

Kaavaselostus

Koskee 17.11.2023 päivättyä kaavakarttaa

Kiinteistöt 781-413-1-321, 781-413-1-150, 781-403-4-43, 781-403-3-38, 781-413-1-257, 781-416-4-129, 781-416-4-198

Sysmän Kunta

SYSMÄN KUNTA, PÄIJÄNTEEN RANTA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN OSITTAINEN MUUTOS



Päiväys
Tekijä
Versio

25.4.2023, 17.11.2023
Maria Kirveslahti, Petri Hautala
Ehdotus

Käsittelyvaiheet

9.3.2022 § 8 kaavatoimikunta, kaavoituspäättös

- pv.pv.vvvv Kuulutus vireilletulosta
- 8.5.2023 § 123 Kunnanhallitus, kaavaluonnoksen käsittely
- 15.6.-7.8.2023 Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

Kaavakartta

Kaavakartta, ehdotus 1:10 000

17.11.2023

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

25.4.2023

Luontoselvitys

15.12.2022

Vastine luonnosvaiheen palautteeseen

Sisältö

1.	Johdanto	5
1.1	Suunnittelualue	5
2.	Lähtökohdat	7
2.1	Yleiskaavan sisältövaatimukset	7
2.2	Suunnittelutilanne	7
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
2.2.2	Maakuntakaava	7
2.2.3	Yleiskaavat	10
2.2.4	Asemakaavat ja ranta-asemakaavat	12
2.2.5	Rakennusjärjestys	12
2.2.6	Pohjakartta ja kiinteistöt	12
2.2.7	Päätökset ja suunnitelmat	12
2.2.8	Kantakiinteistöt, kiinteistöjako ja maanomistus	13
3.	Perusselvitykset	14
3.1	Luonnonympäristö	14
3.1.1	Luonnonsuojelu	14
3.1.2	Kasvillisuus ja eläimistö	17
3.1.3	Vesistöt ja pohjavedet	18
3.1.4	Pilaantuneet maa-alueet ja maaperän pilaantumisriskit	19
3.2	Maisema	19
3.2.1	Maiseman yleiskuvaus	19
3.2.2	Arvokkaat maisema-alueet	19
3.3	Rakennettu ympäristö	20
3.3.1	Yhdyskuntarakenne ja asutuksen nykytila	20
3.3.2	Arvokkaat alueet ja kohteet	20
3.4	Arkeologinen kulttuuriperintö	21
3.5	Liikenne ja melualueet	21
3.6	Yhdyskuntatekniikka	21
3.7	Elinkeinot ja palvelut	21
3.8	Virkistys	21
3.9	Ympäristön häiriötekijät	21
4.	Tavoitteet	22
4.1	Mitoitus ja yksityiskohtaiset tavoitteet	22
4.1.1	Sysmän Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksen rakennusoikeuden mitoituserusteet	22
4.1.2	Muut tavoitteet	22

5.	Suunnittelun vaiheet.....	23
5.1	Suunnittelun tarve.....	23
5.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	23
5.2.1	Osalliset.....	23
5.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö.....	23
5.3	Valmisteluvaiheen kuuleminen.....	23
5.4	Ehdotusvaiheen kuuleminen.....	24
6.	Rantayleiskaavan muutos ja sen perustelut.....	25
6.1	Kokonaismitoitus.....	25
6.1.1	Osa-alue 1.....	25
6.1.2	Osa-alue 2.....	25
6.1.3	Osa-alue 4.....	25
6.1.4	Osa-alue 5.....	25
6.1.5	Kaavamääräykset.....	25
7.	Yleiskaavan vaikutukset.....	28
7.1	Oikeusvaikutukset.....	28
7.2	Ympäristövaikutukset.....	28
7.2.1	Vaikutukset kaupunki-/kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	28
7.2.2	Vaikutukset luontoon, maa- ja kallioperään, veteen ja ilmastoon.....	28
7.2.3	Vaikutukset liikenteeseen ja infrastruktuuriin.....	29
7.3	Taloudelliset vaikutukset.....	29
7.3.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen.....	29
7.4	Sosiaaliset vaikutukset.....	29
7.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	29
7.4.2	Vaikutukset elinkeinoihin, yritystoimintaan ja palveluihin.....	29
8.	Yleiskaavan toteuttaminen.....	30

1. Johdanto

Alueelle on laadittu Päijänteen ranta- alueiden osayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty Sysmän kunnanvaltuustossa 15.4.2013. Kunnanvaltuuston kaavan hyväksymispäätöksestä tehtiin kaksi valitusta hallinto-oikeuteen. Toinen valitus ratkaistiin hallinto-oikeudessa vuoden 2014 lopussa ja kaava sai tältä osin lainvoiman 31.12.2014. Toinen valitus eteni korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka antoi ratkaisunsa marraskuussa 2015. Sen jälkeen myös tämän valituksen alaiset alueet voitiin vihdoinkin kuuluttaa lainvoimaisiksi 25.11.2015.

Tämän jälkeen kaavaan on tehty kaksi osittaista muutosta. Ensimmäisessä muutoksessa oli mukana neljä pienehköä muutoskohdetta. Sysmän kunnanvaltuusto hyväksyi muutoskaavan 18.6.2018 ja kaava tuli voimaan 4.9.2019. Toinen muutoskaava koski 7 pienehköä muutoskohdetta. Kaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 2.5.2022, mutta kaavasta tehtiin valitus osa-alueita 3 koskien. Kunnanhallitus on päättänyt kaavan osittaisesta täyttöönpainosta 27.6.2022 ja kaava kuulutettiin voimaan muiden kuin valituksen alaisen osan osalta 28.6.2022.

Nyt laadittava Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan osittainen muutos koskee kaavan korjaamista olemassa olevan tilanteen mukaiseksi tai maanomistajan toiveiden mukaiseksi rakennuspaikkojen sijoittelun ja tulevaisuuden tarpeiden suhteen neljällä eri osa-alueella. Kaavan osa-alueenumerointi perustuu kaavamutoshakemuksien mukaiseen järjestykseen. Osa-alueen 3 maanomistaja päätti esisuunnitteluvaiheessa jättäytyä kaavamutoksen ulkopuolelle, minkä jälkeen numerointia ei lähde tarkistamaan, jotta kohteiden numerointi vastaa esimerkiksi luontoselvitystä.

1.1 Suunnittelualue

Päijänteen rantaosayleiskaavan osittaisen muutoksen (jäljempänä kaava) alue koostuu useasta osasta, jotka sijaitsevat seuraavilla alueilla / paikoilla:

- Osa-alue 1 Rapala
- Osa-alue 2 Karilanmaa
- Osa-alue 4 Rapala
- Osa-alue 5 Kaartinsalo

Osa-alueen 3 maanomistaja päätti esisuunnitteluvaiheessa jättäytyä rantaosayleiskaavamutoksen ulkopuolelle.



Kuva 1. Kaavan osa-alueiden sijainnit Maanmittauslaitoksen taustakartalla.
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,8 hehtaaria.

2. Lähtökohdat

2.1 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavan sisältövaatimusten (MRL 39 §) mukaan yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

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

2.2.2 Maakuntakaava

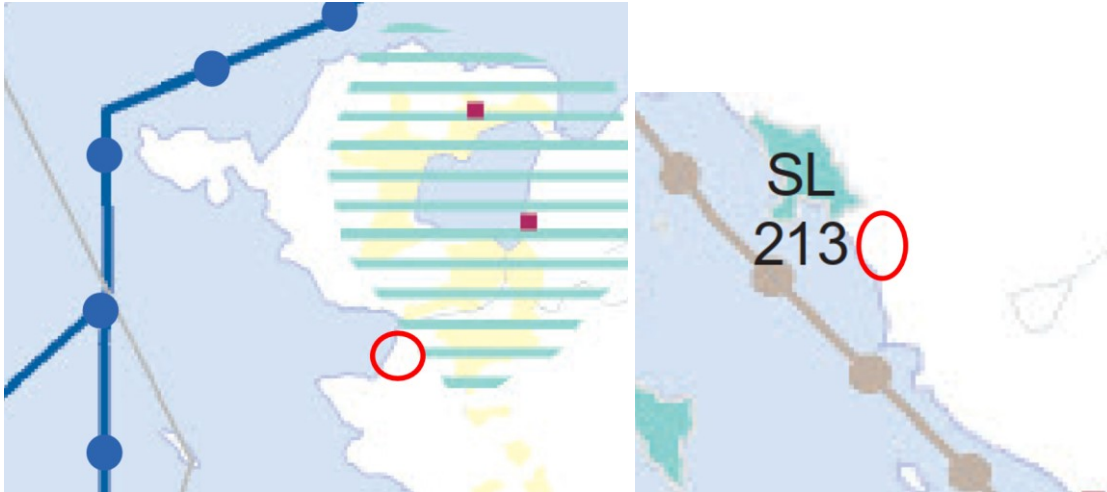
Sysmä kuuluu Päijät-Hämeen liittoon, jonka maankäyttöä ohjaa Päijät-Hämeen maakuntakaava. Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019.

Maakuntakaavassa nyt laadittavan kaavan muutoksen osa-alueet on osoitettu seuraavasti:

Osa-alue 1

Osa-alue 1 koostuu kahdesta osasta. Pohjoisempi osa (1A) sijaitsee Rapalanniemen Keijulahdella ja eteläisempi osa Leponiemen rannalla (1B). Molemmat alueet on osoitettu maaseutumaiselle alueelle. Keijulahden osa-alueen pohjoispuolelle on maakuntakaavassa osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokasta aluetta (ma, Rapalan kartano ja kulttuurimaisema).

