museo / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
- Sysmän kunnan kaavoitustoimikunta, kunnanhallitus, toimintaympäristövaliokunta sekä toimintaympäristövaliokunnan tie- ja lupajaosto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ympäristöterveyskeskus

6.1.3 Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys
- Etelä-Hämeen luonnonsuojelupiiri
- alueella toimivat puhelin-, sähkö- ja vesiyhtiöt
- kalastuskunnat, kylätoimikunnat, tiehoitokunnat



Kuva 9: Niemen kärkeä 27.8.2021

24.10.2023

6.2 Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen

Osalliset voivat olla yhteydessä kaavan laatijaan ja kunnan virkamiehiin kaavaan liittyvissä asioissa koko kaavaprosessin ajan. Mielipiteille ja muistutuksille varatut MRL:n edellyttämät, viralliset kuulemisvaiheet ovat seuraavat:

6.2.1 Vireille tulo

Kaupunki päättää maanomistajan aloitteesta asemakaavan muutoksen vireille tulosta. Vireille tulosta kuulutetaan ja samalla asetetaan OAS nähtäville (yleensä 14 vrk ajaksi). OAS:ia voi osallinen vapaamuotoisesti *kommentoida* koko kaavaprosessin ajan, mutta kirjalliset kommentit toivotaan annettavan nähtävillä olon aikana.

6.2.2 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Valmisteluvaiheen kuulemisen vaiheessa asetetaan kuulutuksella nähtäville valmisteluaineisto, yleensä kaavaluonnos. Osallinen voi jättää kaavaluonnoksesta nähtävillä olon aikana *mielipiteen*. Mielipiteen esittäminen tapa ja osoite ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä.

6.2.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus; kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen asetetaan kuukauden ajaksi nähtäville. Kaavaehdotuksesta osallinen voi jättää kirjallisen *muistutuksen*. Ohjeet ilmoitetaan kuulutuksessa. Mikäli haluaa henkilökohtaisen tiedotteen kaavan hyväksymisestä, tulee siitä mainita muistutuksen yhteydessä. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat samalla ilmoittaneet osoitteensa, laaditaan kirjallinen perusteltu *vastine*.

6.2.4 Hyväksymisvaihe

Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää Sysmän kunnanvaltuusto. Siitä, kun kaavan hyväksymisestä koskeva päätös on tullut osallisten tietoon (erillinen kuulutus / valtuuston muistion julkaisu), alkaa kuukauden valitusajaksi. Niille, jotka ovat sitä pyytäneet, ilmoitetaan kaavan hyväksymisestä erikseen välittömästi.

Kaavan hyväksymistä koskevasta kunnanvaltuuston päätöksestä on mahdollista tehdä *valitus Hämeenlinnan* hallinto-oikeudelle. Vain laillisuusperusteet ovat oikeudellisesti merkityksellisiä, tuomioistuimien joko hyväksyy tai kumoaa päätöksen, ei pääsääntöisesti tee siihen muutoksia. Kaavan sisältöön liittyvät vaatimukset on siten syytä tuoda esille mahdollisimman aikaisessa vaiheessa

Ilman valituksia kaavamuutos tulee voimaan valitusajan päätyttyä kuulutuksella.

6.2.5 Valitus kaavan hyväksymisestä

Mikäli haluaa henkilökohtaisen tiedotteen kaavan hyväksymisestä, siitä tulee mainita muistutuksen yhteydessä. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa *Hämeenlinnan* hallinto-oikeudelle. Vain laillisuusperusteet ovat oikeudellisesti merkityksellisiä, tuomioistuimien joko hyväksyy tai kumoaa päätöksen, ei pääsääntöisesti tee siihen muutoksia. Kaavan sisältöön liittyvät vaatimukset on siten syytä tuoda esille mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

24.10.2023

6.3 Viranomaisyhteistyö

Osalliset viranomaiset on lueteltu edellä kohdassa 6.1 Osalliset, sivu 13. Viranomaiset ottavat kantaa suunnitelmiin toimialansa ja tehtäviensä puitteissa.

Hämeen ELY-keskukselta ja Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta pyydetään kirjallisesti lausunto luonnosvaiheessa. Ehdotusvaiheessa lausunnot pyydetään tarvittaessa. Maakunnan liitolta pyydetään lausunto ehdotusvaiheessa.

