

Vastaanottaja
Sysmän kunta

Asiakirjatyyppi
Asemakaavan selostus, luonnos

Päivämäärä
13.5.2024



SYSMÄN KOULUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVASELOSTUS



SYSMÄN KOULUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVASELOSTUS

Projekti **Koulun alueen asemakaavan muutos**
Projekti nro **1510080088**
Vastaanottaja **Sysmän kunta**
Asiakirjatyyppi **Kaavaselostus, luonnos**
Päivämäärä **13.5.2024**
Laatija **Niko Mäkinen, Heta Tuunanen, Helena Muukkonen**
Hyväksyjä **Matti Nikupeteri**

Ramboll
Niemenkatu 73
15140 LAHTI

P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

SISÄLTÖ

1.	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2.	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.1.1	Vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma	6
2.1.2	Valmisteluvaihe	7
2.1.3	Ehdotusvaihe	7
2.1.4	Hyväksymisvaihe	7
2.2	Asemakaavan toteuttaminen	7
3.	Lähtökohdat	7
3.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.2	Luonnonympäristö	7
3.2.1	Maa- ja kallioperä	7
3.2.2	Vesistöt, pohja- ja pintavedet	9
3.2.3	Kasvillisuus ja luontotyypit	10
3.2.4	Luonnonsuojelu	10
3.3	Maisema ja kulttuuriympäristö	10
3.3.1	Maisemarakenne ja maisemakuva	10
3.3.2	Arvokkaat maisema-alueet	12
3.3.3	Rakennettu kulttuuriympäristö	13
3.3.4	Muinaisjäännökset	19
3.4	Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö	19
3.4.1	Yhdyskuntarakenne ja asutus	19
3.4.2	Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut	20
3.4.3	Virkistys	20
3.4.4	Liikenne	21
3.4.5	Tekninen huolto	22
3.4.6	Erityistoiminnot	22
3.5	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	22
3.6	Maanomistus	23
4.	Suunnittelutilanne	24
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	24
4.2	Maakuntakaava	25
4.3	Yleiskaava	27
4.4	Asemakaava	30

4.5	Rakennusjärjestys	34
4.6	Pohjakartta	34
4.7	Alueelle laadittavat selvitykset	35
5.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	35
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	35
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	35
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö	35
5.3.1	Osalliset	35
5.3.2	Vireille tulo	35
5.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	35
5.3.4	Viranomaisyhteistyö	36
5.4	Asemakaavan tavoitteet	36
5.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	36
5.4.2	Kunnan asettamat tavoitteet	36
5.4.3	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	37
5.4.4	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	37
5.4.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	37
5.4.6	Osallisten tavoitteet	37
6.	Asemakaavan kuvaus	37
6.1	Kaavan rakenne	37
6.1.1	Mitoitus	37
6.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset	38
6.2.1	Yleismääräykset	39
7.	Kaavan vaikutukset	39
7.1	Vaikutusten arviointi	39
7.2	Vaikutukset suhteessa ylemmän asteen kaavoihin	40
7.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	40
7.4	Vaikutukset ihmisten terveyteen, elinympäristöön ja viihtyvyyteen	40
7.5	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen	40
7.6	Vaikutukset pohjaveteen ja hulevesiin	40
7.7	Vaikutukset luonnonympäristöön	40
7.8	Vaikutukset maa- ja kallioperään, ilmaan ja ilmastoon	40
7.9	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja kulttuuriperintöön	40
7.10	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämään	40
7.11	Vaikutukset tekniseen huoltoon	40
7.12	Ympäristön häiriötekijät	41
8.	Asemakaavan toteutus	41
8.1	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat	41
8.2	Toteuttaminen ja ajoitus	41
8.3	Toteutuksen seuranta	41

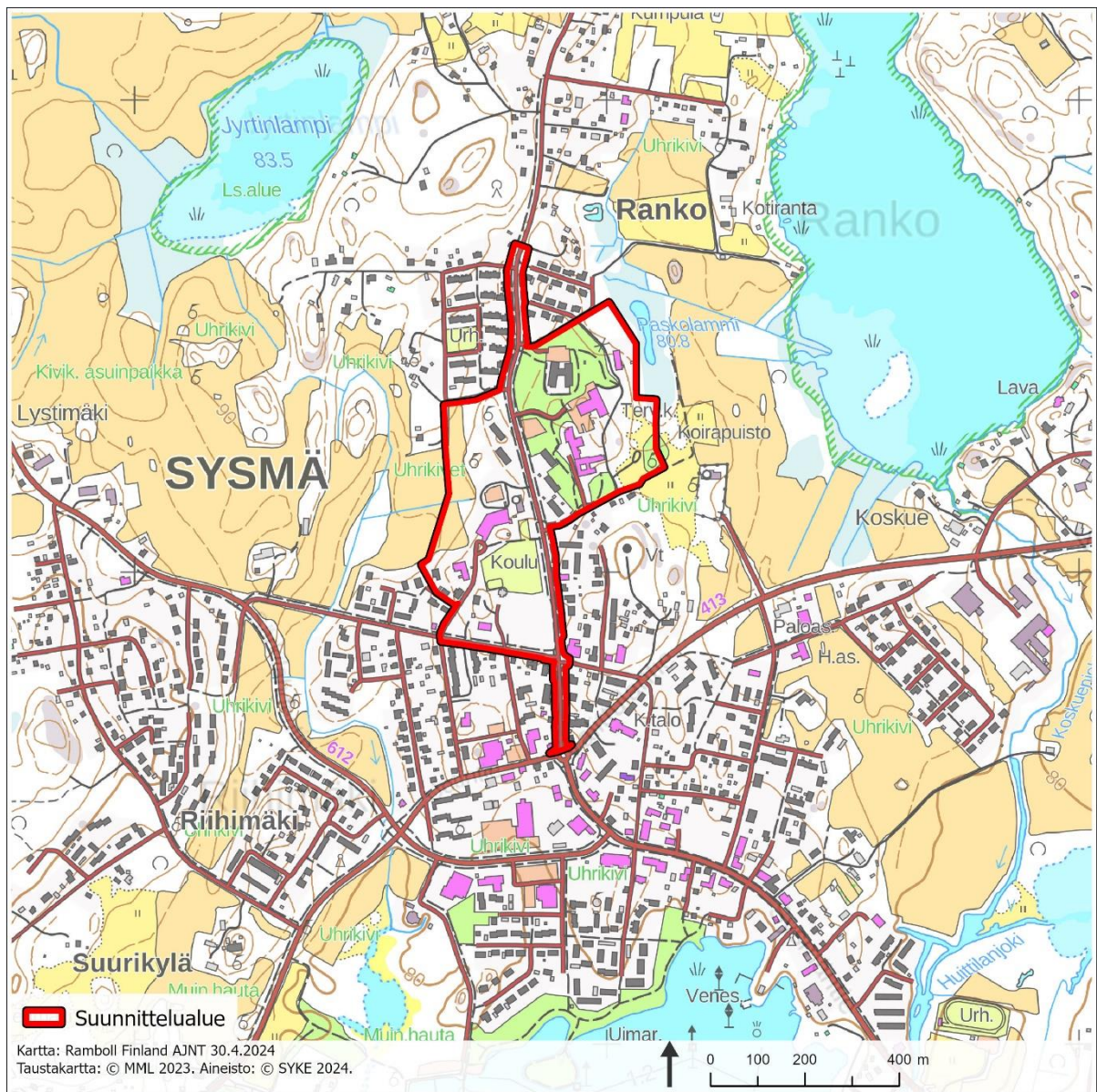
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 18, 27 ja 168 sekä katu- ja virkistysalueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Päijät-Hämeessä, Sysmän kunnan keskustaajamassa (Kuva 1-1). Suunnittelualueen laajuus on noin 22 hehtaaria. Suunnittelualueita halkoo Leppäkorventie (tie 15040). Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja etelässä pientalovaltaisiin asuinalueisiin. Etelässä ja lounaassa suunnittelualueita rajaavat Vähikyläntie ja Pajulantie, idän suunnalla Toivolantie ja pohjoisen suunnalla Kortetie ja Kaislatie. Suunnittelualue on kuntakeskuksen rakennettua ympäristöä (Kuva 1-2).



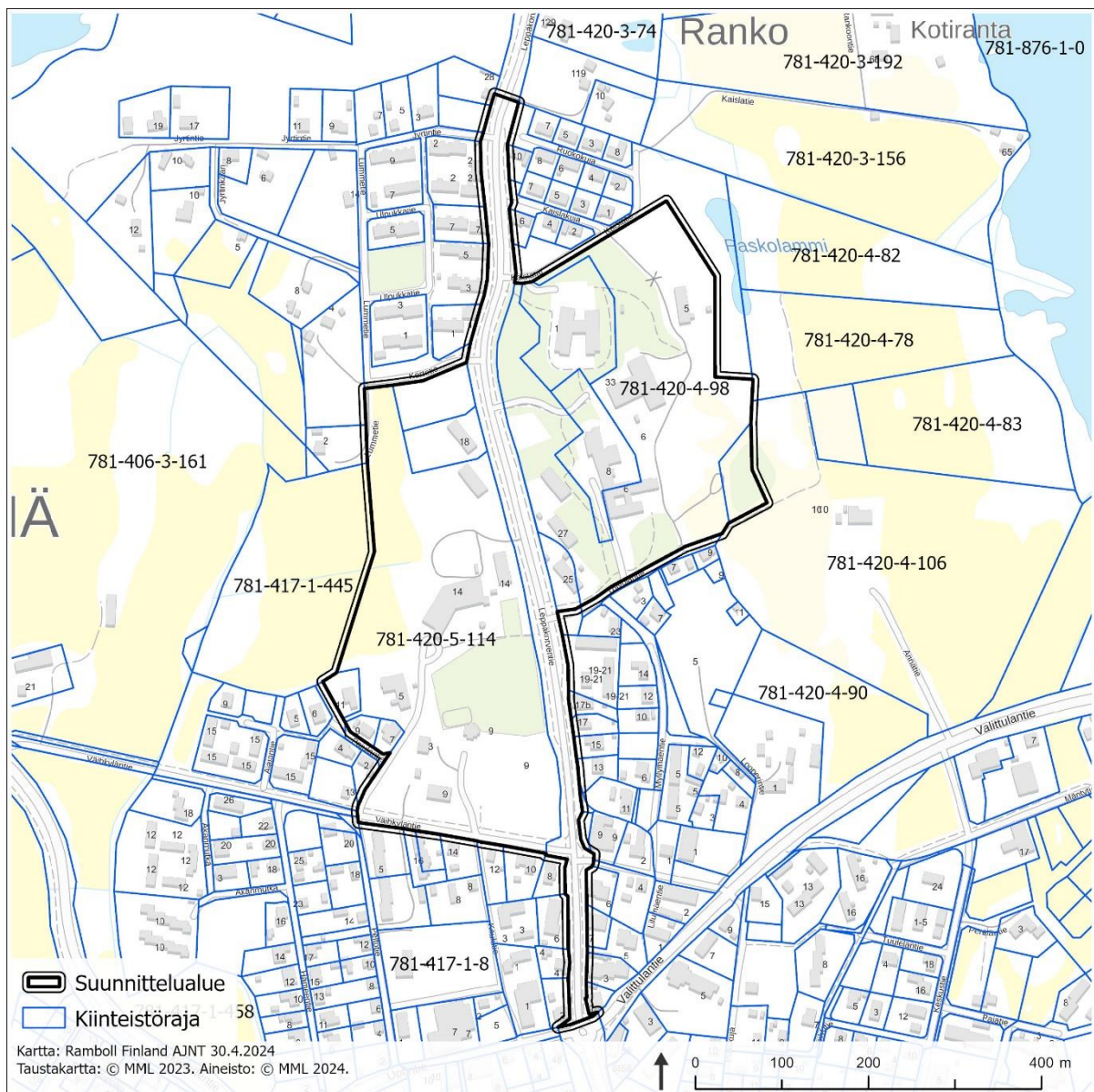
Kuva 1-1. Suunnittelualue likimäärin rajattuna peruskartalle (Maanmittauslaitos).