Eteläisemmän alueen luoteispuolelle on puolestaan osoitettu luonnonsuojelualue (SL 213, Leponiemen luonnonsuojelualue). Lisäksi alueen läheisyyteen on osoitettu Natura 2000-verkoston alue (nat 73, Päijänteen alue).



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta. Alueiden sijainti osoitettu punaisella ympyrällä. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on ote pohjoisemman alueesta 1a maakuntakaavassa ja oikealla ote alueesta 1b.

Osa-alue 2

Osa-alue 2 koostuu kahdesta osasta. Alueen pohjoisempi osa (2A) on osoitettu maakuntakaavassa maaseutumaisena alueena. Alue sijaitsee Natura-2000-vyöhykkeen läheisyydessä, mutta ei sen alueella (nat 73, Päijänteen alue).

Osa-alueen 2 eteläisempi osa (2B) sijaitsee Vähäniemessä. Osa-alue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaana alueena (ma, Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat). Osa-alue on osa matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealuetta (mv-11, Isoranta-Naumin kehittämisen kohdealue.) Osa-alue sijaitsee pohjavesialueella (pv-144). Alueen välittömässä läheisyydessä on kiinteä muinaisjäännös ja alueen länsipuolelle on osoitettu virkistysalue (V42).

Matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueelle on osoitettu aluekohtainen suunnittelumääräys:

"Päijänteen rannalla ja Karilanmaan kylän läheisyydessä olevaa Isoranta-Naumin aluetta kehitetään matkailun ja virkistyksen lähtökohdista ottaen huomioon kohdealueeseen liittyvät kulttuuri-, maisema ja luontoympäristön arvot sekä olemassa oleva ranta-asutus."

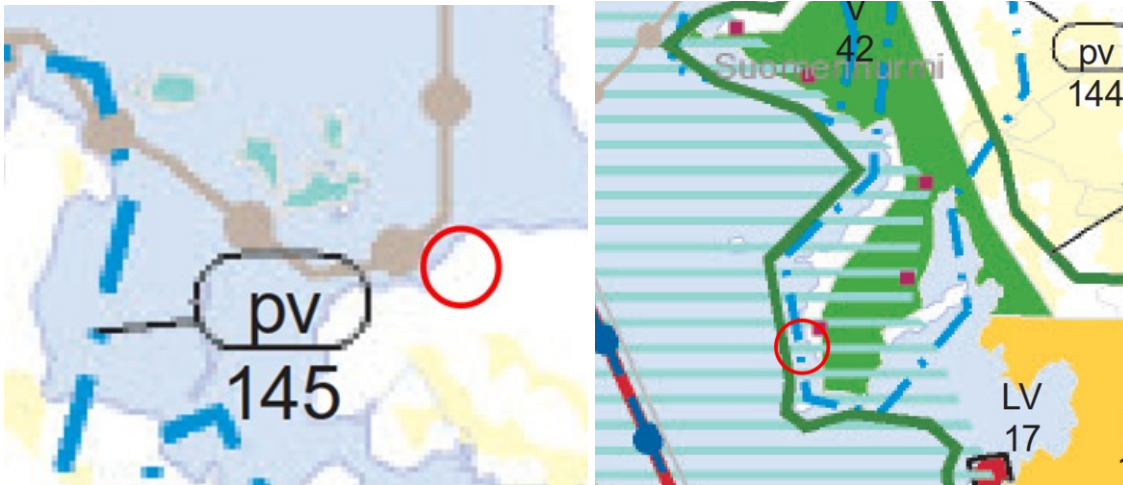
Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta arvokkaaseen alueeseen liittyy suunnittelumääräys:

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

Pohjavesialueelle liittyy suunnittelumääräys:

"Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Pohjavesille riskejä aiheuttavat uudet toiminnot on sijoitettava ensisijaisesti pohjavesialueiden ulkopuolelle. Jos toimintoja kuitenkin sijoitetaan

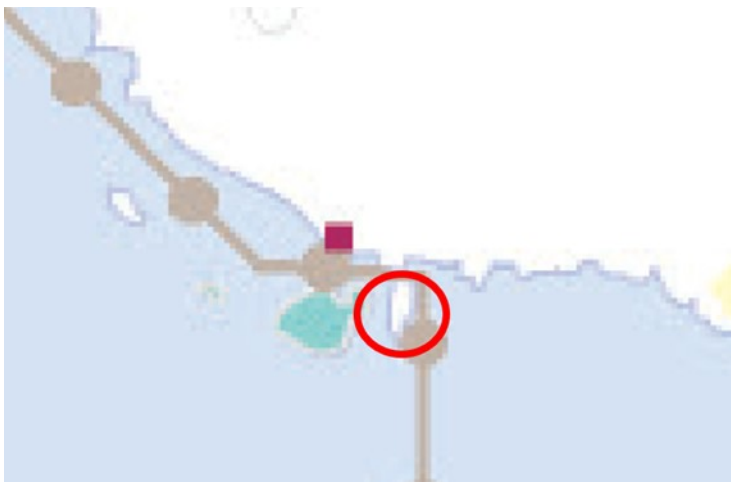
pohjavesialueille, on ne suunniteltava siten, että ehkäistään pohjavesien pilaantuminen rakenteellisin suojaustoimenpitein.”



Kuva 3. Ote maakuntakaavasta. Osa-alue 2 osoitettu punaisella ympyrällä. Vasemmalla esitetty osa-alue 2A ja oikealla 2B.

Osa-alue 4

Osa-alue 4 on osoitettu maaseutumaisena alueena ja se sijoittuu Natura 2000-verkoston alueelle (nat 73, Päijänteen alue). Alueen länsipuolella sijaitseva saari on osoitettu luonnonsuojelualueena (SL, Päijänteen kansallispuisto). Alueen läheisyydessä sijaitsee kiinteä muinaisjäänös, mikä on osoitettu violetilla neliöllä maakuntakaavassa.



Kuva 4 Ote maakuntakaavasta. Osa-alueen 4 sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

Osa-alue 5

Osa-alue 5 on osoitettu maaseutumaisena alueena. Maakuntakaavassa ei osoiteta alueelle muita merkintöjä. Maakuntakaavaotteessa näkyvät luonnonsuojelualueet (SL 355 ja 366) sijoittuvat maakuntakaavan raja-alueelle. Alueen lounaispuolelle on osoitettu veneväylä (Veneilyreitti Soiniemi - Liikolanlahti).

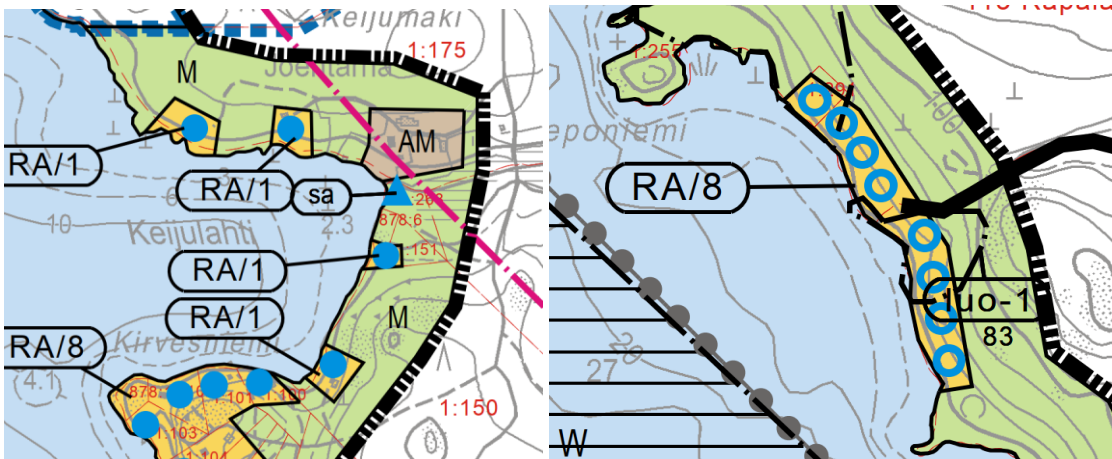


Kuva 5 Ote maakuntakaavasta. Osa-alueen 5 sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

2.2.3 Yleiskaavat

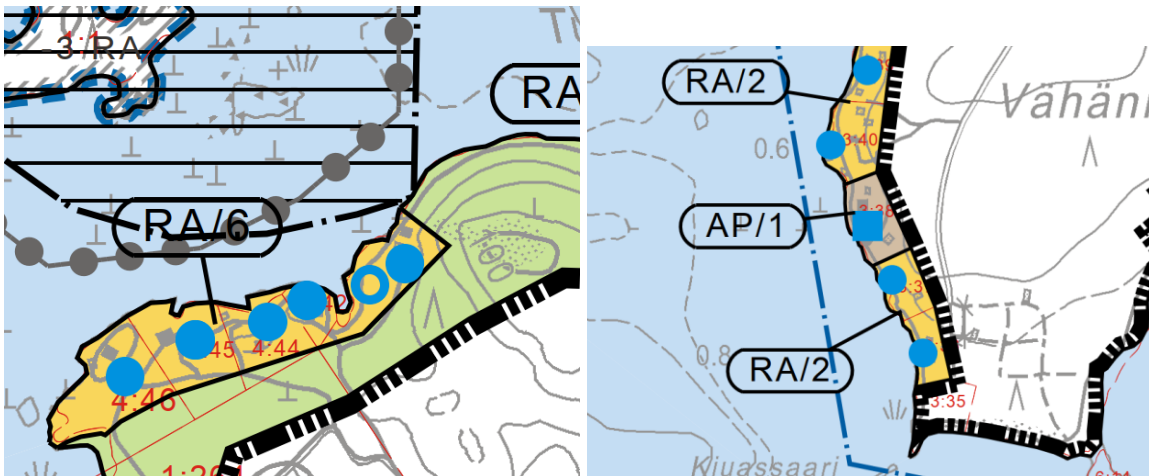
Alueella on voimassa Päijänteen ranta-alueiden rantaosayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty Sysmän kunnanvaltuustossa 15.4.2013. Kaava on tullut kokonaisuudessaan lainvoimaiseksi 25.11.2015.