3.1.1 Neuvottelut

MRL 66.2 mukaisesti *valmisteltaessa kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteuttamiseksi.*

Asemakaavan muutoksen tavoite on yleis- ja maakuntakaavan mukainen. Alueen yleiskaava on tuore. Muutosalue on suhteellisen pienialainen. Kaavan vaikutukset kohdistuvat pääosin kaava-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen. MRL 66 mukainen viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen, mutta kunnan ja ELY-keskuksen välisessä, useampia kaava-asioita käsitelleessä, palaverissa 20.2.2023 suositeltiin projektin aikana pidettäväksi **työneuvottelu**.

OAS ja kaavaluonnos lähetetään viranomaisille kommentoitavaksi, kaavaehdotuksesta pyydetään kirjalliset lausunnot:

- ELY-keskukselta (Häme)
- Maakuntaliitolta (Päijät-Häme)
- Ympäristölautakunnalta
- Alueelliselta vastuumuseolta (Lahden museot)
- muilta viranomaistahoilta, joita asia koskee

Lausuntoihin annetaan kirjalliset vastineet kaavaselostuksessa / selostuksen liitteeksi laadittavassa vastineraportissa.

MRL:n mukainen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.



Kuva 10: Sysmäntie, suunnittelukohde vasemmalla.

24.10.2023

7 SELVITYKSET

Kaavaa laadittaessa selvitetään tarpeellisessa määrin suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia (MRL 9 §).

Kaavaselostuksessa esitetään:

- Selvitys alueen oloista
- Keskeiset ympäristöominaisuudet ja niissä tapahtuneet muutokset
- Muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot alueesta ja sen lähiympäristöstä

7.1 Mitä selvityksiä on käytettävissä

Kaavan laadinnassa ja sen vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään olemassa olevia, alueeseen liittyviä tai sitä sivuavia selvityksiä ja suunnitelmia, kuten:

2018	Modernin rakennuskannan inventointi 19.2.2018
2016	Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö
2014	Päijät-Hämeen maakuntakaava
2014	Sysmän taajaman muutos 1970-luvulta nykypäivään
2013	Sysmän kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma
2013	Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavan muutos
2013	Päijät-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat harjualueet
2013	Sysmän keskusraitin kehittäminen
2012	Sysmän kunnan rakennusjärjestys
2012	Taajama-alueen kulttuuriympäristöselvitys
2009	Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaava
2009	RKY – Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
2006	Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö
2006	Päijät-Hämeen maisemaselvitys
2005	Etelä-Sysmän luonto- ja maisemaselvitys
2005	Sysmän rakennetun kulttuuriympäristön selvitys
2004	Muinaisjäännösinventointi

24.10.2023

7.2 Mitä uusia selvityksiä laaditaan

7.2.1 Maisema

Uudisrakentamisen vaikutusten arvioimiseksi maisemassa arvokkaan kulttuurikohteen lähiympäristössä laaditaan havainnekuvia.

7.2.2 Melu

Alue rajautuu idässä Sysmäntiehen. Ajoneuvoliikenne aiheuttaa ympäristössään melua.

Melun ohjearvot

Valtioneuvoston päätöstä 29.10.1992 melutason ohjearvoista sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä (1 §).

Päätöksen mukaan loma-asumiseen käytettävillä alueilla ja leirintäalueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa 1 momentissa mainittuja ohjearvoja (2 § 2. mom.).

1. momentin mukaisesti asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan melutasoa ja tarvetta melunsuojaukseen. Tarvittaessa laaditaan melumallinnus.



Kuva 11: Meijeriä 27.8.2021

24.10.2023

8 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset (MRL 9 §).

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on ennakkoon arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset tehtäessä kaavaa koskevia ratkaisuja. Vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan.

8.1 Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan selostuksessa arvioidaan kaavan vaikutuksia:

- yhdyskuntarakenteeseen
- rakennettuun ympäristöön
- luontoon
- maisemaan
- liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen
- talouteen
- terveyteen
- turvallisuuteen
- eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä
- sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin
- yhdyskuntatalouteen
- muut mahdolliset kaavan merkittävät vaikutukset

8.2 Vaikutusten arviointimenetelmät

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueesta käytettävissä oleviin tietoihin, alueella suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

8.3 Osallistuminen vaikutusten arviointiin

Osalliset voivat myös arvioida kaavan vaikutuksia kohdan 6.2 Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen (sivu 14) mukaisesti.