Kuva 1-2. Suunnittelualue rajattuna ortokuvaan.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskevat kiinteistöjä:

- 781-420-4-108
- 781-420-4-97
- 781-420-5-64
- 781-420-5-63
- 781-420-7-0
- 781-420-5-91
- 781-420-5-90
- sekä osia kiinteistöistä 781-420-5-90, 781-420-4-98, 781-420-5-114, 781-420-4-106 sekä 781-895-2-19 (yleisen tien alue).



Kuva 1-3. Kiinteistöt suunnittelualueella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Koulun alueen asemakaavamuutoksen tavoitteena on huomioida uusi koulu sekä mahdollistaa liikuntapuiston rakentaminen jo puretun tilapäisen koulun paikalle. Kaavamuutoksessa Pajulantien katualuetta laajennetaan uudelle päiväkodille asti sekä tarkastellaan yleisen tien alueen (Leppäkorventien) muuttamista katualueeksi. Asemakaavamuutoksella suunnitellaan toteutumattoman kadun (Lummetie) ja puiston alueen käyttötarkoitukset, poistetaan nykyinen ET-alue sekä tarkastetaan alueen suojaviheralueiden tarve. Kaavamuutoksessa mahdollistetaan entisen päiväkodin käyttötarkoituksen muutos ja tarkastetaan purettujen, yleiskaavassa suojeltavaksi merkittyjen asuin-kerrostalojen kaavamerkinnot.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 13.10.2024, päivitetty 13.5.2024

LIITE 2. Aloitustaiheen viranomaisneuvottelun muistio, 24.1.2024

LIITE 3. Seurantalomake (täytetään ehdotusvaiheessa)

Kaavaselostukseen kuuluu kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen.

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Sysmän taajama-alueen modernin rakennuskannan inventointi, Ramboll Finland Oy, 2018
- Sysmän taajaman liikenneselvitys, Pöyry Finland Oy, 2014
- Päijät-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelma, Päijät-Hämeen liitto, 2014
- Taajaman hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 2014
- Sysmän vesihuollon kehittämissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2014
- Vesihuollon verkostokartat, Sysmän kunta
- Sysmän taajama-alueen kulttuuriympäristöselvitys, arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu, 2012
- Sysmän rakennusjärjestys, Sysmän kunta, 2012
- RKY – Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto, 2009
- Keskustaajaman osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy, 2009
- Muinaisjäännösrekisteri, Museovirasto
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö. Wager, H., 2006
- Päijät-Hämeen maisemaselvitys. Aarrevaara, E., Uronen C., Vuorinen T., 2006
- Sysmän rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (KUKUSE), Nina Könönen, 2005
- Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto -palvelu, Museo- ja Väyläviraston paikkatietoaineistot
- Maakuntakaavan ja yleiskaavojen taustaselvitykset

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Sysmän kunta on tehnyt aloitteen koulun alueen asemakaavan muutoksen laatimisesta.

Vireille tulo, KH päätös Kuulutus	13.11.2023 § 309 30.11.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	30.11.2023–
Aloituskokouksen viranomaisneuvottelu	24.1.2024
Kaavaluonnoksen hyväksyminen ja nähtävillä olo	
Kaavaehdotuksen hyväksyminen ja nähtävillä olo	
Hyväksymisvaihe	
Lainvoima	

2.1.1 Vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kunnanhallitus on 13.11.2023, § 309 hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivätty 13.10.2023, päivitetty myöhemmin 30.4.2024), ja asettanut sen nähtäville koko hankkeen ajaksi 30.11.2023 alkaen sekä päättänyt asettaa hankkeen vireille. Kuulutus kaavan aloittamisesta julkaistiin kunnan sähköisissä kuulutuksissa 30.11.2023.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 24.1.2024.

2.1.2 Valmisteluvaihe

Täydentyy.

2.1.3 Ehdotusvaihe

Täydentyy.

2.1.4 Hyväksymisvaihe

Täydentyy.

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Sysmän kunta kunnallistekniikan, katuverkoston ja yleisten alueiden osalta sekä yksityiset maanomistajat yksityisten tonttien osalta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

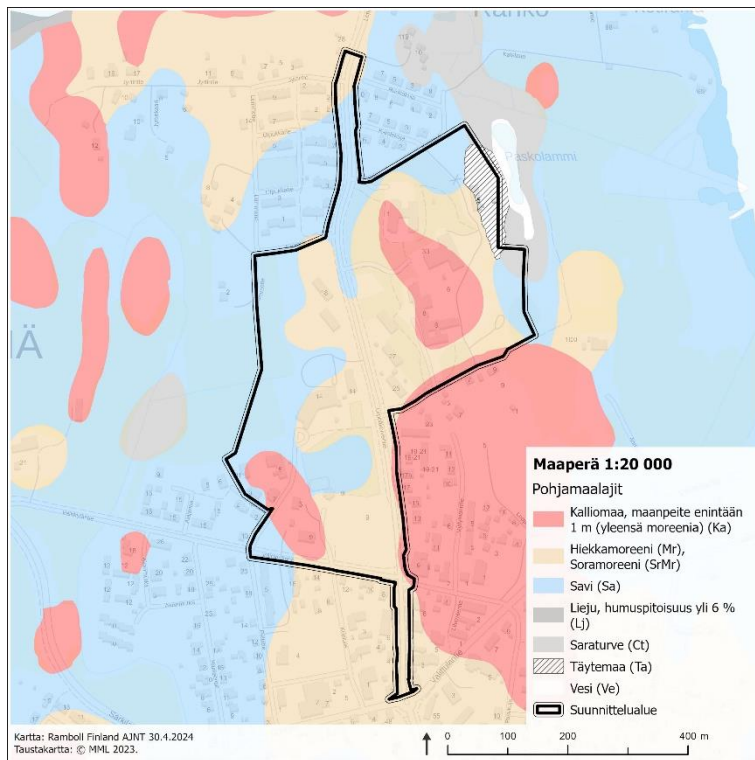
Suunnittelualue sijaitsee Sysmän kunnan taajamakeskuksessa. Suunnittelualue on Sysmän kuntasuunnittelun taajamarakenteessa sijaitsevaa rakennettua ympäristöä. Alueella sijaitsevat uudet Sysmän yhtenäiskoulun ja lukion rakennukset, pienkerrostaloja sekä muutama erillispientalo. Suunnittelualuetta halkoo Leppäkorventie. Suunnittelualueella sijaitsee lisäksi Sysmän terveyskeskus, Fimlabin laboratorio sekä Attendo Kaislan hoivakoti, joka tarjoaa tehostettua palveluasumista ikäihmisille. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee Sysmän entinen palvelutalo uimahalleineen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja etelässä pientalovaltaisiin asuinalueisiin. Etelässä ja lounaassa suunnittelualuetta rajaavat Väihkyläntie ja Pajulantie, idän suunnalla Toivolantie ja pohjoisen suunnalla Kortetie ja Kaislatie.

3.2 Luonnonympäristö

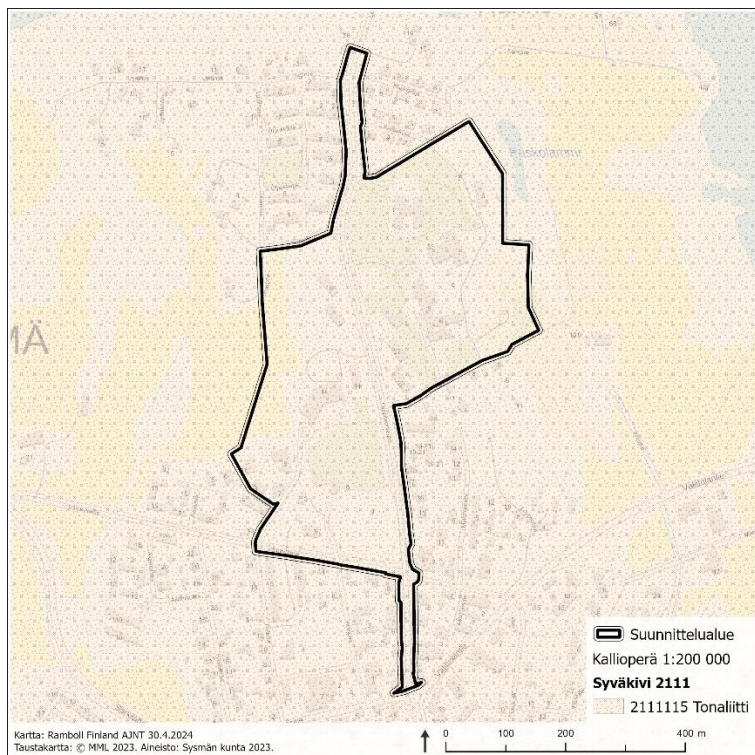
3.2.1 Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueen maaperä koostuu GTK:n aineiston mukaan pääosin kalliomaasta, hiekkamoreenista ja savesta. Alueen koillisessa osassa maaperä on pieneltä osin täytemaata (Kuva 3-1). Alueen kallioperä on tonaliittia (Kuva 3-2).

Alueen maanpinnan korkeus vaihtelee noin välillä +81 ... +95 metriä merenpinnan yläpuolella (m mpy), joten alue on topografialtaan melko vaihteleva. Maasto nousee loivasti lounaasta kohti koillista. Suunnittelualueen korkein kohta sijoittuu Leppäkorventien itäpuolelle Sysmän terveyskeskuksen ja uimahallin alueelle (Kuva 3-3).



Kuva 3-1. Suunnittelualueen maaperä.



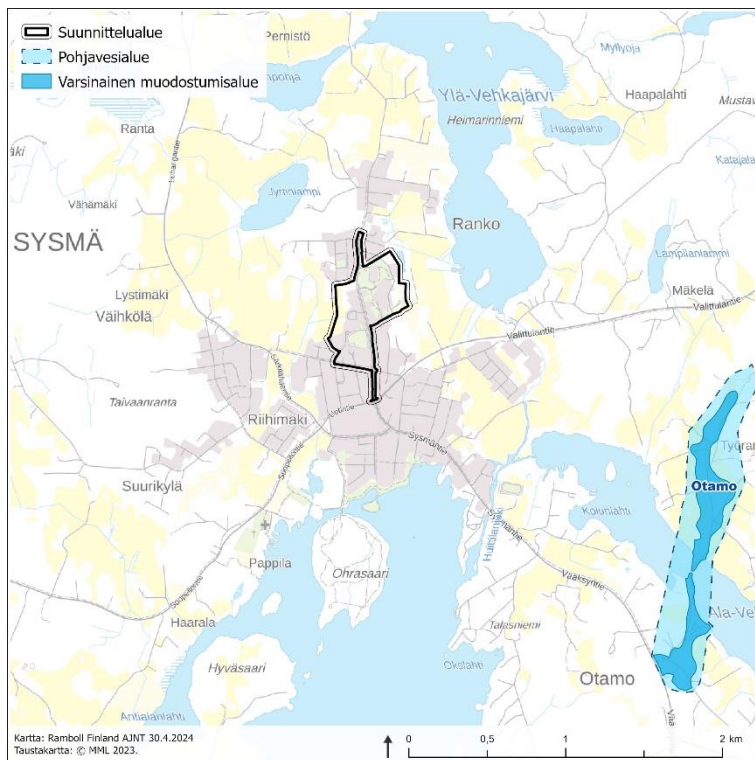
Kuva 3-2. Suunnittelualueen kallioperä.



Kuva 3-3. Suunnittelualueen korkeusmalli.

3.2.2 Vesistöt, pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle. Suunnittelualueita lähin pohjavesialue, Otamo (06781001, 1. luokka), sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä kaakossa (Kuva 3-4).



Kuva 3-4. Pohjavesialueet suunnittelualueen ympäristössä.