Rantaosayleiskaavassa osa-alueen 1 pohjoisempi osa-alue (1A) on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M) sekä loma-asuntoalueena (RA/1). Alue rajautuu pohjoisesta loma-asuntoalueeseen (RA/1). Eteläisemmälle osa-alueelle (1B) on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikka, joka sijoittuu osaksi laajempaa loma-asuntoaluetta (RA/8). Kaavamuuotos koskee kolmanneksi pohjoisinta rakennuspaikkaa. Kaavamuuotosalueen läheisyyteen on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueet luo (82a, Hernevuoren rinnermetsä) ja luo-1 (83, Hernevuoren kallionalus).



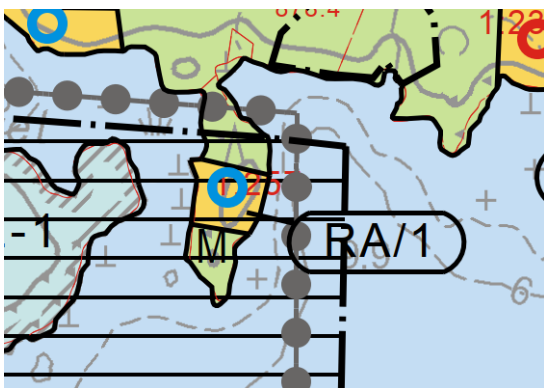
Kuva 6 Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta, vasemmalla osa-alueen 1 pohjoisempi osa ja oikealla eteläisempi osa.

Osa-alueen 2 pohjoisemmalle osalle on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikka, joka sijoittuu osaksi laajempaa loma-asuntoaluetta (RA/6), muut rakennuspaikat on rakennettu, mutta kaavamuuoksen alainen on rakentamaton. Pohjoisemman osan läheisyyteen on lisäksi osoitettu Natura 2000-alue ja rantojen suojeluohjelman alainen alue. Osa-alueen 2 eteläisempi osa on osoitettu pientalovaltaisena asuntoalueella, jossa on yksi rakennettu rakennuspaikka (AP/1), joka sijoittuu loma-asuntoalueiden väliin (RA/2). Alue sijaitsee pohjavesialueella.



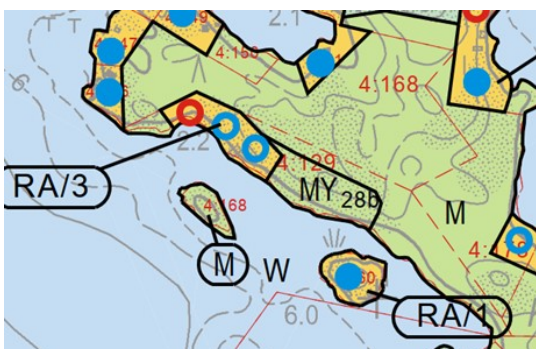
Kuva 7 Otteet voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta alueella 2. Vasemmalla pohjoisempi osa-alue ja oikealla eteläisempi.

Osa-alueelle 4 on rantaosayleiskaavassa osoitettu loma-asunnon rakennuspaikka (RA/1), joka sijoittuu kokonaisuudessaan Natura 2000-alueelle ja rantojensuojeluohjelman alueelle. Osa-alue sijaitsee niemessä ja rakennuspaikka on sijoitettu niemen kantaan ulottuen molemmille rannoille ja niemenkärki on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M).



Kuva 8 Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta osa-alueen 4 osalta.

Osa-alue 5 koskee osittain kahta kiinteistöä, jotka sijaitsevat Kaartinsalossa. Läntisimmälle kiinteistölle on osoitettu loma-asuntoalue (RA/3). Kaavamutoksen tavoitteena on siirtää näistä rakennuspaikoista läntisin rakennuspaikka, joka on osoitettu kaavakartalla punaisella avoympyrällä. Itäisempi alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueena (M). Alueiden väliin, nyt laadittavan kaavan ulkopuolelle, on osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja (MY 28b), mikä koskee Kaartinsalon kallioita.



Kuva 9 Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta osa-alueen 5 osalta.

2.2.4 Asemakaavat ja ranta-asemakaavat

Kaava-alueelle ei ole laadittu asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

2.2.5 Rakennusjärjestys

Sysmän kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Rakentamista ranta-alueilla ohjataan rakennusjärjestyksessä:

- Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikan vähimmäisrakennusoikeus on 150 k-m².
- Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatasen on oltava vähintään 1 m tulvavesirajaa korkeammalla. Jos tulvavesirajaa ei tunneta, on alimman lattiatasen oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella.
- Rakennuspaikalle sallitaan enintään yksi 1½ kerroksinen asuinrakennus tai loma-asunto. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa aitan tai vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi.
- Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on, mikäli maastonmuodosta, maaperästä tai muusta luonnonmukaisesta lähtökohdasta ei muuta johdu, oltava vähintään 25 metriä. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m² rakennus tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu.
- Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 10 metriä ja rakennuksen enimmäisharjakorkeus saa olla enintään 3,5 metriä. Kyseisen saunarakennuksen pohjapinta-ala saa olla korkeintaan 40 m². Yli 25 metrin päähän rannasta tulevat saunat voivat olla korkeintaan 35 k-m². Saunarakennuksen saunan ja pesuhuoneen osuuden on oltava vähintään 1/3 osa rakennuksen kerrosalasta.
- Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.
- Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu.
- Ilman lupamenettelyä rakennuspaikalle saadaan rakentaa korkeintaan kaksi rakennelmaa.
- Venevaja tai venetalas saa ulottua osittain veden päälle vesialueen omistajan suostumuksella. Sen on sopeuduttava ympäristön rakennuskantaan ja maisemaan. Venevajaa ei saa eristää. Sen on oltava ns. kylmä rakennus.
- Venevajaan ei saa rakentaa muita tiloja. Venevajan koko saa olla korkeintaan 40 kem². Venevaja lasketaan rakennuspaikan kokonaiskerrosalaan.
- Alle yhden (1) hehtaarin suuruisille saarille ei saa rakentaa.
- Rantavyöhykkeen syvyys on noin 100 metriä.

2.2.6 Pohjakartta ja kiinteistöt

Yleiskaavan pohjakarttana on Maanmittauslaitoksen numeerinen maastokartta mittakaavassa 1:10 000 Euref ETRS GK26 koordinaatistossa. Maastokartta on täydennetty numeerisella kiinteistörajakartalla (NKRK) eli aineistolla, joka sisältää kiinteistörajat ja -tunnukset.

2.2.7 Päätökset ja suunnitelmat

Kaavan muutos on lähtenyt liikkeelle kaava-alueen maanomistajien aloitteesta. Kaavatoimikunta on päättänyt kaavamuutoksen laadinnasta 9.3.2022 § 2022

2.2.8 Kantakiinteistöt, kiinteistöjako ja maanomistus

Rantarakennusoikeuden määrittäminen perustuu alueella voimassa olevan rantaosayleiskaavan mitoitusperusteisiin. Mitoitusperusteiden mukaan rantarakennusoikeus perustuu rantaviivan muunnettuun pituuteen. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilan jäljellä oleva rakennusoikeus määritetään ns. kantatilaperiaatteella. Kantatila (=emätila) on 31.12.1969 mukainen tila. Kaavamuutos koskee yhteensä seitsemää (7) kiinteistöä tai niiden osaa:

- Osa-alue 1
 - Kirveenranta 781-413-1-150, yksityinen maanomistaja
 - 781-413-1-321, yksityinen maanomistaja
- Osa-alue 2
 - Riihelä 781-403-4-43, yksityinen maanomistaja
 - Mäntyrinta 781-403-3-38, yksityinen maanomistaja
- Osa-alue 4
 - Juusola 781-413-1-257, yksityinen maanomistaja
- Osa-alue 5
 - Pitkäranta 781-416-4-129, yksityinen maanomistaja
 - Läntisranta 781-416-4-198, yksityinen maanomistaja

3. Perusselvitykset

Päijät-Hämeen maakuntakaavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet sekä merkittävät luontoarvot todetaan ja huomioidaan kaavaa laadittaessa. Alueelta on laadittu luontoselvitys kesän 2022 aikana. Tämän lisäksi rantaosayleiskaavan muutos perustuu alueella voimassa olevan Päijänteen ranta-alueiden rantaosayleiskaavan muutoksen laadinnassa käytettyihin selvityksiin, kuten:

- Sysmän rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. (KUKUSE). Nina Könönen, Hämeen ympäristökeskuksen moniste 98/2005
- Päijänteen rantojen luonto- ja maisemaselvitys, Teppo Häyhä ja Sirpa Rautiainen, tammikuu 2011
- Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava-alueiden arkeologinen inventointi. Eetu Sorvali, Lahden kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen maakuntamuseo, 2012

Alueelta tiedossa olevat viranomaistiedot huomioidaan kaavan laadinnassa. Selvityksiä täydennetään kaavan laadinnan aikana tarpeen mukaan.