24.10.2023

9 KAAVAPROSESSIN ETENEMINEN

9.1 Suunnittelun vaiheet

9.1.1 Vireilletulo marraskuu 2023

OAS:n laatiminen. Päätös ja kuulutus kaavan vireillepanosta sekä OAS:n nähtävillä panosta. OAS viranomaisille tiedoksi. Mahdolliset kommentit OAS:sta. Kaavaluonnoksen valmistelu, perusselvitykset.

9.1.2 Valmisteluvaiheen kuuleminen, helmikuu 2024

Kaavaluonnoksen valmistuminen, hallinnollinen käsittely kunnassa ja nähtävillä panosta kuuluttaminen. Nähtävillä olon aikana (2–4 vkoa) osalliset voivat antaa valmisteluaineistosta *mielipiteen*. Viranomaisia tiedotetaan valmisteluaineistosta.

9.1.3 Kaavaehdotus, toukokuu 2024

Kaavaa kehitetään palaute huomioiden ja ehdotukseksi ja toimitetaan kuntaan käsittelyä varten. Aineisto käsitellään teknisessä lautakunnassa ja kuulutetaan kaavaehdotuksena nähtävillä neljän viikon ajaksi. Osalliset voivat jättää kaavasta kirjallisen *muistutuksen*, viranomaisilta pyydetään lausunnot.

9.1.4 Hyväksymisvaihe, elo-syyskuu 2024

Kun kaikki lausunnot ja muistutukset on saatu, järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Muistutuksen jättäneille, jotka ovat samalla ilmoittaneet osoitteensa, laaditaan kirjalliset vastineet. Jos kaavaan tehdään vielä merkittäviä muutoksia, se asetetaan uudestaan ehdotuksena nähtävillä. Muussa tapauksessa se etenee hyväksymiskäsittelyyn. Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä kuulutetaan. Niille, jotka ovat sitä pyytäneet, ilmoitetaan kaavan hyväksymisestä erikseen.

9.1.5 Voimaan tulo, lokakuu 2024

Siitä, kun kaavan hyväksymisestä koskeva päätös on tullut osallisten tietoon, alkaa kuukauden valitusaika. Ilman valituksia kaavamuutos tulee voimaan valitusajan päätyttyä kuulutuksella.



Kuva 12: Meijerirakennus 16.4.2022

24.10.2023

10 TIEDOTTAMINEN

10.1 Kaavan vireille tulo

Kaavamuutoksen käynnistämisestä (vireille tulosta) sekä kaavoituksen eri vaiheista (luonnos- ja ehdotusvaihe) tiedotetaan Lähilehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla.

10.2 Kaavan valmistelu

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävänä kunnanvirastolla ja kunnan kotisivuilla 30 päivän ajan. Kaavan valmisteluaineistosta voi jättää kirjallisen tai suullisen mielipiteen.

10.3 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus pidetään nähtävänä kunnanvirastolla ja kunnan kotisivuilla 30 päivän ajan. Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävillä oloajan kuluessa.

Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa (MRL 65 §), ilmoitetaan kunnan kirjallinen perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

10.4 Kaavan hyväksyminen

Kunnanhallitus esittää kaavan hyväksymistä kunnanvaltuustolle. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kunnan internet-sivuilla (Kuntalaki 140 §).

Muutosta kaavan hyväksymispäätökseen voidaan hakea valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

10.5 Kaavan voimaantulo

Valitusajan umpeuduttua tarkastetaan, onko kaavasta valitettu ja voidaanko voimaantulo kuuluttaa. Kaavan voimaantulo kuulutetaan Lähilehdessä, kunnan kotisivuilla (internet) sekä kunnan ilmoitustaululla.

11 LISÄTIEDOT

Sysmän kunta

Valittulantie 5
19700 SYSMÄ
puh. +358 (0)3 84310
e-mail: kirjaamo@sysma.fi
etunimi.sukunimi@sysma.fi
Asiointipiste ja puhelinvaihe avoinna klo 9.00–
11.00 ja 12.00–15.00.

Matti Nikupeteri

Maankäytön suunnittelija
Kaavoituspalvelut
matti.nikupeteri@sysma.fi
p. 044 713 4554

Kaavakonsultti

FCG Finnish Consulting Group Oy
Puistokatu 2 A
40100 Jyväskylä

Tuomo Järvinen

arkkitehti YKS-656
p. 040 753 1524
tuomo.jarvinen@fcg.fi