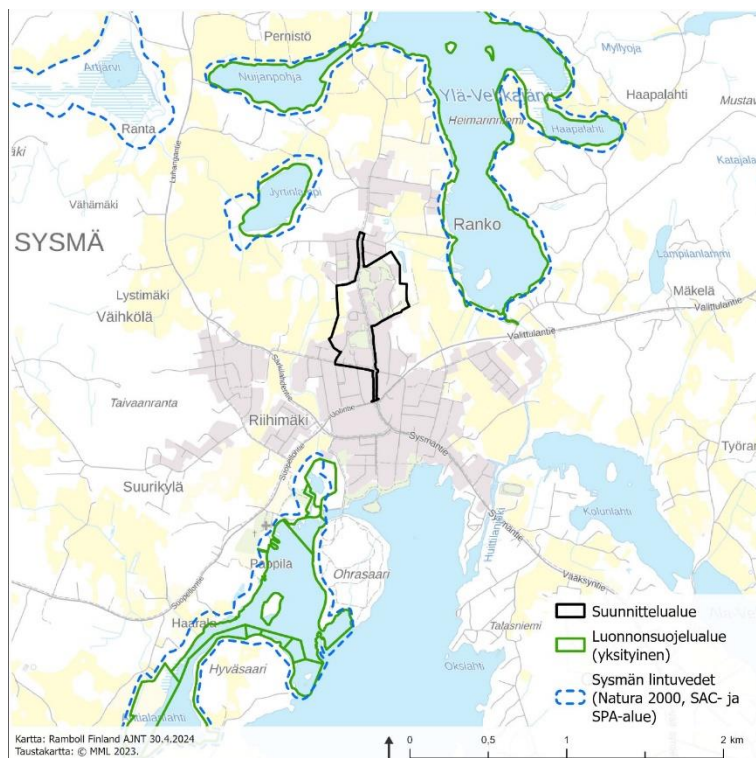
Suunnittelualue sijaitsee Kymijoen päävesistöalueella, valuma-aluejaossa Päijänteen lähialueella (14.221). Vedet laskevat suunnittelualueella pääosin etelään Päijänteen Majutveteen ja itäisimmässä osassa Ylä-Vehkajärveen, ja sieltä edelleen Koskujenjoen kautta Majutveteen.

3.2.3 Kasvillisuus ja luontotyypit

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Hämeen lehtokeskukseen ja ns. ”vuokkovyöhykkeeseen”, jossa jalojen lehtipuiden ja lehtokasvillisuuden menestymismahdollisuudet ovat hyvät. Suunnittelualue on pääosin taajamarakenteessa sijaitsevaa rakennettua ympäristöä, jossa sijaitsee taajamakasvillisuutta ja pienialaisia niittyjä. Ympäristössä sijaitsevat metsät ovat eteläboreaalaisia, lehtomaisen ja tuoreen kankaan lehti- ja havumetsiä. Suunnittelualue on ihmisen voimakkaasti muokkaamaa ja luonnontilansa menettänyttä, ja on pääosin jo rakentunutta.

3.2.4 Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita eikä muita arvokkaita luontokohteita. Suunnittelualueesta noin kilometrin etäisyydellä sijaitsee useita yksityisiä luonnonsuojelualueita sekä Natura 2000-alueiden verkostoon kuuluva Sysmän lintuvedet, joka kattaa valtaosan suunnittelualueen lähimmistä vesistöistä (Ylä-Vehkajärvi, Jyrtilampi, Artjärvi sekä etelässä Majutveden länsiosat) (Kuva 3-5). Lähin yksityinen luonnonsuojelualue on Ylä-Vehkajärven ja Jyrtilammen luonnonsuojelualue (YSA202891).



Kuva 3-5. Suunnittelualue ja ympäristön luonnonsuojelualueet.

3.3 Maisema ja kulttuuriympäristö

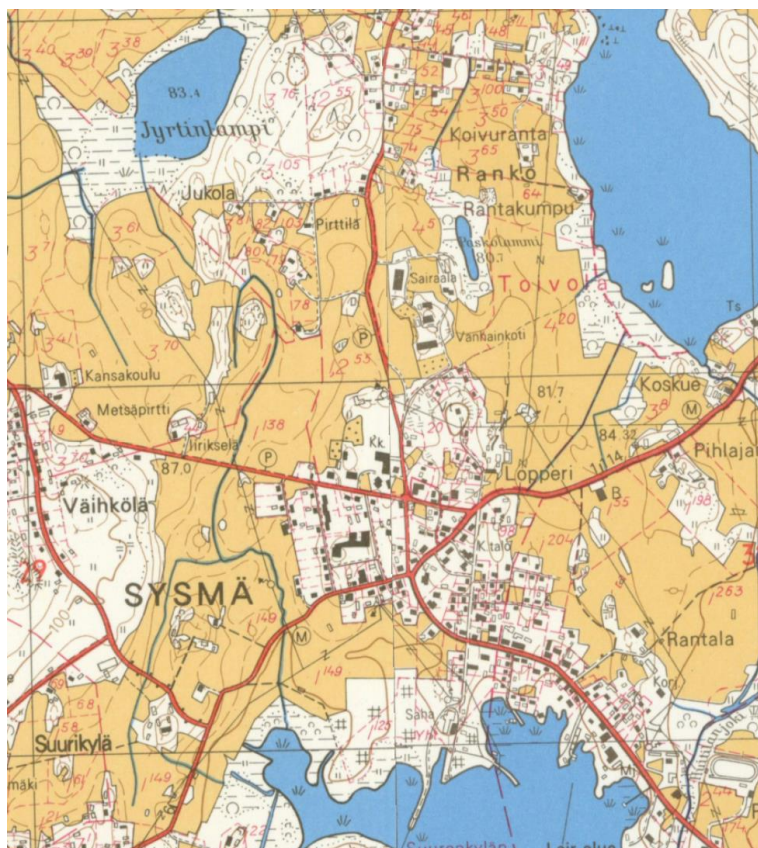
3.3.1 Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue sijoittuu Järvi-Suomeen, valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimaahan, ja tarkemmin Päijänteen seutuun. Maisematyyppiäotellussa suunnittelualue sijoittuu Sysmän–Hartolan viljelyseutuun.

Hämeen viljely- ja järvimaa on osa Järvi-Suomea, mutta poikkeaa sekä luontonsa että kulttuurinsa puolesta itäisemmästä Järvi-Suomesta – Hämeessä on viljelty pidempään. Varsinkin maisemamaakunnan etelä- ja keskiosissa on runsaasti maisemassa erottuvia harju- ja reunamuodostumia.

Päijänteen seutu on Hämeen viljely- ja järvimaan ja Itäisen Järvi-Suomen vaihtumisvyöhykettä. Laaja Päijänne on maisemaseudun keskusakseli ulottuen Päijät-Hämeen savikkoisilta viljelyalueilta Keski-Suomen metsäisiin ja karuihin kalliomaihin. Sysmän maa-alueita halkovat vesistöt ovat vaikuttaneet asutuksen sijoittumiseen – tiheintä asutus on Majutvettä ympäröivillä savikkoalueilla.

Sysmän–Hartolan viljelyseudun maisemakuvassa yhdistyvät metsäiset kallio- ja moreeniharjanteet sekä viljelymaisemat. Alueelta tunnetaan runsaasti muinaisjäännöksiä. Sysmän kirkonkylän seutu on ollut jo rautakaudella keskeinen asutusalue. Alkujaan Sysmä oli suurpitäjä, johon kuuluivat lähes kaikki Itä-Hämeen nykyiset kunnat. Sysmän teollisuus on ollut lähinnä pienimuotoista sahaustoimintaa sekä kartanoiden yhteyteen perustettuja meijereitä ja muuta pienteollisuutta. Sotien jälkeen Sysmään sijoitettiin noin 1 200 siirtokarjalaista. Sysmä on yhä maatalousvaltainen kunta, jonka kulttuurimaisemat kartanoineen ja viljelymaineen ovat hyvin säilyneitä. Sysmässä on merkittäviä vanhoja ryhmäkylä, joissa on säilynyt runsaasti perinteistä ja edustavaa talonpoikaisrakentamista. (Aarrevaara ym. 2006.)



Kuva 3-6. Sysmän alue vuoden 1969 peruskartalla.

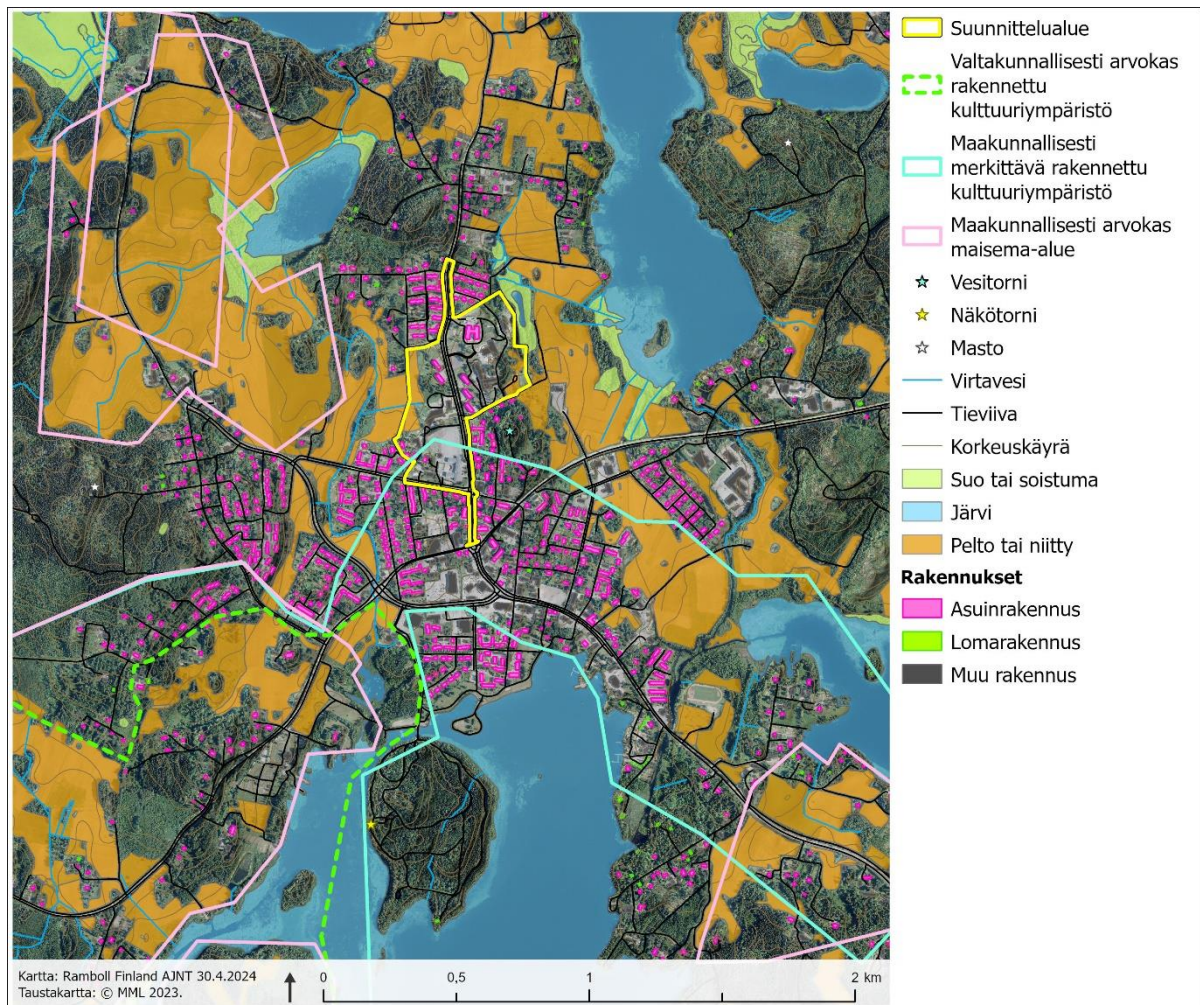


Kuva 3-7. Sysmä vuoden 2024 peruskartalla.

Suunnittelualue sijoittuu Sysmän taajaman pohjoisosaan. Kuntakeskus on palveluineen ja taajama-asutuksineen rakentunut tiiviisti päätieyhteyksien varteen. Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueen maisemakuva muodostuu Leppäkorventien ympäristön rakennuskannasta. Alueen läntisimmissä ja itäisimmissä osissa on myös avoimia peltomaisemia. Pohjoisessa suunnittelualue liittyy pientalovaltaiseen asutukseen. Leppäkorventietä reunustavat puurivit (koi-vua ja lehmusta) identifioivat katunäkymää.