3.1 Luonnonympäristö

Kaava-alueet kuuluvat eteläboreaalisen kasvillisuusvyöhykkeeseen, niin kutsutun vuokkovyöhykkeen ja Järvi-Suomen vaihettumisalueeseen (Häyhä ja Rautiainen 2011). Suokasvillisuusvyöhykkeiden aluejaossa suunnittelualue kuuluu viettokeitaisten eli Sphagnum fuscum -keitaisten vyöhykkeelle ja alajaossa Sisä-Suomen vietto- ja rahkakeitaisten vyöhykkeelle (Sweco 2022).

Päijänteen rannoilla sijaitsevat selvitysalueet sijoittuvat pääosin havupuuvaltaisiin kangasmetsiin. Selvitysalueilla ei ole jokia eikä luonnontilaisia tai sen kaltaisia puroja eikä noroja. Päijänteen lisäksi muita järviä tai lampia ei sijoitu alueelle. Luontoselvityksen perusteella selvitysalueilla ei ole lähteitä, lähteikköjä tai tihkupintoja. Selvitysalueilla ei ole myöskään luonnontilaisia tai sen kaltaisia soita (Sweco 2022).

Kaavamuuotosalue 5 sijoittuu Kaartinsalon kallioiden viereen, mikä on voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on ympäristöarvoja. Kaartinsalon kallioita kuvataan vuoden 2011 luontoselvityksessä (Päijänteen rantojen luonto- ja maisemaselvitys 2011, Teppo Häyhä ja Sirpa Rautiainen) näin:

”Kaartinsalon noin kolme kilometriä pitkistä rantaviivasta yli puolet on kalliorantaa. Kalliorannat ovat enimmäkseen siloutuneita, tasaisen loivasti tai kaltevasti rannasta kohoavia. Luoteis- ja lounaisrannan kalliot ovat lohkeilleet portaittaisiksi. Kallioiden laella ja rantarinteessä on melko luonnontilaista, puustoltaan vanhaa kalliomännikköä. Lahopuuston määrä kalliometsissä on enimmäkseen vähäinen. Kilpikaarnaisia ja lakkapäisiä vanhoja kalliomäntyjä on paikoitellen. Kallioiden kasvillisuus on tavanomaisen karua poronjäkälikön ja varvikkolaikkujen vuorottelua. Kalliorantojen arvo perustuu luonnontilaan ja maisemaan.”

3.1.1 Luonnonsuojelu

Natura

Osa-alue 4 sijaitsee Natura 2000-alueella, Päijänteen alue (SAC, FI0335003), minkä lisäksi muutosalueet 1B ja 2A sijaitsevat samaisen Natura-alueen läheisyydessä.

Päijänteen alueen suojelun perusteina olevista lajeista on mainittu liito-orava ja luontotyypeistä vaihettumissuot ja rantasuot, Fennoskandian lähteet ja lähdesuot sekä Fennoskandian metsäluhdat.

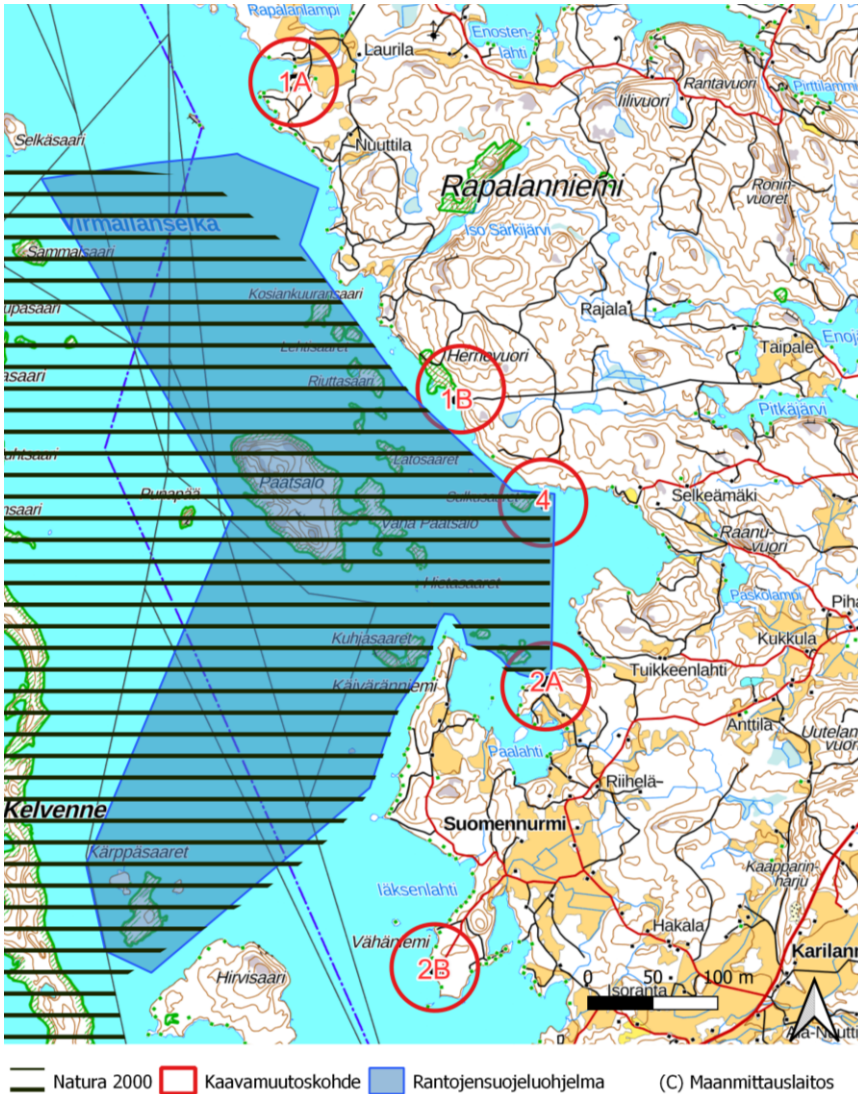
Alueen luonnetta ja merkitystä on kuvattu kohteen Natura-tietolomakkeessa seuraavasti:

”Päätavoitteena alueella on edustavan karun järvialueen, suurjärvisaariston ja siihen kuuluvan ranta- ja metsäluonnon suojeleminen. Alueella on poikkeuksellisen edustavat ja ainutlaatuiset harjusaaret. Päijänne on suurten sisävesien linnuston suojelun kannalta tärkeä alue. Runsas ja rajoittamaton veneily on uhka monien lintujen pesinnälle varsinkin alkukesällä. Päijänteen saaret ovat hyvin herkkiä maaston kulumiselle ja virkistyskäyttöpaineet ovat alueella suuret. Kaikki tietolomakkeen taulukossa 3.1 ja 3.2 mainitut luontotyypit ja lajit kuuluvat alueen suojeluperusteisiin ja kaikkien niiden suojelutavoitteena on vähintäänkin alueen

merkityksen säilyttäminen osana verkostoa. Lisäksi alueen suojelussa ja hoidossa painotetaan seuraavia tavoitteita: Alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään turvaamalla luonnon omien prosessien mukainen kehitys. Alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään alueen käyttöä ohjaamalla. Luontotyyppin tai lajin elinympäristön laatua tai lajin populaation elinvoimaisuutta parannetaan ennallistamis- ja hoitotoimenpitein.”

Rantojensojeluohjelma

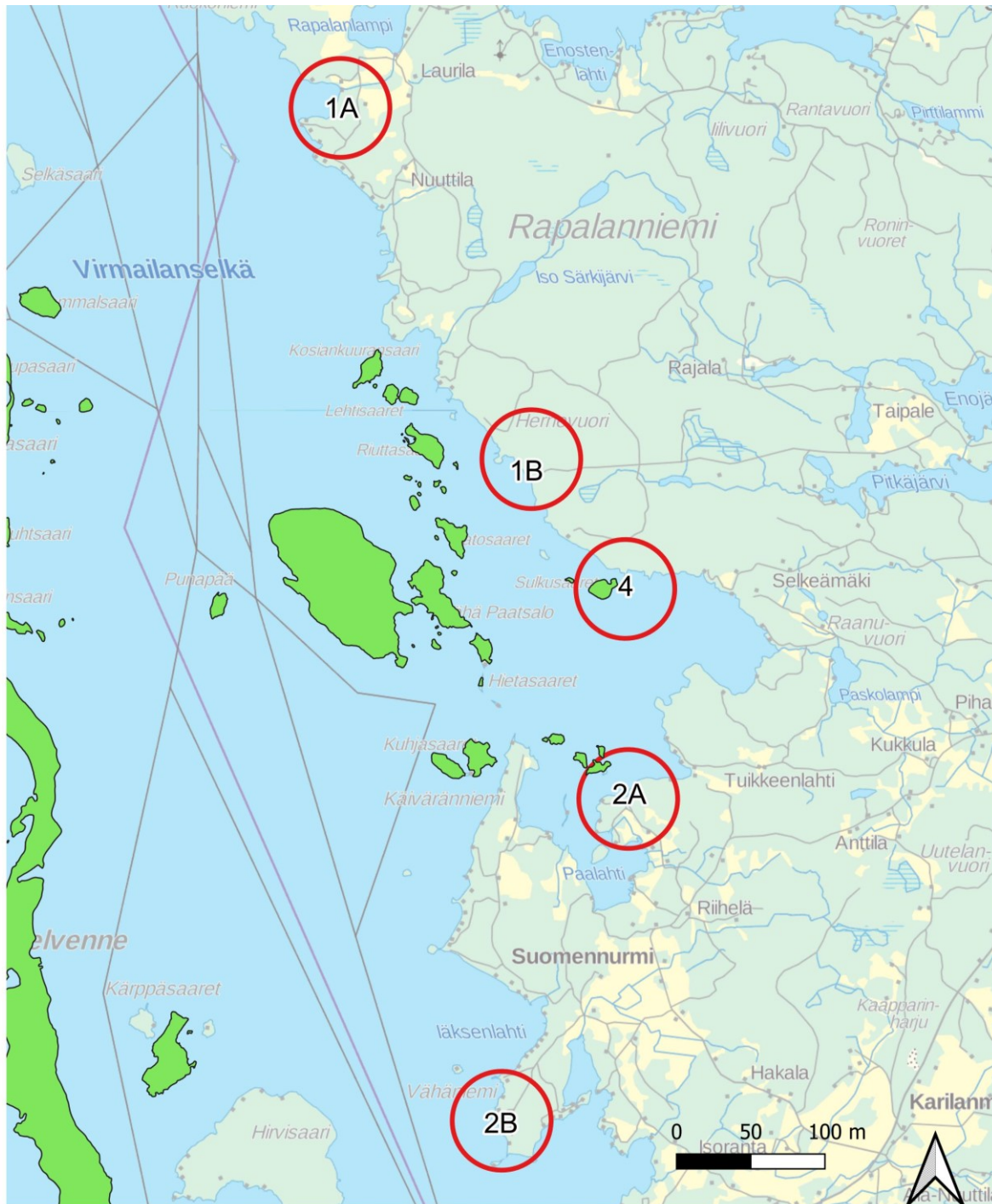
Osa-alue 4 sijoittuu rantojensojeluohjelman alaiselle alueelle, Päijänteen eteläosa, joka mukailee pitkälti Natura 2000- aluerajausta (Kuva 10).



Kuva 10 Päijänteen Natura 2000- alueen ja rantojensojeluohjelma-alueen sijainti sekä niiden läheiset kaavamuutoskohteet kartalla.

Kansallispuistot

Osa-alueet 1B, 2A ja 4 sijoittuvat lisäksi Päijänteen kansallispuiston läheisyyteen.



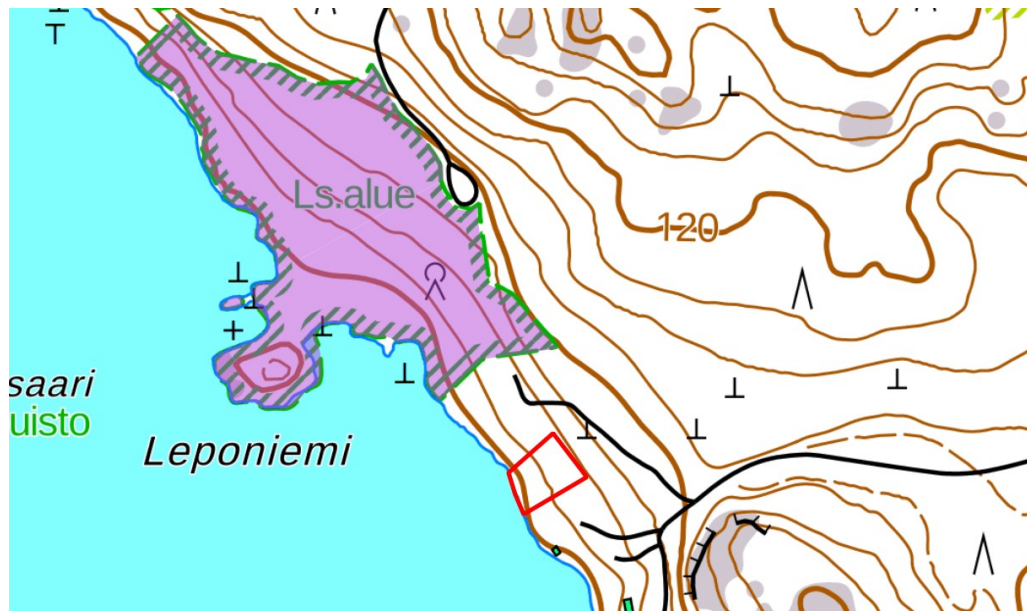
(C) Maanmittauslaitos

- Kansallispuisto
- Kaavamuutoskohde

Kuva 11. Päijänteen kansallispuisto osoitettu vihreällä täytöllä. Kaavamuutoksen osa-alueiden suuripiirteiset sijainnit punaisella ympyrällä numeroituna.

Luonnonsuojelualueet

Osa-alue 1 B sijaitsee lähellä yksityismaiden luonnonsuojelualuetta, Leponiemen luonnonsuojelualue (YSA207285). Luonnonsuojelualue sijaitsee noin sadan metrin päässä suunnittelualueesta luoteeseen.



Kuva 12 Osa-alueen 1B sijainti osoitettu punaisella suhteessa luonnonsuojelualueeseen (violetti). © MML, SYKE

3.1.2 Kasvillisuus ja eläimistö

Luontoselvityksen maastotöissä tavattiin valkolehdokkia kaavan osa-alueella 5. Laji on koko maassa rauhoitettu (luonnonsuojeluasetuksen (14.2.1997/160) liite 3a). Rauhoitetun kasvin tai sen osan poimiminen, kerääminen, irtileikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on Luonnonsuojelulain (20.12.1996/1096) 42 §:n 2. momentin mukaan kielletty. Vuoden 2022 luontoselvityksen mukaan valkolehdokki on tuoreimmassa uhanalaisluokituksessa (Hyvärinen, ym. 2022) luokiteltu elinvoimaiseksi kasvilajiksi, eikä sitä ole luokiteltu selvitysalueilla myöskään alueellisesti uhanalaiseksi (Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus 2021).

Maastotöissä ei havaittu valkolehdokin lisäksi muita huomionarvoisia eli uhanalaisia tai silmälläpidettäviä eikä lakisääteisesti suojeltavia kasvilajeja (luontodirektiivin liitteiden II ja IV b lajeja tai rauhoitettuja tai erityisesti suojeltuja kasvilajeja). Laji.fi-tietokannan mukaan selvitysalueella ei ole tunnettuja huomionarvoisten kasvilajien esiintymispaikkoja. (Sweco 2022, luontoselvitys)

Luontotyypit, luonnonmuistomerkit, luonnon monimuotoisuus

Luontoselvityksen perusteella selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain 64 §:n luontotyyppikohteita, vesilain 2. luvun 11 §:n pienvesikohteita eikä metsälain 10 §:n erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Selvitysalueilla tai 100 metrin säteellä niiden ulkopuolella ei ole Metsäkeskuksen avoimessa metsälakihdekartassa (Metsäkeskus, 2022) mainittuja metsälakikohteita. (Sweco 2022, luontoselvitys)

Liito-orava ja viitasammakko, luontodirektiivin liitteen IV (a) lajit

Luontoselvityksen maastokäynneillä ei havaittu liito-oravien papanoita tai viitasammakkoja alueelta. Selvitysalueilla ei juuri ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi sopivia varttuneita kuusi-lehtipuu-sekametsäkuvioita. Edes jotenkuten liito-oravalle potentiaalista metsää on selvitysalueen 1 kaakkosnurkassa sekä selvitysalueen 4 pohjoisosassa sekä selvitysalueen 5 pohjoisosassa. Alueet sijoittuvat kuitenkin selvitysalueiden reunaosiin, alustavien rakennuspaikkojen ulkopuolelle.

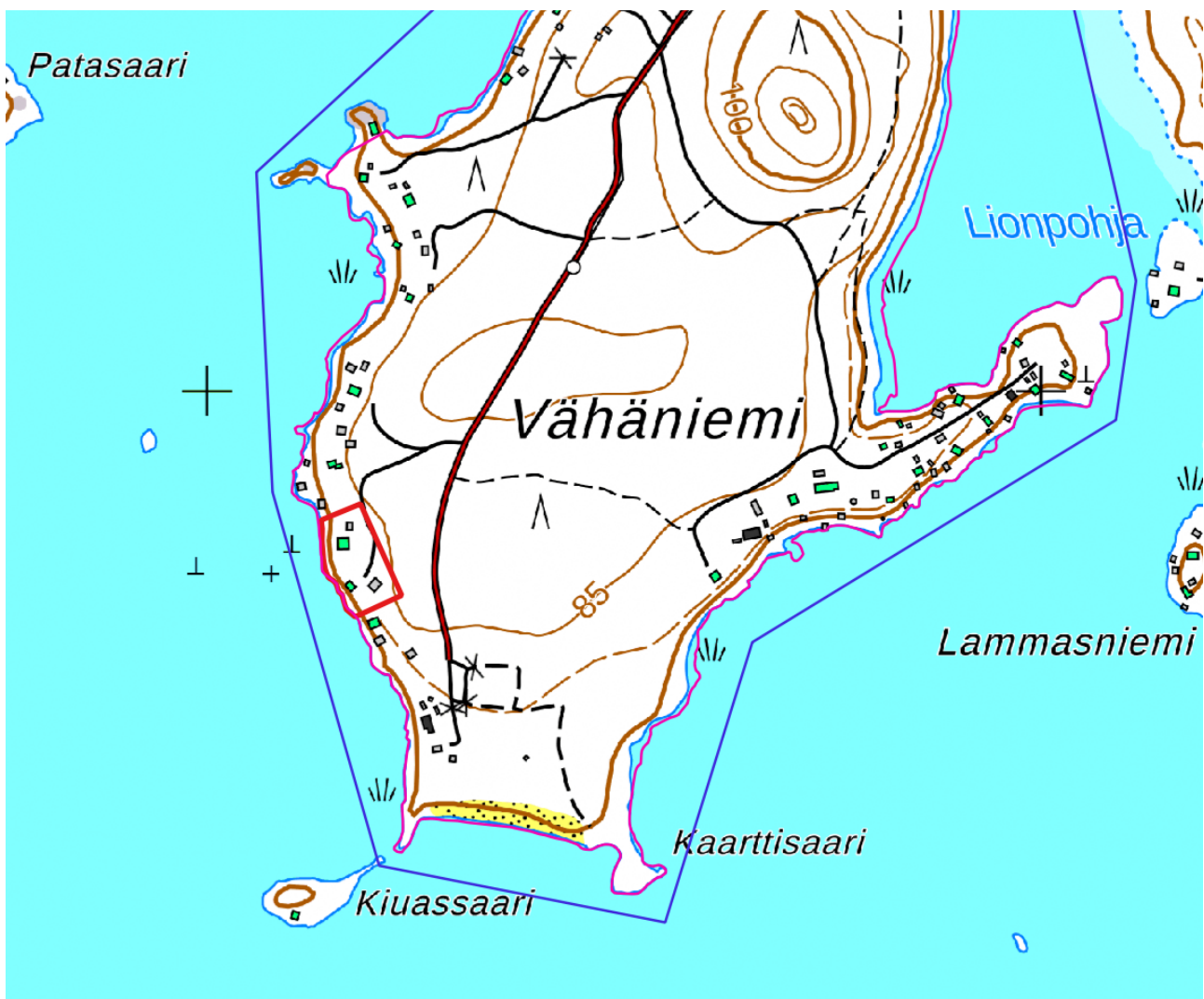
Luontoselvityksen mukaan selvitysalueen 1 kautta saattaa kulkea suunnilleen Päijänteen rantavyöhykettä seuraileva liito-oravan tärkeä kulkuyhteys.