3.3.2 Arvokkaat maisema-alueet

Suunnittelualueen länsipuolella, noin 500 metrin etäisyydellä sijaitsee maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet: Sysmän–Hartolan viljelyseudun maisematyyppiä edustava **Rannan kulttuuri-maisema** sekä **Rannan kartano ja kulttuurimaisema**, joka on osa Päijät-Hämeen maakunnallista rakennetun kulttuuriympäristön inventointia (MARY). Rannan kaksikerroksinen, klassistisvai-kutteinen rapattu päärakennus sijaitsee muutaman kilometrin päässä kirkonkylästä pohjoiseen, Sysmä–Luhanka-tien länsipuolella, ja on valmistunut vuonna 1937. Vuodelta 1902 oleva aumakattainen kivinavetta sijaitsee pihapiirin ulkopuolella. Kartanoa ympäröivät peltovainiot. (Wager 2006)



Kuva 3-8. Suunnittelualueen maisemarakenne ja lähiympäristön maiseman ja kulttuuriympäristön arvokohteet.

3.3.3 Rakennettu kulttuuriympäristö

Lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY 2009), **Sysmän kirkonseudun kulttuurimaisema**, sijaitsee noin 700 metriä suunnittelualueesta lounaaseen. Sysmän kirkon ympäristössä Suurikylän, Käenmäen ja Voipalan maarekisterikylien lukuisat rautakautiset kalmistot ja uhrikivet kertovat Päijänteen Majutveden rannalla paikan pitkästä asutushistoriasta ja keskeisestä asemasta. Keskiaikaisen kirkon lisäksi kylien maisemakokonaisuuteen kuuluvat papinilan, Suurikylän kartanon, Hirvelän ja Hovilan rakennusryhmät. (Museovirasto 2009)

Sysmän keskustan alue sijoittuu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, **Majutveden pohjoisosan kulttuuriympäristö – Suurikylä, Kirkonkylä, Otamo** (MARY 2006), joka on osoitettu Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (Kuva 3-8). Kulttuuriympäristö ulottuu suunnittelualueen eteläosaan. Majutveden pohjoisosa on ollut Suurikylän ja Rantalan kartanoiden sekä Otamon talojen peltoaluetta. Kylät muodostavat toisiinsa nivoutuvan sekä ajallisesti että toiminnallisesti monikerroksisen, omat ominaispiirteensä säilyttäneen kokonaisuuden. Majutveden ympäristö on ollut Sysmän asutuksen emäseutuja 1400- ja 1500-luvuilla Nuoramaisjärven ja Joutsjärven ohella. Kirkonkylä sijoittuu Majutveden pohjoisrannalle, ja nivoutuu sitä ympäröivien kartanoiden muokkaamaan kulttuurimaisemaan. Sysmän kirkko on 1500-luvun alussa rakennettu kivikirkko, joka on saanut nykyisen asunsa vuosina 1833–1834 arkkitehti C. L. Engelin laatimien piirustusten mukaan – kirkko restauroitiin 1950-luvulla. Sysmän kirkko on kirkkolailta suojeltu. Suurikylän kartanon vuonna 1801 valmistunut päärakennus on saanut nykyisen empiretyylinen

asunsa vuonna 1867. Kirkonkylän ja Majutveden väliin jää avoin kaistale, joka lisää kirkonkylän avaraa ja pienimittakaavaista luonnetta. Lähelle rantaa sijoittuvat vuonna 1906 rakennettu meijeri ja vuonna 1936 rakennettu paloasema. Sysmän yhteiskoulu valmistui vuonna 1924. (Wager 2006)

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee vuonna 2021 lainvoimaiseksi tullessa Sysmän taajaman osayleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi kohteeksi osoitettu **Toivolan koulu** (Kuva 3-9). Toivolan koulu on osa Majutveden pohjoisosan kulttuuriympäristöä. Väihkyläntien varteen sijoittuva 1800–1900-lukujen taitteessa valmistunut rakennus on alun perin ollut vanhan kantatilan päärakennus ja myöhemmin lastenkoti ja koulu. Puuverhoiltuun, hirsirunkoiseen ja aumakattoiseen rakennukseen on peruskorjauksen yhteydessä lisätty lisälämmöneriste ulkoseinän ulkopintaan, joka on vienyt ikkunat normaalia syvemmälle julkisivussa. Rakennus on aiemmin ollut osa koulurakennusten ryhmää ja sen arvoiksi on määritelty paikallinen maisemallinen sekä paikallinen rakennushistoriallinen. Toivolan koulun lisäksi koulurakennuksen ryhmästä on jäljellä vielä Toivolan koulun pohjoispuolella sijaitseva, 1950-luvulla valmistunut, alun perin opettajien asuintalona toiminut rakennus. (Nisu 2012)



Kuva 3-9. Väihkyläntien varressa sijaitsee 1800–1900-lukujen taitteessa valmistunut Toivolan koulu (Ramboll 2024).



Kuva 3-10. Pajulantien varressa sijaitsee 1950-luvulla valmistunut opettajien asunto (Ramboll 2024).

Suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitsee Sysmän taajaman osayleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi kohteeksi osoitettu **Vanhainkoti** (Kuva 3-13). Arkkitehti Elsi Laisaaren suunnittelema, vuonna 1951 rakennettu vanhainkoti edustaa 1950-luvun alun harmonista paikkaan soveltuvaa arkkitehtuuria. Rapattu, satulakattoinen rakennus on säilynyt suurelta osin rakentamisaikakohtansa asussa. Rakennusta on laajennettu noin vuonna 1988 ja vuonna 1996 palvelutalolla ja uimahallilla. Laajennukset on sovitettu maaston muotoihin ja vanhimpaan rakennusosaan siten, ettei alkuperäisen rakennuksen identiteetti ole kärsinyt. (Nisu 2012)



Kuva 3-11. Vanhainkodin julkisivu Leppäkorventielle. Edessä näkyy 1988 ja 1996 rakennetut laajennukset. 1950-luvulla rakennettu osa näkyy korkeampana rakennuksena taustalla. (Ramboll 2024)



Kuva 3-12. Vanhainkodin julkisivu Toivolantielle. Edessä laajennusosa ja taustalla 1950-luvulla rakennettu rakennusosa. (Ramboll 2024)



Kuva 3-13. Vuonna 1951 rakennetun vanhainkodin julkisivu pohjoiseen (Ramboll 2024).

Suunnittelualueella, Leppäkorventien molemmin puolin sijaitsee Sysmän taajaman osayleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi kohteeksi osoitetut **Leppäkorventien kerrostalot**. Leppäkorventien länsipuolelle rakennettiin 1969–1971 kolme kolmikerroksista kerrostaloa. Leppäkorventien itäpuolelle valmistui 1961–1974 kuusi kolmikerroksista kerrostaloa. Punatiiliset ja erittäin loivaharjakattoiset kerrostalot sijoitettiin Leppäkorventiehen nähden 45 asteen kulmaan lukuun ottamatta itäpuolen pohjoisinta kerrostaloa, joka sijoitettiin kaavasta poiketen kohtisuoraan muihin kerrostaloihin nähden. Kerrostaloista yhteensä viisi on purettu ja jäljellä on yhteensä neljä, kaksi Leppäkorventien molemmin puolin. Paikallisella tasolla merkittävä alue on toteutunut lyhyellä aikavälillä yhtenäisenä ja poikkeuksellisen laajana asumisen alueena Sysmässä. Rakennusten sommitelu tekee kadun varresta edustavan. Rakennukset ovat säilyttäneet olennaiset ominaispiirteensä. Niistä ilmenee ja jatkuu alkuperäinen käyttö, rakentamistapa, materiaalit ja tyyli. Rakennuksilla on merkittävä asema pohjoisesta keskustaan saavuttaessa ja niiden asema taajamakuvaan tärkeä. (Ramboll 2018)



Kuva 3-14. 1960–70-lukujen taitteessa rakennetuista Leppäkorventien kerrostaloista on itäpuolelle jäljellä kaksi (Ramboll 2024).



Kuva 3-15. Leppäkorventien kerrostaloista on länsipuolella kaksi jäljellä (Ramboll 2024).

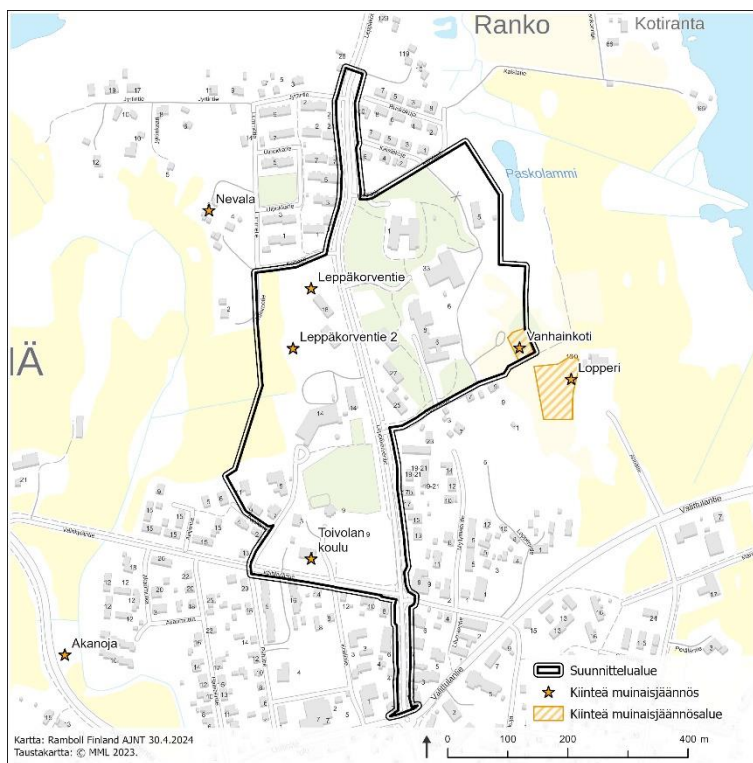
3.3.4 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelle sijoittuu Museoviraston rekisteritietojen mukaan neljä tunnettua kiinteää muinaisjäännöstä (Kuva 3-16):

- Leppäkorventie (781010087), rautakautinen, kuppikivet
- Leppäkorventie 2 (1000020074), rautakautinen, kuppikivet
- Vanhainkoti (1000020073), historiallinen, kylänpaikka
- Toivolan koulu (781010092), rautakautinen, kuppikivet

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee Museoviraston mukaan mahdollinen muinaisjäännösalue (Toivolan historiallinen asuinpaikka).

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee kiinteä muinaisjäännös Lopperi (781010090) ja lisäksi suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee kiinteä muinaisjäännös Nevala (781010025).



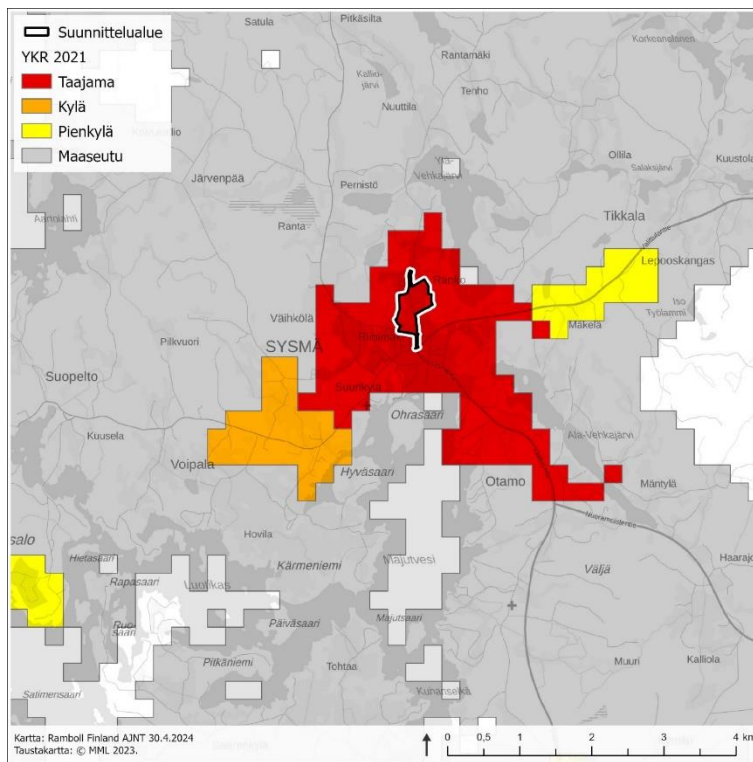
Kuva 3-16. Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteät muinaisjäännökset.