Selvitysalueiden rantaviiva on pääosin tuulille altista ja kivikkoista tai kallioista, eikä siinä juuri ole viitasammakon kutupaikaltaan vaatimaan suojaavaa vesi- ja rantakasvillisuutta. (Sweco 2022, luontoselvitys)

3.1.3 Vesistöt ja pohjavedet

Suunnittelualue sijaitsee Päijänteen rannalla. Osa-alue 2B sijaitsee pohjavesialueella (Soukanharju). Pohjavesialue on luokiteltu luokkaan ”muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue”(2).

Pohjavesialueiden rajauksia on tarkastettu Sysmän ja Hartolan alueella vuonna 2021. Soukanharjun pohjavesialueen rajausta on tarkastettu hieman, mistä syystä pohjavesialueen rajausta ei täysin vastaa voimassa olevan osayleiskaavan rajausta. Osa-alue 2B sijoittuu rajausmuutoksesta huolimatta kokonaan pohjavesialueen sisään.



Kuva 13 Pohjavesialueen rajausta osoitetaan sinisellä viivalla, pohjavesialueen varsinaisen muodostumisalueen rajausta violetilla viivalla (sijaitsee rantaviivan tuntumassa). Kaavam muutoksen osa-alue 2B osoitetaan punaisella rajauksella. Paikkatiedot ja maastokartta © SYKE, MML

3.1.4 Pilaantuneet maa-alueet ja maaperän pilaantumisriskit

Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI, Karpalo- palvelu) mukaan suunnittelualueella ei sijaitse pilaantuneita maa-alueita. (tarkastettu 5.7.2022).

3.2 Maisema


3.2.1 Maiseman yleiskuvaus

Maisemallisesti suunnittelualue kuuluu Hämeen viljely- ja järvimaahan ja tarkemmin Päijänteen seudun osa-alueeseen. Päijänteen seudun asutuksella on historiallisesti pitkät perinteet. Sysmän maisemarakenteessa Päijänne, jylhät kallioselänneseudut ja viljelymaisemat ovat merkittäviä tekijöitä. Päijänteen reuna-alueet ovat tyypillisesti kallioselännevaltaisia ja voimakkaita topografialtaan, paikoin jopa vuorimaatyypisiä. Vesistöjä on runsaasti, kun taas peltoalueita on vähän.

3.2.2 Arvokkaat maisema-alueet

Kaavamuutoksen osa-alue 2B sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjumaisemat. Maisema-alueella yhdistyvät Päijänteen seudun laakea viljelymaisema sekä arvokas harju- ja järviluonto. Alueen viljelymaisemat sekä kylät ovat edustavia ja rakenteeltaan ja maisemapiirteiltään arvokkaita, alueella on säilynyt niin vanhaa rakennuskantaa kuin arvokkaita perinnebiotooppeja. Asutus on keskittynyt pitkälti harjualueiden rinteille. (VAMA 2021).



 Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue 2021

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet: SYKE
Taustakartta: MML/WMTS, 05/2021

Kuva 14. Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen raja. © Syke.

Osa-alue 1A sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen läheisyydessä, Rapalan kulttuurimaisema. Rapalan kulttuurimaisema edustaa Päijänteen vuorimaan maisematyyppiä, mihin liittyy myös Rapalan kartanon arvokasta rakennettua ympäristöä. (Päijät- Hämeen maakuntakaavan selostuksen liiteosa).

3.3 Rakennettu ympäristö

3.3.1 Yhdyskuntarakenne ja asutuksen nykytila

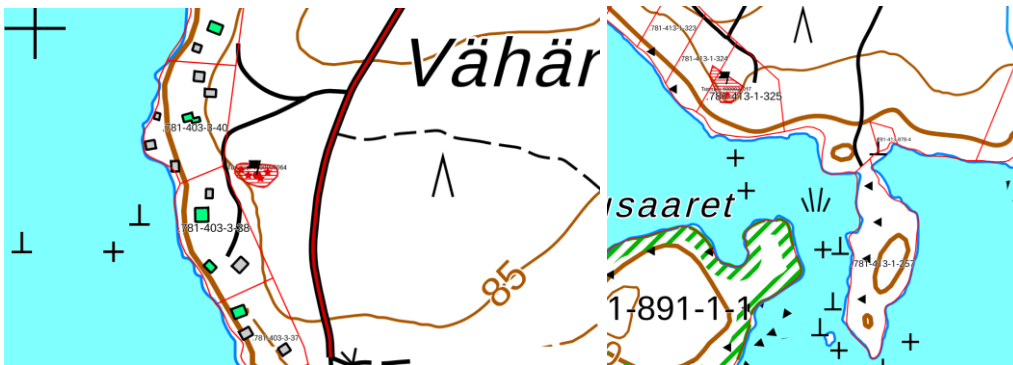
Suunnittelualueella sijaitsee 3 loma-asuinrakennusta sekä muutamia talousrakennuksia. Yksi näistä loma-asunnoista, joka sijaitsee alueella 2 on osoitettu voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa vakituiselle asumiselle.

3.3.2 Arvokkaat alueet ja kohteet

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / rakennusperintörekisteri) saatavan tiedon mukaan suunnittelualueella ei ole suojeltavia tai muita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai pihapiirejä. Voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaan suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai pihapiirejä.

3.4 Arkeologinen kulttuuriperintö

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / muinaisjäännösrekisteri) saatavan tiedon mukaan alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita muinaismuistoja. Suunnittelualueita lähimmät kiinteät muinaisjäännökset ovat muutosalueen 2B naapurikiinteistössä sijaitseva Karilanmaa/Vähäniemi (1000007064, pyyntikuoppa) ja muutosalueen 4 läheisyydessä sijaitseva Rapalanniemen kiinteän muinaisjäännös (1000021017, asuinpaikka).



Kuva 15. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuvat kiinteät muinaisjäännökset. Vasemmalla esitetty Karilanmaa/Vähäniemi ja oikealla Rapalanniemi. Karttaotteet © Kyppi-palvelu/Museovirasto (5.7.2022).

3.5 Liikenne ja melualueet

Kaava-alue ei sijoitu melualueille. Rakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevien tieyhteyksien läheisyyteen, paitsi osa-alueella 5, joka sijaitsee tiettömällä saarella. Osa-alueen 5 rakennuspaikkaa siirretään samaisen saaren sisällä toiseen sijaintiin maanomistajan toiveesta.

3.6 Yhdyskuntatekniikka

Rakennuspaikoilla ei ole vesi- eikä viemäriverkkoa.

Mahdollisten talousvesikaivojen rakentamiseen ja talousveden laatuun on syytä kiinnittää rakennuspaikkojen toteuttamisen yhteydessä huomiota. Ellei jätevesiä voida johtaa yleiseen tai valvottuun yhteiseen viemärlaitokseen on jätevedet käsiteltävä viranomaisen hyväksymällä tavalla. Tarkemmin jätevesien käsittelystä on määritelty kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

3.7 Elinkeinot ja palvelut

Kaava-alue tukeutuu pääasiassa Sysmän keskustan palveluihin. Osa-alueelle 2B on tavoitteena osoittaa vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikka. Kiinteistöllä sijaitsee jo yksi asuinkäytössä oleva rakennus. Sysmän lähin koulu, Sysmän yhtenäiskoulu sijaitsee 25 kilometrin päässä. Asikkalan puolella sijaitsevassa Kalkkisten kylässä on lähin päivittäistavarakauppa sekä myös Kalkkisten koulu. Kalkkisten kylä sijaitsee noin 15 kilometrin etäisyydellä osa-alueesta 2B.

3.8 Virkistys

Kaavamuutosalueet rajautuvat vesi- sekä maa- ja metsätalousvaltaisiin alueisiin, joten virkistysmahdollisuudet ovat hyvät.

3.9 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole tiedossa erityisiä ympäristön häiriötekijöitä (melu, värinä).