3.4 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

3.4.1 Yhdyskuntarakenne ja asutus

Suunnittelualue sijoittuu Sysmän kunnan taajamakeskuksen rakennettuun ympäristöön. Vuoden 2023 lopussa Sysmän asukasluku oli 3 496. Kesäisin asukasmäärä jopa kolminkertaistuu vapaa-ajan asukkaiden myötä. Sysmän keskustaajaman asukasluku vuonna 2022 oli 1 805 (Tilastokeskus, päivitetty 13.11.2023). Taajama-aste vuonna 2022 oli 52,1 %. Suunnittelualueelta on maakuntakeskus Lahteen noin 70 kilometriä.

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan yhdyskuntarakenteellisesti taajamarakenteen sisäpuolella (Kuva 3-17). Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on tiheää taajama-aluetta. Suunnittelualueelle sijoittuu hoivakoti sekä kerrostalo- ja pientaloasutusta.



Kuva 3-17. Suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteessa.

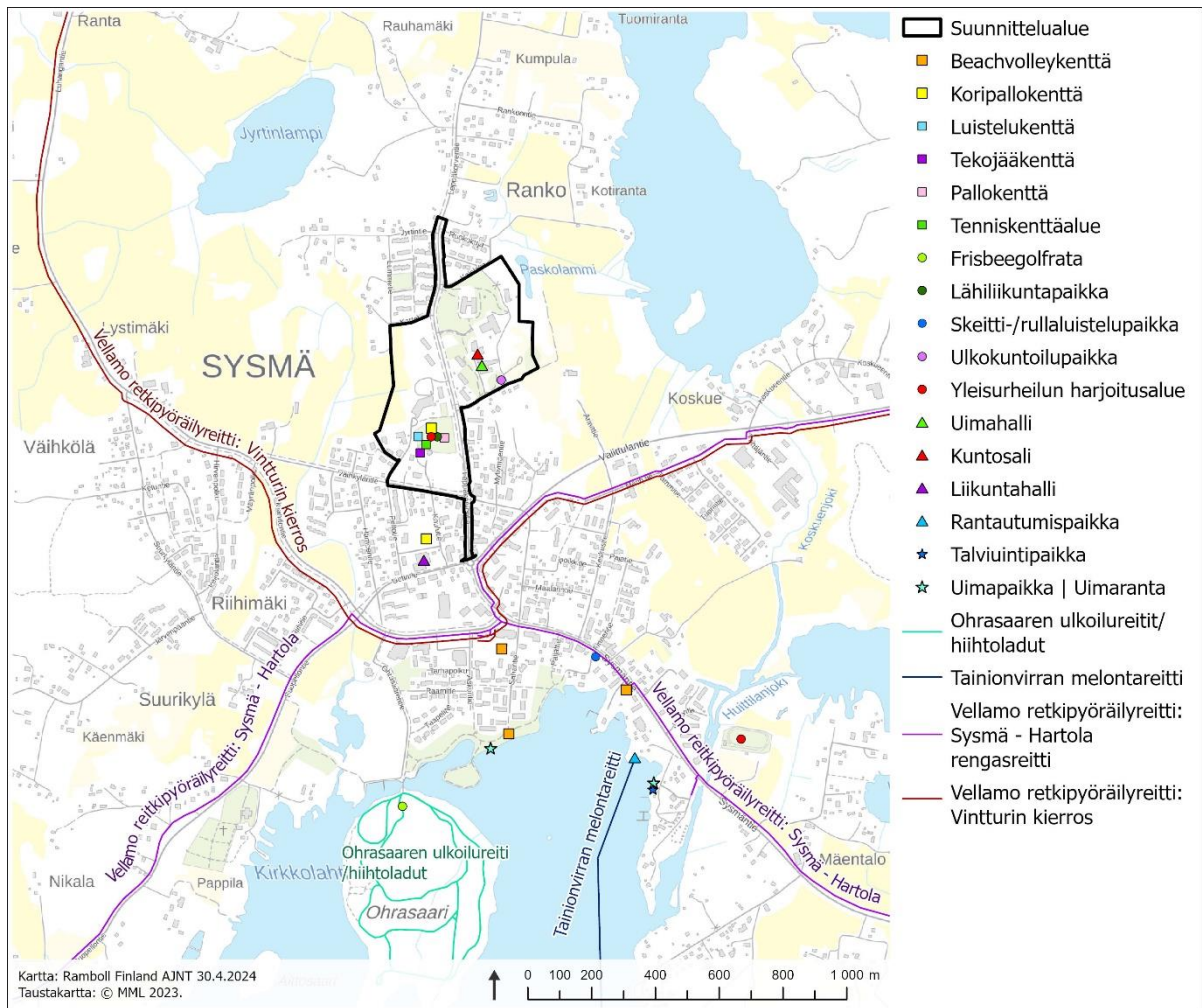
3.4.2 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Sysmä on Päijät-Hämeessä sijaitseva kunta, jonka asukasmäärä vuoden 2023 lopussa oli 3 496. Vuonna 2021 työttömyysaste oli 11,2 % ja vuonna 2021 työpaikkojen omavaraisuusaste 86,9. Palvelujen työpaikkojen osuus oli samana vuonna (2021) 62,9 %, jalostuksen 13,8 % ja alkutuotannon 21,2 %.

Suunnittelualueella sijaitsee peruskoulu ja lukio, päiväkoti, hoivakoti, terveyskeskus, palvelutalo ja uimahalli työpaikkoineen ja palveluineen. Sysmän muut palvelut ovat saatavilla alueen välittömässä läheisyydessä. Maakuntakeskus Lahden palvelut sijaitsevat noin 70 kilometrin etäisyydellä.

3.4.3 Virkistys

Suunnittelualue on Sysmän keskustan rakennettua ympäristöä. Alueella sijaitsee Sysmän yhteiskoulu, jonka yhteydessä on useita eri urheilulajeille soveltuvia kenttiä sekä yleisurheilun harjoitusalue. Suunnittelualueen keskiosassa sijaitsee kuntosali ja uimahalli ulkokuntoilupaikkoineen. Noin 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta kulkee Sysmän keskustan läpäisevät Vellamo-retkipyöräilyreitit: Vintturin kierros ja Sysmä–Hartola rengasreitti (Kuva 3-18.) Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Sysmän koirapuisto.

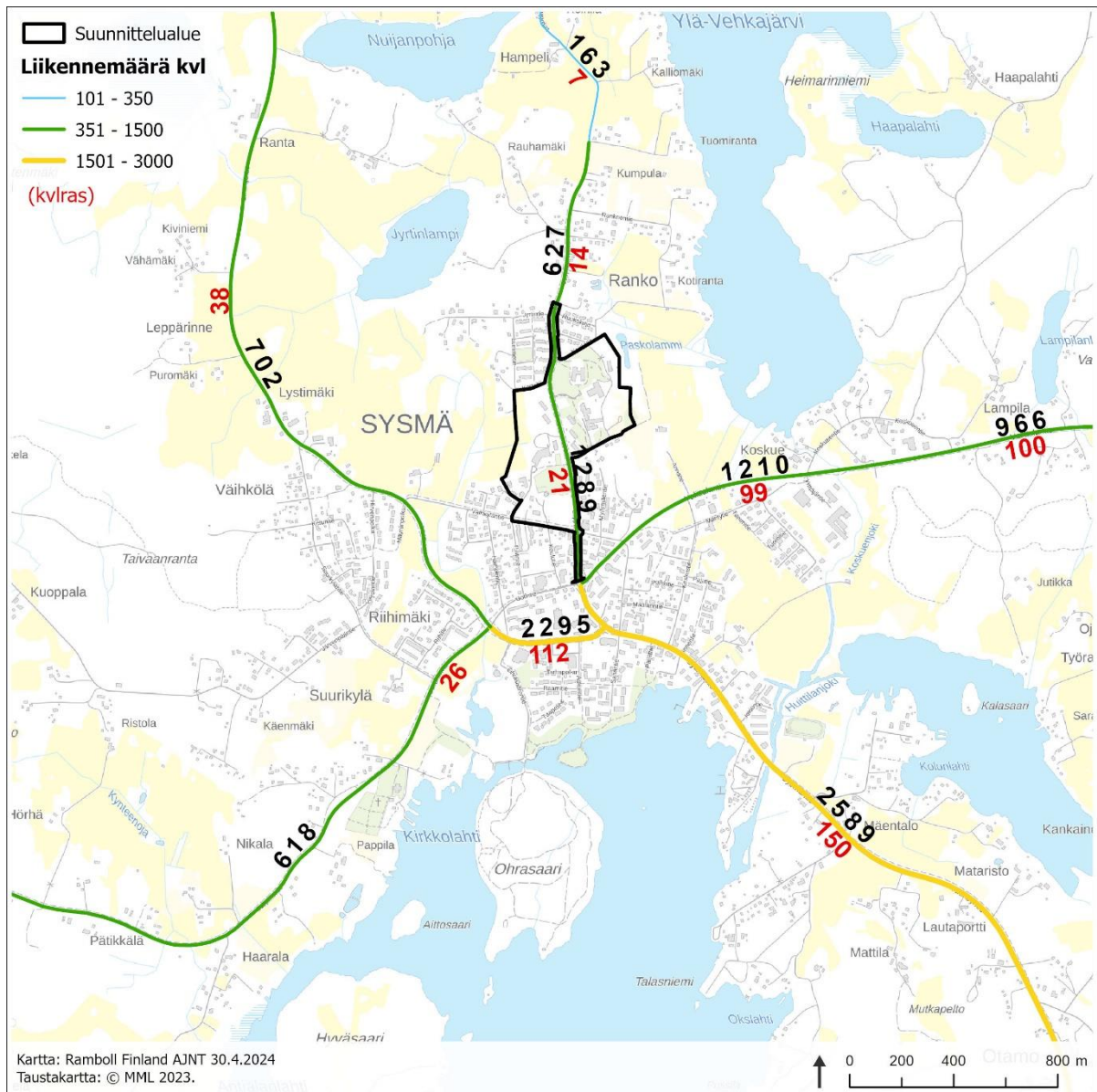


Kuva 3-18. Suunnittelualueella sijaitsee Laidunpuiston skeitti- ja pumprack-alue, ja suunnittelualueen ympäristössä on monipuolisesti erilaisia virkistyskohteita.

3.4.4 Liikenne

Suunnittelualueelta halkoo Leppäkorventie (tie 15040). Leppäkorventien vieressä kulkee lisäksi jalankulun ja pyöräilyn väylä.

Väyläviraston aineistojen mukaan tien nopeusrajoitus on suunnittelualueen eteläosassa 40 km/h, joka muuttuu 50 km/h asuinkerrostalojen kohdalla pohjoiseen kuljettaessa. Tien keskimääräinen vuorokautinen liikennemäärä 1 289 ajoneuvoa vuorokaudessa (raskaan liikenteen osalta 21 ajoneuvoa vuorokaudessa (Kuva 3-19). Kaava-alueen eteläreunassa kulkee kaupungin katualue, Pa-julantie.



Kuva 3-19. Suunnittelualueen ympäristön liikenneverkkojen keskimääräiset liikennemäärät (KVL). Raskaiden ajoneuvojen osuus (KVLras) on osoitettu punaisella luvulla.

3.4.5 Tekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkosto ulottuu suunnittelualueelle. Alueen verkostoista vastaa Sysmän kunnallinen vesi- ja viemärilaitos.

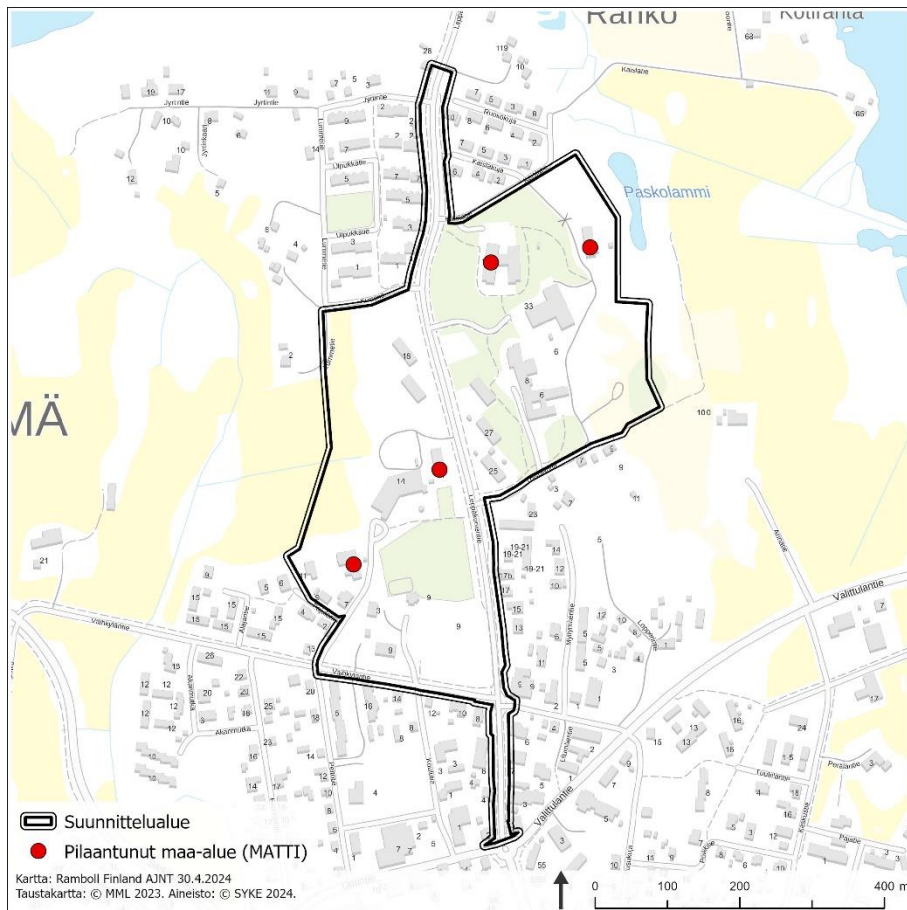
3.4.6 Erityistoiminnot

Suunnittelualueella ei ole erityistoimintoja.

3.5 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle sijoittuu neljä Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) mukaista mahdollista pilaantuneen maan kohdetta:

Kohdenumero	Kohde	Kuvaus
100307673	Sysmän kolarityö, Kaislatie 5	Ei tutkimus-/toimenpidetietoa.
100332405	Vanhan asuntolarakennuksen ympäristö, Kaislatie 1	Vanha asuntolarakennus purettu, mm. rakennusjätettä, ei ole ollut pilaavaa toimintaa.
100307677	Sysmän kunnan lämpölaitos, Leppäkorventie 14	Ei tutkimus-/toimenpidetietoa.
100332377	Päiväkoti Kastelli, Pajulantie 5	Öljyvahinko öljysäiliöstä.

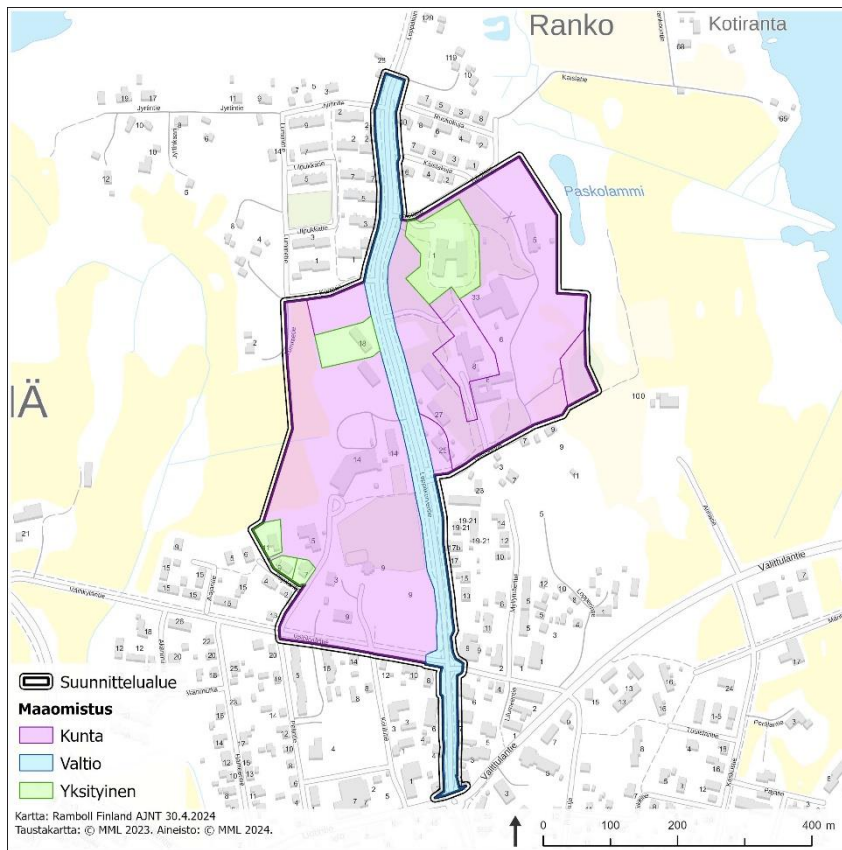


Kuva 3-20. Suunnittelualueelle sijoittuvat Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) mukaiset kohteet.

3.6 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Sysmän kunnan omistuksessa (Kuva 3-21). Yksityisessä omistuksessa ovat kiinteistöt:

- 781-420-4-108 Rankoon palvelukoti
- 781-420-5-63 PÄIJÄTLEHTO
- 781-420-5-90 KUURU
- 781-420-5-91 HIPPA
- 781-420-7-0 KASTELLINRINNE



Kuva 3-21. Suunnittelualueen maanomistus: kunnan maat violetilla ja yksityisten vihreällä. Yleinen tiealue on osoitettu sinisellä.

4. SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden ensisijaisena tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Lisäksi tavoitteiden tarkoituksena on edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tukevat maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden toteutumista luomalla osaltaan edellytyksiä hyvälle elinympäristölle sekä edistämällä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Kestävän kehityksen edistämisen päämääränä on turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet. Tämä tarkoittaa myös, että ympäristö, ihminen ja talous otetaan tasavertaisina huomioon alueidenkäyttöä koskevassa suunnittelussa ja päätöksenteossa. Valtioneuvosto päätti tavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia (kaavaa erityisesti koskevat tavoitekokonaisuudet lihavoitu):

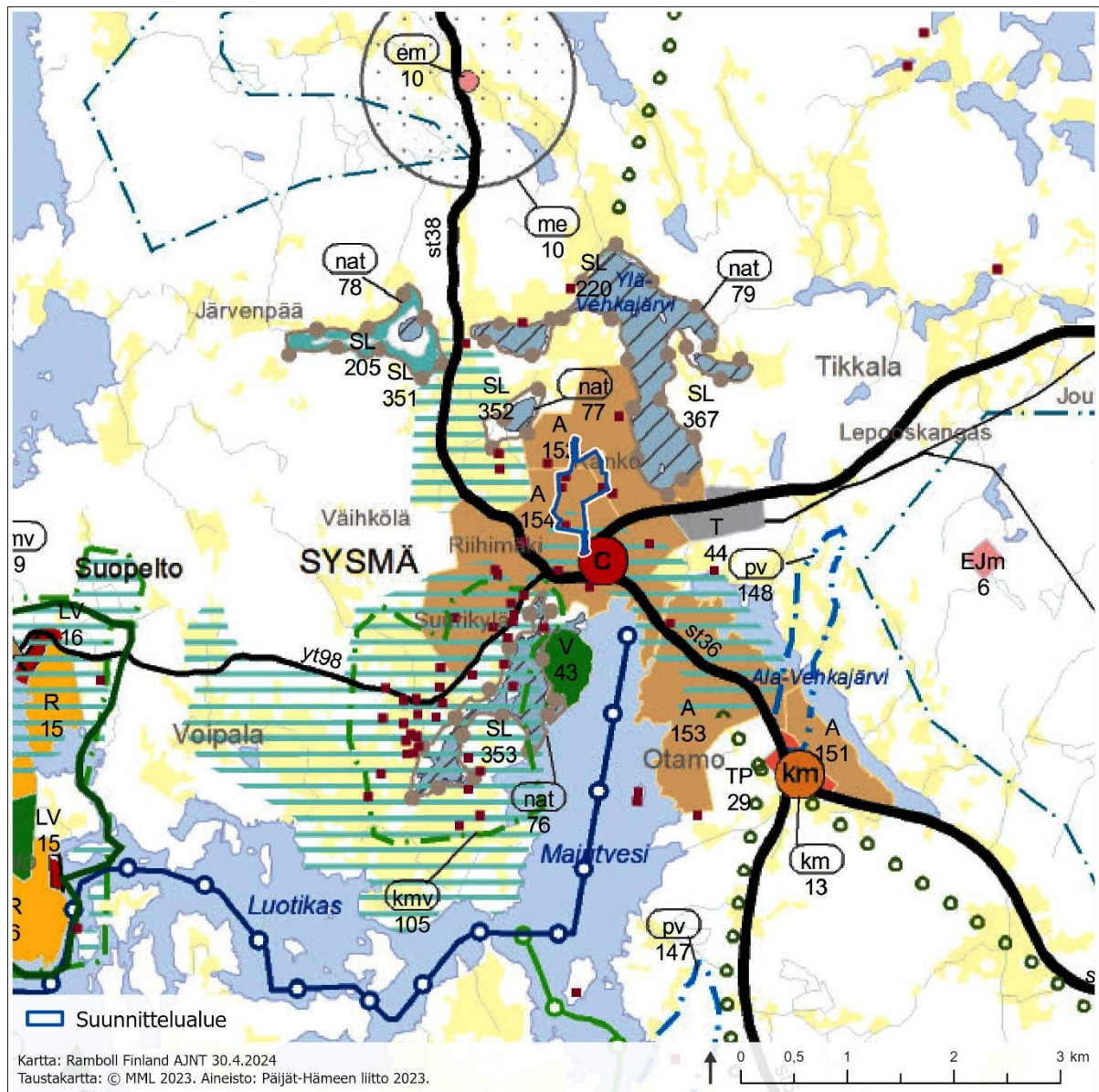
- **toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen**
- **tehokas liikennejärjestelmä**
- **terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energianhuolto


4.2 Maakuntakaava


Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 19.5.2019) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue on eteläosasta pieneltä osin kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (ma). Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee neljä muinaisjäännettä (Kuva 4-1).