4. Tavoitteet

4.1 Mitoitus ja yksityiskohtaiset tavoitteet

4.1.1 Sysmän Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksen rakennusoikeuden mitoitusperusteet

Sysmän kunnanhallitus on 3.3.2011 (§ 17) hyväksynyt Päijänteen rantaosayleiskaavanmuutoksessa noudatettavat mitoitusperusteet. Kaavamuutoksella ei muuteta Sysmän Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksen mitoitusta eikä mitoitusperusteita.

Mitoitusperusteissa todetaan mm. seuraavaa:

- Kaikki rakennusoikeus lasketaan mannerrannoilla kiinteistön mitoitusrantaviivan pituuden perusteella ja saarissa sekä rantaviivan että saaren pinta-alan perusteella jäljempänä esitetyn perustein. Jos kiinteistöllä ei ole rantaviivaa, ns. takamaalle ei osoiteta rakennusoikeutta.
- Uusi rakennusoikeus pääsääntöisesti osoitetaan loma-asuntojen rakennuspaikkoina. Kaavassa erillisellä kaavamerkinnällä osoitetuille rantarakennusalueelle voidaan sijoittaa joko loma-asumista tai ympärivuotista asumista. Käyttötarkoitus ratkaistaan lupamenettelyn yhteydessä. Rakennusoikeuden määrä ja rakentamiselle asetettavat muut vaatimukset määrätään kaavassa.
- Kaavalla voidaan osoittaa maatilamatkailualueita ja lomakyliä ranta-alueelle. Maatilamatkailualueelle on voitava osoittaa rantaviivaa käyttöön rannasta, joka on toiminnallisesti riittävän lähellä majoitustiloja. Lomakylä tms. ei saa aiheuttaa rannankäyttöpaineita toisen maanomistussyksikön omistamalla rannalla. Jos kiinteistön rakennusoikeus osoitetaan RM-alueena, jää vapaata rantaa huomattavasti enemmän verrattuna siihen, että rakennusoikeus osoitetaan RA-rakennuspaikkoina. Lisäksi maisemaa säilyy, teitä tarvitaan vähemmän sekä vesi- ja jätehuolto on helpompi järjestää. Näillä perusteilla RM-alueelle osoitetaan huomattavasti enemmän rakennusoikeutta kuin jos sama alue osoitettaisiin omarantaisina lomarakennuspaikkoina.
- Mitoitusperusteista voidaan poiketa, jos
 - ne johtavat ilmeiseen kohtuuttomuuteen
 - maankäytön tarkoituksenmukaisuus puoltaa poikkeamista
 - kaavoituksella osoitetaan alueita yleiseen käyttöön.

4.1.2 Muut tavoitteet

Kaavan muutoksen rantarakennusoikeuden mitoitus perustuu 15.4.2013 hyväksytyyn Sysmän Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen mitoitukseen. Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä osoitetaan em. voimassa olevan kaavan mukaisesti. Kaavamuutoksen osa-aluekohtaiset tavoitteet ovat seuraavat:

1. Rakennuspaikan siirto tilalta 781-413-1-321 tilalle 781-413-1-150.
2. Käyttötarkoituksen muutos ja rakennuspaikan siirto tilalta 781-403-4-43 tilalle 781-403-3-38.
4. Rakennuspaikan muotoilu tilan 781-413-1-257 sisällä.
5. Rakennuspaikan siirto tilalta 781-416-4-129 tilalle 781-416-4-198.

5. Suunnittelun vaiheet

5.1 Suunnittelun tarve

Kaavan muutos on lähtenyt liikkeelle kaava-alueen maanomistajien tarpeesta.

5.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

5.2.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Maanomistajat ja asukkaat
 - kaavoitettavan alueen maanomistajat
 - lähialueiden maanomistajat
 - ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- Kunnan hallintokunnat ja toimielimet
 - kaavoitustoimikunta
 - kunnanhallitus
 - kunnanvaltuusto
 - toimintaympäristövaliokunta
 - toimintaympäristövaliokunnan tie- ja lupajaosto.
- Viranomaiset
 - Hämeen ELY-keskus
 - Päijät-Hämeen liitto
 - Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
 - Päijät-Hämeen pelastuslaitos
 - Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ympäristöterveyskeskus

Osallisten luettelo täydennetään tarvittaessa.

5.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä on säädetty MRL:n luvussa 8. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

25.4.2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, MRL 63 §). OAS pidetään nähtävillä kaavan laadinnan ajan ja sitä tarkennetaan tarvittaessa kaavan edetessä.

25.4.2023 Kaavaluonnos.

OAS ja kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 62 § ja MRA 30 §). Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää siitä mielipiteensä.

5.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Rantaosayleiskaavan valmisteluaineisto (kaavanluonnos) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 15.6.-7.8.2023 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta annettiin kolme (3) lausuntoa sekä yksi (1) mielipide. Lausuntoihin ja mielipiteeseen on laadittu vastineet, jotka ovat selostuksen liitteenä.

Nähtävilläolon jälkeen kaavakartalla osa-alueen 4 rakennuspaikan sijaintia tarkennettiin maanomistajan toiveesta, jotta suunnitellut rakennukset mahtuisivat paremmin alueelle. Rakennuspaikan koko pidettiin samansuuruisena kuin voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa. Luontoselvityksen laatineen biologin

mukaan muutos ei aiheuta Natura-alueelle suhteessa voimassa olevaan kaavaan merkittävää heikentävää vaikutusta Päijänteen alueen Natura-alueen suojeluperusteille, eikä luontotyyppille luonnonmetsät.

Lausuntojen perusteella Luo-merkinnän määräystä tarkennettiin lajitiedolla. Lisäksi kaavaselostusta täydennettiin muun muassa kansallispuiston osalta.

5.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Täydentyy kaavan edetessä.

6. Rantayleiskaavan muutos ja sen perustelut

Kaavan muutos perustuu alueella voimassa olevan Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen mitoitukseen ja mitoitusperusteisiin. Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä osoitetaan em. kaavan mukaisesti. Kaavan muutoksella on osoitettu kiinteistöjen rakennuspaikat voimassa olevan kiinteistöjaon ja olemassa olevan rakentamisen sekä maanomistajien suunnitelmien mukaisesti. Kaavalla osoitettavien rakennuspaikkojen määrä pysyy samana verrattuna muutettavaan kaavaan.

6.1 Kokonaismoitus

Kaavan muutos perustuu Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksen (2013) mitoitukseen ja mitoitusperusteisiin. Em. mitoitusta ei muuteta kaavamuutoksella.

6.1.1 Osa-alue 1

Rakennuspaikan sijaintia on tarkistettu saman maanomistajan toiselle kiinteistölle. Rakennuspaikka on sijoitettu toisen, olemassa olevan rakennuspaikan pohjoispuolelle.

6.1.2 Osa-alue 2

Rakennuspaikan sijaintia on tarkistettu saman maanomistajan toiselle kiinteistölle. Siirrettävä rakennuspaikka on sijoitettu voimassa olevan rantaosayleiskaavan vakituisen asumisen AP/1 rakennuspaikan yhteyteen, jolloin rakennusalueiden määrä pienenee suhteessa voimassa olevaan kaavaan. Rakennuspaikka siirtyy kauemmaksi Päijänteen Natura-alueelta.

6.1.3 Osa-alue 4

Rakennuspaikan sijaintia on tarkistettu saman kiinteistön sisällä. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu niemen molemmille rannoille. Nyt laadittavassa kaavamuutoksessa rakennuspaikka on sijoitettu kiinteistön itäreunaan, jolloin niemen länsireuna jää rakentamiselta vapaaksi.

6.1.4 Osa-alue 5

Rakennuspaikan sijaintia on tarkistettu kiinteistön alueella rakennuspaikan käytön ja rannanmuodon kannalta parempaan paikkaan verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Kaavan muutoksen myötä rakennuspaikan käyttömahdollisuudet paranevat verrattuna voimassa olevaan kaavaan.

6.1.5 Kaavamääräykset

Asuminen

AP/2 Pientalovaltainen asuntoalue.

Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat ympärivuotisen asutuksen alueet. Rakennuspaikalle saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa saunarakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 500 k-m². Luku AP merkinnän jälkeen osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Merkinnällä on osoitettu kiinteistö 781–403–3–38 alueella 2b.

RA/1 Loma-asuntoalue.

Luku RA merkinnän jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 500 k-m². Olemassa olevilla alle 2000m²

rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 150 k-m². Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saa olemassa olevaa rakennusta peruskorjata tai tuhoutunut rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella, mikäli se soveltuu paikalle.

Merkinnällä on osoitettu osa kiinteistöistä 781-413-1-150 alueella 1a, 781-413-1-257 alueella 4 ja 781-416-4-129 sekä 781-416-4-198 alueella 5.

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueen metsänkäsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia. Alueen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty AP ja/tai RA alueille.

Kulttuuri- ja luonnonympäristö

Rantojensuojeluohjelman (LSL 144§) alueelle sijoittuva osa.

Merkintä koskee osa-aluetta 4.

pv Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Merkintä koskee osa-aluetta 2B.

nat Natura 2000-verkoston kuuluva alue. Alueen suojeluarvoja ei saa merkittävästi heikentää (LSL 34-39 §).

Merkintä koskee osa-aluetta 4.

luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kohde. Rauhoitetun lajin esiintymä. Rauhoitetun kasvin tai sen osan poimiminen, kerääminen, irtileikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on Luonnonsuojelulain 74 § mukaan kielletty.

Merkintä kohdentuu osa-alueen 5 maa- ja metsätalousalueelle.