Kuva 4-1. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

Päijät-Hämeen maakun- takaava 2014 Merkintä	Selite ja määräys
<div style="text-align: center; margin: 20px;">  <p>A</p> </div>	<p>Taajamatoimintojen alue</p> <p>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.</p> <p><i>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</i> 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.</p> <p>Alueiden käyttöönottossa ja mitoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen, toiminnalliseen joustavuuteen, ympäristön laatuun ja varautumiseen myrskyjen, rankkasateiden ja tulvien aiheuttamien haittojen vähentämiseksi.</p> <p>Alueiden suunnittelussa on osoitettava riittävästi sijoittumismahdollisuuksia ympäristöhäiriöitä tuottamattomalle elinkeinotoiminnalle.</p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät kanssakäymis-, ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä ulkoilureittien jatkuvuus taajamien sisällä, asuinympäristön selkeys ja esteettömyys.</p> <p>Alueen suunnittelussa on otettava huomioon laajojen yhtenäisten peltoalueiden säilyminen.</p>
<div style="text-align: center; margin: 20px;">  </div>	<p>Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue</p> <p>Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.</p> <p><i>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</i></p>

	<p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.</p>
	<p>Muinaismuistoalue tai -kohde</p> <p>Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäännösalueita tai kohteita.</p> <p><i>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</i> Muinaisjäännösalueiden ja – kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on itse muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.</p>

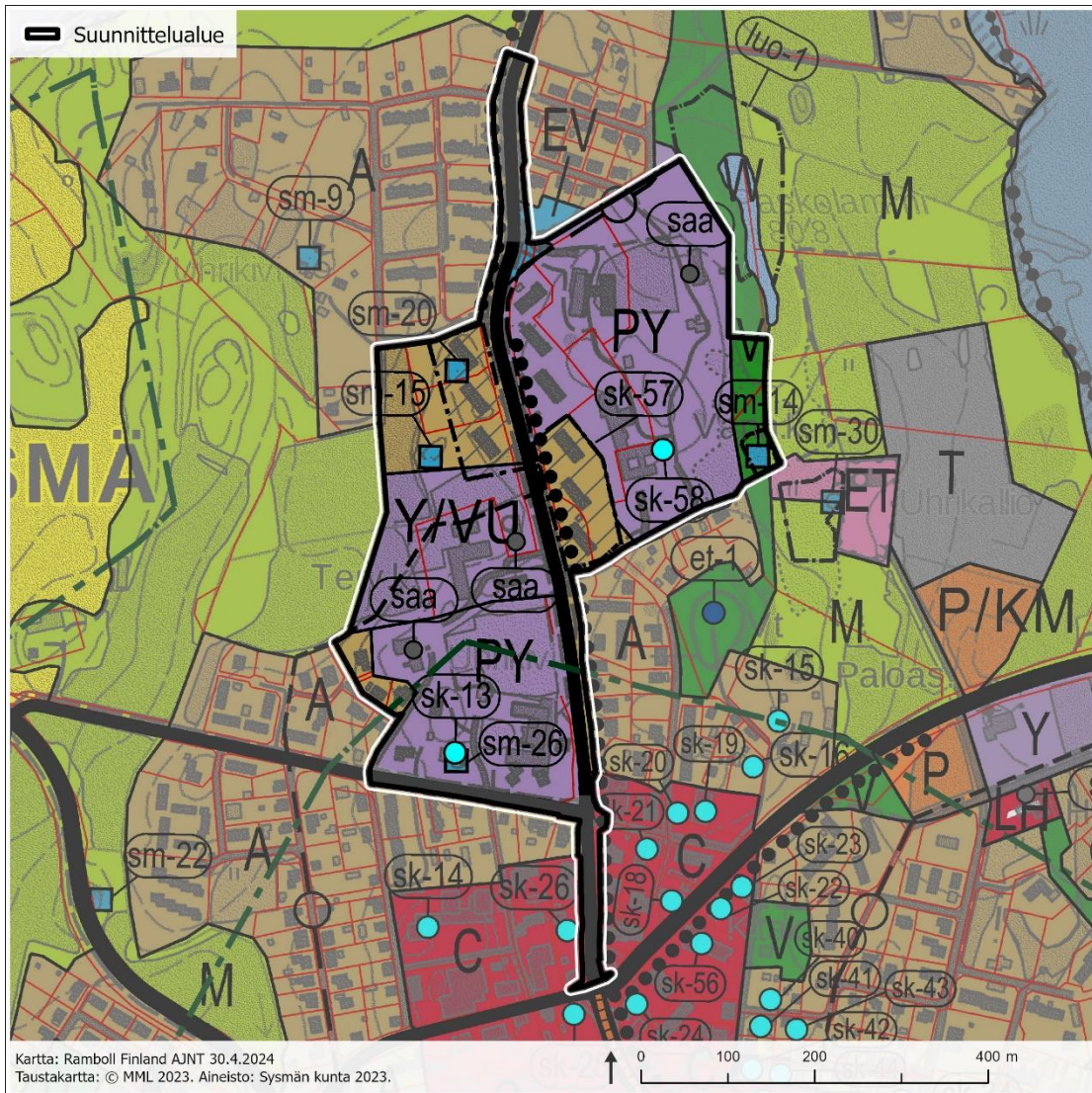
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060

Päijät-Hämeen liiton toiminta- ja taloussuunnitelmassa 2024–2026 on varauduttu maakuntakaavan käynnistämiseen ja laatimiseen. Konkreettisin tarve kokonaismaakuntakaavan uudistamiselle on se, ettei Kymenlaaksosta Päijät-Hämeeseen vuonna 2021 siirtyneessä Iitin kunnassa ole Päijät-Hämeen maakuntakaavaa. Päijät-Hämeen maakuntavaltuusto käsitteli Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2060 vireille asettamista kokouksessaan 1.12.2023. Maakuntakaavatyössä tullaan käsittelemään kaikki maakunnan keskeiset maankäyttökysymykset. Maakuntakaavatyön tavoitteellinen aikataulu on, että maakuntavaltuusto hyväksyisi uuden kaavan vuoden 2026 loppupuolella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.2.–15.3.2024.

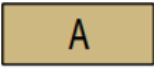
4.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Sysmän taajaman osayleiskaavan muutos ja laajennus, jonka lainvoimaisuudesta on kuulutettu 9.6.2021. Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY); yleisten rakennusten alueeksi, jolle saa rakentaa opetus-, urheilu- ja virkistystoimintaan liittyviä rakennuksia (Y/VU); ja asuntoalueeksi (A) (Kuva 4-2). Lisäksi suunnittelualueella on myös pieneltä osin virkistysaluetta (V) ja suojaviheraluetta (EV). Aluetta halkoo kevyen liikenteen reitti ja yhdystie.


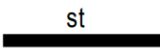

Osa suunnittelualueesta on lisäksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta (sk) sekä maisema- ja kyläkuvallisesti arvokasta aluetta (ma). Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää kohdetta (sk), kolme suojelu-/muinaismuistokohdetta (sm) ja kolme kohdetta, jossa maaperä on mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava (saa).



Kuva 4-2. Ote osayleiskaavasta.

Sysmän taajaman osayleiskaavan muutos ja laajennus	
Merkintä	Selite ja määräys
	Asuntoalue.
	Keskustatoimintojen alue.

	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
	Yleisten rakennusten alue. Alueelle saa rakentaa opetus-, urheilu- ja virkistystoimintaan liittyviä rakennuksia.
	Virkistysalue.
	Suojaviheralue.
	Maisema- ja kyläkuvallisesti arvokas alue. Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas kylämaisema tai maaseudun kulttuurimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Alueen tärkeimpiä säilytettäviä kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia ominaispiirteitä ovat polveilevat viljelymaisemat, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja rakennetun ympäristön kokonaisuudet, vanhat tieurat, perinnebiotoobit 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, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä.
	Suojelu-/ muinaismuistokohde tai -alue. Alueella sijaitsee muinaismuistolailalla (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.
	Mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maaperä.

	<p>Alueelle kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä on varauduttava maaperän puhdistustarpeeseen tai maankäyttörajoitteiden selvittämiseen, sekä mahdolliseen puhdistamiseen ympäristöviranomaisen edellyttämällä tavalla.</p>
	<p>Seututie.</p>
	<p>Kevyen liikenteen reitti.</p>
	<p>YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ: Asuntojen ja työtilojen rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.</p>

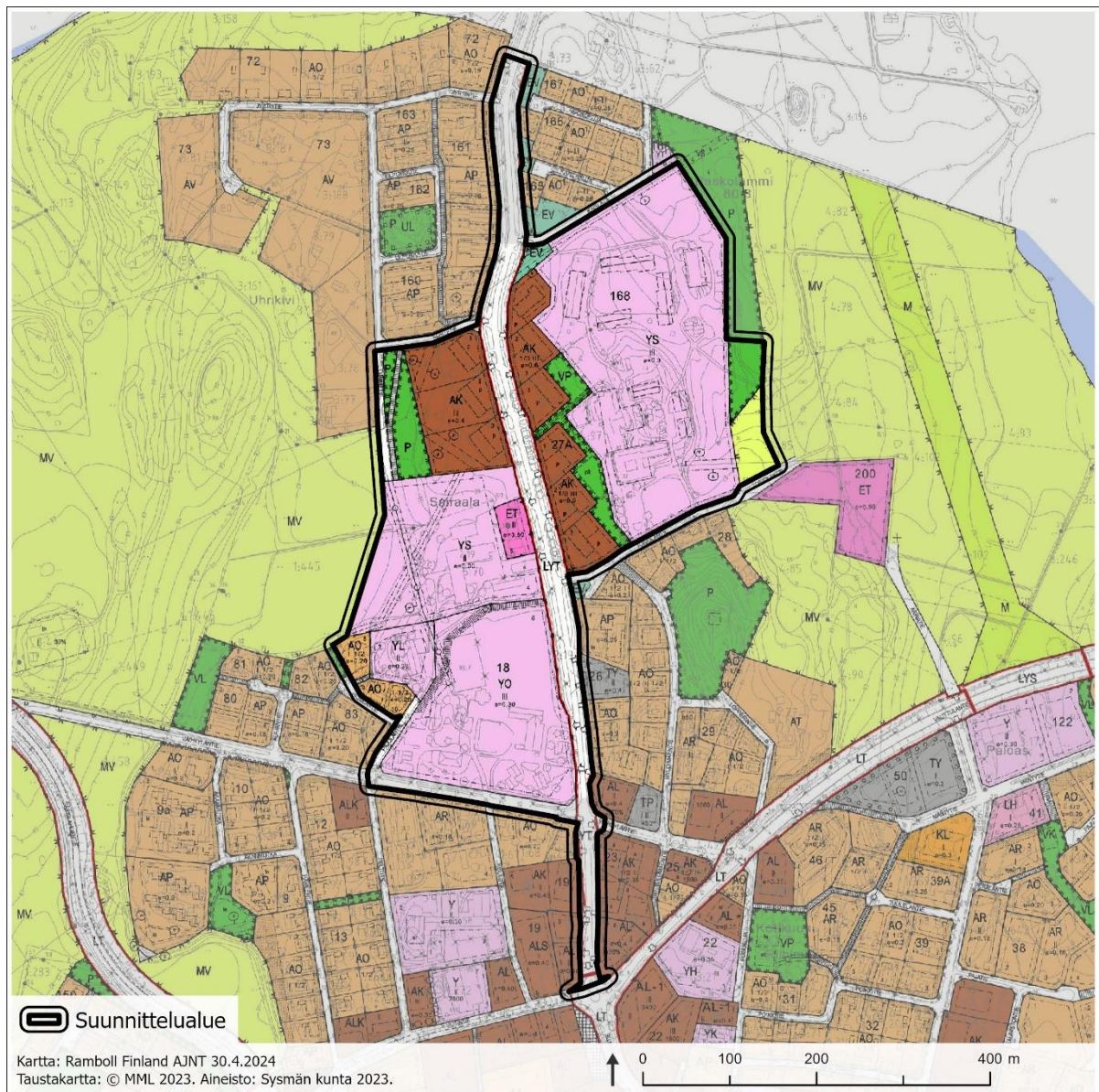
4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraavia asemakaavoja:

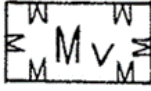
- Asemakaava 01 (vahvistettu Mikkelin lääninrakennustoimistossa 25.11.1961)
- Asemakaava 12 (vahvistettu Mikkelin lääninhallituksessa 25.4.1978)
- Asemakaava 18 (vahvistettu Mikkelin lääninhallituksessa 15.1.1987)
- Asemakaava 22 (vahvistettu Mikkelin lääninhallituksessa 25.4.1989)
- Asemakaava 46 (vahvistettu Etelä-Savon ympäristökeskuksessa 21.9.1995)

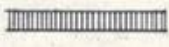
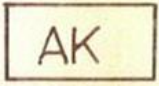




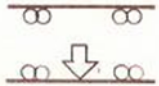
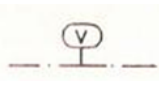
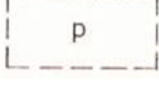
Leppäkorventien alueella on lisäksi voimassa asemakaava 23 (vahvistettu Mikkelin lääninhallituksessa 25.4.1989) sekä asemakaava 34 (vahvistettu Etelä-Savon ympäristökeskuksessa 7.2.1997). Leppäkorventie on kaavoissa osoitettu yleiseksi tieksi vierialueineen (LYT).

Seuraavassa on esitetty suunnittelualuetta koskevat asemakaavamerkinnot ja -määräykset. Asemakaavamerkinnot ja määräykset on luettavissa lisäksi Sysmän karttapalvelussa osoitteessa sysma.karttatiimi.fi. (Kuva 4-3.)



Kuva 4-3. Ote alueen ajantasa-asetuksesta.

<p>Asemakaava 01</p>	<p>Selite ja määräys</p>
	<p>Maanviljelysalue.</p>
<p>Asemakaava 12</p>	<p>Selite ja määräys</p>
	<p>Puistoalue.</p>

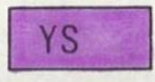
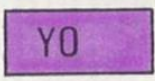
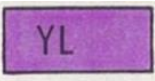



	Yleiselle jalankululle varattu rakennuskaavatien alue.
Asemakaava 18	Selite ja määräys
	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Puisto.
	Suojaviheralue.
	Yleinen tie vierialueineen.
	Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Vaara-alueen raja.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
<p>Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Asunnot 1 autopaikka 85 k-m² kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti 	


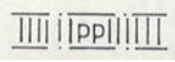


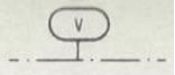
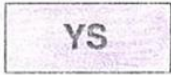

Rakennuspaikalla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 rakennuspaikan 100 rakentamatonta m² kohti.
Asuintalon korttelialueella on varattava oleskelu- ja leikkialueeksi vähintään 10 m² jokaista asuntokerrosalan 100 m² kohti.

Asemakaavassa 18 on osoitettu kortteliin 18 kolme ohjeellista rakennuspaikkaa kerrostalojen korttelialueelle (AK). Korttelissa suurin sallittu kerrosluku on III, ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,4. Tontteja halkoo vaara-alueen rajat (v).

Asemakaavassa 18 on osoitettu kortteliin 168 kolme ohjeellista rakennuspaikkaa kerrostalojen korttelialueelle (AK). Korttelissa suurin sallittu kerrosluku on 1/3 III, ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.6. Merkinnässä 1/3 III murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuina suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskehtavaksi tilaksi.

Korttelissa 27 on osoitettu niin ikään kolme ohjeellista rakennuspaikkaa kerrostalojen korttelialueelle, kerrosluvulla 1/3 III, ja tehokkuudella e=0.6. Leppäkorventien varteen on osoitettu kaavassa ajoneuvoliittymien likimääräiset sijainnit.

Asemakaava 22	Selite ja määräys
	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
	Erillisten pientalojen korttelialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laistosten alue.
	Yleinen tie vierialueineen.

	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Vaara-alueen raja.
<p>Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AO-korttelit: 2 ap/asunto - AP-korttelit: 1,3 ap/asunto - YL-, YO-, YS-korttelit: 1 ap/50 k-m² <p>Alueella rakentamisessa noudatetaan kunnanhallituksen hyväksymiä yleissuunnitteluohjeita. Tontit tulee aidata pensasaidalla.</p>	
Asemakaava 46	Selite ja määräys
	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Vaara-alue.

4.5 Rakennusjärjestys

Sysmän kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.12.2011, ja se on astunut voimaan 1.1.2012.

4.6 Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Sysmän kunnan digitaalista pohjakarttaa. Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksen 1284/1999 vaatimukset (tarkistetaan ehdotusvaiheessa).

4.7 Alueelle laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle tullaan laatimaan arkeologinen selvitys ehdotusvaiheeseen. Muilta osin Sysmän taajaman osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen yhteydessä on laadittu kattava selvitysaineisto, jota hyödynnetään tässä kaavatyössä.

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Sysmän koulun alueen asemakaavan muutos on käynnistetty Sysmän kunnan aloitteesta. Kaavoitustyön lähtökohtia ovat:

- uuden koulun huomioiminen kaavassa
- liikuntapuiston osoittaminen puretun, tilapäisen koulun paikalle
- Pajulantien katualueen laajentaminen uudelle päiväkodille asti
- yleiskaavassa suojeltavaksi merkittyjen vuokrakerrostalojen käyttötarkoituksen ja kaava-merkintöjen määrittäminen
 - o kerrostalot pääosin purettu ja purkutarve tulee ajankohtaiseksi myös lopuille
- entisen päiväkodin käyttötarkoituksen määrittäminen
- toteutumattoman kadun (Lummetien) ja puiston käytön tarkastelu
- yleiskaavaan merkityn arkeologisen kohteen huomioiminen kaavassa Toivolantien päässä
- tarkastelu liikennealueen (Leppäkorventie) muuttamisesta katualueeksi
- yhdyskuntateknisen alueen (ET) poistaminen tarpeettomana
- suojaviheralueen (EV) tarpeen tutkiminen

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on 13.11.2023 § 309 hyväksynyt hankkeen vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päiväty 13.10.2023) ja asettanut sen nähtäville koko hankkeen ajaksi. Kuulutus kaavan aloittamisesta julkaistiin kunnan sähköisissä kuulutuksissa 30.11.2023.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset viranomaiset ovat lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on liitteenä. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

5.3.2 Vireilletulo

Kunnanhallitus on 13.11.2023 § 309 hyväksynyt hankkeen vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päiväty 13.10.2023), ja asettanut sen nähtäville koko hankkeen ajaksi. Kuulutus kaavan aloittamisesta julkaistiin kunnan sähköisissä kuulutuksissa 30.11.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan kaavaprosessin edetessä.

5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Työn aluksi on laadittu MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (selostuksen liitteenä). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kerrottu kaavan tavoitteista, aikataulusta, osallistumismahdollisuuksista ja vuorovaikutusmenettelyistä kaavoituksen aikana.

5.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on järjestetty MRL 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 24.1.2024. Viranomaisneuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Kaavatyön aikana järjestetään tarpeen vaatiessa viranomaisten työneuvotteluja.

5.4 Asemakaavan tavoitteet

5.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54 §

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat tulleet voimaan valtioneuvoston päätöksellä 1.4.2018. VAT:et on ryhmitelty asiasisältönsä perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

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

5.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Sysmän koulun alueen asemakaavan muutos on käynnistetty Sysmän kunnan aloitteesta. Kaavotustyön lähtökohtia ovat:

- uuden koulun huomioiminen kaavassa
- liikuntapuiston osoittaminen puretun, tilapäisen koulun paikalle
- Pajulantien katualueen laajentaminen uudelle päiväkodille asti
- yleiskaavassa suojeltavaksi merkittyjen vuokrakerrostalojen käyttötarkoituksen ja kaava-merkintöjen määrittäminen
 - o kerrostalot pääosin purettu ja purkutarve tulee ajankohtaiseksi myös lopuille
- entisen päiväkodin käyttötarkoituksen määrittäminen
- toteutumattoman kadun (Lummetien) ja puiston käytön tarkastelu
- yleiskaavaan merkityn arkeologisen kohteen huomioiminen kaavassa Toivolantien päässä
- tarkastelu liikennealueen (Leppäkorventie) muuttamisesta katualueeksi
- yhdyskuntateknisen alueen (ET) poistaminen tarpeettomana
- suojaviheralueen (EV) tarpeen tutkiminen

5.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja eteläosistaan kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, yleisten rakennusten aluetta sekä asuntoaluetta. Asemakaavan muutos ja alueen suunnitelmallisen maankäytön päivittäminen laaditaan linjassa ylemmien kaavatasojen osoittamien maankäyttömuotojen ja ohjaustavoitteiden kanssa. Ylemmissä kaavatasoissa merkityt ja kaavaprosessin aikana tunnistettavat arvot (kuten virkistys-, kulttuurihistorialliset ja kyläkuvalliset arvot) sovitetaan suunnittelutyössä niin, ettei niille aiheudu merkittäviä kielteisiä vaikutuksia suhteessa suunnittelun tavoitteeseen.

5.4.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan varsin tasaista, jo rakennettua taajamaympäristöä olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa. Alueen oloista ja ominaisuuksia ei johdu erityisiä tavoitteita.

5.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaprosessin yhteydessä tulee tarkasteltavaksi, osoitetaanko Leppäkorventie eli yhdystie 15040 suunnittelualueen osalta edelleen yleisen tien alueena vai kunnan katualueena.

5.4.5.1 Valmisteluvaiheessa saatu palaute

Täydentyy. Kaavan valmisteluvaiheessa saatu palaute koostetaan luonnosvaiheen vastineraporttiin, joka tulee olemaan kaavaselostuksen liitteenä.

5.4.5.2 Ehdotusvaiheessa saatu palaute

Täydentyy. Kaavan ehdotusvaiheessa saatu palaute koostetaan ehdotusvaiheen vastineraporttiin, joka tulee olemaan kaavaselostuksen liitteenä.

5.4.6 Osallisten tavoitteet

Täydentyy.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa. Valmisteluvaiheessa esitetään yleispiirteinen kaavaluonnoskartta sekä suunnittelualueen nykytilan kuvaus.


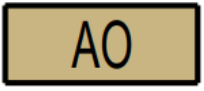
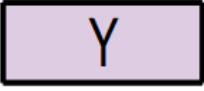
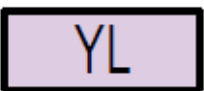
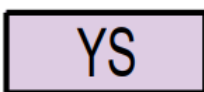



6.1.1 Mitoitus






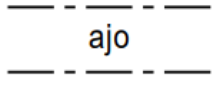

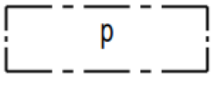
Käyttötarkoitus ja kortteli	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Tehokkuus (e)
AO			
AR			
Y			
YL			
YS			
VP			
VL			
VU			

katu			
yhteensä			

Kaava-alueen pinta-ala on noin 22 hehtaaria. Mitoitustaulukko täydennetään kaavaehdotusvaiheessa kaavaratkaisun tarkentuessa.

6.2 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkintä	Selite ja määräys
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Lähivirkistysalue.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
LEPPÄKORVE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Katu.
	Ajoyhteys.
	Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.

6.2.1 Yleismääräykset

Yleismääräykset täydennetään kaavaehdotusvaiheessa kaavaratkaisun tarkentuessa.

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen (MRL 9 § ja MRA 1 §) mukaisesti. Laadittavana olevan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin.

- ihmisten 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
- kuntakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin. Suunnitelman toteuttamisen vaikutukset nykytilanteeseen arvioivat kaavanlaatija ja muut asiantuntijat kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan vaikutukset arvioidaan kaavaehdotusvaiheessa kaavaratkaisun tarkentuessa.

7.2 Vaikutukset suhteessa ylemmän asteen kaavoihin

7.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

7.4 Vaikutukset ihmisten terveyteen, elinympäristöön ja viihtyvyyteen

7.5 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

7.6 Vaikutukset pohjaveteen ja hulevesiin

7.7 Vaikutukset luonnonympäristöön

7.8 Vaikutukset maa- ja kallioperään, ilmaan ja ilmastoon

7.9 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja kulttuuriperintöön

7.10 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämään

7.11 Vaikutukset tekniseen huoltoon

7.12 Ympäristön häiriötekijät

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä ja kunnan rakennusjärjestyksellä.

8.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen tultua lainvoimaiseksi.

8.3 Toteutuksen seuranta

Kunta valvoo kaavamääräysten ja rakennuslupien kautta uudisrakennusten soveltumista alueelle.

Sysmässä ja Lahdessa, 13. päivänä toukokuuta 2024

Sysmän kunta

Ramboll Finland Oy

Matti Nikupeteri
maankäytön suunnittelija

Heta Tuunanen
projektipäällikkö

Niko Mäkinen
suunnittelija