Muut merkinnät

Poistuva kaavamerkintä.

Kaavan muutos koskee osaa Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaisesta RA-alueesta. Kaavan muutoksella ko. RA - alueen loma-asunnonrakennuspaikkojen määrä vähenee yhdellä rakennuspaikalla.

Merkintä kohdentuu kaavan osa-alueille 1B ja 2A. Merkinnän tarkoituksena on havainnollistaa kaavamutoksen vaikutusta viereiseen voimassa olevaan kaavaan.

Yleismääräykset

Rakentaminen

Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvut rantavyöhykkeellä oleville RA-, AP- ja AM-rakennusalueille. (MRL 72§). Samoin rakennuslupa voidaan myöntää asuinrakennukseen tai maatalaan liittyvän saunarakennuksen rakentamiseen MRL 72§:n mukaisesti.

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.

Ranta-alueelle sijoittuvien RA- ja AP-alueiden takarajoja voidaan erityisestä syystä laajentaa M-alueelle enintään 100 m etäisyydelle rantaviivasta kuitenkin siten, että AP-alueiden sivurajojen välistä leveyttä noudatetaan.

Rakentamisen yhteydessä tulee varautua radonhaitan torjuntaan Sysmän kunnan kulloinkin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Jätevesien käsittely ja jätehuolto

Alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä, jossa määritellään myös etäisyydet talousvesikaivoihin.

Jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä sekä pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukaisen esikäsittelyn ja maaperäkäsittelypaikan järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäällä rantaviivasta.

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kunnassa käytössä olevia jätehuoltomääräyksiä.

Metsänkäsittely

M-alueiden metsänkäsittely pohjautuu kulloinkin voimassa olevaan lainsäädäntöön ja Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion julkaisemiin "Hyvän metsänhoidon suosituksiin". Erityisesti pienissä (<noin 3ha) saarissa sekä luo- ja MY-alueilla tulee metsänhoidossa huomioida luonto- ja maisema-arvot.

Tiestö

Uusien rakennuspaikkojen pääsytieltä tulee johtaa ensisijaisesti olemassa olevien liittymien kautta yleiselle tielle. Vierekkäisten rakennuspaikkojen kulku tulee ensisijaisesti tapahtua samasta liittymästä.

Tieviranomaisen kanssa tulee neuvotella hyvissä ajoin uuden liittymän sijainnista tai liittymän käyttötarkoituksen muutoksesta.

Hulevedet

Rakennuspaikalla muodostuvat hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä rakennuspaikalla/ kiinteistöllä. Jos tämä ei ole mahdollista, on hulevedet hoidettava rakennuslupaviranomaisen tai ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla. Rakennuspaikan hulevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön.

7. Yleiskaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

7.1 Oikeusvaikutukset

Tämä rantaosayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Tätä rantaosayleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena kaavamääräyksissä osoitetuilla alueilla (MRL 72§ 1 momentti). Rakentamisen määrä ja sijoittuminen on kaavassa osoitettu maanomistajakohtaisesti.

7.2 Ympäristövaikutukset

7.2.1 Vaikutukset kaupunki-/kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rakennukset voidaan sijoittaa rakennuspaikalle niin, että maisemassa ei tapahdu oleellisia muutoksia. Kaavamutoksen osa-alue 2b sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Kaavamutoksen myötä rakennuspaikkojen määrä valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella lisääntyy siten yhden paikan verran. Muutos kohdistuu olemassa olevan rakennuspaikan pihapiiriin, eikä rakentamiselle varatun alueen määrä lisäännä. Kaavamuuotos ei vaaranna valtakunnallisen maisema-alueen keskeisiä arvoja, jotka liittyvät kylä- ja viljelymaisemiin. Maisemallisten vaikutusten katsotaan olevan varsin vähäisiä. Kaava noudattaa rakennusjärjestyksessä edellyttäjä etäisyyksiä suhteessa rantaviivaan, jolloin rantaan jää kasvillisuusvyöhyke. Kaavalla ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

7.2.2 Vaikutukset luontoon, maa- ja kallioperään, veteen ja ilmastoon

Rakennuspaikkojen kokonaismäärä alueella ei lisäännä verrattuna muutettavaan kaavaan. Rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan niin, että rakennuspaikkojen rakennettavuus sekä maisemalliset arvot ja vapaan rannan yhtenäisyys tulee huomioitua mahdollisimman hyvin.

Osa-alueiden 1 ja 2 osalta rakennuspaikat siirretään kauemmaksi Natura-alueen läheisyydestä, molemmat siirrettävät rakennuspaikat on mahdollista sijoittaa siten, että ne liittyvät rakennusryhmiin.

Osa-alueen 4 rakennuspaikka sijaitsee voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa Natura-alueella ulottuen niemen molemmin puolin. Rakennuspaikkaa siirretään kaavamutoksella siten, että rakennuspaikka ulottuu vain niemen länsipuolelle. Vuonna 2022 laaditun luontoselvityksen mukaan osa-alueen 4 rakennuspaikan muutos ei merkittävästi heikennä Natura-alueen suojeluperusteille suhteessa voimassa olevaan kaavaan, sillä voimassa olevan kaavan mukainen rakennuspaikka ja nyt kaavamutoksella osoitettu rakennuspaikka ovat samankokoiset ja sijoittuvat samalle kasvillisuuskuviolle, minkä lisäksi muutos ei vaikuta rakennettavan ajoyhteyden pituuteen.

Osa-alueen 5 rakennuspaikan siirto ei vaikuta viereisen Kaartinsalon kallioiden arvoihin, jotka perustuvat luonnontilaisuuteen ja maisemaan.

Asiantuntija-arvion mukaan osa-alue 1a saattaa sijaita liito-oravan kulkuyhteydellä. Mahdollinen kulkuyhteys kohdistuu rantametsikköön, jota rakentaminen ei rakennusjärjestyksessä osoitettujen vähimmäisetäisyyksien vuoksi uhkaa.

Muutoin kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kasvi- tai eläinlajeihin, eikä luonnonmonimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

Kaavamuutosalueiden 1B ja 2A rakennuspaikat muuttuvat kauemmaksi Päijänteen kansallispuistosta. Osa-alueen 4 rakennuspaikka sijoittuu kansallispuiston itäpuolelle. Osa-alueen 4 osalta rakennuspaikka muuttuu länsirannalle, kun voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu molemmille rannoille. Länsirannan osalta rakennuspaikan kasvaa hiukan pohjois-etelä suunnassa, mutta vastaavasti kapenee itä-länsisuunnassa, jolloin rakennuspaikan taustalle jää joka suunnassa maa- ja metsätalousaluetta. Rakennuspaikka ei yllä niemenkärkeen, joten rakennuspaikan siirrolla ei olennaisia muutoksia suhteessa kansallispuistoon.

7.2.3 Vaikutukset liikenteeseen ja infrastruktuuriin

Laadittavalla kaavalla ei katsota olevan liikenteellisiä vaikutuksia, sillä alueet tukeutuvat olemassa oleviin liikenneyhteyksiin, eikä kaavalla osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

7.3 Taloudelliset vaikutukset

Rakennuspaikkojen vähäinen siirto lisää rakennuspaikan houkuttelevuutta ja täten lisää todennäköisyyttä rakentamisen toteutumiseen. Kaavalla mahdollistetaan yhden uuden vakituisen asumisen rakennuspaikka, millä voi olla kuntataloudellisia vaikutuksia esimerkiksi koulukyydityksiin liittyen, sillä lähimpään kouluun on yli 5 kilometrin matka. Perusopetuslain 32§:ssä on säädetty kunnan velvollisuudesta järjestää oppivelvollisuusikäisille esiopetusoppilaille ja perusopetusta tai lisäopetusta saaville oppilaille, joiden koulumatka on yli 5 kilometriä. Vakituisen asumisen rakennuspaikka on kuitenkin osoitettu toisen vakituisen asuinpaikan viereen, joten vakituista asumista ei ole osoitettu täysin uusille alueille.

Muutoin nyt laadittavalla kaavalla ei katsota olevan erityisiä taloudellisia vaikutuksia verrattuna muutettavaan rantaosayleiskaavaan.

7.3.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen

Ei merkittäviä vaikutuksia, kaavalla ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutosalueiden 1 ja 2 rakennuspaikkojen siirrot on mahdollista sijoittaa siten, että ne sijoittuvat olemassa olevan rakentamisen viereen. Kaavamuutosalueen ja 4 rakennuspaikka siirtyy vähäisesti saman kiinteistön sisällä. Kaavamuutosalueen 5 rakennuspaikka siirtyy saman maanomistajan toiselle kiinteistölle sijaintiin, jossa on jo olemassa oleva talusrakennus.

7.4 Sosiaaliset vaikutukset

Esitetty maankäyttö antaa mahdollisuudet turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön.

7.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan muutoksella ei ole oleellisia vaikutuksia lähialueisiin. Rakennuspaikkojen siirtämiset eivät aiheuta muutoksia naapurikiinteistöjen rakennuspaikoille

7.4.2 Vaikutukset elinkeinoihin, yritystoimintaan ja palveluihin

Ei merkittäviä vaikutuksia. Kaavalla ei osoiteta aluevarauksia palveluita, työpaikkoja tai liikerakentamista varten.

8. Yleiskaavan toteuttaminen

Kaava-alueen rakennuspaikkojen rakentaminen toteutuu rantaosayleiskaavan muutoksen saatua lainvoiman maanomistajien omalla aikataululla.

Maria Kirveslahti, Kaavasunnittelija
Sweco
Tampere

Petri Hautala, Suunnittelupäällikkö
Sweco
Turku